



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2021/2482.313

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera - Nytt kommunhus – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera antas enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterad den 15 mars 2023 med tillhörande handlingar, bilagor 1, 2, 3 och 4.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en större byggrätt för Paradisgaraget. Detaljplanen möjliggör för användningarna kontor, centrumverksamhet, parkering och allmän plats för gata.

Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatser och allmänna servicefunktioner i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och ge allmän åtkomst till platsen. Torgytan framför kommunhuset syftar till att skapa en mötesplats och förstärka kopplingen och orienterbarheten mellan Sjödalsstorget och Paradistorget.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för centrala Huddinge avseende att skapa levande stadsmiljöer och utveckla centrum genom omvandling och varsam komplettering.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör för cirka 29 000 kvadratmeter bruttoarea kontor och centrumverksamhet.

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33.

Planområdet ligger mycket centralt i direkt anslutning till Huddinge centrum och nära kollektivtrafik. Idag finns verksamheter som vårdcentral, gymnasieskola,



kulturskola och parkeringshus inom planområdet. Kommunen arbetar aktivt med frågan om nya lokaler för de verksamheter som berörs av planläggningen.

Viktiga frågor som utretts i planarbetet är bland annat parkering, gestaltning, dagvatten, geoteknik, naturvärden, trafikfrågor, utformning av gator och torg samt kopplingen till Huddinge centrum.

Planarbetet har bedrivits med ett utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

Detaljplanen föreslås att antas av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 februari 2022 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 med flera inom kommundelen Sjödalén. Planförslaget bedöms gå i linje med den förstudie som beslutades av kommunfullmäktige den 4 oktober 2021.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en påbyggnad av Paradisgaraget.

Detaljplanen stämmer överens med innehållet i flera av kommunens gällande styrdokument.

ÖP 2030

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, anges planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande



stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

Utvecklingsplan Centrala Huddinge

Kommunen har tagit fram en utvecklingsplan för Centrala Huddinge, som godkändes av kommunfullmäktige i december 2021. Beslutsversionen har legat till grund för lokaliseringsutredningen för nytt kommunhus och är en del av den förstudie som tagits fram. Projektet stämmer därmed väl överens med innehållet i utvecklingsplanen.

Planprocessen

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet har bedrivits med ett utökat förfarande.

Samråd

Samråd genomfördes under tiden den 11 mars - 4 april 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Kungörelse har införts i Mitt i Huddinge den 12 mars 2022 samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge servicecenter den 11 mars 2022.

Under samrådet genomfördes också ett samrådsmöte i form av öppet hus, på Folkes Bistro i Huddinge centrum. På samrådsmötet närvarande cirka 70 personer.

Yttranden inkom från 22 remissinstanser, 9 sakägare och 3 övriga. 10 remissinstanser svarade inte och 5 remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran. Inkomna synpunkter från remissinstanser handlade främst om dagvattenhantering, geoteknik och markföroreningar. Inkomna synpunkter från sakägare har främst handlat om bebyggelsens placering och skala, samt en uttryckt oro kring störningar under byggtiden. Många sakägare och närboende har ifrågasatt behovet av ett nytt kommunhus och uttryckt en oro för vad som händer med de befintliga verksamheterna på platsen, framför allt vårdcentralen.

Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse, se bilaga 4.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 12 december 2022 - 20 januari 2023 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt huvudbibliotek.

Yttranden inkom från 9 remissinstanser. 13 remissinstanser svarade inte och 11 remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran. Inkomna synpunkter från remissinstanser har främst handlat om hälsa och säkerhet kopplat till risk och skyfall, hantering av närtrafiklinje, vändmöjligheter för sopbil samt behov av ytterligare ledningssamordning. I övrigt har det inkommit synpunkter av mer redaktionell karaktär.



Fyra yttrande från sakägare och fjorton yttranden från närboende inkom under granskningen. Inkomna synpunkter från sakägare och närboende har främst handlat om bebyggelsens placering och skala, samt en uttryckt oro kring störningar under byggtiden. Många sakägare och närboende har ifrågasatt behovet av ett nytt kommunhus och bibliotek och uttryckt en oro för vad som händer med de befintliga verksamheterna på platsen, framför allt vårdcentralen.

Samtliga yttranden bemöts i granskningsutlåtande, se bilaga 3.

