



Datum
2025-09-05

Diarienummer
KS-2022/2396

Handläggare
Anna Forssén
Anna.Forssen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Gymnasiet 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för del av Gymnasiet 4 antas enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterad den 5 september 2025 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1–6.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny sim- och idrottshall samt till hallen tillhörande parkeringshus på del av fastigheten Gymnasiet 4. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra utveckling på platsen utan att hindra en framtida omvandling av hela gymnasieområdet.

Viktiga frågor i planarbetet har varit bebyggelsens utformning och anpassning mot omgivande bebyggelse, långsiktiga lösningar för parkering samt hantering av skyfall.

Planarbetet har bedrivits med ett utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Genomförandetiden är 5 år.

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.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall. Under 2021 påbörjade kommunstyrelsens förvaltning en lokaliseringsutredning, med syftet att ta fram möjliga platser för en ny simhall i enlighet med riktlinjerna i kommunens simhallsstrukturprogram. Kommunfullmäktige tog i april 2022 ett inriktningsbeslut om att en ny simhall ska byggas på fastigheten Gymnasiet 4. Beslut om planuppdrag togs den 30 november 2022, och i mars 2023 beslutades att även idrottsfunktioner ska rymmas på platsen.

Detaljplanen syftar till att pröva användning för en ny sim- och idrottshall med tillhörande funktioner så som ett parkeringshus och ytor för skyfallshantering, inom gymnasieområdet i nära anslutning till Kvarnbergsplan i centrala Huddinge.



Ungefärligt planområde inom vitstreckad linje. Planområdet består av två olika delar.

RUFS 2050

Den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) pekar ut platsen som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge”, som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Här finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet.



ÖP 2050

Huddinge kommuns översiktsplan (ÖP 2050) anger planområdet som ett stadsutvecklingsområde för större förändringar. Tätare bebyggelse tillåts, framför allt i form av flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice. Stor vikt läggs vid att skapa levande stadsmiljöer och tillgängliga offentliga miljöer.

Utvecklingsplan för centrala Huddinge

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge pekar ut gymnasieområdet som ett stadsutvecklingsområde där omvandling föreslås på sikt. En ny simhall kan rymmas inom området och en tillkommande park och flera ytor för att hantera skyfall föreslås komma till.

Planprocessen

Samråd

Samråd genomfördes mellan den 29 januari–25 februari 2024. Ett öppet hus, som samordnades med detaljplanen för Runan 1, hölls den 8 februari, där totalt cirka 60 personer närvarade. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse (Samrådsredogörelse 1), se bilaga 5.

Förnyat samråd

Förnyat samråd genomfördes mellan den 10 februari–3 mars 2025. Ett öppet hus, som samordnades med planprogrammet för gymnasieområdet, hölls den 20 februari, där totalt cirka 35 personer närvarade. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse (Samrådsredogörelse 2), se bilaga 6.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 12 maj–5 juni 2025. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat förtydliganden avseende översvämningsrisk samt redovisning av regleringar i plankartan. Inkomna yttranden från sakägare och privatpersoner har bland annat handlat om önskemål om idrottsfunktioner, att trafiken på kvartersgatan bör begränsas samt räddningstjänstens framkomlighet kopplat till flyttade busshållplatser. Samtliga yttranden bemöts i ett separat granskningsutlåtande, se bilaga 4.

Förändringar i planförslaget efter granskningen

Plankarta och planbeskrivning

- Förtydliganden har gjorts i plankartan avseende utfartsförbudets linjetjocklek samt att grundkartans teckenförklaring har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende rättigheter och skyldigheter kopplad till så kallad allmän kvartersmark.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

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.



Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. En mindre del av fastigheterna Stuvsta gård 1:32 och 1:1 ingår även i detaljplanen, vilka ägs av Huddinge kommun. Planområdet omfattar en yta om cirka 3,5 hektar och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen samt en sjuspelsplan, parkeringsytor och ett kontorshus vid Huddingegymnasiet.

