

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Fabriken och del av fastigheterna Förrådet och Hantverket inom kommundelen Sjödalen



Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2018-12-03

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2017/1400

Detaljplan för Fabriken m.m. i kommundelen Sjödalen

Utökat förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med byggaktörernas samordnande arkitekter, Urban Minds, Daniel Larsson, Niklas Ljungberg, Kristin Magnusson och ÅWL arkitekter Sara Revström.

Projektgrupp

Kommunstyrelsen förvaltning:

Annika Colbengtson planarkitekt

Petra Nicander exploateringsingenjör

Rebecca Strömberg miljöplanerare

Robin Hansson miljöplanerare

Camilla Fransson landskapsarkitekt

Lotta Berggren gatu- och trafikplanerare (konsult Sensum)

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Genomförande	5
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden och planering i närområdet	9
Planens förenlighet med miljöbalken	11
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
<i>Bostäder</i>	21
Behov och konsekvenser för barn och unga	27
Förslag till gatusektioner	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Geotekniska förhållanden	41
Genomförande	59
Organisatoriska frågor	59
Fastighetsrättsliga frågor	61
Ekonomiska frågor	63
Administration	66

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Detaljplaneförslaget ska möjliggöra en omvandling av del av industriområdet Storängen i kommundelen Sjödalen i centrala Huddinge till bostadsbebyggelse med lokal service. Syftet är att få till en attraktiv och inbjudande boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge.

Förslaget innehåller flerbostadshus, torg, nya lokalgator, tre parker och tre förskolor. Mot större gator finns verksamheter och service i bottenvåningarna. Ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) integreras i projektet. Förslaget innehåller cirka 1500 bostäder. Boendeformen föreslås bli bostadsrätt.

Industribyggnaderna kommer att rivas och den nya bebyggelsen utformas inom en kvartersstruktur med stadsmässig karaktär. Området har nära till kollektiva färdmedel och bebyggelsen får en täthetsgrad som ger underlag för lokal service. Byggnaderna utformas på ett variationsrikt vis med olika våningsantal, materialval, bearbetningsgrad och med omväxlande användning av bottenvåningar inom den strikta kvartersstrukturen. Byggnadsvolymer är placerade och höjdsatta för att få bra solförhållanden. Gårdarna är huvudsakligen underbyggda med garage.

Området planeras utifrån ett hållbarhetsperspektiv såväl ekologiskt som ekonomiskt och socialt. De boende ska kunna välja bort egen bil bland annat med hjälp av fastighetsnära avfallssortering, cykel- och bilpool. Det är nära till förskolor, skolor, idrott och rekreation. Det stationsnära läget underlättar för resor med längre avstånd. Bostadsrättsföreningarna får tillgång till gemensamhetslokaler och offentliga mötesplatser tillskapas. Huvudgatorna får kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Ett antal arbetsplatser tillkommer, främst genom förskolorna och verksamheter i bottenvåningarna.

Förslaget har tydliga gaturum med god orienterbarhet och säkerhet. Nya lokalgator, gång- och cykelvägar tillkommer. De befintliga gatorna förbättras för en tryggare gång- och cykeltrafik och samtliga gator trädplanteras. Träden tillför gröna värden, ger svalka och har växtbäddar som också renar gatans dagvatten. Inom kvarteren tillskapas grönska och gårdarna förses med planterbara bjälklag. Området förstärker kopplingen mellan Sjödalsparken, den grönska som finns i centrala Huddinges bostadsområden och naturområdet mot sjön Trehörningen jämfört med dagens användning.

Besökare möts av områdets entrétorg vid Sjödalsvägen. Torget leder vidare till en mindre park. Torget integrerat med parken förstärker möjligheten att samnyttja en begränsad yta för torgaktiviteter, uteserveringar, avkoppling och lek. I planområdets östra del tillkommer en större park på cirka 5500 kvm. Parken bidrar till spontanlek för idrott och blir områdets enda kuperade punkt med en kulle för pulkaåkning. Parken utgör också en lunga mellan bebyggelsen och industriområdet. När hela Storängen är utbyggt blir parken områdets centrala närpark.



Behov av miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medför en betydande miljöpåverkan och att det därför inte finns behov av att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. Planområdet är redan exploaterat och den förbättrade hanteringen av dagvatten samt tillkommande grönområden och träd innebär att ett genomförande av planen blir positivt för flera miljöaspekter.

Genomförande

Tidplan detaljplaneskede

Planuppdrag 2017-08-30

Samråd december 2018/januari 2019

Granskning oktober/november 2019

Antagande i kommunfullmäktige april 2020

Laga kraft (om inte detaljplanen överklagas) maj 2020

Tidplan genomförandeskede

Start år 2020

Förfarande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan Huddinge kommun och respektive exploatör (JM AB, Veidekke Bostad AB, Fastighets AB Fabriken (HSB), Skanska Sverige AB, Järntorget AB och Svanberg & Sjögren Bygg AB) för att närmare reglera genomförandet av detaljplanen.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Enligt kommunens översiktsplan är Centrala Huddinge ett större utvecklingsområde och utpekats där som primärt förtätningsområde. Här finns möjlighet att bygga minst 5000 nya bostäder. Storängen i kommundelen Sjödalen ingår i utvecklingsområdet. En successiv omvandling från industrimiljö med inslag av kontor till bostadsområde med kommersiell och offentlig service kommer att ske etappvis. Förändringen har påbörjats med kvarteret Brandstegen som håller på att färdigställas med cirka 600 bostäder. Nästa etapp är denna detaljplan som möjliggör en omvandling av två större industrikvarter till bostadsbebyggelse i elva kvarter.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en attraktiv och funktionell boendemiljö med en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbarhet med hög kvalitet som beskrivs här nedan.

Förslaget innehåller flerbostadshus med lokaler i bottenvåningar mot större gator, ett torg, nya lokalgator, gångvägar, tre parker och tre förskolor. Ett gruppboende enligt LSS integreras i projektet. Förslaget innehåller cirka 1500 bostäder. Boendeformen föreslås bli bostadsrätt. Lägenhetsstorlekarna kommer att ha varierade storlekar för olika åldrar och behov.

Samtliga befintliga industribyggnader avses att rivas och den nya bebyggelsen utformas huvudsakligen med en kvartersstruktur med stadsmässig karaktär som utgår från den befintliga gatustrukturen. Området har nära till kollektiva färdmedel och bebyggelsen får en täthetsgrad som ger ett bra underlag för lokal service. Byggnaderna utformas på ett variationsrikt vis med olika våningsantal, materialval och bearbetningsgrad inom den strikta kvartersstrukturen. Bostadsgårdarna är huvudsakligen underbyggda med garage.

Ett gemensamt gestaltungs-PM har tagits fram för alla byggaktörer där planens syfte, att skapa en stadsdel med höga kvaliteter tillsammans med ett antal stadsbyggnadsprinciper lyfts fram. Det fastslås att den kommande bebyggelsen ska vara välkomnande, identitetsskapande, varierad, tydlig, grön och flexibel. Nyckelorden har legat till grund för områdets planering och gestaltning. Vidare har varje bostadskvarter haft ett eget avsnitt i det gemensamma gestaltungs-PM:et som är vägledande för kvalitetsnivån för varje kvarter och för att säkra en variation mellan kvarteren.

Bebyggelsen som planeras utifrån hållbarhetsperspektiven ekologiskt, ekonomiskt och socialt innebär att de boende ska kunna välja bort egen bil, bland annat med hjälp av fastighetsnära avfallssortering och genom cykelpool, bilpool och andra mobilityåtgärder. Barnen har nära till kommunikation, förskolor, skolor, idrott, rekreation och natur. Bostadsrättsföreningarna har tillgång till gemensamhetslokaler och offentliga mötesplatser tillskapas. Mellan kvarteren tillkommer gröna ytor och gårdarna förses med planterbara bjälklag. Huvudgatorna har kommersiella lokaler i bottenvåningarna vilket ger förutsättningar för lokal handel och närservice. Förslaget genererar ett antal arbetsplatser främst genom förskolorna och de kommersiella lokalerna.

Området får tydliga gaturum och kommer att vara lätt att röra sig igenom. Nya lokalgator och gångvägar tillkommer. Befintliga gator förbättras avseende framkomlighet och trivsel. Gatorna får en tydlig hierarki med huvudgator och mindre lokalgator vilket underlättar orienteringen. De befintliga gatorna byggs om för en tryggare gång- och cykeltrafik. På samtliga gator planteras träd. Träden tillför gröna värden, ger svalka och har växtbäddar som hjälper till att rena gatans dagvatten.

Ett entrétorg med möjlighet till uteservering föreslås närmast Sjödalsvägen. Torget integreras med en mindre park vilket förstärker användbarheten och upplevelsen av de allmänna ytorna. I planområdets östra del tillkommer en större park på cirka 5500 kvm. Parken blir ett välkommet avbrott i bebyggelsen och en central målpunkt i området när nästa etapp av Storängen omvandlas till bostäder. Den blir också en viktig barriär mot den befintliga industrimiljön i väntan på att kommande etapper omvandlas till bostadsområden.

Miljön förbättras med tillkommande grönska och nya träd. Tillkomsten och prioriteringen av de gröna inslagen är viktig då området kommer att utgöra en mellanzon som bidrar till att länka ihop omgivande gröna strukturer.

Syftet är även att tillskapa varierade målpunkter fördelat i sekvenser. Inte bara de som bor i området utan även besökare ska vilja använda området. Serviceutbudet

ger kvaliteter både för besökare och för boende. Torgen, parkerna och stråken ska vara välkomnande. Förslaget är framåtblickande med hållbara lösningar för oskyddade trafikanter, med en dagvattenhantering som är optimal inom givna förutsättningar och möjlighet till kvartersgemenskap oberoende av årstid.

Den ekonomiska hållbarheten innebär bland annat ett rationellt byggande med en täthet som gör det möjligt att omvandla industriområdet till en kvalitativ stadsmiljö. Hållbarheten finns i förslagets sammantagna värden som främjar en god markhushållning och en bra gemenskap med korta avstånd som ger möjlighet att välja en hälsosam livsstil. Ett byggande som främjar positiva hälsoeffekter leder till minskade kostnader för omsorg och vård.

En ekonomisk betydelse är också att, med effektivt markutnyttjande möjliggöra flytt av befintliga verksamheter, bygga nya parker och gator för ett boende med närhet till service och kommunikation. Byggaktörerna bekostar flytten av en störande verksamhet inom planområdet för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Kommunen kommer ta ut exploateringsbidrag från byggaktörerna för projektering och anläggande av gator, torg och parker samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Storängens industriområde i kommundelen Sjödalen i centrala Huddinge. Området avgränsas av Förrådsvägen, Sjödalsvägen, Storängsleden och Centralvägen förutom fastigheten Hantverket 12 och del av fastigheten Hantverket 2 som ligger på Centralvägens östra sida. Fastigheterna Hantverket 12 och del av Hantverket 2 föreslås bli parkområde och ingår i planen för att garantera tillgång till grönytor i det nya bostadsområdet.



Karta där planområdet är inringat i rött.

Planområdet är cirka 7,7 hektar stort och berör 15 fastigheter.

[illegible]

Huddinge

Förrådet 14, ägs av S&H Petersons fastighets AB (byggaktör Skanska Nya Hem AB)
Förrådet 17 ägs av AB Electro Suecia (byggaktör Svanberg & Sjögren bygg AB)
Förrådet 19 ägs av Järntorget Förrådet 19 AB
Förrådet 20, ägs av SMENHAB Fastighet Blå AB (byggaktör Skanska Nya Hem AB)
Förrådet 21, ägs av Storängen Förrådet 21 Fastighets AB (byggaktör Skanska Nya Hem AB)
Förrådet 23 ägs av Huga Bostäder AB (byggaktör Järntorget)

Hantverket 2 ägs av Witzenmann Sverige AB
Hantverket 12 ägs av JP Järn o Plåt AB
Tomtberga 3:39 ägs av Huddinge kommun

Tidigare ställningstaganden och planering i närområdet

Planuppdrag och intentionsavtal

Den 30 augusti §18 beslutade kommunstyrelsen att godkänna intentionsavtal mellan kommunen och byggaktörerna, Huddinge Fabriken AB (JM AB), Veidekke Bostad AB, Fastighets AB Fabriken 14 (HSB Bostad AB), Skanska Sverige AB, Järntorget Bostad AB och Svanberg och Sjögren Bygg AB. Intentionsavtalen reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar m.m.

Vid samma sammanträde den 30 augusti § 25 beslutades att Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna i kvarteren Fabriken, Förrådet (undantaget Förrådet 6 och 19) och i planuppdraget ingår också att utreda lämpligheten att ta med området som i fördjupad översiktsplan markerats som park vid Centralvägen, fastigheten Hantverket 12 och del av Hantverket 2. En förutsättning för bostadsbyggnation på kvartersmarken är att Forsells Smide flyttar från fastigheten Förrådet 21. Forsells Smides verksamhet är inte förenlig med bostäder. Berörda byggaktörer har en muntlig överenskommelse med Forsells som möjliggör bostadsutvecklingen på kvartersmarken. Forsells Smide har tecknat ett optionsavtal med Huddinge kommun gällande marköverlåtelse i det planerade verksamhetsområdet i Norra Länna.

Pågående planering i närområdet

För stadsdelarna Sjödalen-Fullersta pågår en utvecklingsplan som kommer att ha siktet på den framtida utvecklingen av Huddinges centrala delar fram till år 2050. Utvecklingsplanen ska ligga till grund för kommande detaljplaner och andra förändringar och förbättringar som ska göras i ett område. Planen ska samrådas under andra kvartalet 2019.

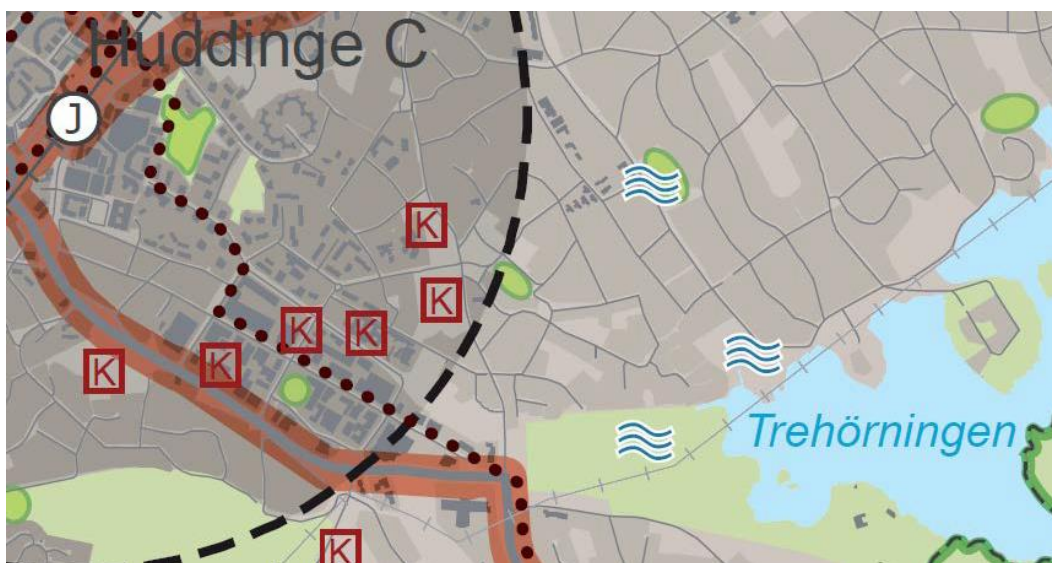
I intilliggande kvarteren Aspen m.m. på Sjödalsvägens norra sida pågår planarbete för en grundskola, förskola, idrottshall och idrottsplan. Inom ramen för planuppdraget utreds också behovet av rekreationsytor och gröna korridorer i Sjödalsvägens förlängning mot Lännavägen och sjön Trehörningen.

Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) visar att planområdet ligger inom utpekad primärt bebyggelseområde.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2030, antagen maj 2014 och aktualitetsprövad juni 2018 visar Huddinge kommuns långsiktiga inriktning i samhällsplanering. Huddinge kommun eftersträvar ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service. Enligt planens markanvändningskarta är området markerat som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde med markering för tillkommande kommunal service och park.



Utdrag ur Huddinges översiktsplan 2030. Inom den svarta streckade markeringen ligger centrala Huddinges primära förtätnings- och utbyggnadsområde. Bokstaven K anger kommunal service. Grön ring anger park.

Fördjupad översiktsplan Storängen

En fördjupad översiktsplan för Storängen antogs år 2009 och anger ändamålet bostäder, service och kontor. Huvudinriktningen är att området ska få ett högt markutnyttjande. Sjödalsvägen ska utvecklas till ett grönt promenadstråk som ska fungera som en länk mellan parker och grönområden. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den passar in i befintlig stadsbyggnadsstruktur. För att den slutliga miljön ska upplevas som en helhet bör området präglas av tydliga gaturum med kontinuitet och orienterbarhet i gatunätet. Ett kvalitetsprogram från år 2013 förtydligar ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget avviker delvis från den fördjupade översiktsplanen avseende täthet och gatustruktur. Det diagonala stråket mellan Sjödalsvägen och den föreslagna parken har utgått då, det visade sig att kvarteren fick en sämre byggnadsstruktur och att kommersiella lokaler hade bättre förutsättningar mot huvudgatorna. Tätheten har ökat och motiveras delvis med de stora kostnader som en omvandling av ett tidigare industriområde innebär. Industriverksamheterna ska etableras på nya platser och omfattande marksaneringar ska ske. Tätheten är av godo som underlag för service både för att förstärka Huddinge



Gällande detaljplaner

0126K-10347 från år 1980, där planområdet omfattar en liten del av Centralvägen och parkområdet som anger gatuplantering.

0126K-10450 från år 1981, där planområdet omfattar del av Förrådsvägen.

Behovsbedömning

Kommunen ska göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande kan antas medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Eftersom denna detaljplan är påbörjad innan den 1 januari 2018 har kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar beaktats vid behovsbedömningen.

Kommunen har för denna plan bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Platsen

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde. Hela industriområdet ska succesivt omvandlas från industrimiljö till ett bostadsområde. Denna detaljplan utgör ett av stegen i omvandlingen.

Marken innehåller föroreningar och kommer att saneras innan uppförandet av bostäder. Ingen naturmiljö finns inom planområdet.

