

HANDLÄGGARE
Enqvist, Maud
08-535 313 74
Maud.Enqvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Fabriken Förrådet i Storängen - beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteren Fabriken och Förrådet i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 1 augusti 2017.

Sammanfattning

I Storängen pågår bostadsbyggande i kvarteret Brandstegen. Nästa planeringsetapp är kvarteren direkt söder om Brandstegen, kvarteren Fabriken och Förrådet.

Dessa två kvarter kan inrymma ca 1500 bostäder, förskolor och lokaler. En förutsättning för att komma igång med bostadsbyggande där är att Forsells smide flyttar sin verksamhet. Berörda fastighetsägare, tillika bostadsutvecklare, har nu en överenskommelse med Forsells som möjliggör att gå vidare med planarbete.

Under en tid har ett arbete pågått som resulterat i skisser över hur området kan exploateras. Dessa utgör, med vissa förbehåll, en utgångspunkt för planuppdraget.

Förslag till intentionsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna har tagits fram som hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslutet om planuppdrag.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I centrala Huddinge och Storängen pågår planering för en omfattande utbyggnad de närmaste åren. I Storängen pågår för närvarande bostadsbyggande i kvarteret Brandstegen där det blir mer än 600 lägenheter.

Storängens nästa etapp är kvarteren Fabriken och Förrådet, vid Förrådsvägen, Sjödalsvägen, Centralvägen och Storängsleden. Syftet med projektet är att omvandla kvarteren till attraktiva och hållbara stadskvarter som ett led i utvecklingen av centrala Huddinge.

Inom kvarteren finns idag 13 fastigheter. Fastigheterna är bebyggda med industribyggnader. Gällande detaljplan medger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut. Projektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019.

En studie för att möjliggöra planläggning av området för bostäder har genomförts. Förutsättningar att flytta störande verksamhet, Forsells smide, har utretts för att möjliggöra bostadsbebyggelse och möjligheter att flytta Huga Fastigheters verksamhet som ska fortlöpa har också utretts.

Fastighetsägarna i området har nu en överenskommelse med Forsells om en flytt av verksamheten och för Huges verksamhet finns alternativ plats att flytta till.

Huga Fastigheter AB har en uppgörelse med Järntorget om överlåtelse av Huges mark.

Den förberedande studien har även handlat om jämförelser av kvaliteter i den föreslagna kvartersstrukturen och förslaget till struktur i fördjupad översiktsplan för Storängen. Utformning av gatunät och andra kvaliteter på allmän plats och i stråk har varit viktiga frågor.

Fastighetsägare och byggherrar i området som kommer att genomföra kommande exploatering är JM, HSB, Skanska, Järntorget, Veidekke och Svanberg & Sjögren Bygg AB.

Ett intentionsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen hanteras samtidigt med planuppdraget i ett separat ärende.

Underlag från tidigare skissarbete

Byggherrarna har tagit fram skisser på hur de vill bygga ut området. Förslaget avviker från fördjupad översiktsplan för Storängen som antogs 2009, framför allt när det gäller gatu- och kvarterstruktur och exploateringsgraden (5 våningar i genomsnitt enligt fördjupad översiktsplan). Inom området kan nu ca 1500 bostäder tillkomma.



Kvarterstruktur enligt fördjupad översiktsplan, kv Fabriken, Förrådet inringade

Den högre exploateringsgraden har motiverats av kostnaderna för att lösa ut Forsells smide från området. Bebyggelsen grupperas kring 11 gårdar och våningshöjderna blir 5-7 våningar respektive 8-10 våningar. Gårdarna är upphöjda för att parkering ska kunna inrymmas under dem. Genom kvarteren föreslås ett grönt stråk i gatunivå där förskolegårdarna anordnas, fyra stycken med totalt 15 avdelningar. Ett nytt torg och en park föreslås mot Sjödalsvägen, Förrådsvägen.