Planområdet är lokaliserat cirka 1 kilometer ifrån Stuvsta station och 1,3 kilometer ifrån Huddinge station och dessutom i nära anslutning till flertalet busslinjer och bedöms således ha god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet berörs inte av strandskydd, riksintressen eller naturreservat och inga gröna samband eller kilar bedöms påverkas negativt eller reduceras. Skyddade biotoper finns i form av flertalet alléer. Därtill finns flertalet skyddsvärda träd i området. En naturvärdesinventering anger att den öppna gräsytan inom planområdet innehåller visst naturvärde, kategoriserade i naturvärdesklass 4, som är den lägsta kategorin av naturvärdesklassning.

Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny sim- och idrottshall samt tillhörande parkeringshus med kompletterande lokaler mot Gymnasietorget.



Illustrationsplan över möjlig utformning. Bild: Ek Landskapsarkitekter.



Den nya sim- och idrottshallen vid Huddingegymnasiet kommer att bli en viktig målpunkt och märkesbyggnad. Den kommer också att fungera som entré till centrala Huddinge, vilket gör att dess utformning anses vara mycket viktig. Byggnadens volym bryts upp visuellt i flera delar för att anpassas till omgivningen och bidra till att minska uppfattningen av den storskaliga volymen. Fasaden ska i huvudsak bestå av tegel och bottenvåningen av byggnadens huvudentréparti ska utföras huvudsakligen uppglasad för att ge ett välkomnande intryck. De viktigaste gestaltningsprinciperna regleras genom bestämmelser i plankartan. Ett gestaltningsprogram har upprättats som beskriver hallens och omgivande ytors gestaltning mer detaljerat. Denna biläggs exploateringsavtalet.

Den föreslagna bebyggelsen utgör ett nytt tillägg till den befintliga stadsbilden och ska samtidigt harmoniera med befintlig bebyggelse och skala. Solstudier har tagits fram och någon större påverkan på befintlig bebyggelse bedöms inte föreligga.



*Perspektiv från Huddingevägen i korsningen Björkängsvägen/Huddingevägen.
Bild: a och d arkitektkontor.*

Stor vikt läggs vid utformning av publika platser runtomkring den nya hallbyggnaden för att skapa trivsamma och trygga ytor och platsbildningar. Fritidsgången, som går i östvästlig riktning genom gymnasieområdet söder om den nya hallbyggnaden, breddas och omvandlas till allmän plats mellan Gymnasietorget och Gymnasievägen. Stråket ansluter till befintlig gång- och cykelbana längs Gymnasievägen. Västerut finns gång- och cykelmöjligheter till Lännavägen via befintlig gång- och cykelbana samt Gymnasietorget.

Inom kvartersmark finns ett entrétorg med plats för gående och vistelse, cykelparkering samt parkering och angöring för funktionsnedsatta.



Mot Gymnasievägen vid hallens huvudentré skapas ett entrétorg. På den nordöstra delen av torget möjliggörs för tillgänglig parkering och angöring. Ytan samsas med gående från både angöringsslingan och närliggande busshållplatser.

All motorfordonstrafik till och från hallen samt parkering och leveranser till Huddingegymnasiet och aulan sker via kvartersgatan, som går parallellt med Huddingevägen. Gymnasievägens anslutning flyttas norrut.

Parkeringshuset byggs väster om Huddingegymnasiet, där ett uttjänt kontorshus rivs. Parkeringshuset blir ett synligt inslag i stadsbilden och utformas för att samspela med platsens kulturmiljövärden. Återbruk av material och möbler eftersträvas för att minimera klimatpåverkan.



Fasadskiss över möjlig utformning av parkeringshuset mot Gymnasietorget. Bild: a och d arkitektkontor.