Planen

Detaljplanen möjliggör tät bostadsbebyggelse uppdelat på elva kvarter. Förslaget innehåller cirka 1500 bostäder och byggnaderna är mellan 5-7 våningar höga och i vissa fall 8-10 våningar höga. Planområdet ingår i översiktsplanens primära förtätningsområden. Området ligger inom 1200 meter från Huddinge station och därför bedöms möjligheterna för ett hållbart resande som goda. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse och närhet till förskolor, skolor, idrott och rekreation ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil. Inom planen har tillräckligt med ytor reserverats för att uppnå en hållbar dagvattenhantering i enlighet med den dagvattenutredning som utgör underlag till detaljplanen.

Industriområdets störande verksamheter kommer succesivt att flytta vid omvandlingen till ett bostadsområde. Vissa verksamheters flytt är en förutsättning för omvandlingen. En industribullerutredning visar att bostadsbebyggelsen mot Centralvägen kan behöva anpassas med en tyst sida om verksamheten vid Huddinge stål finns kvar vid bostädernas inflyttning. Övriga verksamheter på industriområdet bedöms inte störa de planerade bostäderna.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedöms vara buller, dagvattenhantering och mark- samt grundvattenföroreningar.

Påverkan

Området ingår i Fullerstaåns avrinningsområde och har Trehörningen som recipient. Den förbättrade dagvattenhanteringen inom området kommer att innebära att flödena och föroreningsmängderna till Trehörningen minskar.

En del av bostäderna riskerar att utsättas för buller från trafik samt även från industrier under en övergångsperiod. Med olika åtgärder som t.ex. att lägenheter har planlösningar med hälften av bostadsrummen mot en tystare sida säkerställs att riktvärden för trafikbuller uppfylls.

Söder om planområdet går Storängsleden som utgör en rekommenderad (primär) transportled för farligt gods. Närheten till vägen innebär att riskerna har analyserats och skyddsåtgärder kommer att vidtas.



Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medför en betydande miljöpåverkan och att det därför inte finns behov av att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser". Avgörande betydelse för bedömningen är att planområdet redan är exploaterat och den förbättrade hanteringen av dagvatten samt tillkommande grönområden och träd innebär att ett genomförande av planen blir positivt ur flera miljöaspekter.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

Inga riksintressen berörs av planförslaget. Att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett område med god tillgänglighet till spårbunden kollektivtrafik är en lämplig markanvändning och medför en god hushållning med markområden. Planområdet innehåller ingen befintlig naturmiljö och planförslaget innebär att ett grönstråk skapas i en miljö som idag saknar gröna kopplingar mellan Själdalsparken och naturområdet vid Trehörningen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Stadsbild

Grunden till stadsbilden är det befintliga industriområdets gatuuppbyggnad med en grovmaskig kvartersstruktur. Kvartersstrukturen får en mer finmaskig indelning anpassad till bostadsförhållanden med nya lokalgator och stråk som skiljer kvarteren åt. Det nya området utgår från den fördjupade översiktsplanens förslag till struktur och har modellerats fram med hänsyn till solförhållanden och för att tillskapa gröna korridorer genom området. Siktlinjer och utblickar sker främst längs det geometriska gatunätet men förslaget har också konsekvent arbetat med visuella kontakter mellan kvarteren över de inre gröna stråken.

Byggnadshöjderna varierar från fem upp till tio våningar där den övervägande delen är cirka sju våningar. Mot Själdalsvägen, Förrådsvägen och Centralvägen är bebyggelsen placerad vid fastighetsgräns mot gatan. Längs de övriga gatorna är byggnaderna med viss variation placerade med två meters förgårdsmark mot gatan. En viktig del har varit att föra in grönska i området, i gatumiljön, parkerna och i de stråk som tillskapats, men även inom bostadskvarteren. Gårdsbjälklagen ska ha tillräcklig bärighet för att vara planterbara och förgårdsmarken ska till stor del vara genomsläpplig. Grönskan är ett viktigt inslag i stadsbilden och främjar områdets identitet och upplevelsevärde.

För att uppnå stadsbildsförslagets grönska har plankartan försetts med tvingande bestämmelser om andel planterbara ytor på gårdar, förgårdsmark som ej får bebyggas och andel mark som får hårdgöras.



Skala 1:3000/A4

Övergripande strukturplan över planområdet

Bebyggelse, användning, kulturhistoriska värden, gestaltning

En utredning avseende kulturvärden i den befintliga bebyggelsen har genomförts av antikvarier från "AIX arkitekter AB". I utredningen konstateras att det inte finns specifika kulturhistoriska värden att beakta inför planerad rivning och nybyggnation. De enskilda byggnaderna representerar inte sådana värden att de kan lyftas fram som kulturhistoriskt värdefulla och planförslaget utgår således från att de befintliga byggnaderna succesivt kommer att rivas.

De nya kvarterens struktur bygger på bostadsanvändning med krav på kommersiella lokaler i bottenvåningarna längs Sjödalsvägen och norra delen av Förrådsvägen och Centralvägen. Dalhemsvägen förväntas att i framtiden få en ökad betydelse som genomgående stråk när Huddinge centrum och stationsområdet utvecklas. Även där har ett mindre antal lokaler placerats. Inom tre av bostadskvarteren ska förskolor anordnas.



Huddinge

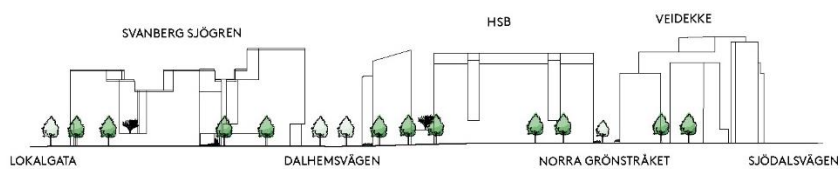
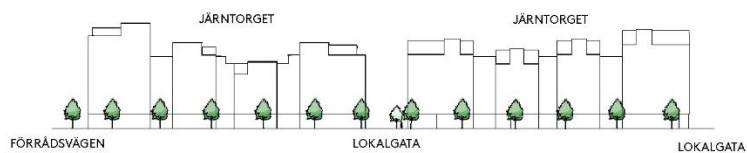
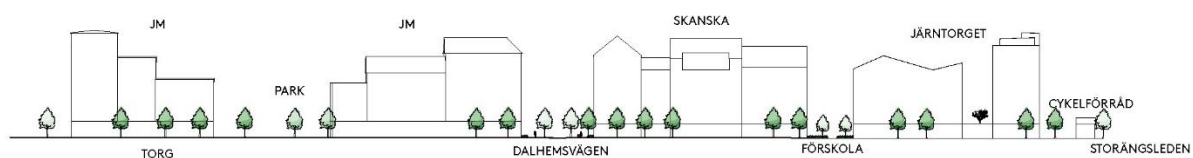
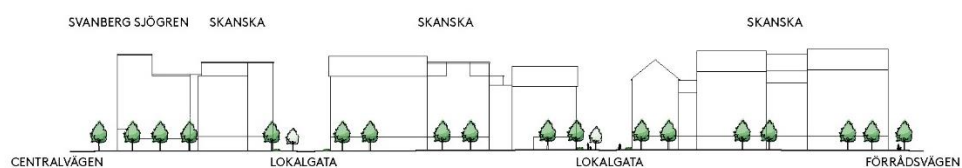
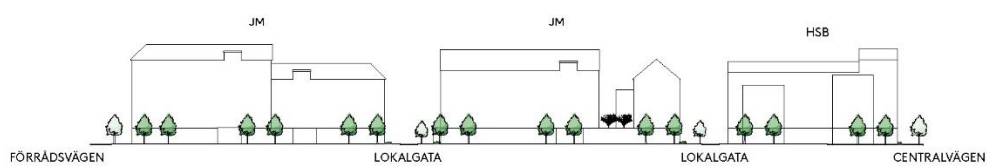
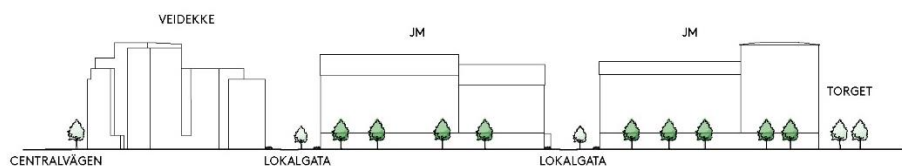
Förslaget innehåller sammanlagt elva bostadskvarter som gränsar mot gator, parkstråk eller förskolegårdar. För att tillskapa en omväxlande stadsdel som är detaljrik och lite brokig har varje kvarter fått ett eget avsnitt i ett gemensamt gestaltungs-PM. PM:et berättar om de intentioner som finns för varje kvarter. Intentionerna som presenteras i PM:et tillsammans med varierade byggnadshöjder och varierad användning av bottenvåningarna ska möjliggöra en livlighet och bidra till en detaljerad skala. Bottenplanen ska utformas så att de berikar gatumiljön, både estetiskt och funktionellt. Även biutrymmen ska ha fönsteröppningar mot gatan, vilket ger förutsättningar för en öppnare och tryggare miljö både för förbipasserande och de som nyttjar utrymmena. Samtliga bostäder ska ha sina entréer mot gatan.

Till samrådet har gestaltungs-PM:et arbetats fram i form av utkast. Arbetet med gestaltning kommer att fortlöpa då ett gestaltungsprogram ska tas fram till granskning av detaljplanen. Då kommer även de viktigaste delarna av utformningsförslagen att fastställas på plankartan. Gestaltungsprogrammet kommer att finnas med och vara underlag till överenskomna avtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

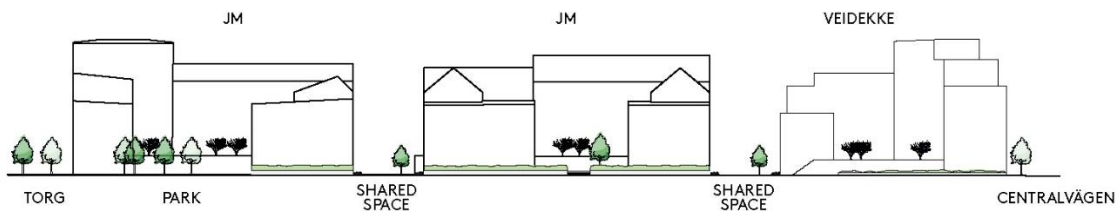


ÅWL Storängen

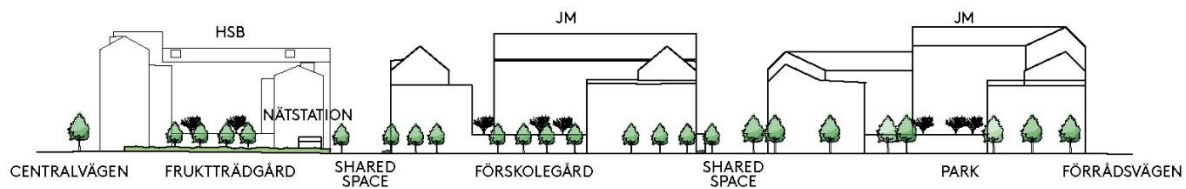
181121 Fasader gator



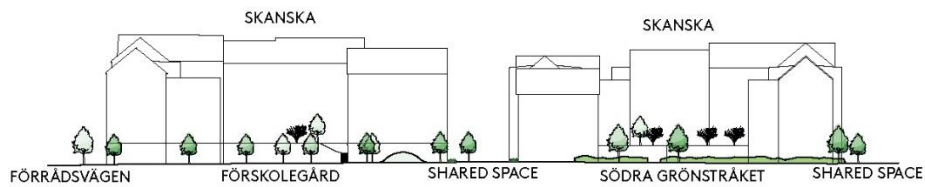
181121 Fasader grönstråk



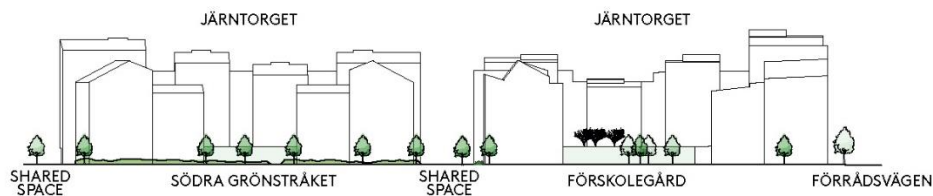
Norra grönstråket



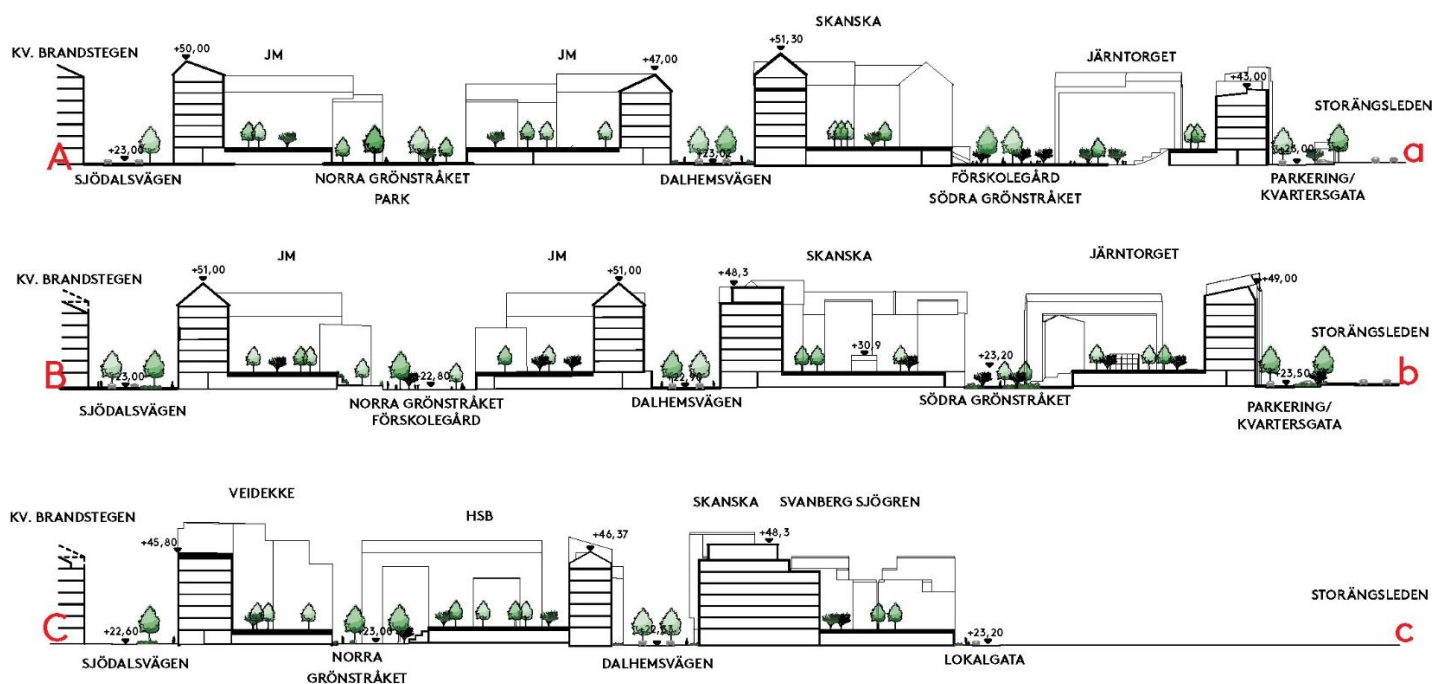
Norra grönstråket



Södra grönstråket



Södra grönstråket



Bilden visar var sektionerna är dragna

Torg, parker och de gröna stråken

I anslutning till Sjödalsvägen - Förrådsvägen och som markör och entré till området anordnas en rektangulär torgyta. Entrétorget kommer att visuellt läsas ihop med Karin Boyes plats som är belägen på Sjödalsvägens norra sida i kvarteret Brandstegen. Båda platserna får samma markbeläggning och körbanan mellan torgytorna får en sammanlänkande ytbeläggning. I Sjödalsvägens fond föreslås en ljusskulptur placeras. Skulpturen välkomnar gäster och boende oavsett årstid och tid på dygnet. Bostadsentréer och restaurang är riktade mot torget som möbleras för restaurangens gäster. En mindre yta för evenemang eller torghandel kan anordnas. För att klara leveranser till bostäderna och restauranger kommer torget att vara körbart för fordon (se bild nedan). Växtlighet och möbleringsytor anvisar hur fordonen ska köra.

Torget övergår i en fickpark mellan två bostadskvarter som utgör en del av stråket genom planområdets norra kvarter. Parken aviseras genom att "rinna ut" på torgytan och även vara en fond till torget. Parken ger grönska och inspirerar till aktivitet och har sittplatser i både sol och skugglägen. Minst hälften av parken ska vara av icke hårdgjort material för att kunna fördröja dagvatten. En del av parkens yta blir nedsänkt för att kunna ta emot vatten vid extrema regn.

Parkstråket genom norra kvarteren ger möjlighet att passera området i en lugnare miljö. Stråket tillsammans med torget och parken är en utveckling av den fördjupade översiktsplanens förslag att anordna en diagonal passage från Sjödalsvägen till mot områdets centrala närpark i kv. Hantverket. Diagonalen visade sig vara ineffektivt och gav inte tillräckligt mycket underlag för de kommersiella lokalerna som skulle bidra till områdets livlighet. Det gröna stråket ger i stället värden som framförallt bidrar till trivsel och ger möjlighet att röra sig genom området utan att hänvisas till gator. Stråket bidrar också till områdets gröna värden, det föreslås bli en allmän gångväg.



Torget vid Förrådsvägen och parkområdet mellan bostadskvarteren länkas till varandra och bildar en sammanhängande sekvens av upplevelser. Torgets yta kommer att hänga samman med platsbildningen i kv. Brandstegen. Del av torgytan ska kunna användas för leveranser till lokaler och bostäderna.

De södra kvarteren får inte samma motsvarighet som gångstråket i norra kvarteren då de två västra kvarteren använder hela ytan för förskolegårdar. Från förskolorna tillskapas ett lekfullt parkstråk genom de mellersta kvarteren mot områdets centrala park. Det östra kvarteret vetter mot en trädplanterad gata.