Förändringar i planförslaget efter granskningen

Plankarta

- Planområdesgränsen mot Solvägen har justerats och kvartersmarken minskats
- U-området har utökats
- Byggrätt för fläktrum på bibliotekets tak har minskats och flyttats längre ifrån kvarteret Koljan
- Skyddsbestämmelsen m² har förtydligats och omfattar nu även parkeringsändamålet
- Höjden för 3D-fastighetsbestämmelsen om garage under den allmänna gatan har minskats från +30 till + 29.6 för att ge gatan mer utrymme under mark

Planbeskrivning

- Solstudier och sektioner har förtydligats
- Förtydligande gällande skyfall och risk

Förvaltningen bedömer att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar till att förtydliga redan gjorda ställningstaganden och bedömningar samt att underlätta genomförandet av detaljplanen genom att förenkla och tydliggöra ett antal planbestämmelser.

Planområdet

Planområdet består av fastigheterna Paradisbacken 33, Tomtberga S:1, del av Tomtberga 3:25 och del av Forellen 11. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtberga S:1 är en marksamfällighet som ägs gemensamt av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:25 är en gatufastighet som ägs av Huddinge kommun.

Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av en befintlig kontorsbyggnad, parkeringshus, markparkering kantad av trädplanteringar och gata.

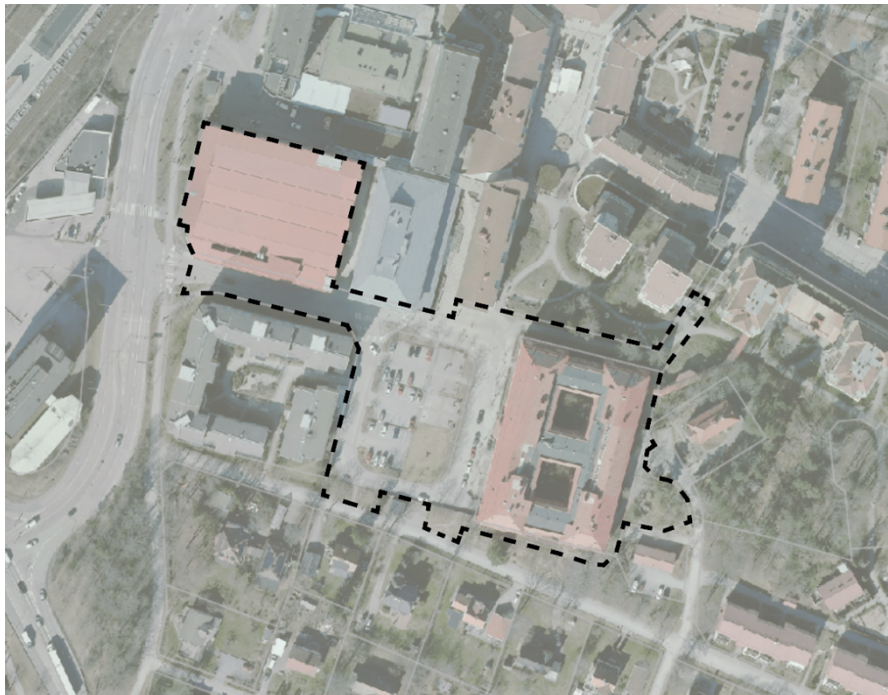
Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i ett kollektivtrafiknära läge.

I norr gränsar planområdet till Huddinge centrum med både bostäder och verksamheter, i öst gränsar planområdet till Centrumkyrkan samt ett mindre



naturområde, i väst till befintliga bostäder i kvarteret Koljan samt i söder till befintliga villor längs med Solvägen.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.



Planområdet inom svartstreckade linjen

Detaljplanen

Detaljplanen grundar sig i de lokaliseringsutredningar och förstudier som tagits fram och beslutats om. Flera övergripande förutsättningar för projektet fastställdes därmed i ett tidigt skede.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en möjlighet till en större byggrätt för Paradisgaraget.

Det nya kommunhuset ryms i den befintliga byggnaden på Paradisbacken 33, som byggs på i två våningar. Byggnaden återbrukas och anpassas invändigt för att möta verksamhetens behov.