Utvecklingen av ytan väster om Huddingegymnasiet för parkering frigör attraktiv yta söder om hallen för annan användning och håller den fri från motortrafik. Området för utomhusidrott föreslås bli mer multifunktionellt. För att hantera regnmängder sänks delar av ytorna kring hallen och kombineras med spontanidrottsfunktioner. Ytan mellan Huddingegymnasiet och kullen utvecklas till park, och delar av parken används för nödvändiga nedsänkningar.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Trafik och parkering
- Buller
- Dagvatten
- Skyfall
- Geoteknik och hydrogeologi
- Föroreningar
- Naturvärden
- Risk
- Kulturmiljö

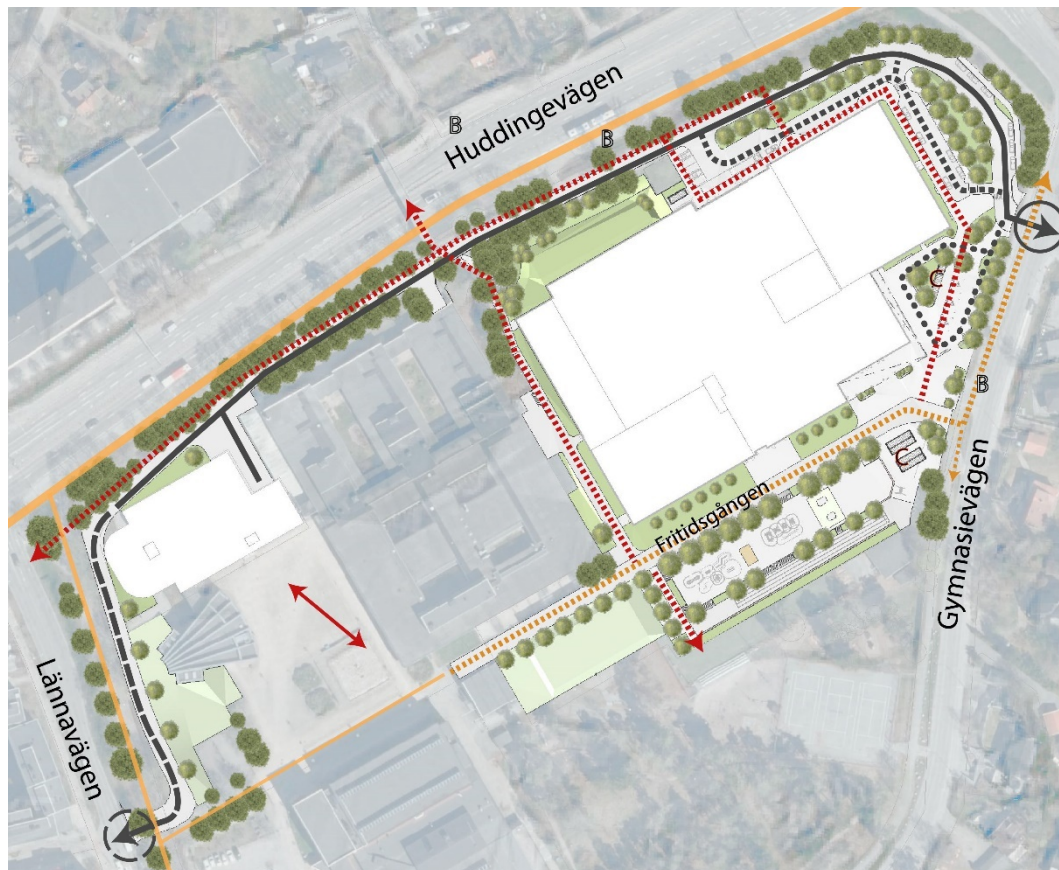
Även utredningar som tagits fram för parallellt pågående planprogrammet för gymnasieområdet har använts som underlag för planarbetet, exempelvis hållbarhetsbedömning, inkluderande en barnkonsekvensanalys.

Trafik och parkering

Ett stort antal besökare väntas dagligen, vilket kräver tydliga och säkra trafiklösningar. Hastighetsdämpande åtgärder föreslås där bilvägar korsar gång- och cykelbanor. Fritidsgången breddas och blir allmän plats. Framför hallens entré skapas ett torg för gående med 120 väderskyddade cykelparkeringar. Parkering och angöring för funktionsnedsatta placeras på torgets östra del. Tydliga



gångstråk skapas mellan entrén och busshållplatser. Busshållplats Norrgårdsvägen flyttas söderut, och hamnar på så vis i direkt anslutning till entrétorget.