Den centrala parken i kv. Hantverket (belägen på Centralvägens östra sida), ska utvecklas till en attraktiv samlingsplats i Storängen. Parkens utbredning har i

planförslaget avgränsats med hänsyn till att verksamheten inom fastigheten Hantverket 2 ska kunna fortgå tills nästa utbyggnadsetapp genomförs. Parken är att betrakta genom sin storlek, cirka 5000 kvm, som en närpark för boende i området. Enligt Huddinges parkprogram antaget 2015 är riktvärdet att en närpark ska ligga inom 500 meters avstånd från en bostad. När det gäller områden med hög exploatering är riktvärdet 300 meter för att åstadkomma en god offentlig miljö. I parkprogrammet anges att närparken ska vara innehållsrik närpark som ska skapas. Den fördjupade översiktsplanen anger platsens kuperade tomt med uppvuxna träd och synliga berghällar som positiva egenskaper för en närpark. Parken ska fylla behov av sittplatser bollspel, lekplats och som grön oas.

I nuläget leds trafik med farligt gods till de kvarvarande industrierna in i området från Storängsleden via Centralvägen till Björkholmsvägen. Det innebär att det föreslagna parkområdet längs Björkholmsvägen och 25 meter inåt påverkas av säkerhetsavstånd till transporter av farligt gods. För att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse i delen närmast Björkholmsvägen föreslås plantering med tätt buskage. Det är av betydelse för den kommande bebyggelsen att parken planeras i detta skede som en skärm mellan industrierna och bostäderna. I den framtida omvandlingen kommer transporterna att försvinna och parken kan till fullo utnyttjas för rekreation. Skyddsbestämmelser kommer att finnas på plankartan.



Skiss över områdets centrala park i kv. Hantverket

Offentlig service

Planförslaget genererar ett behov av 15 förskoleavdelningar. Förskolorna har integrerats i bottenvåningarna i tre av de elva kvarteren. Behovet av elevplatser i grundskolor kommer att lösas i intilliggande områden. Hörningsnässkolan och Ångsnässkolan är de närmsta grundskolorna idag. I intilliggande kvarteret Aspen

norr om Sjödalsvägen pågår detaljplanering för en grundskola med 900 elevplatser.

I förslaget kommer ett LSS-boende inrättas i ett av kvarteren. Dessutom finns möjlighet att inrätta annan kommunal service i en av bottenvåningarna.

Kommersiell service

Förslaget ska ge möjlighet att inrymma verksamheter/lokaler i bottenvåningarna och våning ovan bottenvåning. Området kommer att generera ett stort behov av närservice i framtiden och den fördjupade översiktsplanens strävan efter en blandning av bostäder, handel, service ska följas. Möjlighet till service ger liv åt gatan med fler besökare och ett område som befolkas både dag och kväll. Minst en restaurang tillskapas vid nya torget och torgparken. Den fördjupade översiktsplanen anger att lokaler ska eftersträvas för hela området men främst i kvarteren närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen och Förrådsvägen. I övrigt föreslås lokaler för boendeservice i kvarterens hörn. För att garantera att den kommersiella servicen fortgår över tid så har detaljplanen försetts med tvingande bestämmelser om lokaler mot vissa gator.

Den kommersiella servicen bestäms genom planbestämmelse om inredning av lokaler för centrumverksamhet mot vissa gator med möjlighet att utöka ytorna.

Arbetsplatser

Storängen som industriområde innehåller främst arbetsplatser och bortfallet av dessa går inte helt att kompensera när bostäder blir den huvudsakliga användningen. Ett antal verksamheter som finns inom planområdet idag flyttar till andra delar av kommunen. Ett uppskattat antal arbetstillfällen utifrån detaljplanens innehåll skulle kunna generera cirka 100 årsarbeten varav LSS-boendet och förskolorna genererar cirka 60 årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid och beroende på verksamhetens karaktär och omfattning. Planförslaget ger möjlighet till ytterligare arbetstillfällen beroende på verksamheternas art och omfattning.

Bostäder

Statistik över de befintliga bostadsområdena i centrala Huddinge (radie inom 1200 meter från pendeltågstationen, SCB november 2017) visar på en jämn fördelning av bostadsrätter respektive hyresrätter. Fördelningen av små respektive stora bostäder ger en övervikt av små bostäder (1-2 rum och kök) Antalet små bostäder är 3437 och antalet stora bostäder är 1949. Inom radien 1200 meter finns 93 småhus men i närområdena dominerar småhusen ex.vis Solgård, Balingsnäs och Hörningsnäs.

Cirka 1500 bostäder planeras totalt i förslaget. Lägenheterna kommer att byggas i varierande storlekar, från ettor till femmor med normal fördelning, för att passa olika behov. Upplåtelseformen föreslås bli bostadsrätt men kan komma att ändras. Valet av upplåtelseform grundar sig på byggaktörernas intentioner och verksamhet och går inte att reglera i detaljplanen. Lägenhetsstorlekarna kan ändras vid framtida efterfrågan av bostäder.

Tillgänglighet till bostadshus

Tillgängligheten i området är god då det inte finns några större höjdskillnader. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt PBL.



- LOKAL
- BRF-LOKAL
- ENTRÉ
- LÄGENHET
- FÖRSKOLA
- GARAGE
- ▲ ENTRÉ TRAPPHUS/LOKAL
- ▲ ENTRÉ SOPRUM/CYKELRUM
- ↗ GARAGEINFART
- ▲ INLAST/VARUMOTTAGNING

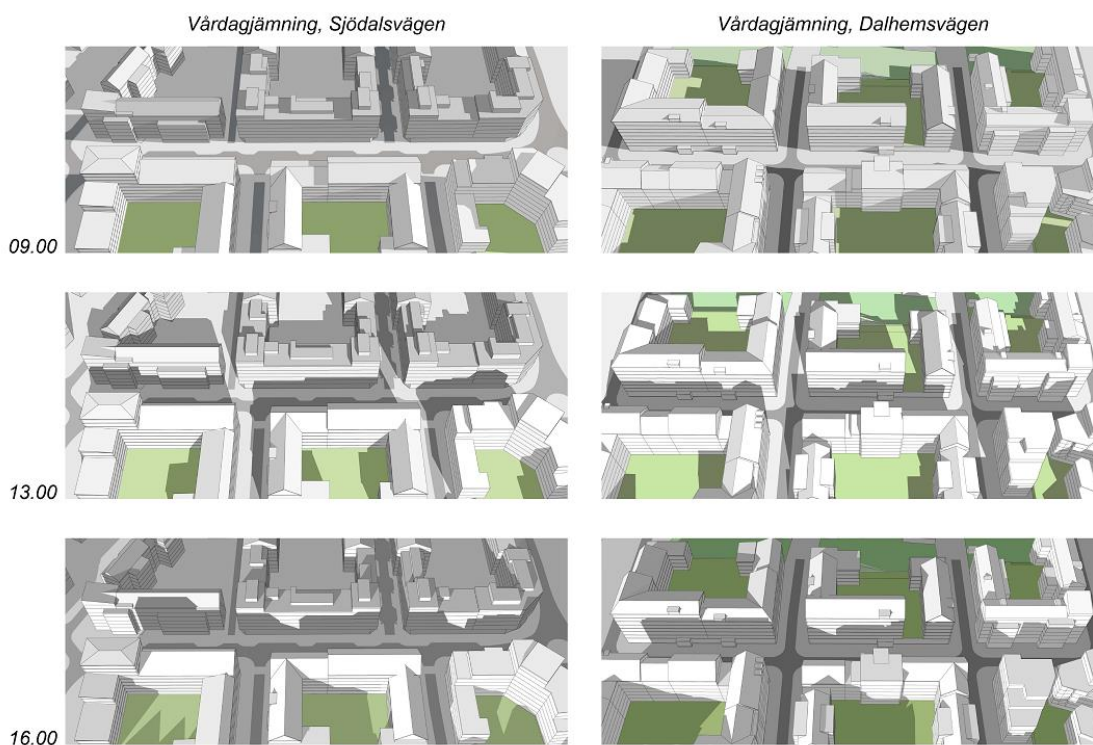


Ljusförhållanden

De solstudier som tagits fram visar att gårdarna och gatorna erhåller en godtagbar solinstrålning, både för tillkommande och för befintlig bebyggelse. Avseende dags- och solljus till bostäderna så finns det inre hörn på de föreslagna gårdarna med dålig dagsljusstillgång. Detta kan åtgärdas genom val av planlösning och lägenhetsstorlek. Gårdar som har sämre ljusförhållanden får tillgång till gemensam takterrass.

Solstudierna visar att befintlig bebyggelse på Sjödalsvägens norra sida får försämrad solinstrålning jämfört med dagens förhållanden. Vid vårdagjämning kl 13 skuggas de nedersta våningarna i kvarteret Brandstegen. Vid sommarsolståndet avskuggas den nedersta våningen kl 17. Dalhemsvägen och Sjödalsvägen är solbelysta tidig morgon vid vårdagjämning. Vid sommarsolstånd är delar av gatan solbelyst både morgon, dag och tidig kväll. De nordsydliga gatorna ger solinsläpp mot Dalhemsvägen och Sjödalsvägen. Vid vårdagjämning kl. tolv är parken och torget vid Förrådsvägen solbelysta till största del, parken blir också solbelyst under större delen av dagen. Torget får eftermiddagssol. Förskolegårdarna blir solbelysta under del av dagen vid vårdagjämning.

Sammantaget visar solstudierna att solinstrålningen är godtagbar för både tillkommande miljö och för befintlig.



Sommarsolstånd, Södalsvägen

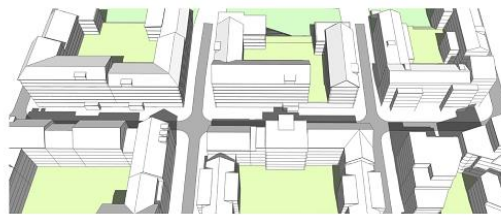
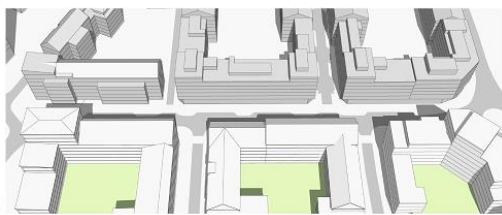
09.00



Sommarsolstånd, Dalhemsvägen



13.00



16.00



Vårdagjämning 09.00



Vårdagjämning 13.00



Vårdagjämning 16.00



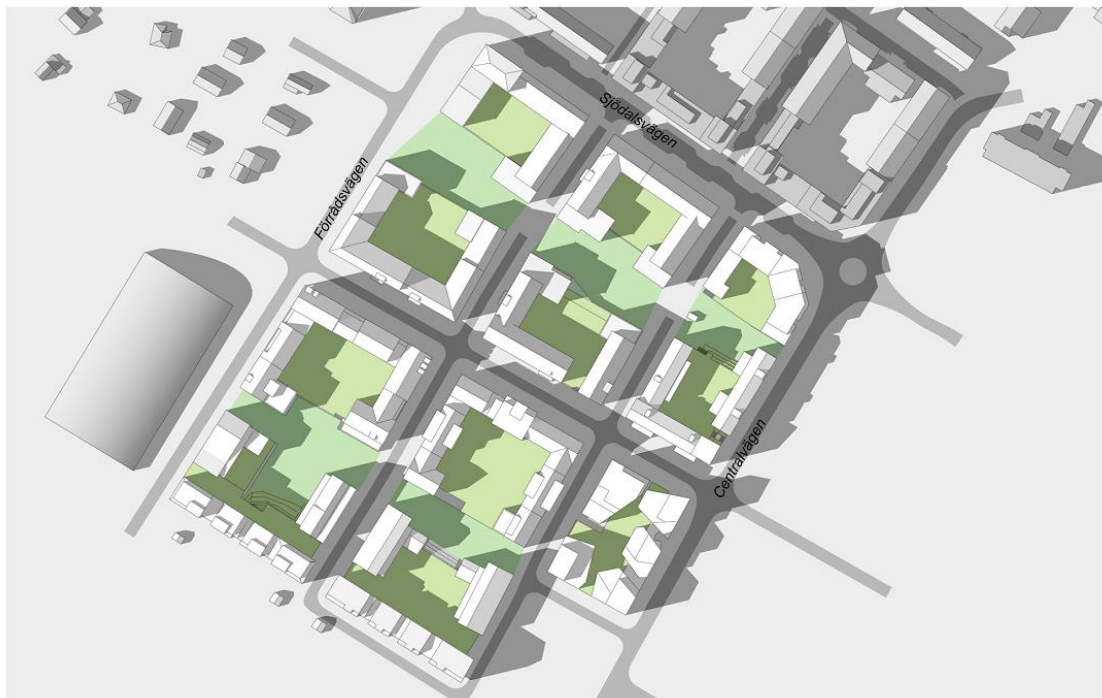
Sommarsolstånd 09.00



Sommarsolstånd 13.00



Sommarsolstånd 16.00



Behov och konsekvenser för barn och unga

Behov

Storängen är ett industriområde som varken har planerats eller har varit tänkt att användas av barn och unga. Det visar sig främst i gatunätet med tunga transporter till och från verksamheterna, gångbanor som är genomgående smala och saknas på vissa sträckor, cykling sker i blandtrafik. Den fördjupade översiktsplanen anger att gårdarna ska vara skyddade och bör utformas så att de ger möjlighet till lek och samvaro, gång och cykelbanor ska öka tryggheten. Nya parker ska utformas med hänsyn till barns lek och ytor för spontan lek ska eftersträvas i området, särskilt på gårdarna. Inför omvandlingen till bostadsområde har följande problemställningar med förslag till åtgärder, som berör barns rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och hälsa identifierats. Åtgärderna ligger i vissa fall utanför planområdet men ingår i investeringar av allmänna anläggningar inom ramen för detta projekt.

- Två planskilda korsningar vid Storängsleden som används av barn till och från Ängsnässkolan och Hörningsnässkolan bör vara kvar och förstärkas.
- Korsningen Centralvägen/ Storängsleden ska försees med en säker passage för gående. Korsningen kommer att förbinda Storängens Hantverkspark med en lekplats i Solgård och skogsområdet i Sörskogen.
- I planområdets närhet, inom 500 meter, finns Sjödalsparken och Solgårds lekplats. Ängnäsplanen ligger cirka 800 meter bort. De nya parkerna i planförslaget, den centrala parken, cirka 5500 kvm, och torgparken, cirka

800 kvm, ska ta hänsyn till och komplettera de befintliga lekplatsernas inriktning på ålder och aktiviteter. I första hand kommer parken att ta hänsyn till äldre barns behov då Sjödalen har få aktivitetsytor för unga. Parkens slutliga innehåll och utformning kommer att ske i dialog med boende i närområdena. Bostadsgårdarna utformas med möjlighet till lek för de yngre barnen. Torgparken ges en utformning som inbjuder till häng och rekreation men även till lek för de yngsta.

- I omedelbar närhet finns Storängshallen, en multihall för idrott och gymnastik. Idrottsplatser finns i Sörskogen och Huddinge gymnasiums IP, båda cirka 1,3 km bort. I Sörskogen finns också ett anlagt skidspår. Ett detaljplanearbete pågår (Aspen m.fl.) på Sjödalsvägens norra sida för skola, förskola idrottshall och bollplan. Bollplanen i Aspen kommer främst att användas för skolelever på dagtid och av idrottsföreningar på kvällstid. I områdets centrala park ska bollplan för spontanidrott anläggas. Området kommer att vara väl försett med möjligheter till organiserad idrott och motion.

- Inom detaljplaneområdet planeras tre förskolor med sammantaget 15 avdelningar. Antalet förskoleavdelningar motsvarar ungefärligt behovet som de nya bostäderna alstrar. Intilliggande detaljplanearbete i kvarteret Aspen m.fl. inbegriper en förskola med cirka 8 avdelningar.

Den fördjupade översiktsplanen för Storängen föreslår lokalisering med både fristående förskolor (kv. Aspen) och i husens bottenvåningar. Där anges att vid lokalisering i bottenplan är det viktigt att utomhusytorna blir tillräckligt stora både för förskolorna och för de boende.

Den föreslagna kvartersstrukturen ger en begränsad yta för förskolegårdarna. Gårdarna kommer att få ett ökat slitage med en mindre yta och det är viktigt att innehållet på gårdarna ger tillräcklig möjlighet till rekreation och rörelse. Parkytornas storlek inom planområdet kan inte kompensera de mindre förskolegårdarna men kommer att bidra som utflyktsmål inom närområdet. Byggaktörerna har tagit fram en separat skrift som visar på deras ambitioner med förskolegårdarna "Förskolegårdar inom Fabriken och Förrådet" daterad 181116.

- Inför byggnationen av den centrala parken ska kommunen föra en dialog med närboende om parkens innehåll. En mindre park med ett torg föreslås också vid Förrådsvägen. Parken och torget tillgodoser gemensamma ytor för möten och lek i den västra delen.
- De närmsta grundskolorna är Ängsnässkolan och Hörningsnässkolan, båda belägna cirka 500 meter från planområdet. Skolan i Aspen planeras för 900 elever. Skolan ska vara flexibel så att inriktningen, låg- mellan- och högstadium kan ändras utifrån behov. Detaljplanen för Aspen m. fl. förväntas vinna laga kraft år 2020 och skolan ska kunna tas i bruk hösten 2022.



- Bostadsgårdarna ger möjlighet för barn att vistas på lekya i omedelbar närhet till bostaden.

Konsekvenser

Förslaget har utformats för att möjliggöra att barn ska kunna vistas och använda området under trygga förhållanden. Planeringen utgår från kvartersindelningar med möjlighet att kunna röra sig mellan kvarteren i en gatumiljö där körbanan för fordon indikerar låg fart och gångbanorna är väl tilltagna. Infarterna till bostadsområdet får en upphöjd yta vilket också indikerar försiktighet och lägre hastighet. Ett gångstråk planeras i den norra delen från torgparken vid Förrådsvägen till Centralvägen så att barnen kan röra sig till största del utan biltrafik mellan bostadskvarteren. Där gångstråket möter gator utformas gatan som så kallad shared space med avvikande markbeläggning. Den södra delen har två förskolegårdar i de västra kvarteren. Från förskolorna tillskapas ett lekfullt parkstråk genom de mellersta kvarteren mot den centrala parken. Det östra kvarteret vetter mot en trädplanterad gata. De större omgivande gatorna utrustas med separata gång- och cykelbanor.

Skolor och idrottshallar finns och planeras i närområdet. Den större parken ska ge möjlighet till spontanidrott. I Sjödalsvägens fortsättning mot öster ska utbredningen av grönområdet mot Lännavägen utredas i detaljplanen för Aspen. Detta för att komplettera kommande behov av gröna rekreationsytor i bostadsområdenas närhet. En större bollplan ska anläggas i Aspen norr om Sjödalsvägen.