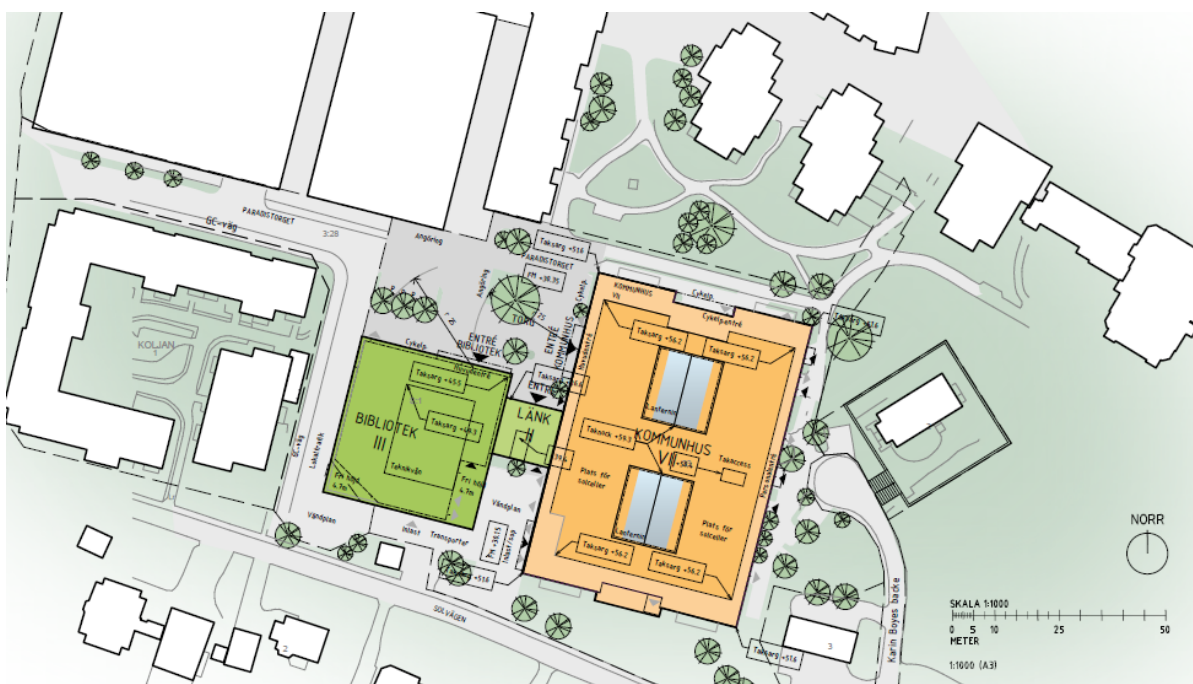
En ny biblioteksbyggnad föreslås på befintlig markparkeringsyta. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan byggas samman med det nya kommunhuset, för att på så sätt kunna samnyttja vissa funktioner.

Biblioteksbyggnaden möjliggörs att byggas under med ett garage i en våning, för att möjliggöra för parkering i direkt anslutning till kommunhus och bibliotek. Parkeringen kan dock hanteras även om garaget under mark inte byggs. Den tillkommande byggrätten för Paradisgaraget bedöms ge en viss flexibilitet inför hur parkeringen kan anordnas framöver.



Det nya Paradistorget lokaliseras utanför biblioteket och kommunhusets entréer och blir en plats för vistelse och ett uterum som kopplar samman huvudentréerna. Här föreslås sittplatser och cykelparkering och hela torgytan föreslås utformas som gångfartsområde på fotgängares villkor. Den fysiska och visuella kopplingen mellan Paradistorget och Sjödalstorget bedöms förstärkas i och med detaljplanens genomförande.

För att förstärka intrycket av platsen har även utformningen av gatumarken varit i fokus. Gatan föreslås att breddas för att kunna inrymma en tillräcklig bred gång- och cykelväg, men även för att kunna inrymma växtlighet. Vissa centrumlokaler möjliggörs även i Paradisgaraget mot Paradistorget för att bidra med mer liv och rörelse och ett tydligare gaturum.



Situationsplan över möjlig utformning, White Arkitekter

Utformning

Detaljplanen utformas för att möjliggöra en bebyggelse som håller en hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet. Både påbyggnaden på befintlig kontorsbyggnad och biblioteket ska utgöra ett nytt tillägg till befintlig stadsbild och samtidigt harmonisera med befintlig bebyggelse och skala. Stor vikt läggs vid utformning av publika platser som gator och torg för att skapa trivsamma ytor och undvika otrygga platsbildningar så långt det är möjligt. Projektet bedöms bidra till ökad orienterbarhet i centrum och bättre tillgänglighet till centrumkyrkan.