- | | |
|--|---|
| Flyttad in-/utfart mot Gymnasievägen | Gång- och regionalt cykelstråk (befintligt) |
| Ny in-/utfart mot Lännavägen | Gång- och huvudcykelstråk (befintligt) |
| Kvartersgata | Gång- och lokalt cykelstråk (befintligt) |
| Kvartersgata: ny angöringsgata mot Lännavägen | Gång- och cykelväg |
| Kvartersgata: lastning, hämtning & lämning | Gångväg |
| Körväg till parkering och angöring för funktionsnedsatta | Gångkoppling |
| | Cykelparkering |
| | Busshållplats |

Föreslagen utveckling av gång- och cykeltrafik samt gator till följd av detaljplanen.

Detaljplaneförslaget innebär ökade trafikmängder med två nya korsningspunkter; en på Lännavägen respektive Gymnasievägen. Lännavägen blir huvudsaklig in- och utfart till parkeringshuset. Bilparkeringsbehovet för hallens besökare har bedömts till cirka 300 parkeringsplatser. Parkeringshuset ligger 300 meter från hallen, med gångväg via Gymnasietorget och Fritidsgången.

Hämtning och lämning sker nära hallen via en angöringsslinga nordost om byggnaden. Angöringsslingan är dimensionerad för att många ska kunna hämta



och lämna samtidigt. Den ska utformas och regleras så att platserna nyttjas effektivt.

Inom ramen för detaljplanearbetet har även långsiktiga planer för Huddingevägens utveckling beaktats, som bland annat uttrycks i tidigare framtagna åtgärdsvalsstudier (ÅVS:er). Genom att byggnader placeras med god marginal från Huddingevägen bedöms planförslaget inte omöjliggöra varken framtida breddning av vägen eller ombyggda trafikplatser.

Buller

Den planerade verksamheten bedöms inte vara bullerkänslig och utgångspunkten för bullerutredningen har därmed varit att undersöka detaljplanens påverkan på omgivningen. Jämfört med prognosticerade bullernivåer för år 2040 visar bullerutredningen att detaljplanen bidrar till en viss förbättring söder om hallen, medan villabebyggelse på norra sidan av Huddingevägen får marginellt högre ekvivalenta bullernivåer (1–3 dB), då trafikbuller reflekteras från hallens fasad. Som högst uppgår de ekvivalenta bullernivåerna här till 62 dB.

Detaljplanens bullerpåverkan på villabebyggelsen är marginell och ett befintligt bullerplank bidrar med dämpning på norra sidan av Huddingevägen. Sammantaget bedöms kostnaden för ytterligare bullåtgärder överstiga nyttan av skyddet de skulle uppnå. Inga vidare skyddsåtgärder föreslås därmed för att minska detaljplanens bullerpåverkan.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en storskalig bebyggelse som till stora delar placeras på icke-hårdgjord mark vilket ställer stora krav på att få till en godtagbar dagvattenhantering. Dagvattnet föreslås i huvudsak hanteras i växtbäddar, och bedöms kunna hanteras inom planområdet utan försämringar avseende flöden eller föroreningsnivåer.

Skyfall

Detaljplanen säkerställer att flöden inte ökar från planområdet till omgivningen och att exploateringen inte påverkar infrastruktur, samhällsviktiga funktioner eller människors hälsa negativt.

Detaljplaneområdets östra del omfattar idag en lågpunkt där stora mängder vatten ansamlas vid kraftiga regn. Genom att placera parkeringshuset väster om Huddingegymnasiet frigörs mer sammanhållande ytor för skyfallshantering söder om den nya sim- och idrottshallen. De nedsänkta ytorna kommer vid normalfallet vara torrlagda, vilket möjliggör för en multifunktionell användning. I plankartan regleras nivå för färdigt golv, att byggnaden ska tåla naturligt översvämmande vatten till en viss höjd samt att startbesked inte får ges förrän översvämningsåtgärder har genomförts.