Förskolegårdarna har en mindre yta än vad som är allmänt vid planering i Huddinge kommun men förskolegårdarna, insprängda i bostadskvarteren, ger också möjlighet till lek för alla efter stängning. För att garantera en minsta yta oavsett antal barn på förskolorna har förskolegårdarna fått en tvingande planbestämmelse om minst 1500 kvm friyta för lek. I byggaktörens skrift "Förskolegårdar inom Fabriken och Förrådet" framgår möjligheten att tillskapa en innehållsrik gård som stimulerar både rörelse och fantasi inom friytan.

Bostadsgårdarna finns till största delen upphöjda ovan garagen. Dessa får planterbara bjälklag och kommer att vara vistelse främst för de yngsta barnen. Samtliga bostadsgårdar klarar ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplatser för bostäder med marginal, vilket innebär att gårdarna får en behaglig ljudmiljö. Ljusförhållandena varierar. De flesta gårdarna har bra ljusförhållanden. Alla gårdar har viss solbelysning på någon del av gården under höst och vårdagjämning.

Sammantaget utgör förslaget en trygg miljö att vistas i och barnens behov är tillgodosedda med grönytor och lekmöjligheter. De barn som flyttar in påverkas positivt av förslaget och de barn som bor i närområdet får ytterligare parker att röra sig i, nya grannar och gatornas standard kommer att förbättras för utsatta grupper.

Natur

Mark och vegetation.

Huddinge kommun har god tillgång på naturområden. En tredjedel av kommunens yta utgörs av naturreservat. Planområdet är beläget mellan Sjödalsparken och sjön Trehörningen. I närliggande bostadsområden finns bostadsnära natur utan direkta sammanhang med omgivande grönstruktur. Närmaste naturmark med rekreationsvärden finns i Sörskogen cirka 300 meter från planområdets sydöstra hörn. På Lännavägens östra sida finns ett delvis igenvuxet naturområde vid sjön Trehörningen som planeras för fördröjningsdammar för dagvatten samt som rekreatiomsområde med promenadstigar.

Storängens industriområde utgörs av i huvudsak hårdgjorda ytor med få inslag av grönska i de delar av området som inte nyttjats. Området är i huvudsak platt. Innan Industriområdet etablerades tillhörde området Fullersta gårds ägor och namnet Storängen kommer sig av att marken historiskt utnyttjats som ängsmark. Den enda återstående naturmarken idag är en delvis bevuxen kulle som föreslås bli en del av parkytorna.

Den fördjupade översiktsplanens intention är att förstärka sambandet mellan de kringliggande grönområdena, exempelvis mellan Sjödalsparken och naturen kring Trehörningen. Området ska utgöra en viktig mellanzon som länkar ihop omgivande grönstrukturer.

I den kommande utvecklingsplanen för Huddinges centrala delar kommer en strategisk grönstruktur att tas fram. Den kommer att bekräfta den viktiga funktionen att tillskapa gröna värden i Storängen.



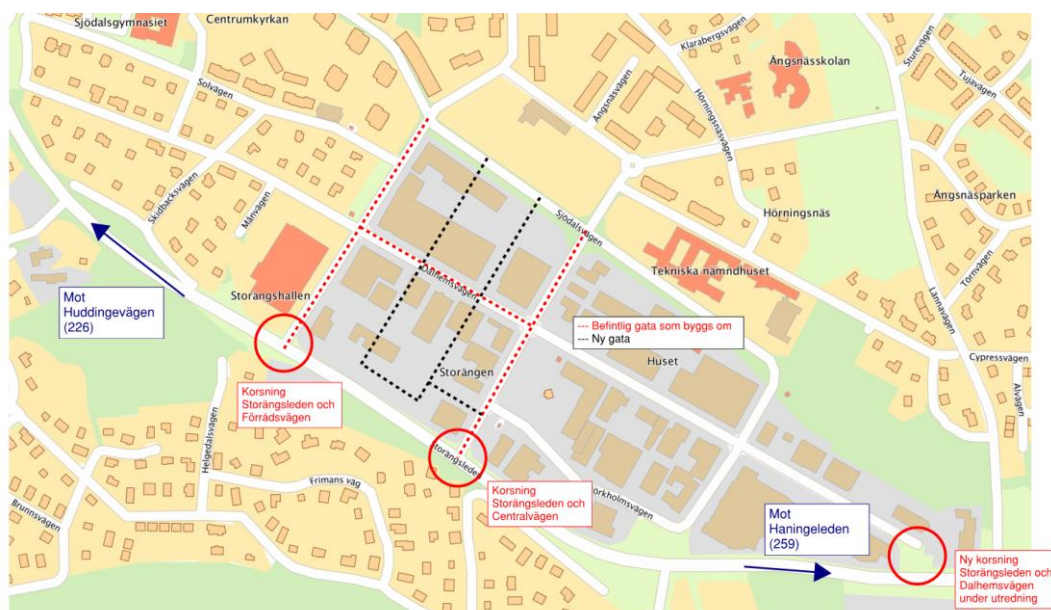
Häradsekonomska kartan från 1901-1906. Storängen var en del av det öppna jordbrukslandskapet. Planområdet ungefärligt inringat.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet nås från Förrådsvägen och Centralvägen. Dessa bägge gator ansluter till Storängsleden som bland annat leder vidare till Huddingevägen (väg 226) och Haningeleden (väg 259). För att öka framkomligheten och trafiksäkerheten i dessa bägge korsningspunkter kommer dessa att byggas om. Förslaget är att nuvarande korsningsutformning och regleringsform (väjning) behålls men att ett antal förbättringsåtgärder utförs för att öka framförallt öka trafiksäkerheten i dessa. Exempel på sådana förbättringsåtgärder som kan genomföras är en upprustning av övergångsställena, räcken för att styra de oskyddade trafikanterna. Korsningarnas storlek kan också krympas och körfälten kan smaltas av. Förslaget är att korsningen med Förrådsvägen inte dimensioneras för att de mest platskrävande fordonen kan köra in där.

De befintliga gatorna inom planområdet Förrådsvägen, Centralvägen och Dalhemsvägen kommer att byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Inom kvarteren kommer också ett antal nya gator att byggas. Sjödalsvägen som gränsar till planområdet i norr byggs om i samband med genomförandet av detaljplanen för kv Brandstegen. Ombyggnaden beräknas vara klar under 2020.

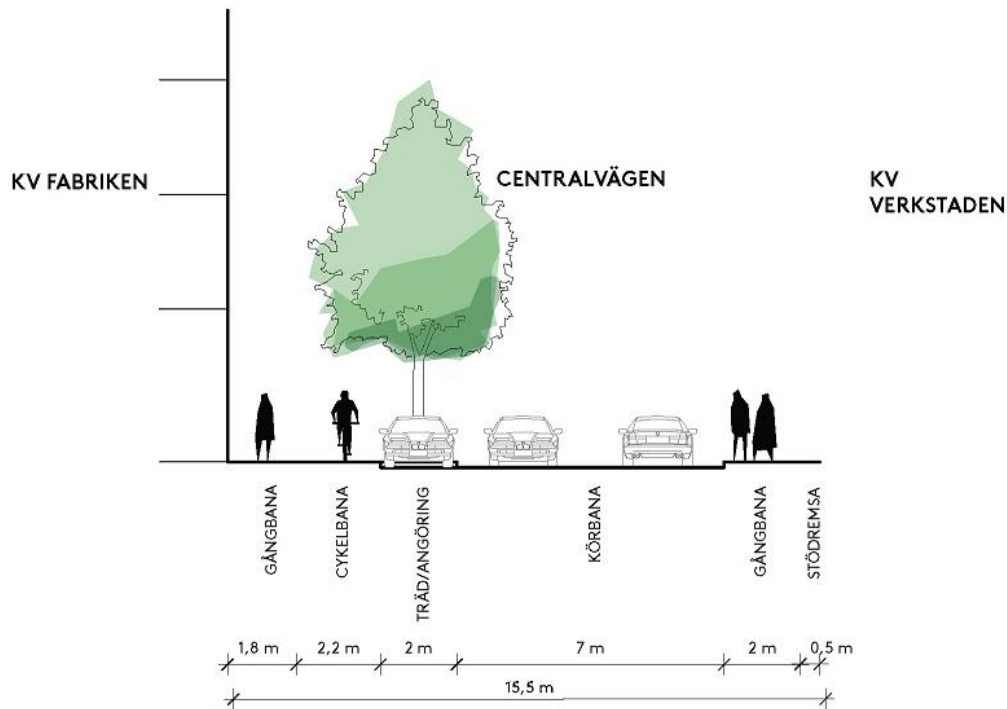


I stadsrummet är träd en viktig resurs som skapar en trivsam gatumiljö. Gatusektionerna som föreslås i planområdet kommer samtliga att få inslag av träd. Träden kommer att placeras i ytan mellan körbanan och gång- eller gång och cykelbanan. Träden i gaturummet påverkar också luftkvaliteten positivt då de blir en grönbarriär mellan bilarna och de gående. Träden placeras i plattsatta ytor med galler runt träden. Under mark anläggs skelettjordar som både gynnar träden och kan användas för rening och fördröjning av dagvatten från gatan.

Förslag till gatusektioner

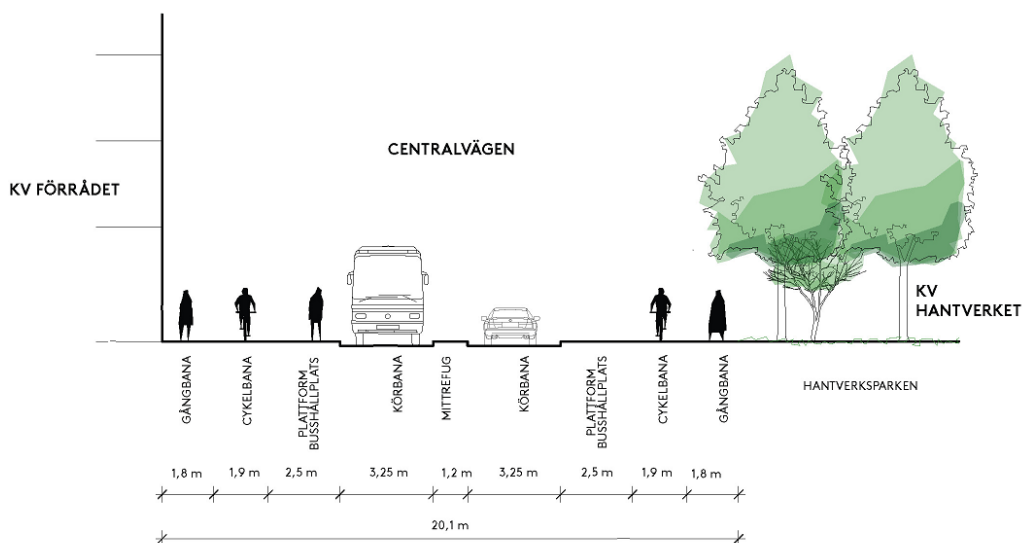
Centralvägen:

Sträckan Sjödalsvägen – Dalhemsvägen



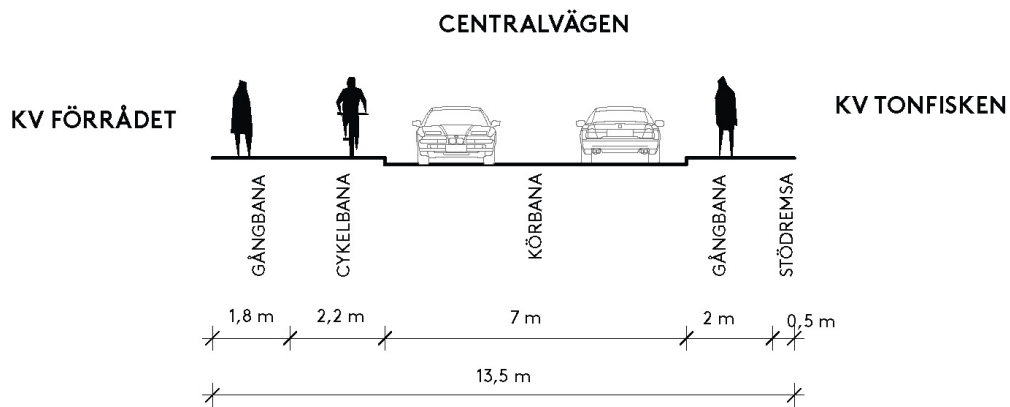
I samband med kommande planering och utbyggnad av kv Verkstaden utökas gångbanan på den sidan med en cykelbana.

Sträckan Dalhemsvägen – Björkholmsvägen



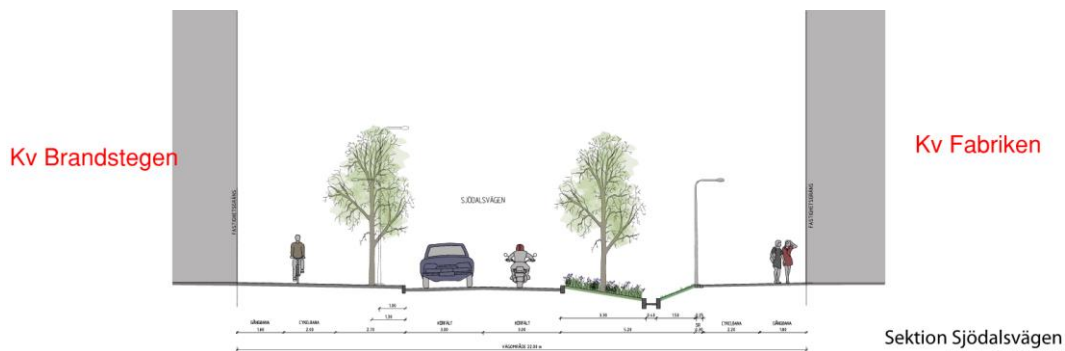
På denna sträcka anläggs en busshållplats med mittrefug.

Sträckan Björkholmsvägen – Storängsleden



På denna sträcka minimeras sektionen för att knyta ihop gång- och cykelbanan längs med Centralvägens västra sida med Storängsleden inom det befintliga vägområdet mellan kv Tonfiskens och den del av kv Förrådet som inte är med i denna detaljplan. Trots detta krävs ett mindre intrång på 1.5 m på fastigheterna i kv Förrådet.

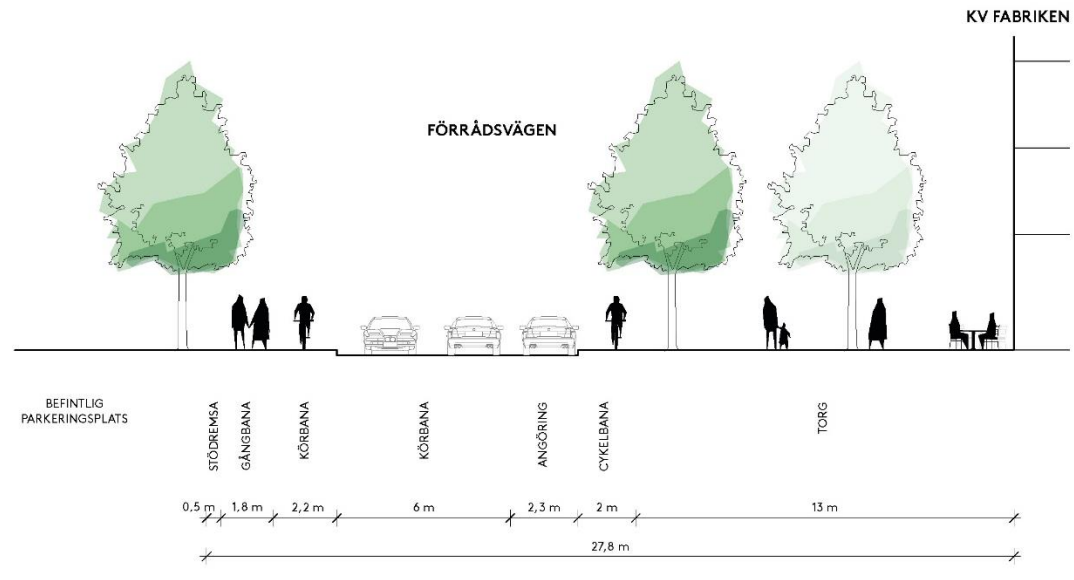
Sjödalsvägen:



Sjödalsvägen norr om planområdet som byggs ut i samband med genomförandet av detaljplanen för kv. Brandstegen.

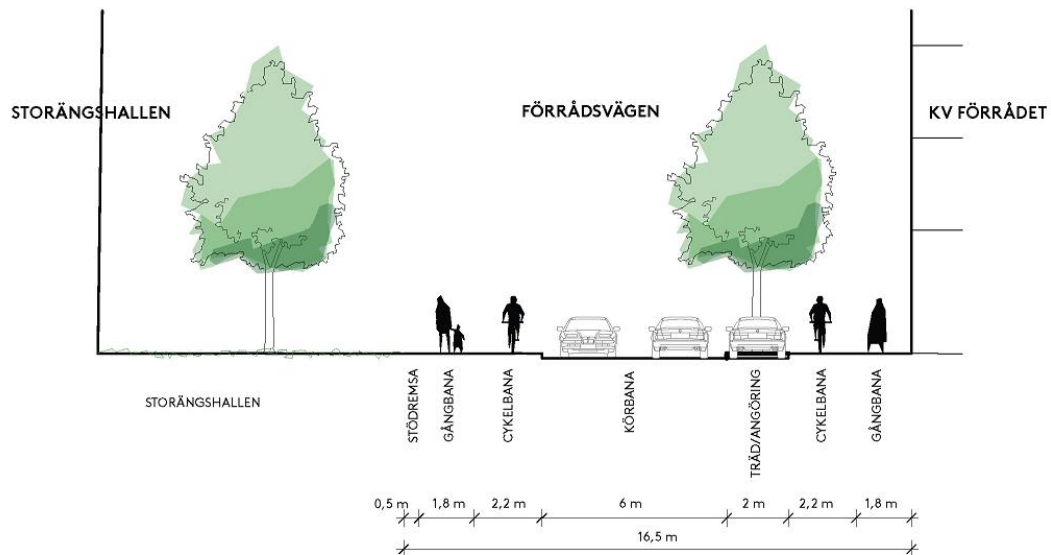
Förrådsvägen:

Sträckan Sjödalsvägen – Dalhemsvägen



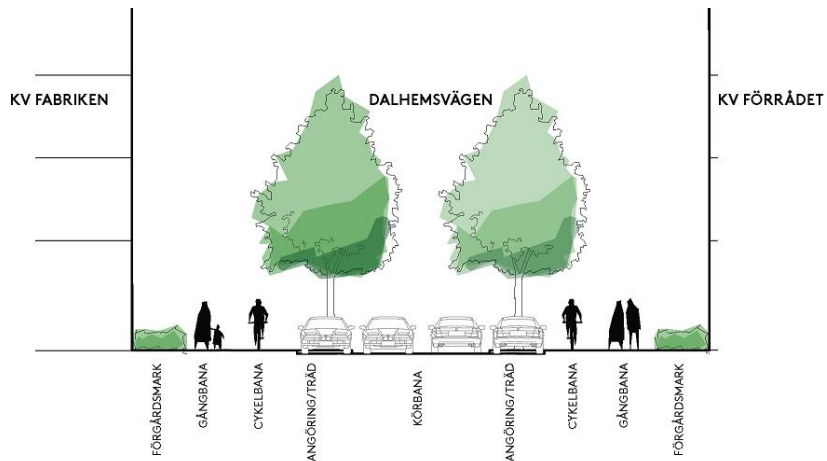
På större delen av denna sträcka angränsar gatan till torget och parken. Gångbanan integreras i dessa medan cykelbanan löper fritt förbi ihop med körbanan.