Visionsbilder över föreslagen utformning av kommunhus och bibliotek, White Arkitekter

Parkering

En del av planområdet består idag av parkeringsplatser, totalt 41 markparkeringar. Största delen av parkeringsplatserna är hyrda platser som används av boende i kvarteret Koljan direkt väster om planområdet.



I den förstudie som togs fram inför beslut om lokalisering redovisades ett par förslag till parkeringslösning som skulle utredas vidare. Det framgår också att ett förslag, för att minska kostnaderna och antal parkeringsplatser, var att utreda samnyttjande av parkeringar i Huddinge centrum som helhet.

Med anledning av ovanstående har en parkeringsutredning tagits fram inom ramen för detaljplanen. I utredningen har en inventering och en beläggningsstudie gjorts för att få en överblick över hur många parkeringsplatser som finns i dagsläget och hur eller om de kan disponeras annorlunda och på ett mer effektivt sätt. Det är bland annat Paradisgaraget, Forellgaraget och Storängshallens parkering som har utretts. Utgångsläget är att inte tillföra fler parkeringsplatser om det inte finns ett behov av det.

Parkeringsutredningen visar att det finns goda möjligheter att ordna parkeringen till det nya kommunhuset och biblioteket genom att nyttja befintliga parkeringsplatser på ett bättre och mer effektivt sätt. Detaljplanen möjliggör också en större byggrätt för Paradisgaraget för att också långsiktigt säkra Huddinge centrum och näringslivets fortsatta utveckling. Centrumlokaler föreslås också inrymmas i en begränsad utsträckning i Paradisgaraget för att bidra med mer liv och rörelse och få till en bättre funktionsblandning.



Föreslagen utformning av ombyggd gata (Paradistorget) och Paradisgaraget till vänster, fler illustrationer finns med i antagandehandlingarna, White Arkitekter

Dessutom möjliggörs att ett garage kan anläggas under biblioteket för att täcka en del av parkeringsbehovet, framför allt för sådan parkering som är beroende av att vara placerad i nära anslutning till kommunhuset. Det bedöms dock vara möjligt att hantera parkeringen även utan det underjordiska garaget genom att anlägga fler platser för tillgänglig parkering på mark. Detaljplanen bedöms vara flexibel nog för att möjliggöra flertalet olika lösningar.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram för att säkerställa att nödvändiga funktioner och trafikrörelser kan ske på ett bra sätt i och med genomförandet av detaljplanen.



Trafikslingan runt torget tas bort och ersätts med vändmöjligheter för både bilar och leveransfordon. Därmed fredas det nya torget framför kommunhuset från trafik, vilket bedöms viktigt ur både trafiksäkerhetsaspekt och positivt för upplevelsen av att vistas på torget. Leveranser till det nya kommunhuset sker vid samma angoringspunkt som idag, genom en backrörelse in till lastkajen, och fordonen tar därefter samma väg tillbaka.

Det anläggs en mindre yta för parkering norr om biblioteksbyggnaden där tillgänglighetskravet på 25 meter till entré klaras. Torget förläggs direkt öster om parkeringsplatsen och skapar ett mer definierat offentligt rum och en tydligare koppling ner mot centrum och Sjödalstorget.

Paradistorget (gatan) föreslås också att byggas om med fokus på bättre tillgänglighet för gående och cyklister. En sammanhållen gång- och cykelväg byggs ut för att koppla ihop Kommunalvägen med Solvägen. För att öka tillgängligheten och tydliggöra gående och cyklisters prioritet ytterligare föreslås även en mindre del av gatan att utformas som gångfartsområde.

Utredningar

- Parkeringsutredning, AFRY 2021
- Mobilitetsutredning, AFRY 2022
- Trafikutredning, AFRY 2021
- Geoteknisk undersökning och markprover, AFRY 2022
- Dagvattenutredning, Tyréns 2023
- Bullerutredning, Akustikverkstan 2022
- Social konsekvensanalys, White 2022
- Trädinventering, Trädmästarna 2022
- Bedömning avseende flytt av befintliga träd, Trädmästarna 2022
- Ekologisk kompensation, Wi Landskap 2023
- Riskutredning, Firetech 2023

Buller

Planområdet ligger 100 meter från Kommunalvägen, Storängsleden och cirka 200 meter från järnvägen. Planområdet skyddas till viss del från buller av befintlig bebyggelse runt omkring planområdet. För kontorsbyggnader och bibliotek finns inga riktvärden för buller vid fasad, men enligt Trafikverkets rapport *Fasadåtgärder som bullerskydd*, utgår bedömningen från en schablon där slutsatsen är att det finns risk för överskridande av ljudnivå inomhus för fasadnivåer högre än 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70-75 dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna klaras men att maxnivåerna överskrids på vissa fasader. I dessa fasader behöver ljuddämpade material användas så att riktvärdena för inomhusmiljön klaras. Till granskningen uppdaterades bullerutredningen med en bedömning av industribuller utifrån den ökade lastningen och lossningen. Ljudnivåerna bedöms dock ligga inom de riktvärden som finns.



Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att flöden och föroreningar (alla ämnen) minskar jämfört med i dag när reningsåtgärder införs i samband med exploateringen. Detta bidrar till bättre förutsättningar att minska belastningen på Trehörningen och att uppnå miljö kvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar. Planområdet ligger inte i någon lågpunkt och har i övrigt inga problem med skyfall, vilket också har förtydligats i utredningen efter granskningen av detaljplanen.

Geoteknik och markmiljö

Den geotekniska kartläggningen visar att marken i den västra delen av planområdet (befintlig parkering) består av fyllning på lera, medan den östra delen (befintlig byggnad) består av morän på berg. Berget ligger 0–5 meter under befintlig markyta, 3–5 meter under parkeringen och 0–1 meter under befintlig byggnad. Grundvattenytan har uppmätts på cirka 4,4 meter under marknivån, vilket dock kan variera under året. Detta innebär att om ett garage ska byggas under biblioteket, kommer sprängning behöva ske och särskild hänsyn tas till grundvattennivån.

Markmiljöutredningen visar att föreslaget åtgärds mål för kommande markanvändning (MKM, mindre känslig markanvändning) inte överskrider för vare sig jord eller grundvatten. Vid byggnationen av biblioteket kommer schaktning ske och de eventuella föroreningar som finns i marken kommer då att saneras.

Naturvärden

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Området har till största delen hårdgjorda ytor med få inslag av grönska.

I naturvärdesinventeringen för centrala Huddinge kan man se att området inte har några särskilda naturvärden. På kortsidan av fastigheten Paradisbacken, ut mot Solvägen, finns en stor ek och en tall. De här träden är skyddsvärda och kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande. Befintliga trädrader runt parkeringen samt framför befintlig verksamhetsbyggnad kan troligen klassas som allé. Bedömning har gjorts att alléträden behöver avverkas för att möjliggöra befintligt planförslag. Kompensation för alléträden har tagits fram och avsikten är att ersätta med så många träd som möjligt samt att i övrigt tillföra grönska och ekosystemtjänster i området. Efter granskningen har dispens för avverkning av allén givits av länsstyrelsen.

Luft

Halterna av PM10 och kväveoxider i planområdet understiger miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålen.

Klimat

Påbyggnaden av den befintliga byggnaden och biblioteket kan komma att byggas med trästomme och delar av fasaden kan också komma att byggas i trä. Beslut om byggnadssätt hanteras inte inom ramen för detaljplanen utan i kommunens



fortsatta lokalprogram och slutligen i beställningen till Huddinge Samhällsfastigheter. Den befintliga byggnaden kommer att återbrukas och ambitionen är att byggnaderna ska utformas med hänsyn till ett livscykelperspektiv.

Risk

I korsningen Kommunalvägen/Paradistorget finns en drivmedelsstation. Inom ramen för detaljplanen har en riskutredning tagits fram, inte minst utifrån de tänka centrumfunktioner som möjliggörs i Paradisgaraget. Ett antal riskreducerande åtgärder föreslås i detaljplanen i enlighet med riskutredningen.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Beräknad inflyttning är 2027.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnad av allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, såsom nybyggnad av gång- och cykelväg utmed gatan, Paradistorget, till Solvägen samt för ombyggnad av gatan, Paradistorget. Kostnaderna för ny- och ombyggnad av allmän plats kommer att bekostas av Huddinge Samhällsfastigheter i egenskap av exploatör vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter (exploatör).