Den senaste skissen, bilaga, har presenterats för SBU 22 februari 2017 och har accepterats av förvaltningens tjänstemän som en utgångspunkt för planarbetet.

Viktiga villkor att lägga fast redan i planuppdraget är:

- Förskolegårdarna får inte göras mindre än 15 m² per barn. En förskoleavdelning per hundra lägenheter.
- Gatustrukturen måste förbättras, rakare gator krävs.
- Torget mot Sjödalsvägen/Förrådsvägen ska vara minst 600 m² exklusive gc-väg.
- Anslutande park vid torget ska vara minst 1800 m².

- Krav på verksamhetslokaler i bottenvåningar mot torg och längs hela Sjödalsvägen.
- Krav på verksamhetslokaler i åtminstone delar av Förrådsvägen och Centralvägen.
- Planen får inte hindra möjligheten till framtida planläggning av fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19.

Ett hållbarhetsperspektiv ska genomsyra hela processen från planering till byggande.

Utredningar i planarbetet

Planarbetet kan påbörjas under hösten 2017 när intentionsavtal träffas. Tidplanen för detaljplanens antagande och laga kraft är helt avhängig Forsells flytt, en preliminär bedömning är att planen kan vara klar för antagande våren 2020.

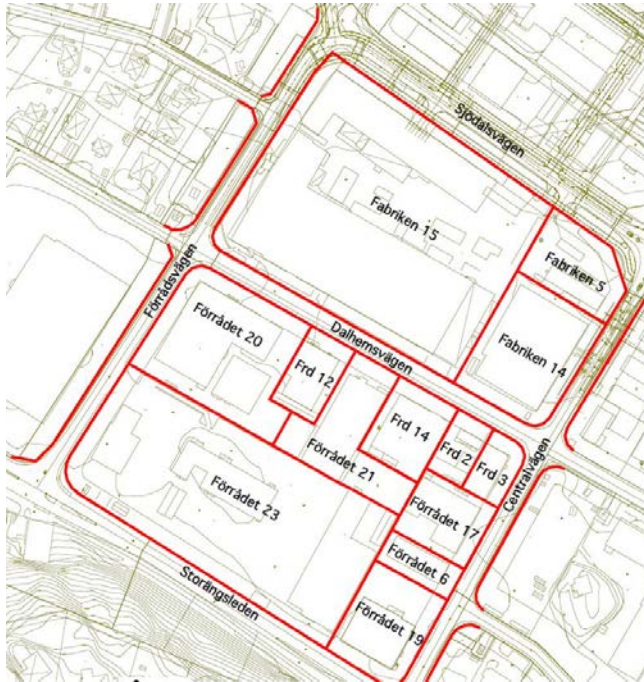
Uppskattat utredningsbehov i planarbetet är t ex:

- Gestaltungsprogram, utgångspunkt tas i kvalitetsprogram för Storängen
- dagvattenutredning,
- bullerutredning,
- barnkonsekvensanalys,
- geoteknik,
- riskutredning,
- markföroreningar,
- solstudie,
- förprojektering gator,
- program ekologisk hållbarhet

Fördelning av lägenhetsstorlekar behöver också studeras och lämplig etappindelning behöver övervägas.

Planområdets preliminära avgränsning omfattar båda kvarteren i dess helhet utom fastigheterna Förrådet 6 och Förrådet 19. Dessa kan inte användas för bostäder så länge Teltex har sin intilliggande verksamhet kvar samt med anledning av transporter av farligt gods.

I planuppdraget ingår också att utreda lämpligheten att även ta med området som i fördjupad översiktsplan markerats som park vid Centralvägen, fastigheten Hantverket 12 och del av Hantverket 2.



Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

Magdalena Bosson
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Maud Enquist
Samhällsplanerare

Bilagor

Skiss utbyggnadsförslag

Beslutet delges

JM AB
Fastighets AB Fabriken
Veidekke AB
Skanska AB
Järntorget AB
Svanberg & Sjögren Bygg AB