Sträckan Dalhemsvägen – Storängsleden



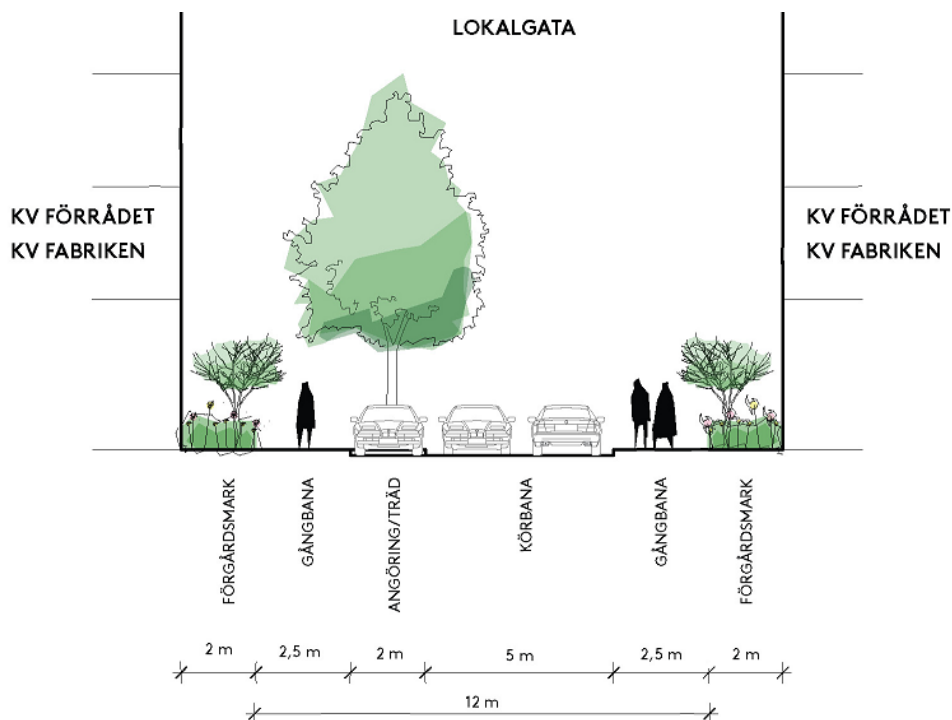
Dalhemsvägen:

Sträckan Förrådsvägen – Centralvägen



Förgårdsmarken på 2 m på vardera sida om gatan placeras på kvartersmark.

Lokalgator nord-sydliga:

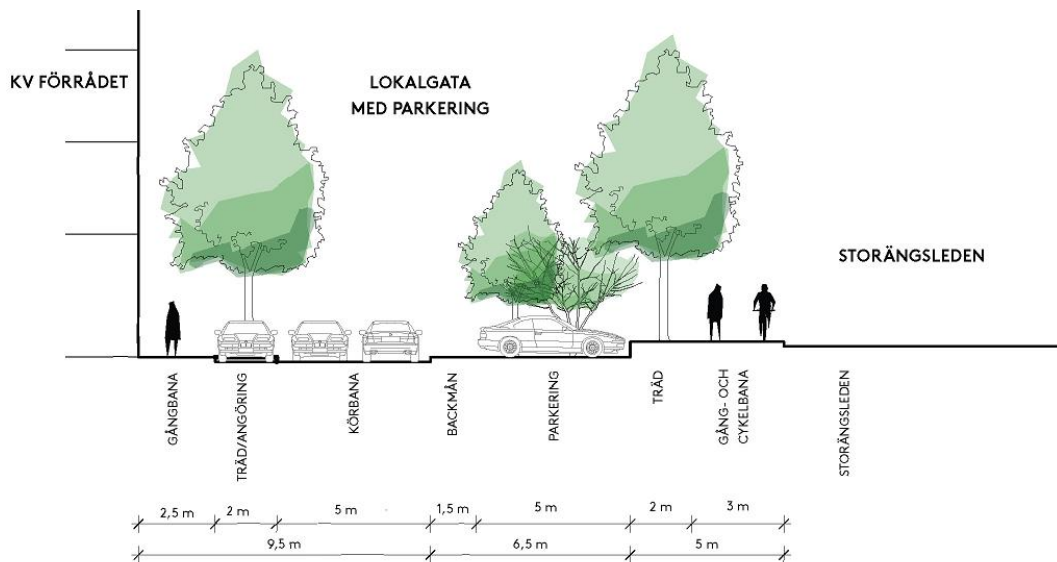


Förgårdsmarken på 2 m på vardera sida om gatan placeras på kvartersmark.

De nord-sydliga lokalgatorna kommer att utformas med en körbana som ändrar riktning med jämna mellanrum för att hålla ner hastigheten. Utrymmet för angöring och träd kommer därmed att byta sida på gatan.

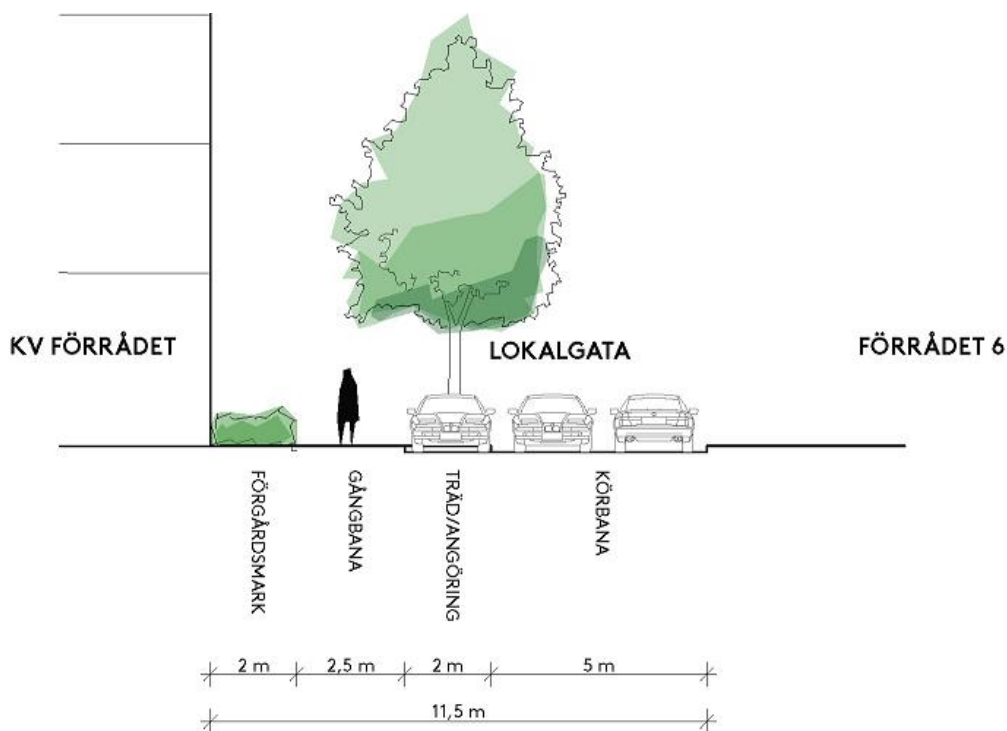
Lokalgator öst-västliga:

Vid Storängsleden



Parkeringen inklusive backmån är placerad på kvartersmark. Då det är låga trafikmängder på denna gatusträcka medges backning ut på körbanan.

Sträckan Centralvägen – nordsydlig gata:



Gångbanan längs den södra sidan byggs ut i samband med att Förrådet 6 planläggs.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Centralvägen, Förrådsvägen och Dalhemsvägen kommer det att byggas separerade gång- och cykelbanor med en bredd enligt Huddinge kommuns cykelplan (KF 12 sept 2016).

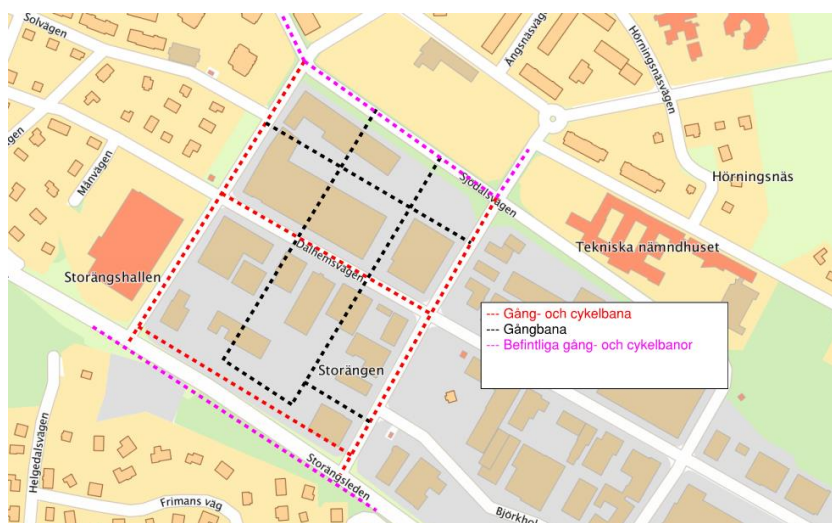
Tabell 1: Minsta breddmått för cykelvägnätet (ytor för sidoområden, slänt mm tillkommer)

Typ av bana	Regionala cykelstråk	Huvudcykelstråk	Lokala cykelstråk
Dubbelriktad gång- och cykelbana	4,5 m (gångbana 1,8 m)	4,0 m (gångbana 1,8 m)	3,0 m (Ej sep. vid bredd under 4,0 m)
Enkelriktad cykelbana	2,25 m	2,0 m	– *
Cykelfält	1,7 m	1,5 m	– *

Förrådsvägen och Centralvägen ingår enligt cykelplanen i Huddinge kommuns huvudcykelstråk. Dalhemsvägen som i denna detaljplan klassificeras som lokalgata ingår inte i utpekade huvudcykelstråk. Den kommer ändå att planeras med gång- och cykelbana enligt bredden för huvudcykelstråk. Anledningen till detta är att Dalhemsvägen kommer att bli en viktig länk i förbindelsen mellan Storängen och Huddinge centrum och station.

Dalhemsvägen, Centralvägen och Dalhemsvägen ingår också i kommunens övergripande gångnät enligt Huddinge kommuns gångplan (KF 26 mars 2018).

Övriga gator kommer att få separerade gångbanor. Genom norra delen av området kommer ett separat gångstråk att ordnas mellan entréparken vid Förrådsvägen och Centralvägen. Utmed Storängsleden i områdets södra del kommer en separat gång- och cykelväg att utföras mellan Förrådsvägen och Centralvägen.



Utbyggnaden av gång- och cykelbanor inom denna plan kommer att ansluta till det befintliga gång- och cykelnätet utanför planområdet. Detta befintliga nät

Centralvägen kommer att utformas för busstrafik. Övriga gator inom planområdet kommer bli lokalgator med en hastighet av 30 km/h.

För att undvika att tunga transporter och transporter med farligt gods ska påverka den nya bebyggelsen inom planområdet så utreds två alternativa lösningar för hur det befintliga kvarvarande industriområdet ska trafikförsörjas.



I alternativ 1 leds transporter in via Centralvägen och sen vidare på Björkholmsvägen in till befintligt industriområde. På övriga delar av Centralvägen införs förbud mot all tung trafik förutom buss. Alternativ 2 innebär att en ny infart till industriområdet från Storängsleden öppnas även i detta alternativ införs förbud mot tung trafik och trafik med farligt gods på Centralvägen. Alternativ 1 kan genomföras utan ytterligare utredning eller beslut. Alternativ 2 kräver tillstånd från Trafikverket som är väghållare för Storängsleden. Diskussioner med Trafikverket pågår.

Parkering, varumottagning, utfarter

Området ligger inom zon B enligt Huddinge kommuns Parkeringsprogram (KF 14 mars 2016).

Tabell 4. Antal bilplatser per lägenhet

	ZON A	ZON B	ZON C
Generellt	0,45	0,55	0,70
Liten (< 45 kvm)	0,25	0,30	0,40
Mellan (45–70 kvm)	0,45	0,50	0,60
Stor (70kvm <)	0,75	0,80	0,90
Besöksparkering	0,05	0,10	0,10

Tabell 1. Antal cykelparkeringar per lägenhet

	ZON A	ZON B	ZON C	BESÖKANDE
Generellt	2	2	2	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet
Liten (< 45 kvm)	1,5	1,5	1,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet
Mellan (45–70 kvm)	2	2	2	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet
Stor (70kvm <)	3	3	3	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet

Cykelparkering ska främst anordnas på kvartersmark. Allmän cykelparkering kommer också att anordnas på allmän platsmark.

Huddinge kommun arbetar med mobility management tillsammans med exploatörer och fastighetsägare genom exempelvis flexibla parkeringstal. Det innebär att exploatörer eller fastighetsägare kan få rabatt på antal parkeringar som måste anläggas om de genomför åtgärder som främjar hållbara resor.

Samtliga byggherrar har redan i detaljplanskedet redovisat att de kommer att anordna bilpool och minst 2 andra mobility åtgärder, detta leder till en reduktion av antalet parkeringsplatser för bil med mellan 20 - 25 %. Denna reduktion ger parkeringstal som är jämförbara med de som gäller för zon A. Därför planeras i denna detaljplan för parkeringstal gällande för zon A. Enligt riktlinjer i Huddinge kommuns Mobility managementplan (KF 9 maj 2016) så ska parternas åtaganden, avsikter och överenskommelser gällande mobility åtgärder beskrivas i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren.

Tabell 4. Antal bilplatser per lägenhet

	ZON A	ZON B	ZON C
Generellt	0,45	0,55	0,70
Liten (< 45 kvm)	0,25	0,30	0,40
Mellan (45–70 kvm)	0,45	0,50	0,60
Stor (70kvm <)	0,75	0,80	0,90
Besöksparkering	0,05	0,10	0,10

Parkeringstalet för förskolorna inom området ska vara, enligt tabell nedan två bilplatser per avdelning. Den ena är avsedd för hämtning/lämning placerad på gatumark. Den andra är personalparkering inom kvartersmark.

Tabell 8. Antal bilplatser per 1000 kvm BTA (om inte angivet per person) – anställda och besökare

	ZON A	ZON B	ZON C
Kontor	10	12	20
Handel*	15	15	21
Restaurang	17	17	22
Matvarubutik	13	15	21
Förskola	7 bpl/1000 kvm BTA Alt. 2 bpl per avdelning	8 bpl/1000 kvm BTA Alt. 2,5 bpl per avdelning	10 bpl/1000 kvm BTA Alt. 3 bpl per avdelning

Tabell 3. Antal cykelplatser per 1 000 kvm BTA (om inte angivet per person) – anställda och besökare

	ZON A	ZON B	ZON C	KOMMENTAR
Kontor	13	10	8	Platser/1000 kvm BTA
Handel*	15	13	13	Platser/1000 kvm BTA
Restaurang	24	23	19	Platser/1000 kvm BTA
Matvarubutik	13	11	10	Platser/1000 kvm BTA
Förskola**	0,4cpl/arb + 0,4cpl/barn	0,4cpl/arb + 0,4cpl/barn	0,4cpl/arb + 0,4cpl/barn	Platser/anställd + Platser/barn

Placeringen av cykelplatser kan fördelas med en plats på kvartersmark och en plats på allmän platsmark för hämtning och lämning.

På allmän platsmark kommer det att anordnas ett antal parkeringsplatser avsedd för korta besök i området samt parkering för rörelsehindrade. Allmän platsmark kommer också att inrymma ett antal strategiskt placerade lastzoner.

Sikt

De sikttrianglar som krävs i gatukorsningarna redovisas på plankartan. Inom detta område ska fri sikt anordnas inom en höjd av minst 2,5 meter från marknivå.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk inventering för Storängens industriområde togs fram år 2008 av Tyréns konsulter. Fastighetsägarna har därefter kompletterat med geoteknisk undersökning inom respektive fastighet för projektering.

Planområdet består huvudsakligen av organisk jord, ytlager av torv, dy gyttja, i allmänhet med varierad mäktighet större än 0,5 meter. Nivå till fast grund varierar upp till 22 meter. Berg i dagen finns inom fastigheten Hantverket 12.

Grundvattennivån ligger ca en meter under markytan men varierar naturligt över året och med nederbördsmängden. Genomförda inventeringar och fältstudier visar att leran är sättningskänslig och att sättningar pågår till följd av ökad belastning på leran. Uppfyllnader ska undvikas och vid utbyggnad kan leran behöva avlastas eller förstärkas för att minska pågående sättningar. För byggnader kommer i allmänhet pålning och fribärande golv att behövas. Om uppfyllnader ändå ska utföras krävs särskild sättnings- och stabilitetsutredning.

Lägsta nivå för dränerande ingrepp är +21 över nollplan. Byggnaderna ska utföras utan källare.

Eftersom planområdet har små höjdskillnader och inte redovisas som ett område med förutsättningar för jordskred i SGU:s kartvisare gör kommunen bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras och skred inom planområdet.

Markradon

Området består av lera, mjäla och gyttja och räknas som lågriskområde för radon. Vid byggnation av bostad på mark ska markradon kontrolleras och nödvändig grundkonstruktion ska väljas utifrån de uppmätta värdena.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i södra delen av Fullerstans avrinningsområde och avrinningen sker till sjön Trehörningen.