Ytterligare en lågpunkt finns utmed Lännavägen, söder om föreslaget parkeringshus. Befintlig grönyta modelleras om för att dels möjliggöra anslutningsvägen mellan parkeringshuset och Lännavägen, dels kunna omhänderta större regnmängder som trängs undan av de anläggningar som



detaljplanen möjliggör. Parkeringshuset utformas så att det inte skadas vid stående vatten vid fasaden, vilket regleras i plankartan.

Föroreningar

Föroreningar har påträffats i jord över större delen av den undersökta gräsytan i halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i tre punkter överstigande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Enbart låga föroreningshalter har påträffats i grundvattnet. De påvisade föroreningarna i området bedöms inte utgöra en oacceptabel miljö- och hälsorisk för den planerade markanvändningen utifrån relevanta exponeringsvägar. Halter över MKM har endast påträffats i enstaka punkter och är inte spridda över området. Inget behov av efterbehandlingsåtgärder finns.

Naturvärden

Detaljplanen innebär att i princip hela naturvärdesobjektet inom planområdet kommer att avlägsnas. Planförslaget innebär att totalt omkring 125 träd fälls, varav 63 är alléträd. Samtidigt återplanteras omkring 80 träd. Flertalet skyddsvärda träd behöver fällas.

Alléträden omfattas av biotopskydd. En dispensansökan har skickats till Länsstyrelsen i maj 2025, vilken lyfter särskilda skäl och förslag till villkor för dispens. Förslag till villkor är bland annat att minst lika många träd som fälls ska nyplanteras, att nyplanterade träd minst ska ha stamomfång om 25–30 cm och att 70 % av de nyplanterade träden ska vara skogslönn eller oxel. Vidare anges att avverkning och beskärning av träd där fåglar häckar inte får ske under häckningsperioden. Om än planförslaget ofrånkomligen innebär en förlust av träd och grönska, bedöms förutsättningar för beviljad dispens föreligga.

En bedömning kring påverkan på biologiska värden och ekosystemtjänster har gjorts. Endast mindre ytor finns kvar inom detaljplaneområdet där kompensation för de ianspråktaga grönyttorna kan göras. Fokus ska läggas på kvalitetshöjande åtgärder för att kompensera för den vegetationen som förloras, där växter som hör hemma i det lokala ekosystemet, som gynnar den lokala faunan, planteras. Som ersättning för de nedtagna skyddsvärda träden rekommenderas att nya träd planteras. Skyddsvärda eller äldre träd samt delar av träd som behöver tas ned sparas på närliggande naturmark som värdefull död ved. Hantering av kompensationsåtgärder säkerställs i exploateringsavtalet.

Risk

En riskanalys har utförts kopplade till transporter av farligt gods längs Huddingevägen och en drivmedelstation strax öster om planområdet, samt vilka eventuella riskreducerande åtgärder som är lämpliga. Riskutredningen rekommenderar att ett säkerhetsavstånd om 25 meter från byggnadsfasad till Huddingevägen respektive drivmedelsstationen hålls och att marken inom 45 meter inte uppmuntrar stadigvarande vistelse. Entréer och utrymningsvägar ska placeras 45 meter från Huddingevägen. Byggnadens fasad och fönster ska vara i obrännbart material. Dessa rekommendationer har införts som planbestämmelser på plankartan. För hallbyggnaden regleras att fasad och fönster ska utföras i



obrännbart material och med en angiven lägsta brandtekniska klass. Regleringen har inte bedömts vara nödvändig för parkeringshuset, då det inte innebär stadigvarande vistelse.

Kulturmiljö

Huddingegymnasiet med omkringliggande miljö (aulan, kontorshuset och Gymnasietorget) är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Trots kulturmiljövärden bedöms rivning av kontorshuset som lämplig utifrån byggnadens skick. Parkeringshusets gestaltning anpassas för att minimera påverkan på den kulturhistoriska miljön, med fasader i tegel och betong samt glasad bottenvåning mot Gymnasietorget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förvaltningens synpunkter

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplanen och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Förvaltningens bedömning är att projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling.