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören senast i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Avtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet hanteras i ett separat beslutsärende.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinge centrums utveckling.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Några av de mål som lyfts fram i översiktsplanen och utvecklingsplanen är:

- Skapa levande stadsmiljöer
- Exploatera i kollektivtrafiknära lägen



- Effektiv markanvändning (genom att både bebygga befintlig markparkering samt återbruk och påbyggnad av befintliga byggnader)
- Skapa fler platser för barn och unga
- Utveckla centrum genom komplettering, omvandling och varsam komplettering

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv. Den lokaliseringsutredning som ligger till grund för beslutet om placering av kommunhuset innehåller flertalet hållbarhetsambitioner och mål. Befintlig kontorsbyggnad inom Paradisbacken 33 återbrukas och anpassas efter nya kommunhusets behov, vilket bedöms mer resurseffektivt än att bygga ett helt nytt kommunhus. Planområdet innefattar också till största del redan hårdgjord mark, vilket bedöms vara positivt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Projektet bedöms utifrån ekologisk synvinkel bidra positivt till att förbättra dagvattensituationen och således minska påverkan på sjön Trehörningen, jämfört med situationen idag.

Projektet förväntas bidra till ökad social hållbarhet i och med skapande av nya mötesplatser i form av bibliotek och andra lokaler för gemensamma aktiviteter. Det nya torget blir mer inbjudande än idag och görs tillgängligt för alla åldrar, med yta för samvaro och rekreation. Att samla hela kommunens och bolagens personal till en byggnad i anslutning till Huddinge centrum förväntas också bidra till ökat underlag för handeln i centrum. Projektet bidrar också till ökad orienterbarhet i centrum och bättre tillgänglighet till Centrumkyrkan. Frågor och utmaningar kopplade till trygghet hanteras genomgående i projektet. Inom ramen för detaljplanearbetet har även en social konsekvensanalys tagits fram där det konstateras att den tänkta exploateringen bidrar med flera positiva värden för platsen.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och alla människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram eftersom barn inte själva kan framföra sina synpunkter på detaljplaneförslaget. Vidare bedöms också både äldre- och funktionshinderperspektivet som viktiga aspekter att hantera inom ramen för detaljplanearbetet, där framför allt tillgänglighet och trygghet varit viktiga frågor i utformningen av planförslaget. Bland annat föreslås utbyggda gång- och cykelvägar, större torgytor och bättre koppling mot Huddinge centrum. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en positiv förändring för både äldre och personer med funktionsvariationer.

Detaljplanens genomförande bedöms kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt kommunhus för medborgarna, bibliotek samt en mötesplats som bidrar till mer liv och rörelse i Huddinge centrum. Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms



detaljplanens genomförande bidra till en positiv förändring. En befintlig parkeringsyta tas i anspråk för biblioteket, som är en målpunkt för barn och unga. Torget utanför kommunhuset och biblioteket blir bilfritt och skapar en tydlig koppling mellan Sjödalstorget och nya Paradistorget.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen hanterar inte de ekonomiska konsekvenserna av hela lokalprojektet med att få till ett nytt kommunhus och huvudbibliotek, utan berör enbart de kostnader som uppkommer direkt av detaljplanen.

De plankostnader som planarbetet medför i form av arbetstid, utredningar med mera debiteras exploatören (Huddinge Samhällsfastigheter AB) månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark samt de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel nybyggnad av gång- och cykelväg utmed gatan, Paradistorget, till Solvägen samt ombyggnad av gatan, Paradistorget inom planområdet.

Exploatören ska även vara med och bidra genom exploateringsbidrag till ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar utanför planområdet med anledning av att utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastrukturuombyggnader inom ett större område.

Projektets totala netto bedöms bli positivt med cirka 7 miljoner kronor med anledning av att kommunen får intäkt från exploatören genom överlåtelsen av del av fastigheten Tomtberga 3:25.

Ur ett koncernperspektiv får kommunen en intäkt under arbetet med detaljplanen vilket belastar exploatören. Kostnaderna för detaljplanen och kostnaderna för utökning av kvartersmarken genom köp av kommunägd mark samt att exploatören genom exploateringsbidrag bidrar till utbyggnaden av allmän platsmark, kommer sedan påverka den framtida hyresnivån för lokalerna och kommer då få ekonomiska konsekvenser för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att kommunen överlåter en del av den nuvarande fastigheten Tomtberga 3:25 till exploatören.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör



Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning - antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB

HUGE Bostäder AB