Marken består till stor del av fyllnadsmassor och underliggande lera. Området har högt grundvatten och eventuellt dubbla grundvattennivåer. Det innebär att en övre grundvattennivå finns ovanpå tät lera eller morän, och en undre i de underliggande jordarterna. Lerjorden innebär att infiltration av större mängder dagvatten inte är ett alternativ.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avrinner till sjön Trehörningen (EU-CD: NW656960-162648), en 0,6 km² stor sjö som är klassad som övrigt vatten enligt VISS. Sjön tillhör Tyresåns huvudavrinningsområde och Tyresån och Kalvfjärdens åtgärdsområde.

Trehörningen är inte statusklassad men har problem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen samt konnektivitet (vandringshinder). Sjön har minst ett vandringshinder i sina anslutande vattendrag. Sjön är Huddinges näringsrikaste och mest övergödda sjö och dess näringshalter behöver mer än halveras. Den är också den näringsrikaste sjön inom Tyresåns sjösystem och påverkar därmed vattendrag och sjöar nedströms, bland annat Tyresån-Balingsholmsån, Ågestasjön, Orlången, Magelungen och Drevviken. Tyresån-Balingsholmsån är klassad som preliminär vattenförekomst i VISS. Trehörningens dåliga status beror i grunden på att kommunens avloppsreningsverk tidigare låg vid sjön.

Enligt bedömningen i VISS är den ekologiska statusen för Orlången, Magelungen och Drevviken klassad som otillfredsställande främst på grund av växtplankton-

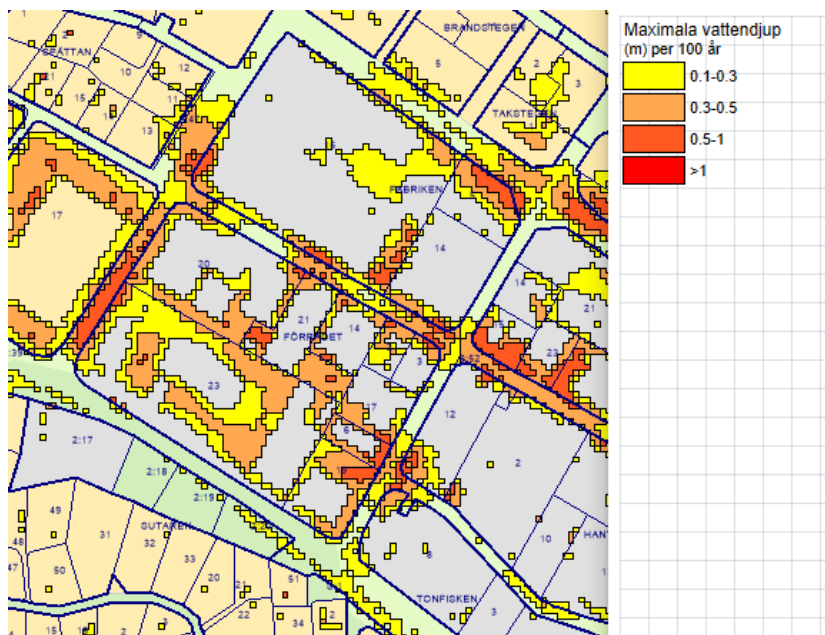
näringsämnespåverkan. En minskning av fosfor och kväve från planområdet som resultatet av föroreningsberäkningarna visar ökar möjligheten att uppnå MKN för ekologisk status i nedströms vattenförekomster. Den kemiska statusen är klassad till ”uppnår ej god” på grund av höga halter kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS samt tributyltenn. Ingen av dessa ämnen är speciellt förknippade med ytanvändningen inom planområdet, som därför inte bedöms ha någon inverkan på vattenförekomsternas statusklassning gällande dessa ämnen. Att inga förorenande ämnen förekommer i byggmaterialet som väljs bör dock beaktas inför genomförandet.

Den typ av markanvändning som främst bidrar med föroreningar i dagvatten är vägar och parkeringsplatser. Från dessa ytor följer exempelvis tungmetaller, PAH:er, fosfor och spill av drivmedel och olja med dagvattnet. Med den dagvattenhantering som föreslås inom planområdets vägar kommer de mest förorenade ytorna i stor utsträckning att ledas till makadammagasin och växtbäddar med skelettjord för rening och fördröjning, innan vidare avledning till recipienterna Trehörningen och Tyresån-Balingsholmsån. I makadammagasinen och växtbäddarna renas dagvatten på ett naturnära sätt främst genom avsättning och bio/geokemiska processer. De åtgärder som föreslås för hantering av gatudagvattnet tar primärt sikte på att hantera de dagvattenflöden som uppkommer så att de inte orsakar skador, men som ett mervärde renar de dagvattnet ytterligare från föroreningar med syfte att reducera miljöproblemen i recipienten, främst relaterade till fosfor.

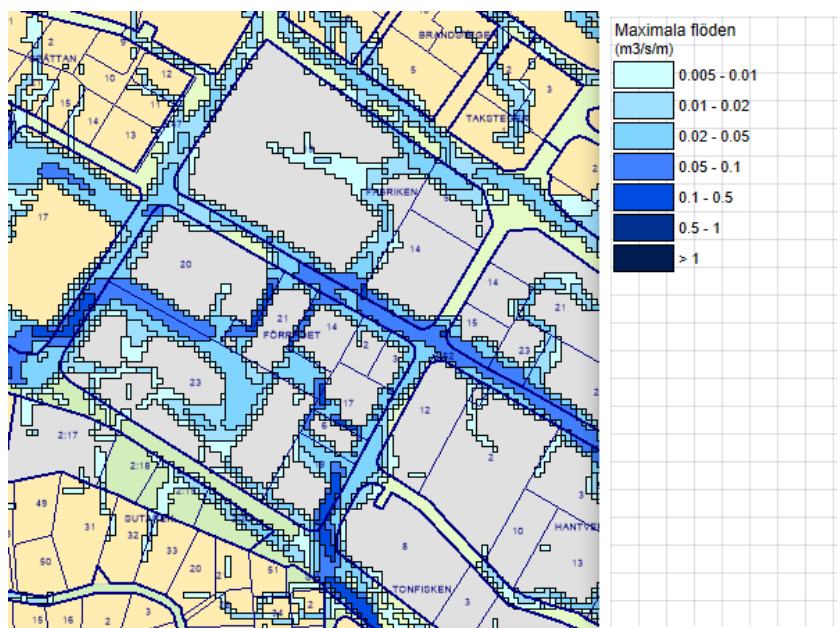
Utifrån resultaten i föroreningsberäkningarna minskar belastningen för samtliga ämnen i recipienten efter genomförandet av detaljplanen (se avsnittet om dagvatten under teknisk försörjning). Sammantaget för planområdet innebär omvandlingen en förbättring avseende föroreningsbelastningen och därmed förbättras möjligheterna att uppnå en god vattenstatus i recipienterna jämfört med nuläget.

Risk för höga vattenstånd

Tidigare har översvämningsrisken i Storängens industriområde uppmärksamats i en utredning för hela Fullerstaåns avrinningsområde. Huddinge kommuns skyfallsmodellering visar att med nuvarande höjdsättning ansamlas vatten på flera platser i området vid ett 100-års regn (se figur nedan). Skyfallsmodelleringen visar även tydliga flödeslinjer genom planområdet (se figur på sidan 48).



Redovisning av maximala vattendjup vid 100-årsregn, Huddinge kommuns skyfallsmodellering.



Maxflöde vid ett 100-årsregn, Huddinge kommuns skyfallsmodellering.

Föreslagen höjdsättning av gator inom planområdet ger flera lågpunkter vid skyfall (se figur på sidan 49). Vi skyfall som överstiger ledningsnätets kapacitet måste ytlig avrinning kunna ske om det finns risk för att vattensamling i lågpunkter kan orsaka skada på byggnader och installationer. En fördjupning av dagvattenutredningen pågår och en komplettering angående översvämningsrisken kommer att redovisas till granskningsskedet. Fördjupningen ska innehålla en

redovisning av vilka ytor inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn efter genomförandet av planförslaget.

En möjlig lösning för lågpunkter i sydöstra området är att utforma den större parken längs Centralvägen som en översvämningsyta som kan fyllas vid skyfall. Gatorna bör höjdsättas så att de kan avleda vatten ytligt vid 100-årsregn, vilket inte ledningsnätet vanligtvis är dimensionerat för att hantera.

Grönytor och parker kan användas som bräddytor för dagvatten om de placeras lägre än omgivande gator och dagvatten kan avledas ytligt till dessa.

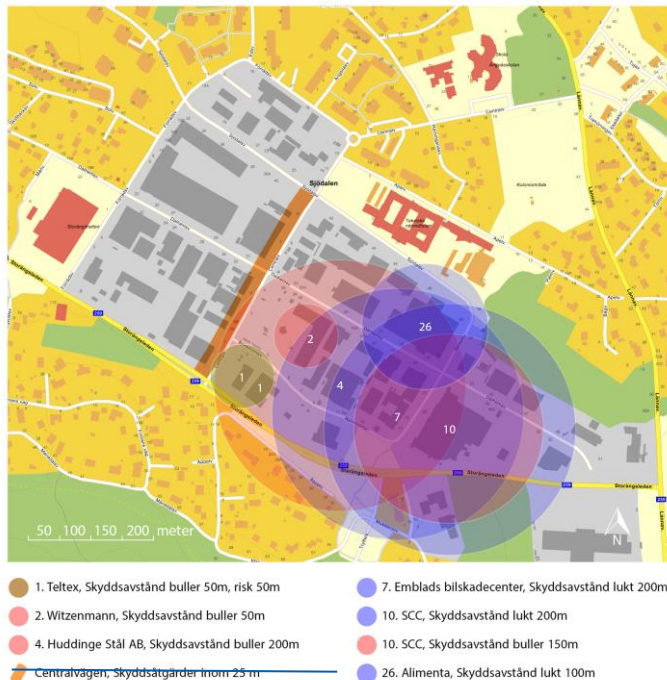


Ytliga avrinningsvägar inom planområdet utifrån höjdsättning på gator efter omvandlingen. Lågpunkter är markerade.

Störningar och risker

En rapport har tagits fram av Brandskyddslaget (samlokalisering bostäder och verksamheter daterad 2015-07-03). Syftet med rapporten var att inventera och utvärdera verksamheterna inom Storängens industriområde och om de kan medföra störningar och risker för angränsande fastigheter där nya bostäder planeras. Uppdraget var vidare att identifiera behov av skyddsavstånd mellan befintliga verksamheter och planerade bostäder samt föreslå eventuellt behov av åtgärder för att hantera eventuella risker och/eller störningar. De störningar som studerats är buller (externt industribuller), utsläpp till luft, lukt samt risker avseende personsäkerhet kopplade till bl.a. kemikaliehantering, transporter m.m. Resultatet visar att det inte föreligger några behov av skyddsåtgärder om

kvarvarande industrier.



Identifierade behov av skyddsavstånd mellan verksamheter inom Storängens industriområde samt planområdet, med hänsyn till buller, risk och lukt. Rapport 2015-07-03. Centralvägen utreds nedan i rapport om farligt gods.

Farligt gods

En fördjupad riskanalys för hantering och transporter av farligt gods har tagits fram av Brandskyddslaget (Riskanalys daterad 2108-10-18) med följande sammanfattning:

Söder om industriområdet går Storängsleden som utgör en rekommenderad (primär) transportled för farligt gods. Närheten till vägen innebär krav på att riskerna från denna analyseras vid exploatering inom 150 meter från vägen. Det studerade området utgör endast en del av industriområdet varför befintliga industrier även behöver beaktas. Transporter med farligt gods till befintliga industrier förekommer på bl.a. Centralvägen, varför även denna behöver beaktas avseende möjlig riskpåverkan. Den långsiktiga planen är dock att omvandla hela området men omvandlingen kan ske etappvis.

Analysen omfattar endast plötsliga och oväntade händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för människor som vistas inom det studerade området. I analysen har hänsyn inte tagits till långsiktiga effekter av hälsofarliga ämnen, buller eller miljöfarliga utsläpp.

I analysen har en inventering gjorts av identifierade riskkällor. Utifrån inventeringen identifieras olycksscenarier kopplade till riskkällorna. En kvalitativ uppskattning (inledande analys) av riskerna, d.v.s. sannolikhet och konsekvens,

för respektive olycksscenario har gjorts i syfte att fastställa vilka olycksscenarioer som bedöms kunna medföra skadliga konsekvenser för människor inom det studerade området och som därför behöver beaktas vid fortsatt planering. En förutsättning för denna analys är att Centralvägen förses med ett förbud mot transporter av farlig gods med undantag för sträckan Storängsleden – Björkholmsvägen. Sträckan som undantas från förbud ska användas för samtliga transporter av farligt gods från Storängsleden till och från Storängens industriområde.

Resultatet av den inledande riskanalysen visar att det finns ett antal olycksrisker förknippade med trafiken på Storängsleden, delar av Centralvägen och Storängens industriområde som bedöms påverka risknivån inom det studerade området. Därför har Storängsleden studerats kvantitativt. Befintliga inventeringar av Centralvägen och industriområdet har studerats och bedöms fortfarande vara aktuella och relevanta varför resultatet från dessa har lyfts in och beaktas i de säkerhetshöjande åtgärderna. Ingen ny inventering av industriområdet bedöms relevant att genomföra inom ramen för denna analys. Den fördjupade analysen har genomförts med hänsyn tagen till dagens trafiksiffror samt en prognostiserad trafiksituation för prognosåret 2027. Riskanalysen utgår från scenariot att Tvärförbindelse Södertörn inte är färdigställd och att Storängens industriområde omvandlas etappvis.

I den fördjupade riskbedömningen har risknivån beräknats i form av individrisk och samhällsrisk. En känslighetsanalys har dessutom gjorts för ett scenario med en fördubblad trafikmängd. Genomförda beräkningar visar att riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att förslaget ska medföra en acceptabel risknivå. För att hantera identifierade risker ges nedanstående förslag på åtgärder för att minska konsekvenserna av en eventuell olycka. De åtgärder som föreslås nedan är de som bedömts rimliga att genomföra med hänsyn till den riskreducerande effekten och begränsning av planerade verksamheter avseende bland annat syfte, funktion och kostnad.

- Vid ny bebyggelse inom planområdet rekommenderas att nedanstående restriktioner och byggnadstekniska åtgärder vidtas.
- Ny bebyggelse placeras som närmast 25 meter från Storängsleden.
- Obebyggda ytor mellan bebyggelse och Storängsleden samt mellan bebyggelse och Centralvägen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta gäller även den del av parken i kv. Hantverket som är inom 25 meter från Björkholmsvägen.
- Svårutrymda verksamheter (exempelvis skola, förskola, vårdinrättning/LSS-boende, äldreboende) ska inte placeras i byggnaderna som är exponerade (dvs. utan framförliggande bebyggelse) mot Storängsleden eller inom 25 meter från södra delen av Centralvägen från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen.
- Byggnader som är exponerade (dvs. utan framförliggande bebyggelse) mot Storängsleden samt byggnader inom 25 meter från södra delen av Centralvägen, från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen, utförs med minst en utrymningsväg som mynnar bort från vägarna.

- Byggnader som ligger i exponerat läge inom 75 meter från Storängsleden samt byggnader inom 50 meter från Teltexs område på Tonfisker 8 förses med friskluftsintag som är placerade högt och riktade bort från riskkällorna.
- Fasader inom 30 meter från Storängsleden och fasader inom 25 meter från södra delen av Centralvägen, från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen, utförs i obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EI30. Fönster i dessa fasader utförs i lägst EW30.
- Balkonger ska hålla 25 meters skyddsavstånd till Storängsleden och från södra delen av Centralvägen från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen.

De föreslagna åtgärderna utmed Centralvägen ovan baseras på förutsättningen att ett förbud mot transporter av farligt gods ska införas för Centralvägen (med undantag för sträckan mellan Storängsleden – Björkholmsvägen). Om sådan transportstyrning inte införs behöver åtgärder för klassade fasader, utrymningsvägar, friskluftsintag och placering av känsliga verksamheter beaktas utmed hela Centralvägen.

Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till Storängsleden och Centralvägen på vilka transporter av farligt gods förekommer. Planerad bebyggelse uppförs som närmast 25 meter från vägkanten till Storängsleden, vilket understiger Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till transportled för farligt gods. Bebyggelsen planeras även direkt mot Centralvägen, men där ett förbud mot transporter av farligt gods införs på delar av vägen. Genomförd riskbedömning av identifierade risker förknippade med vägarna visar att olycksriskerna påverkar risknivån inom det studerade området.

Föreslagna åtgärder innebär en reduktion av risknivån för området. Åtgärderna medför att planerad ny bebyggelse och markanvändning får en begränsad påverkan på samhällsrisken för det aktuella planområdet och dess omgivning och bedöms innebära att erforderlig säkerhet uppnås.

Om förutsättningar kopplat till transporter av farligt gods ändras (exempelvis genom att Tvärförbindelse Södertörn färdigställs, att Storängens industriområde omvandlas helt utan etapper eller att en annan infart till industriområdet ordnas) är det möjligt att en eller flera av de riskreducerande åtgärderna som föreslås kan utgå.

Förorenad mark

De miljötekniska markundersökningarna som har gjorts för fastigheterna som planeras för bostadsbebyggelse visar på en rad olika föroreningar, se närmare beskrivning för varje fastighet nedan. Vid ändrad markanvändning till blandad verksamhet med bostäder kommer därför efterbehandling att krävas, vilket kommer att framgå i planbestämmelserna. Förorenade massor ska omhändertas på behandlingsanläggning. Vid eventuell återanvändning av massor som har halter över MRR (mindre än ringa risk) ska anmälan om användande av avfall i anläggningsändamål ske till miljömyndighet i kommun där materialet avses användas.

I grundvattenrör norr om aktuellt planområde har höga halter av klorerade kolväten påträffats i grundvattnet. Ett samarbete mellan byggaktörerna kring

sanering har därför inletts och en fördjupad utredning kring klorerade kolväten kommer att tas fram till granskningsskedet.

Länshållningsvatten ska renas innan det släpps till dagvattenätet eller spillvattennätet. När det släpps till spillvattennätet ska de klara SVOA:s (Stockholm vatten och avfall) riktlinjer för länshållning. Det kan behövas släppas dit i samband med sprängning. Vid släpp till dagvattennätet ska Huddinge kommuns riktlinjer för länshållningsvatten klaras.

Fabriken 5

Den översiktliga miljögeotekniska undersökningen för fastigheten Fabriken 5 visar på att det finns något förhöjda halter i fyllningsjorden. De förhöjda halterna har påträffats i två på fastigheten skilda punkter: I en punkt uppmättes högre halter av zink än Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och i en annan punkt uppmättes alifater med kolkedjelängd C16-C35 i halter högre än känslig markanvändning (KM).

Ett grundvattenrör har installerats. Resultaten från laboratorieanalysen visar på genomgående låga föroreningshalter i grundvattnet.

Fabriken 14

På fastigheten Fabriken 14 påvisar föroreningssituationen i ytliga jordlager generellt sätt låga halter av metaller. Endast ett prov innehåller halter över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Utförda undersökningar i jord påvisar petroleumkolväten i flera prover, varav halter över KM återfinns i fyra punkter. Samtliga punkter med material är djupare än 1 meter. Utförda undersökningar i jord påvisar även föroreningar av PAH-H med halt över KM i en punkt.

När befintlig industrilokal rivits behöver kompletterande undersökningar av jord därför utföras på fastigheten för att klarlägga eventuella saneringsbehov till följd av den påträffade oljeföroreningen. En platsspecifik bedömning bör genomföras avseende av oljeförekomsten i de djupare liggande jordlagren. Inför anläggning av flerfamiljsfastighet kommer teknisk schakt med stor sannolikhet behöva ske.

Fabriken 15

En översiktlig mark- och grundvattenundersökning gjordes för fastigheten Fabriken 15 år 2012. I den konstaterades att fyllnadsjorden innehöll något förhöjda halter av metaller, höga halter av olja och i en punkt även PAH:er. I ett grundvattenrör som satts norrut mot Södalsvägen (i mitten av fastigheten) hittades höga halter av klorerade kolväten. I ett annat grundvattenrör (i mitten av fastigheten längst österut) hittades klorerade kolväten i form av vinylklorid, men i mycket lägre halter. Båda grundvattenrören är satta i det övre grundvattenmagasinet ovanför leran. De klorerade kolvätena kommer sannolik från den kemtvätt som funnits i kvarteren norr om Södalsvägen.

Eftersom klorerade kolväten hittats på fastigheten har även sex stycken porgasmätningar gjorts i jorden för att om möjligt avgränsa föroreningen. Låga halter av klorerade halter uppmättes i alla punkter utom i en, där högre halter av trikloreten uppmättes. Denna punkt var belägen vid grundvattenröret österut.

Eftersom olja och klorerade kolväten hittats på fastigheten Fabriken 15 måste kompletterande utredningar och riskbedömning göras, dels för att klassa massorna för deponi, men även för att se om de halter som finns på platsen (i bland annat grundvattnet) utgör någon fara för hälsa och miljö.

Förrådet 2, 3, 12, 14, 17, 20 och 21

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen för fastigheterna Förrådet 2, 3, 12, 14, 17, 20 och 21 visar att platsen är uppfylld med grusiga sandiga fyllnadsmassor med cirka 0,7-1,5 meters mäktighet. Byggrester noterades i de flesta provpunkterna. I en punkt skiljde sig materialet i färg och textur i jämförelse med övriga punkter. Under fyllnadsmassorna var ett par cm torv som överlagrade gytta. I en provpunkt påträffades lera på 3 meters djup. Ingen avvikande lukt noterades vid undersökningen.

I en provpunkt påträffades zink i en halt över Avfall Sveriges haltgränser för farligt avfall. I denna provpunkt påträffades även bly och barium i halter över Naturvårdsverkets riktvärde för MKM, samt metallerna arsenik, kadmium, koppar, nickel och alifater >C16-C35, PAH med hög och medel molekyylvikt i halter över riktvärdet för KM. I en annan provpunkt har zink uppmätts över MKM. I två provpunkter har halter av kvicksilver respektive alifater >C16-C35 uppmätts över KM. I övriga fyra provpunkter har samtliga halter uppmätts under riktvärdena för KM.

Förrådet 23

Enligt den miljötekniska markundersökningen för Förrådet 23 underskrider föroreningshalterna generellt Naturvårdsverkets riktvärden för KM.

PAH-halter över det generella riktvärdet för KM har påträffats i den översta halvmeteren i tre prover i sydöstra delen av fastigheten. PAH-halter över det generella riktvärdet för MKM har påträffats i ett prov. I provet påträffades finkorniga partiklar som liknade aska eller kol. De höga PAH-halterna kan möjligen härröra till dessa partiklar.

I ett prov har generellt förhöjda metallhalter påträffats och koppar har påträffas i halter cirka fyra gånger högre än det generella riktvärdet för MKM.

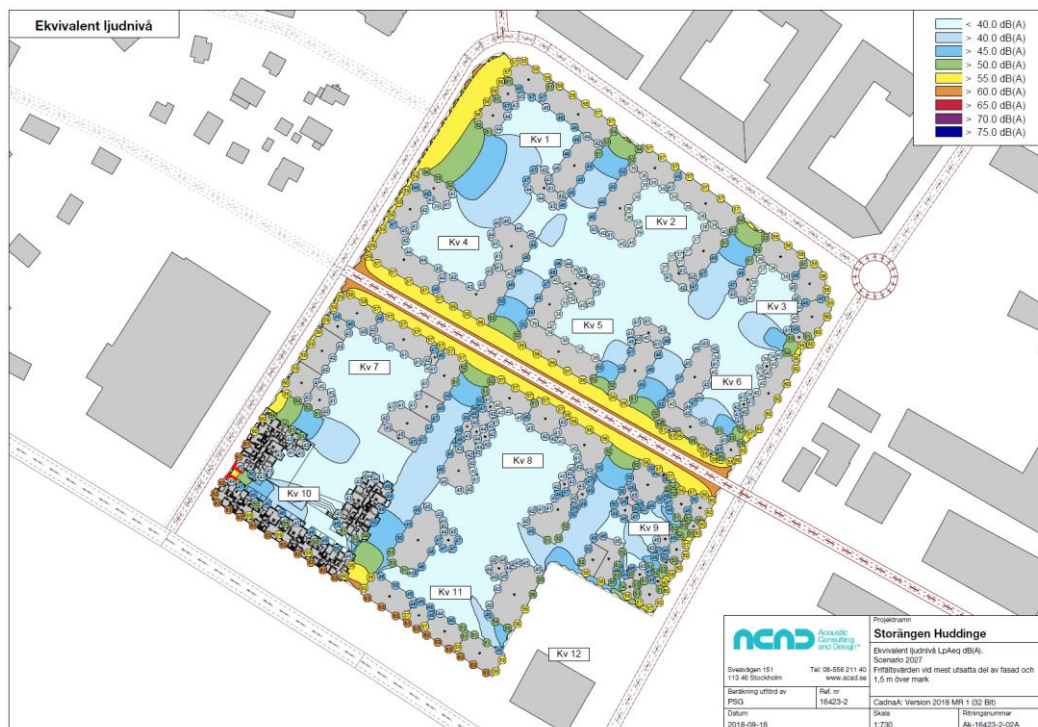
Provtagning och laboratorieanalyser av grundvatten har utförts i fyra grundvattenrör. I tre av fyra grundvattenrör påträffades metallhalter som vid jämförelse med SGUs riktvärden bedöms vara måttliga till höga. De högsta metallhalterna återfinns i ett av grundvattenrören där halterna av bly och nickel bedöms vara mycket höga, vilket indikerar att grundvattnet är starkt påverkat. I ett annat grundvattenrör påträffades enstaka PAH:er i halter över laboratoriets rapporteringsgräns men halterna är låga och samtliga summaparametrar är under laboratoriets rapporteringsgräns. I övriga grundvattenprover är samtliga halter av organiska ämnen under laboratoriets rapporteringsgränser.

Hantverket 12 och del av Hantverket 2

På dessa fastigheter, som föreslås bli parkområde, har ännu inga provtagningar utförts.

Buller

Bullerberäkningarna har utförts för tre olika trafikscenarier: nuläget (2017), 2027, och 2045 med färdigbyggd Tvärförbindelse Södertörn. Resultaten från beräkningarna visar att scenariot för år 2027 bör vara dimensionerande. Resultaten för nuläget (2017) och 2027 utan tvärförbindelse är i stora drag lika och visar på ljudnivåer upp till 63 dB(A) mot Storängsleden. Där nivåerna är över 60 dB(A) behöver lägenheter planeras så att hälften av bostadsrummen får en tystare sida med ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som är högst 70 dB(A) nattetid eller inte vara större än 35 m².



Ekvivalent ljudnivå LpAeq dB(A) för scenario 2027, frifältsvärden vid mest utsatta del av fasad och 1,5 m över mark

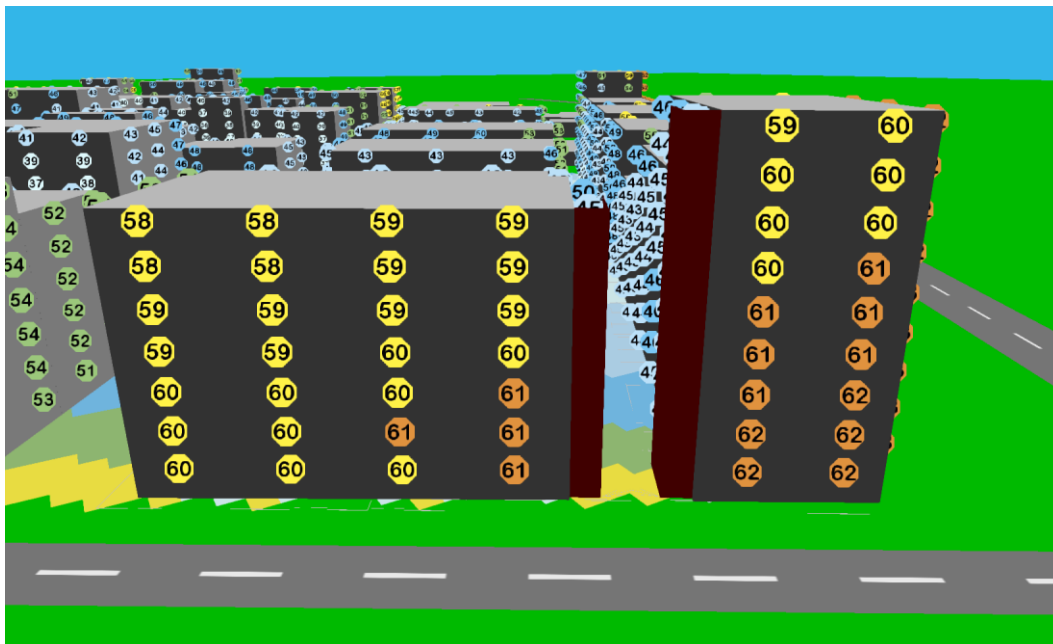
I de två kvarteren närmast Storängsleden (kvarter 10 och 11) behöver vissa lägenheter planlösningar med hälften av bostadsrummen mot en tystare sida för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller uppfylls. Förslag till planlösningar redovisas i trafikbullerutredningen. För ett mindre antal lägenheter är det även nödvändigt med inglasade balkonger för att dämpa ljudet vid fasad.



Kvarter 11: ekvivalent ljudnivå mot Storängsleden för scenario år 2027

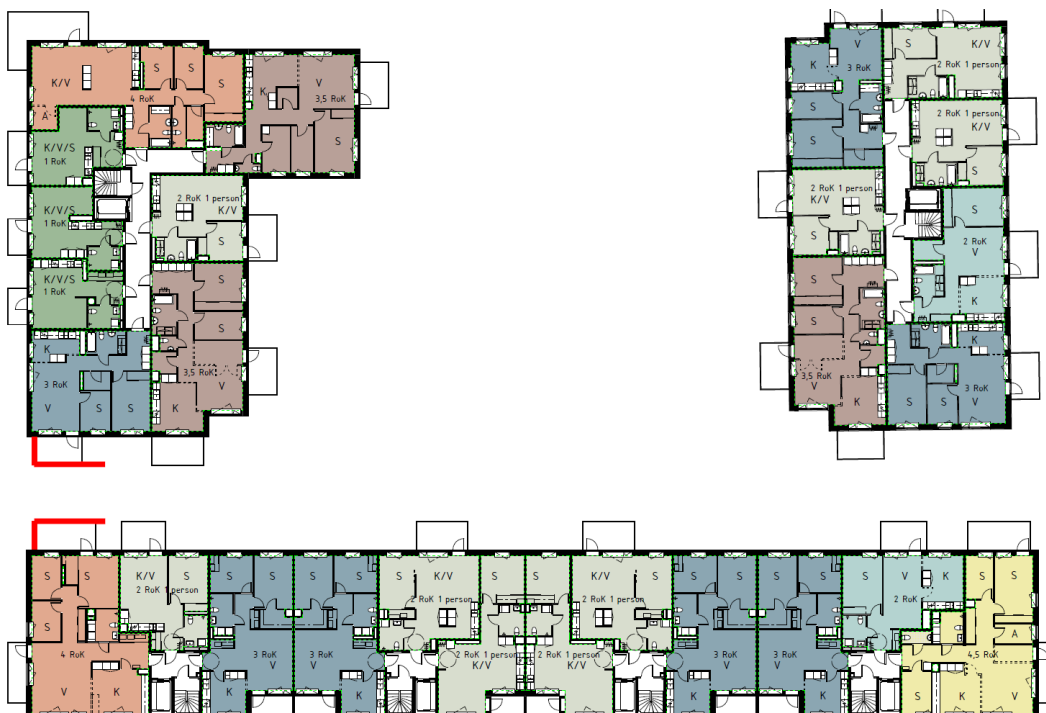


Kvarter 10: ekvivalent ljudnivå mot Storängsleden för scenario år 2027



Kvarter 10: ekvivalent ljudnivå mot Förrådsvägen för scenario år 2027

Nedan visas ett förslag på hur byggnader inom kvarter 10 kan utformas för att uppfylla riktvärden. Samma planlösning fungerar bra även för kvarter 11 med undantag för att inglasningar inte är nödvändiga där.



Förslag till planlösning med hälften av bostadsrummen mot en tystare sida för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller uppfylls.

För scenariot där Tvärförbindelse Södertörn är byggd uppfylls riktvärden för trafikbuller i hela området. Förskolegårdar och gemensamma uteplatser uppfyller riktvärden oavsett trafikscenario.

En särskild utredning kring industribuller har utförts. Utredningen visar att bostäder mot Centralvägen behöver utföras med hälften av bostadsrummen mot en tystare sida för att klara riktvärdena om verksamheten vid Huddinge stål fortfarande bedrivs då inflyttning ska ske. Övriga bostäder i det planerade området bedöms inte beröras av industribuller från de intilliggande verksamheterna inom industriområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kapaciteten gällande vatten, spillvatten och dagvatten räcker till den föreslagna exploateringen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till samrådsförslaget av detaljplanen. I utredningen har flöden samt föroreningshalter och mängder beräknats. Till utredningen finns en bilaga som redovisar särskilda beräkningarna för torg samt park- och gatumarken.

Planområdet består i nuläget av cirka hälften hårdgjorda ytor och hälften tak. Det finns få grönytor inom området. Området har ett befintligt duplikat ledningssystem. Stockholm vatten och avfall har under 2018 påbörjat en inventering av allmänna ledningsnätet inför kommande exploateringar i området för att säkerställa kapaciteten på ledningsnäten. Utifrån aktuellt behov och flöden som redovisas i denna utredning kommer utbyggnad av ledningsnät att ske om det krävs.

Efter omvandlingen blir grönytorna fler, vilket innebär att den genomsnittliga avrinningskoefficienten för området blir lägre. Resultatet från avrinningsberäkningarna för kvartersmark inom planområdet visar att avrinningen minskar för ett 20-årsregn med klimatfaktor efter omdaning (se tabell på sidan 59). Enligt dessa resultat krävs ingen fördröjning för direkt påkoppling till allmänt ledningsnät. Tabellen redovisar även avrinning vid ett 100-årsregn. Fullständiga beräkningar som även omfattar 5- och 10-årsregn redovisas i dagvattenutredningen. Efter föreslagna LOD-åtgärder kan avrinningen förväntas minska ytterligare då de flesta kvarter föreslås fördröja flöden från tak i fördröjningsmagasin med ett utflöde på 20 l/s*ha.



	Genomsnittlig avrinningskoefficient för utredningsområdet	Avrinning från utredningsområdet vid 20-årsregn (l/s) 10 min varaktighet	Skillnad i avrinning mot nuläge (%)	Avrinning från utredningsområdet vid 100-årsregn (l/s) 10 min varaktighet	Skillnad i avrinning mot nuläge (%)
Nuläge	0,83	1113	-	2049	-
Efter omdaning	0,62	828	-26	1949	-5
Efter omdaning (klimatkompenserat med 25%)	0,62	1035	-7	2437	+19

Resultat för avrinningsberäkning för kvartermarken inom planområdet i nuläge och efter omvandling utan LOD-åtgärder för 20- och 100-årsregn med och utan klimatfaktor 1,25. För 100-årsregnet har avrinningskoefficienten justerats upp.

Område före exploatering	Flöde 2-årsregn (l/s)	Flöde 5-årsregn (l/s)	Flöde 10-årsregn (l/s)	Flöde 20-årsregn (l/s)	Flöde 100-årsregn (l/s)
Gator	228	308	387	487	962
Hantverksparken	32	36	40	45	250
Karin Boyes torg och park	27	36	46	58	106

Resultat från avrinningsberäkning för gator, torg och park före exploatering.

Område efter exploatering	Flöde 2-årsregn (l/s)	Flöde 5-årsregn (l/s)	Flöde 10-årsregn (l/s)	Flöde 20-årsregn (l/s)	Flöde 100-årsregn (l/s)
Gator	207 (259)	280 (350)	352 (439)	442 (553)	951 (1189)
Hantverksparken	38 (48)	51 (64)	65 (81)	81 (102)	262 (327)
Karin Boyes torg och park	17 (22)	23 (29)	29 (37)	37 (46)	101 (127)

Resultat från avrinningsberäkning för gator, torg och park efter exploatering, värde inom parentes är beräknat flöde inklusive klimatfaktor 1, 25.

Föroreningshalter och föroreningsmängder från ytor i planområdet minskar för alla ämnen efter genomförandet av detaljplanen utan rening (se tabellerna nedan). Beräkningarna är utförda på hela planområdet inklusive gatuytor. Gatumarken är inräknad i industrimark och kvartermark före respektive efter genomförandet. De föreslagna reningsanläggningarna inom området är skelettjord med krossmagasin, växtbäddar samt översilningsyta. Krossmagasinen har dimensionerats med en total fördröjningsvolym på 210 m³, växtbäddarna med en yta av 270 m² och en översilningsyta på 360 m².

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Nuläge	280	1800	28	42	250	1,4	13	15	0,066	93000	2300
Framtid	260	1500	12	26	85	0,58	10	7,9	0,023	59000	590
Framtid efter rening	170	1000	2,5	12	13	0,072	3,8	1,5	0,012	16000	200

Föroreningshalter (µg/l) i dagvattnet före och efter exploatering, samt efter rening för hela planområdet.

Ämne		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	Nuläge	12	77	1,2	1,8	11	0,06	0,56	0,67	0,0029	4100	100
Totalt	Framtid	8,4	51	0,41	0,84	2,8	0,019	0,33	0,26	0,00074	1900	19
	Framtid efter rening	5,5	33	0,081	0,4	0,42	0,0024	0,13	0,051	0,00039	510	6,5

Föroreningsmängder (kg/år) i dagvattnet före och efter exploatering, samt efter rening för hela planområdet.

Rekommendationerna för omhändertagande av dagvatten från kvartersmarken i området är följande:

- Så stor andel grönyta så möjligt.
- Vegetationsbeklädda tak där detta är möjligt.
- Bjälklag med mellan 450-800 mm tjockt lager jord för rik vegetation. Det är viktigt att bygga upp överbyggnaden i olika lager med komponenter för att vegetation ska trivas och växtbäddar ska fungera, och underliggande bjälklag inte ska skadas av exempelvis rötter.
- Fördröjningsmagasin i övergång (slänt, terrassering eller liknande) mellan underbyggda gårdar och grönstråk mellan kvarter. Det kan även finnas utrymme för magasin i portik och under trappor. Dessa tar omhand avrinnande vatten från tak in mot gård. Nivåskillnaden mellan underbyggd gård och övrig mark varierar mellan 3,3 och 4,6 meter.
- Avrinnande vatten på underbyggd gård leds till gröna ytor på gården för att perkolera ned genom jordlagret till dränledningar på bjälklaget. Dränledningar leder till det allmänna ledningsnätet. Genom denna process sker viss fördröjning och växtupptag. Dispositionen av gröna ytor på gårdarna är lika viktiga som andelen grönt. Hur stor andel grönyta på varje underbyggd gård som varit utgångspunkten i avrinningsberäkningarna för varje kvarter redovisas i dagvattenutredningen.
- Växtbäddar eller magasin på förgårdsmark där så är möjligt. Ordinarie växtbäddarna kommer troligen att behöva täcka stora delar av husfasader mot gata om de ska kunna ta upp den volym som krävs, därför rekommenderas att fördröja vatten i magasin med planteringar ovanpå eller ha magasin under upphöjd terrass så att terrassen blir ett "lock". Storleken på anläggningarna kan då förmodligen minskas avsevärt. Vatten ut från dessa anläggningar kopplas på allmänt ledningsnät. Exakt placering av anläggningarna är i dagsläget inte klar.
- Dagvatten som avrinner från förgårdsmark gränsande mot gatumark är inte tekniskt möjligt att ta hand om i växtbädd eller liknande då förgårdsmark måste luta bort från byggnaden. Vattnet kopplas direkt på allmänt ledningsnät.
- Öppna/täckta dagvattenstråk med makadam i gröna områden utanför underbyggd gård för fördröjning. Detta blir huvudlösning i kvarter där förskola placeras i övergång mellan underbyggd gård och övrig grönyta.
- Öppna dagvattenlösningar i området där så är möjligt (ej i områden med förskolegård på grund av säkerhet).

- Dagvattenanläggningar ska utformas för att även tillgodose estetiska, pedagogiska och rekreativa behov där så är möjligt.
- När det gäller alla anläggningar måste drift och underhåll tas i beaktande vid projektering. Anläggningarna ska vara tillgängliga för till exempel slamsugning. För magasinerna i övergång mellan underbyggd och icke underbyggd mark kan detta ske från garage. En av de minsta storlekarna på slamsugningsbil är 1,87 m.

LOD-lösningar för varje kvarter redovisas i dagvattenutredningen.

De föreslagna lösningarna är i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer. Med undantag av gatumark så uppkommer de höga flödena och stora volymerna dagvatten i området till största delen från takytor. Ur flödesutjämnings synpunkt är det därmed viktigt att just avrinningen från tak fördröjs. Därför föreslås omhändertagande i magasin av detta vatten samtidigt som avrinning från underbyggd gård leds mot gröna ytor på gården och sedan i dränledningar på bjälklag mot övrig mark. Utflödet från dessa magasin har antagits till en nivå likvärdig från naturmark (ca 20 l/s*ha). Avrinningen på underbyggd gård fördröjs till viss del genom växtupptag och perkolering genom jordlagret.

Det går att dämpa avrinningen från taken om vegetationsbeklädda tak anläggs. Dessa har en stor effekt på avrinningen sett över året (ca 50 % reduktion) men sämre effekt vid intensiva regn (ca 25 %). Vid höga krav på flödesdämpning kan därför inte, i de flesta fall, enbart vegetationsbeklädda tak uppfylla kraven. Vegetationsbeklädda tak kan dock minska volymbehovet i andra LOD-åtgärder. Om vegetationsbeklädda tak kommer att regleras i avtal eller både i avtal och på plankartan ska studeras vidare inom ramen för gestaltungsfrågor och fortsatt arbete med dagvattenfrågor till granskningsskedet.

Avrinning från tak till gata där det ej finns förgårdsmark går direkt på dagvattenledningsnätet. Om kvarter har förgårdsmark kommer denna sträcka sig ca 2–3 meter framför byggnaden och innehålla dagvattenfördröjning. I planförslaget finns ingen förgårdsmark mot Förrådsvägen, Sjödalsvägen samt Centralvägen.

Dagvattenhanteringen på gatumark baseras på två principer. I anslutning till de tre större gatorna Fabriksvägen, Dalhemsvägen och Centralvägen anläggs växtbäddar med skelettjord och utefter de mindre gatorna i området anläggs, av utrymmesskäl, krossmagasin. I växtbäddarna kan träd planteras för att bidra till rening och vattenupptag men också för estetiska värden. Den totala ytan av växtbäddar som behöver anläggas för att erhålla tillräcklig rening är 270 m². Där det inte finns gröna inslag kan krossmagasin anläggas under hårdgjorda ytor och istället fångas dagvattnet upp i perkolationsbrunnar för att sedan släppa det i ett lager av makadam där det placeras en mindre dräneringsledning med strypning i botten. Med detta alternativ kan området tillgodose sig en stor magasinvolym och även minska utflödet för gatorna från området kraftigt samtidigt som en god reningseffekt uppnås.

Dagvattenhantering i parkerna bör i första hand ske med ytliga lösningar både när det gäller avledning och fördröjning. För att avleda dagvattnet kan gröna diken anläggas inom parkområdet, vilka leds mot lågpunkt där fördröjning kan ske på bräddytor eller i torra dammar. Förslagsvis placeras kupolbrunn med förhöjt läge mot dikesbotten/bräddyta för att möjliggöra infiltration och därmed rening av dagvattnet. Förslag på placering av fördröjningsyta för den centrala parken i kv. Hantverket är i den sydvästra delen där det är en naturlig lågpunkt (se figur nedan). Denna yta kan också med fördel användas för att hantera skyfall i området genom utjämning av flödena. Den torra översilningsytan föreslås vara 360 m².

Torget vid Själdalsvägen/Förrådsvägen bedöms inte behöva någon särskild renings- eller fördröjningsanläggning, men däremot är en trög avledning via öppna diken och/eller översilningsytor önskvärt.



Principskiss för dagvattenhantering på torg samt park- och gatumark

Elförsörjning och fiberförsörjning

Bebyggelsen kommer att elförsörjas med två nätstationer varav den ena placeras i områdets nordöstra del och den andra i söder mot Storängsleden. Kanalisation för framtida fiberförsörjning kommer att byggas ut.

Energiförsörjning

Planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme. Kommunens översiktsplan och miljöprogram anger att vid nyexploatering eftersträvas i första hand att bebyggelsen använder så lite energi som möjligt och i andra hand att vald energikälla medför så liten miljöpåverkan som möjligt.

Avfallshantering

Avfallshantering ska vara tillgänglig, estetisk och säker. Avfallshanteringen ska ske enligt gällande renhållningsordning (avfallsplan och renhållningsföreskrifter).

Enligt kommunens miljöprogram 2017 - 21 ska minst 65 % av flerbostadshusen (summan av befintliga och nybyggnad) ha fastighetsnära insamling och sortera ut matavfall till år 2020. Flerbostadshusen vid nyproduktion ska ha fastighetsnära insamling där matavfallssortering ingår.

I planförslaget reserveras inte plats för separata återvinningsstationer utan fastighetsnära insamling för återvinning av förpackningar och tidningar (FTI) ska ske inom varje kvarter/brf.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Genomförandebeskrivningen utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med utökat planförfarande enligt 5 kap 7§, PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Tidplan

Detaljplaneskede

Planuppdrag 2017-08-30

Samråd december /januari 2018/2019

Granskning oktober/november 2019

Antagande i kommunfullmäktige april 2020

Laga kraft (om inte detaljplanen överklagas) maj 2020

Genomförandeskede

Start år 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 40§), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark (mark för gator, torg och parker) vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga ut gator, parker och torg samt ansvarar för drift och underhåll.

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt .

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall ansvarar även för att anlägga två nya elnätstationer inom planområdet.

TeliaSonera/Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

Kommunens IT-avdelning ansvarar för fiberledningar/kanalisation på allmän platsmark och på kvartersmark för den kommunala förskolan och LSS-gruppboendet i kvarteret Fabriken.

Avtal

Intentionsavtal (föravtal) har tecknats mellan Huddinge kommun och JM AB avseende fastigheten Fabriken 15, med Fastighets AB Fabriken (HSB AB) avseende fastigheten Fabriken 14, med Veidekke Bostad AB avseende fastigheten Fabriken 5, med Skanska Sverige AB avseende fastigheterna Förrådet 3, 14, 20 och 21, med Svanberg & Sjögren Bygg AB avseende fastigheterna Förrådet 3 och 17 samt med Järntorget AB avseende fastigheten Förrådet 23, i vilka det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar m.m.

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och respektive byggaktör har tecknats för att reglera kostnaderna för att framtagandet av detaljplanen samt för förstudiearbetet som föregick planuppdraget.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och respektive byggaktör (fastighetsägare) i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och respektive byggaktör gällande genomförandet av detaljplanen.

I samband med antagande av detaljplanen kommer även genomförandeavtal med de ledningsägare som berörs av ledningsomläggningar att tecknas.

Kommunen har för avsikt att teckna avtal med fastighetsägarna till fastigheterna Hantverket 12 och Hantverket 2 avseende allmän platsmark för park samt med

fastighetsägarna till Förrådet 6 och Förrådet 19 gällande allmän platsmark för gata (gångväg).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Fabriken 5		390 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
	41 m ² från kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39		Kvartersmark, BOSTAD
Fabriken 14		810 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Fabriken 15		2700 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Fabriken 15		600 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, TORG
Fabriken 15		1800 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK
Förrådet 2		60 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 3		180 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 6		40 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 14		670 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 17		590 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 19		80 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
Förrådet 20		1310 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
		20 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK

Förrådet 21		340 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
		350 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK
Förrådet 23		3770 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, GATA
		450 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK
Hantverket 12		3860 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK
Hantverket 2		2200 m ² till kommunens gatufastighet Tomtberga 3:39	Allmän plats, PARK

Fastighetsbildning

I detaljplanen är gatu- park- och torgmark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten i Huddinge genomför fastighetsregleringar och övriga fastighetsbildningsåtgärder så att det stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.

Denna detaljplan innebär att Huddinge kommun behöver reglera allmän platsmark för ombyggnad av befintliga gator samt för utbyggnad av nya gator, från del av byggaktörernas fastigheter, Fabriken 5, Fabriken 14, Fabriken 15, Förrådet 2, Förrådet 3, Förrådet 6, Förrådet 14, Förrådet 17, Förrådet 19, Förrådet 20, Förrådet 21, och Förrådet 23.

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränserna till de nya kvartersgränserna för bostäder i detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna/byggaktörerna.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar.

Det finns en befintlig ledningsrätt som angränsar planområdet avseende elnätstation med tillhörande eldistributionsledningar (i hörnet Förrådsvägen Dalhemsvägen), som idag belastar kommunens fastighet Tomtberga 3:39 (0126K-13880.1) till förmån för Vatten Eldistribution AB.

I genomförandet av detaljplanen kommer ledningsrätten att påverkas och ledningar kommer behöva flyttas. All ledningsflytt utförs av ledningsägaren men bekostas av byggaktörerna. Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark för gata.

Gemensamhetsanläggningar

Gatan som är parallell med Storängsleden, väster om den nya lokalgatan, ska inrättas som en privat kvartersgata genom inrättande av en gemensamhetsanläggning för väg. De deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen anlägger samt sköter drift och underhåll utifrån beslutade andelstal.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid lantmåteriförrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet genom inskrivningsmyndigheten på lantmäteriet.

Fastigheten Fabriken 15, belastas av ett inskrivet avtalsservitut för fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Sjöboda 1 i Botkyrka (01-IM7-82/24145.1).

Fastigheten Förrådet 14 belastas av ett inskrivet avtalsservitut för fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Sjöboda 1 i Botkyrka (01-IM7-83/857.1).

Fastigheten Förrådet 23 belastas av ett inskrivet avtalsservitut för tillfartsväg till förmån för fastigheten Förrådet 21 (0126IM-01/38153.1). I samband med fastighetsbildning för de nya kvarteren för bostäder kommer avtalsservitutet avseende tillfartsväg att upphävas.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmåteriförrättning inlämnas till Lantmåterimyndigheten på Huddinge kommun. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsägare, rättighetshavare eller annan sakägare.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen finansierar del av Förrådsvägen (mot befintlig bebyggelse) och del av Centralvägen (i avvaktan på exploatering i angränsande kvarter) samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet som t ex parken på fastigheterna Hantverket 12 och Hantverket 2 och korsningar med Storängsleden, i avvaktan på exploateringen av resterande kvarter i Storängen.

Kommunen ska erhålla option att hyra hyresrätt eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för ett gruppboende om 5-6 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen, och en fristående arbetslokal för tio personer om totalt 200 m² inom planområdet.

Drift och underhåll av gator, torg och parker inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna/byggaktörerna

Byggaktörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark, områdes-specifika anläggningar inom planområdet (förutom del av Förrådsvägen mot befintlig bebyggelse och del av Centralvägen i avvaktan på exploatering i angränsande kvarter) samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex gator inom planområdet. Byggaktörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Till utförandet av övergripande allmänna anläggningar ska byggaktörerna bidra ekonomiskt. Som övergripande allmänna anläggningar räknas anläggningar som avses betjäna det fördjupade översiktsplaneområdet för Storängen som helhet t ex cirkulationsplatser vid Storängsleden, parker (varav en enligt den fördjupade översiktsplanen för Storängen), torgplatser och vissa gator.

Byggaktörerna ska även säkerställa lokaler för förskolor om totalt femton avdelningar för totalt cirka 300 barn inom planområdet. Till varje förskola ska det finnas en förskolegård omfattande en yta om minst 15 m² per barn.

Byggaktörerna får även utgifter för plankostnader, markförvärv, fastighetsbildning, och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostas byggaktörerna.

Kommunen köper in mark av fastighetsägarna för nya lokalgator, torg och parker, men denna kostnad läggs sedan till kostnaden för utbyggnaden av gator, torg och parker inom planområdet. Marköverlåtelseerna mellan kommunen och byggaktörerna ska regleras i kommande exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande. Kommunen köper även in mark av två privata fastighetsägare (fastigheterna Hantverket 12 och del av Hantverket 2) för parken i kvarteret Hantverket, vilket blir en kostnad för kommunen.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall ABs taxa.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtalen mellan kommunen och byggaktörerna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

När Huddinge kommun förvärvar (löser in) mark som är utlagd som allmän platsmark för gata, torg och park enligt detaljplanen betalar kommunen ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Övertagandet av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med byggaktörerna och därmed kommer ingen planavgift i samband med bygglovgivningen att tas ut.

Fastighetsbildning

Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter inom kvarteretsmark. Fastighetsregleringar som innebär att kommunen tillförs mark som är allmän platsmark i detaljplanen bekostas av kommunen. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt taxa.

El och tele m.m.

Byggaktörerna betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera till bostäderna, förskolorna m.m. och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Telia Sonera AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Underlag och utredningar

I arbetet med samrådshandlingar har följande utredningar tagits:

Tekniska utredningar:

- Buller:
 - Industribullerutredning 20150610
 - Trafikbullerutredning Storängen Huddinge, Revidering A 2018-09-18
- Dagvatten:
 - Dagvattenutredning Fabriken/Förrådet-Tyrens-Ramböll-181116
- Geoteknik/markförhållanden/föroreningar:
 - PM geoteknisk undersökning 20081014 FÖP Storängen JM
 - Miljögeoteknisk undersökning 2012 JM
 - Miljöåtgärder Fabriken 15
 - Markmiljöundersökning HSB 2018.05.14
 - PM Geoteknik Fabriken 14 HSB 2018-04-30
 - PM Geoteknik, 110915 Fabriken 5 Veidekke

- PM miljöteknisk markundersökning Fabriken 5 Veidekke
- Rapport Miljöteknisk markundersökning Förrådet 23 Järntorget
- Skanska och Svanberg&Sjögren PM Geoteknik 20180524
- Skanska och Svanberg&Sjögren PM Miljöteknisk markundersökning 20180524
- Risk:
 - Rapport samlokalisering bostäder och verksamheter Storängen 150703
 - Riskanalys Storängen 181018

Övriga utredningar/underlag

- 180921 Gestaltungs-PM Fabriken-Förrådet
- Storängen kulturhistorisk utredning AIX 20180129
- "Förskolegårdar inom Fabriken och Förrådet" daterad 181116

Administration

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med byggaktörernas samordnande arkitekter, Urban minds, Daniel Larsson, Niklas Ljungberg, Kristin Magnusson och ÅWL arkitekter Sara Revström.

Projektgrupp

Kommunstyrelsen förvaltning:

Annika Colbengtson planarkitekt

Petra Nicander exploateringsingenjör

Rebecca Strömberg miljöplanerare

Robin Hansson miljöplanerare

Camilla Fransson landskapsarkitekt

Lotta Berggren Gatu- och trafikplanerare (konsult Sensum)

Planarkitekt