Avväganden avseende hållbarhet

Projektet bidrar till en negativ påverkan gällande naturmiljön i området då mycket vegetation, däribland ett stort antal alléträd, försvinner som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Då en stor del av exploateringen sker på icke-hårdgjorda ytor har projektet utmaningar sett till skyfallshantering, vars lösning innebär att mycket schaktande kommer behöva ske. Transporter vid bortforsling av massorna kan ge upphov till betydande utsläpp av växthusgaser.

Samtidigt bidrar projektet till att skapa ändamålsenliga lokaler för att möta framtidens behov av både sim- och idrottsverksamhet vilket har positiva effekter på folkhälsan. Planområdet ligger även i ett attraktivt kollektivtrafikläge, där goda möjligheter finns att nyttja hållbara färdmedel. Planområdet utformas med fokus på god tillgänglighet särskilt för gående och cyklister vilket bedöms vara positivt både ur ett barn- och äldreperspektiv.

Enligt Huddinge kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Den nya sim- och idrottshallen kommer generera resor från ett stort omland och avvägningar har gjorts avseende bedömningen av parkeringsbehov till hallen. Bedömningarna som har gjorts har grundat sig i att det inte är realistiskt att anta att en alltför stor del av besökarna kommer komma till fots, med cykel eller kollektivtrafik. För att minimera negativa effekter utanför fastigheten, exempelvis parkering och avlämning i omgivande vägnät, föreslås därför ett parkeringshus



som rymmer ett stort antal parkeringsplatser. Samtidigt som generösa ytor för bilparkering planeras har fokus lagts på att öka gång-, cykel och kollektivtrafikens konkurrenskraft. Detta bland annat genom gena gångstråk från busshållplatser och cykelparkeringar väsentligt närmare hallens entré jämfört med bilparkeringen.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Detaljplanen bedöms ha positiva effekter då det bidrar till att framtidens behov av simundervisning, motionssim samt föreningsverksamhet kan mötas. Samtidigt påverkas befintlig gymnasieskola delvis negativt då stora ytor som idag kan nyttjas av eleverna tas i anspråk. Flertalet ytor för spontanidrott kommer att påverkas i och med detaljplanens genomförande, men som delvis ersätts med nya multifunktionella ytor.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De plankostnader som planarbetet medför bekostas av exploatören, Huddinge Samhällsfastigheter AB, enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Stora kommunala investeringar planeras för inom detaljplaneområdet, inte minst för den nya sim- och idrottshallen samt tillhörande parkeringshus. Dessa investeringskostnader belastar inte exploateringsnettot men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Dessa investeringar kommer även innebära ökade driftkostnader för kommunkoncernen och ökade hyreskostnader för kommunen jämfört med den befintliga Huddingehallen. Därutöver tillkommer driftkostnader för kommunen för de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark, exempelvis gång- och cykelvägen samt park.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark samt de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel ombyggnad av gång- och cykelväg längs gymnasieområdet samt anpassning av infarter till området.

Huddinge Samhällsfastigheter AB bidrar genom exploateringsbidrag till utbyggnaden av allmänna anläggningar utanför planområdet. Detta med anledning av att det parallellt pågående planprogrammet kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Detta inkluderar bland annat åtgärder på omgivande vägnät, gång- och cykelväg och tillskapande av skyfallssanläggningar vid Lännavägen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Idag ägs merparten av planområdet av Huddinge Samhällsfastigheter AB. För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Därutöver ska den del som utgör den nya sim- och idrottshallen avstyckas till en egen fastighet. Kommunen äger ingen mark som ska säljas inom området.

Utöver ovanstående bedöms projektet inte ha några juridiska konsekvenser.



Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
- Bilaga 3. Gestaltningsprogram
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande
- Bilaga 5. Samrådsredogörelse 1
- Bilaga 6. Samrådsredogörelse 2

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB