

Bebyggelseutveckling längs del av Kommunalvägen - förstudie

29 augusti 2025



Huddinge

MANDAWORKS

Innehållsförteckning

Introduktion	3
Förutsättningar	5
Övergripande planer	5
Kulturmiljövärden	8
Trafik och rörelse	10
Kommunalvägen brister och behov	11
Spårvägskorridor	12
Buller	13
Farligt gods	14
Sammanfattande bedömning av förutsättningarna för den fysiska utvecklingen	15
Rumsanalys och sammanställning av möjliga utvecklingsförslag	17
Grönblå struktur	18
En sammansatt helhet: grönblå struktur och tvärkopplingar	20
Studerade tomter	21
1. Tomtbergaskolan 13 (Prästgården) och Telegrafan 1 och 2	22
2. Kommunhuset 2	23
3. Tomtberga 3:1, del av (Skogshöjden)	24
4. Klockargården 3 och Kyrskolan 1	25
5. Klockargården 4 (parkeringstomten)	26
6. Forellen 11, del av (Forellgaraget)	27
7. Flundran 2	28
Sammanställning samtliga tomter - högexploaterat scenario	29
Genomförandefrågor	31
Konsekvenser	32
Underlagsmaterial	33

Introduktion



Denna rapport har tagits fram på uppdrag av ledningen för kommunstyrelsens förvaltning, Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB. Studien har utförts av Mandaworks AB och genomförts i en process med deltagare från de tre uppdragsgivarna samt konsulter från Nyréns arkitekter (kulturmiljökompetens) och Tengbom arkitekter (delstudie kommunalhuset).

Rapporten redovisar en sammanställning av slutsatser som bedöms intressanta att studera vidare. Den är att betrakta som ett arbetsmaterial som inte kommer att antas genom politiskt beslut, men som kan fungera som ett av flera underlag i kommande planering.

Bakgrund

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge med fokus på Sjödalen och Fullersta utgör vägledning för kommande utveckling. Utvecklingsplanen är mer detaljerad än översiktsplanen, men fortfarande på en ganska översiktlig nivå. För stråket runt Kommunalvägen, från Huddinge centrum till och med Kommunalhuset och Prästgården, finns ett behov av att redovisa lämplig markanvändning och byggnadsvolymer på en mer detaljerad nivå för att ge underlag för kommande planering. Frågan har aktualiserats bland annat av att det finns behov av att påbörja planering av utveckling av fastigheten Kommunalhuset 2, som tomställs 2028 när huvudbibliotek och kommunal förvaltning flyttar ut.

Syfte

Förstudiens syfte är att skapa en samsyn inom koncernen och ett underlag för fysisk planering av utvecklingen inom ett avgränsat område runt Kommunalvägen. Förstudien avses utgöra underlag för dels prioritering mellan projekt, dels för att ta fram uppdrag om nya exploaterings- eller investeringsprojekt. Förstudien innebär inga ställningstaganden om inriktning för kommande planarbete. För enskilda delar kan fortsatta utredningar krävas för kunna bedöma lämplighet och inriktning.

Förstudien ska kunna fungera som ett av flera underlag för ställningstaganden om utveckling av området under lång tid. Man måste dock ta hänsyn till att framför allt delar om ekonomiska konsekvenser ger en bild som endast gäller vid rapportens framtagande.

Innehåll och avgränsning

Förstudien har fokus på att skapa förutsättningar för ny bebyggelse, attraktiva mötesplatser och gaturum som främjar orienterbarhet och säkerhet för oskyddade trafikanter. Arbetet syftar till att konkretisera och utveckla målen i Utvecklingsplanen för centrala Huddinge, samtidigt som utrymme har givits för att ifrågasätta och utmana planens mål och strategier om välgrundade argument presenterats.

Förstudien omfattar analyser och volymstudier av stråket från Sjödalsparken till Prästgården, med en övergripande helhetssyn och djupare studier av utvalda områden.

Förstudien föreslår tänkbar utveckling för ett antal delområden. För en del områden kan en utveckling vara nära förestående. För de områden där ingen omvandling är nära förestående redovisas potentiella förslag som syftar till att visa på möjlig samordning med närliggande utvecklingsområden.

Parallellt har kommunkoncernen tagit fram ett mer detaljerat underlag som

stöd för beslut om fortsatt planering av fastigheten Kommunalhuset 2.

Arbetsmetodik

Arbetet har genomförts i nära samarbete mellan Huddinge kommuns arbetsgrupp och konsulter. Processen inleddes med en inläsning av tillgängligt underlag och en analys av områdets förutsättningar, inklusive platsbesök. Därefter har olika scenarios för utvecklingen tagits fram och utvärderats. Två huvudriktningar konkretiserades med förslag på struktur, för att slutligen landa i ett samlat förslag med några alternativa lösningar för specifika tomter. Arbetet har bedrivits iterativt, med kontinuerlig dialog och avstämningar för att säkerställa att förslagen möter kommunens strategiska mål och lokala förutsättningar. Mandaworks har ansvarat för analys och framtagande av utvecklingsförslag. Till förslagen gällande Kommunalhuset 2 har Huddinge Samhällsfastigheter ABs konsult Tengbom lämnat underlag. Kommunen har beskrivit konsekvenser och genomförandaspekter. Detta har sammanställts i denna gemensamma rapport.

I bilagor finns separata rapporter som redovisar bebyggelseförslag för kommunalhuset samt antikvarisk bedömning av förslaget.

Följande personer har deltagit i arbetet:

Gunilla Wastesson, *uppdragsledare*.

Gunilla Sundström, Josefin Lind, Julia Pütsep, Maria Wikenstål, Alfred Boutto, Mauricio Ruiz Vergara, Agneta Persson Hellsten, Karolina Krön, Katarina Pelin, *kommunstyrelsens förvaltning*.

Tove Sandahl Fransson, *kultur- och fritidsförvaltningen*

Ellen Björk, *Huddinge Samhällsfastigheter AB*

Operativ styrgrupp:

Mats Hermansson, ordförande, Ilona Klein Gullberg, *kommunstyrelsens förvaltning*

Håkan Lindblom, *Huddinge Samhällsfastigheter AB*

Anders Daniels, *Huga Bostäder AB*.

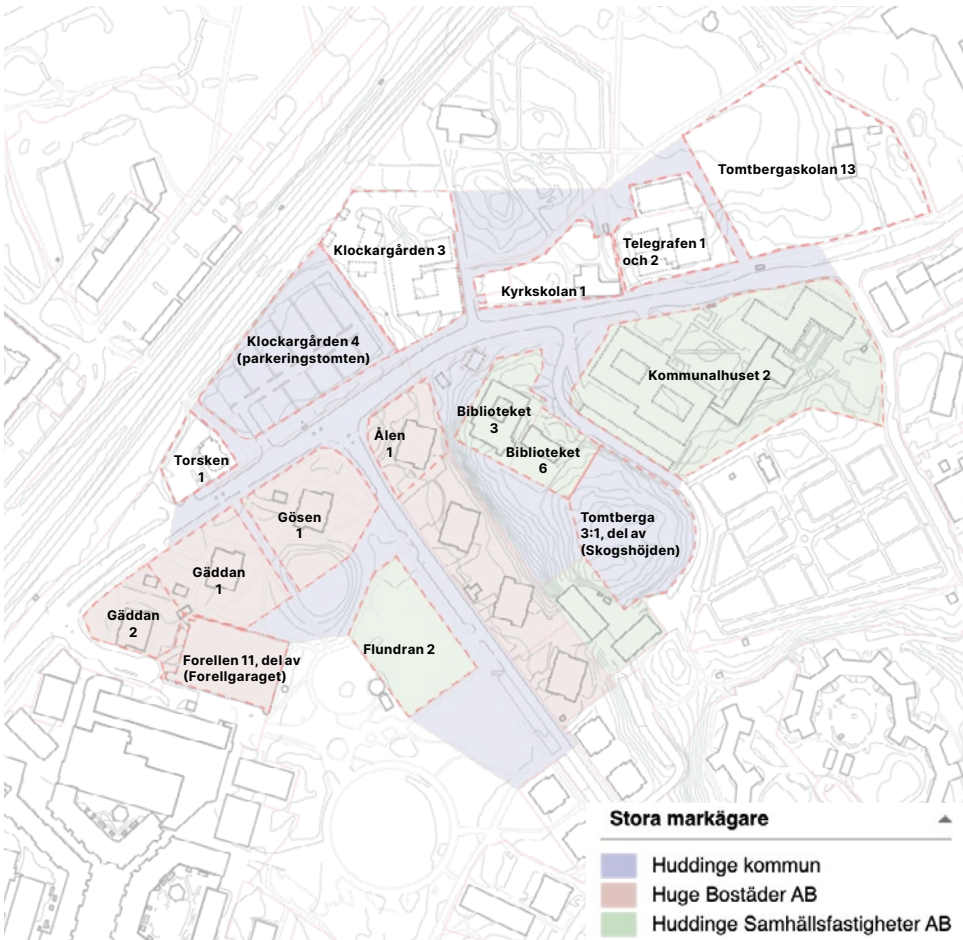
Geografisk avgränsning

Området som studerats omfattar fastigheterna Gäddan 1 och 2, Gösen 1, Torsken 1, Flundran 2 i Sjödalsparken, Klockargården 4 (parkeringstomten), Klockargården 3, Kyrkskolan 1, Telegrafan 1 och 2, Tomtbergaskolan 13, Kommunalhuset 2, Biblioteket 3 och 6, del av Tomtberga 3:1 (Skogshöjden) samt gator och allmän plats mellan fastigheterna.

Markägoförhållandena inom området visas i kartan nedan.

Kommunen har rådighet över de fastigheter som är färgmarkerade, antingen genom direkt ägande eller via kommunala bolag.

Inledningsvis har hela området studerats som en helhet, med analyser av möjliga tillägg och utvecklingsmöjligheter oberoende av nuvarande fastighetsägare. Fortsatt dialog planeras med berörda fastighetsägare för att klargöra förutsättningarna för framtida förändringar.



Karta ägoskapsförhållanden.



Förutsättningar

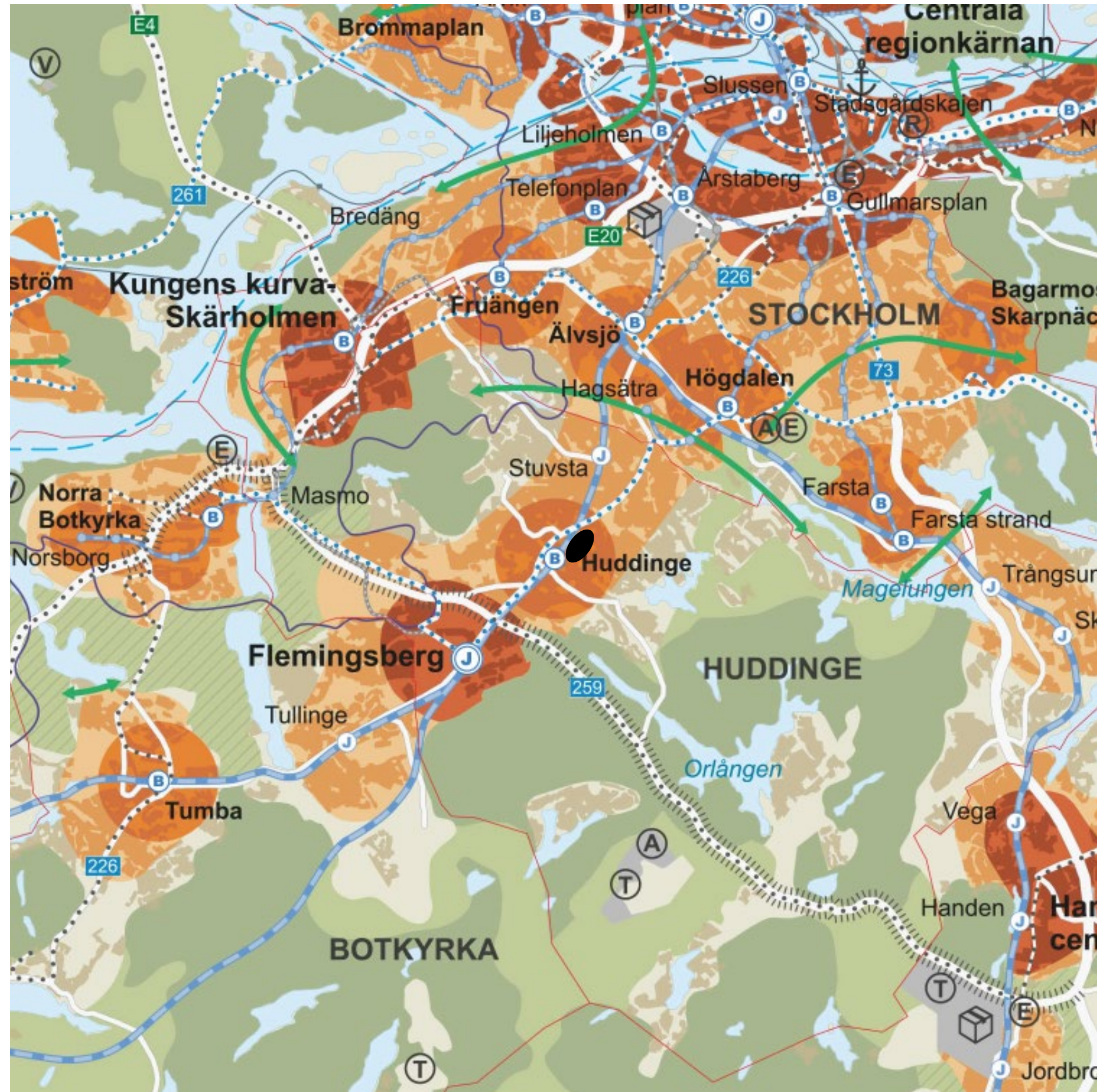
Övergripande planer

RUFS: Huddinge C i Stockholmsregionen

Centrala Huddinge är i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2060, samrådsversion) utpekad som ett **strategiskt utvecklingsläge**. Närheten till den regionala kärnan Flemingsberg påverkar Huddinges roll i regionen och stärker vikten av dess kopplingar till närliggande områden och dess egen identitet som ett lokalt centrum.

Ett regionalt cykelstråk är utpekad väster om järnvägen längs med Huddingevägen, vilket innebär att det inom området för förstudien inte behöver planeras för de specifika dimensioner och krav som regional cykling medför.

Inga regionala gröna samband identifieras specifikt i närheten av centrum. Det är dock relevant att notera att boende i centrala Huddinge (ur kommunalt perspektiv) har relativt långt till de riktigt stora sammanhängande naturområdena som redovisas i RUFS. Detta är en viktig aspekt att beakta i den fortsatta planeringen för att säkerställa tillgången till grönstruktur och rekreativa värden.

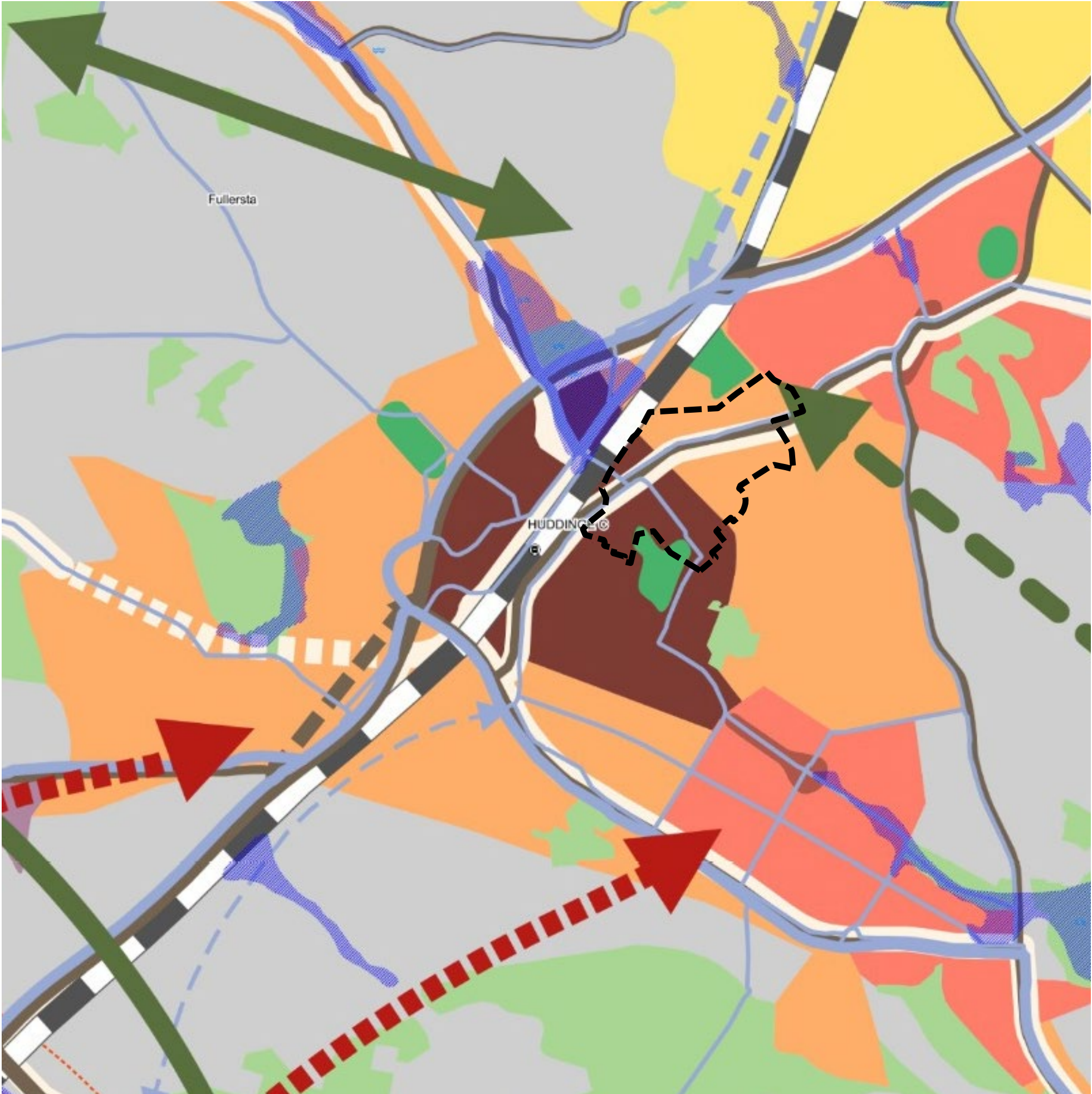
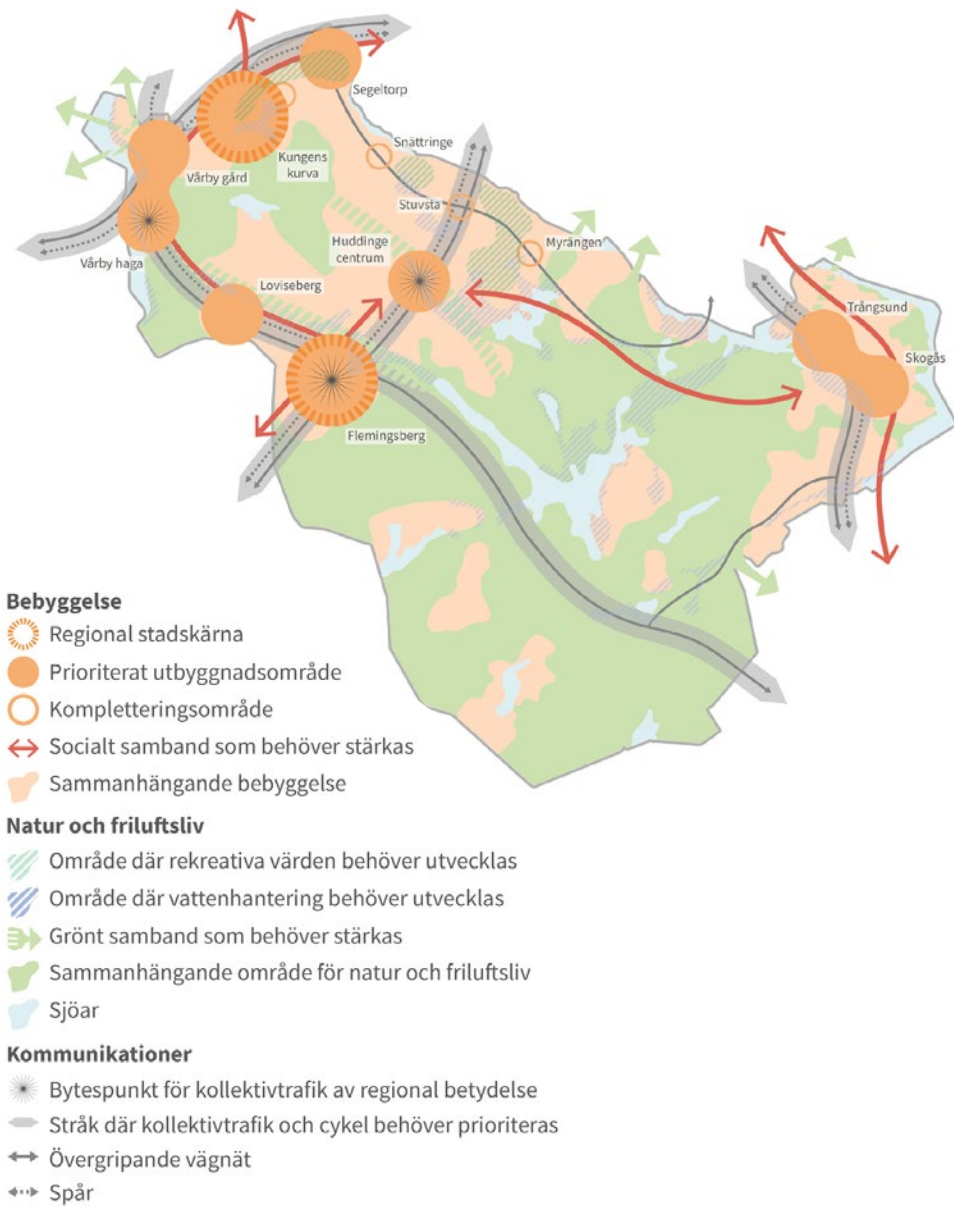


Kartutsnitt hämtat ur RUFS 2060 (samrådsversion). (Området för förstudien markerat med en svart ellips.)

Översiktsplanen: Huddinge C i kommunen

Enligt Huddinges översiktsplan karaktäriseras stråket längs Kommunalvägen av en sekvens av olika tätheter och funktioner. Kring pendeltågsstationen definieras området som ett stadsdelscentrum, medan Kvarnbergsplan pekas ut som ett stadsutvecklingsområde för större förändring. Sträckan däremellan, zonen kring kyrkan och kommunalhuset, definieras som ett stadsutvecklingsområde för mindre förändring. Denna indelning innebär att strukturförslaget för stråket behöver anpassas med olika angreppssätt beroende på delområdets förutsättningar och utvecklingspotential.

Översiktsplanen betonar också behovet av att stärka gröna spridningssamband tvärs över Kommunalvägen, särskilt i zonen för mindre förändring. Det innebär åtgärder för att förbättra ekologiska och rekreativa kopplingar. Vidare pekas Kommunalvägen och tvärande gator ut som huvudcykelstråk, vilket innebär att gatusektionerna bör dimensioneras för att ge tillräckligt utrymme för cykeltrafik.



Kartutsnitt hämtat ur Huddinge kommuns översiktsplan, markanvändningskartan. (Området för förstudien markerat med en svart streckad linje.)

Utvecklingsplan för centrala Huddinge

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge ger ytterligare vägledning för strukturens utveckling genom att belysa viktiga aspekter på en mer detaljerad nivå. Ett betydande skyfallsstråk har identifierats genom centrum, tvärs över Kommunalvägen, med behov av åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall på ett hållbart sätt.

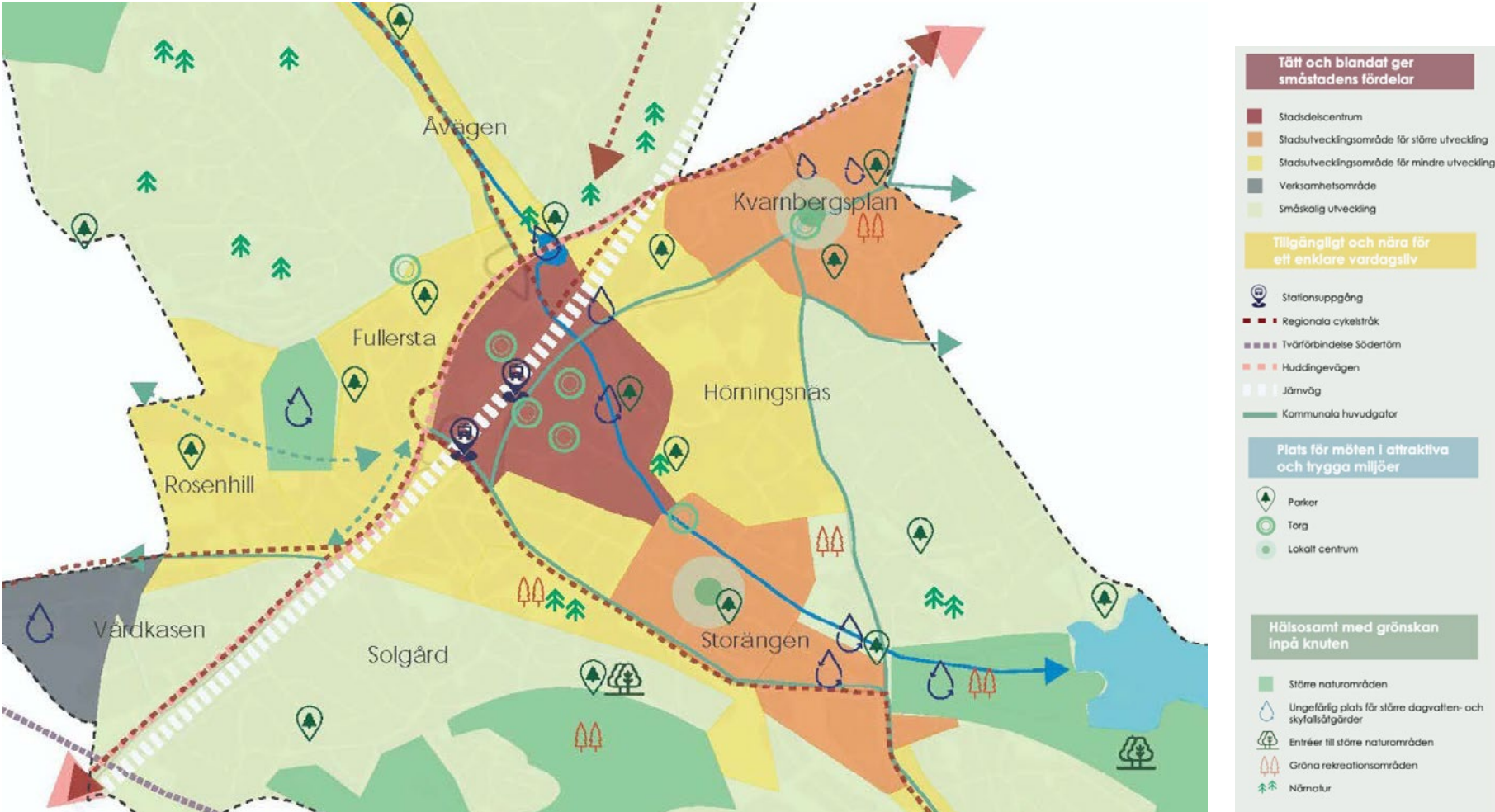
Planen föreslår också torgbildningar som centrala inslag i områdets utveckling, med särskilt fokus på centrala Huddinge och Kvarnbergsplan som platser för möten och aktiviteter.

De befintliga parkerna, Sjödalsparken och Rådsparken, pekas ut som prioriterade grönytor i området. Dessa parker spelar en viktig roll för rekreation och grönstruktur och bör ges särskild uppmärksamhet i den fortsatta planeringen.

Kulturmiljön lyfts som särskilt viktig att beakta, utvecklingsplanens medskick angående detta redovisas separat på kommande sidor.

Fyra vägledande strategier

Utvecklingsplanen redovisar fyra strategier för utvecklingen, som beskrivs nedan. Dessa strategier har fungerat som vägledning i arbetet med analysen och utvecklingen av strukturen.



Kartutsnitt Markanvändningskarta centrala Huddinge 2050 (källa Utvecklingsplan för centrala Huddinge).



Hälsosamt med grönskan inpå knuten

Hälsosamt med grönskan inpå knuten

I centrala Huddinge är det nära till grönska och vatten. Genom gröna och blå stråk i form av parker, olika typer av grönytor, sjöar, dammar och åar skapas en sammanhängande struktur som mynnar ut i naturreservaten.

Utvecklingen av området sker med tydlig hänsyn och integrering av olika typer av ekosystemtjänster, såsom vattenrening, pollinering och aktivt friluftsliv. Naturen inpå knuten skapar förutsättningar för en god hälsa och ger möjlighet till fysisk aktivitet, lugn och ro och gemenskap.

- Utveckla en sammanhållen grönstruktur.
- Främja mångfunktionell grönska och ekosystemtjänster
- Säkerställ god dagvatten- och skyfallshantering



Tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv

Tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv

I centrala Huddinge är det gångavstånd mellan vardagens och fritidens platser. Prioriterade, gena, och aktiva gång- och cykelstråk ombonar och skapar nyfikenhet.

Centrala Huddinges struktur utvecklas så att den uppmuntrar till ett aktivt och gemensamt stadsliv. Kollektivtrafiken är effektiv och det enklaste valet för längre resor. Fler kopplingar och tätare bebyggelse ökar rörelsefriheten och minskar barriärerna.

- Koppla ihop området med fokus på hållbart resande
- Utveckla Huddinge station till en attraktiv bytespunkt
- Skapa smarta och flexibla parkeringslösningar och godstransporter



Plats för möten i attraktiva och trygga miljöer

Plats för möten i attraktiva och trygga miljöer

Här möts man i vardagen, till fritid och fest. I centrala Huddinge finns mötesplatser sommar, vinter, höst och vår. Här finns platser för stillhet och aktivitet.

Centrala Huddinge genomsyras av en öppen och inkluderande atmosfär. Alla åldrar ges möjlighet att använda de offentliga rummen. Centrala Huddinges identitet lyfts fram med hjälp av historia, konst och kultur.

- Möjliggör för möten året runt för alla
- Skapa fler platser för barn och unga
- Synliggör Huddinges historia och kulturmiljöer



Tätt och blandat ger småstadens fördelar

Tätt och blandat ger småstadens fördelar

Framtidens centrala Huddinge byggs med utgångspunkt i dagens karaktär, kulturmiljö och kvaliteter. I nästa årsring inryms småstadens fördelar med ett tryggare och enklare sätt att leva i nya klimatsmarta byggnader och platser. Det byggs tätt och nära med grönska och vatten integrerat i strukturen.

Att utveckla centrala Huddinge i stråk är ett verktyg för att förena utvecklingen av områden i områdets ytterkant med centrumkärnan. De olika områdena i centrala Huddinge ska upplevas som tillgängliga genom en sammanhängande stadsväv. Bostäder, arbetsplatser och service blandas för en vaken och aktiv stadsmiljö för fler av dygnets timmar.

- Planera för hög täthet i kärnan och kring viktiga stråk
- Utveckla genom komplettering, omvandling och varsam komplettering
- Behåll och utveckla funktionsblandningen

Kulturmiljövärden

Kulturmiljövärden behandlas i en separat analys där konsekvensbedömning av förstudiens alternativ har gjorts. Här ges en kortfattad sammanfattning av medskick från olika underlag som behandlar kulturmiljön:

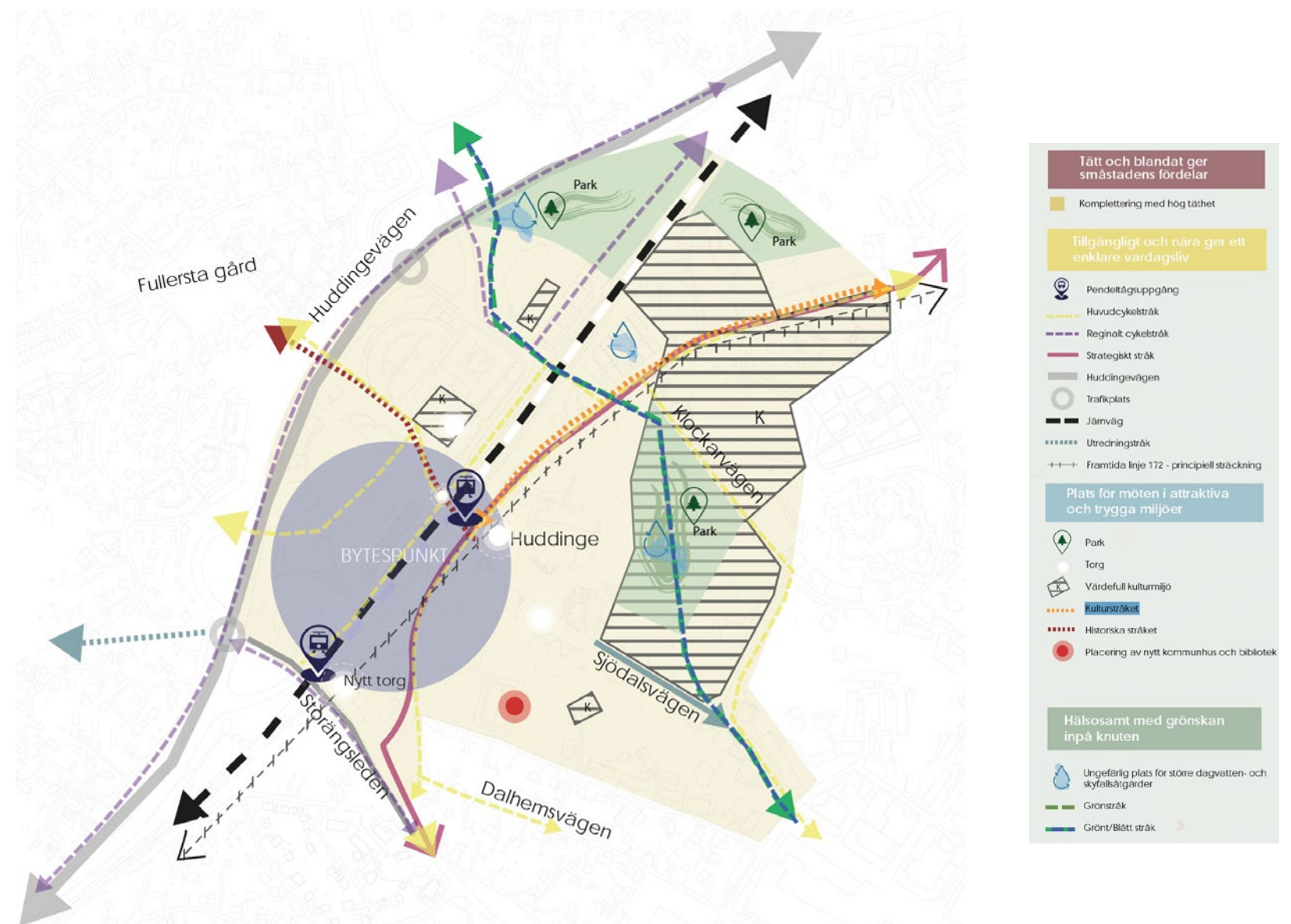
Utvecklingsplanens medskick angående kulturmiljön

Kulturmiljön är särskilt viktig att beakta i området, och utvecklingsplanen redovisar följande ställningstaganden:

Synliggör och integrera historia: Planeringen ska lyfta fram Huddinges historiska utveckling, med särskild hänsyn till bevaransvärd bebyggelse och områden som präglas av viktiga kulturhistoriska spår.

Varsam komplettering: Ny utveckling i områden med bevarandevärda strukturer ska anpassas till omgivningens karaktär och arkitektoniska värden, särskilt i etablerade kulturmiljöer.

Områden från Södalsvägen, Södalsparken till Rådsparken pekas särskilt ut som värdefulla kulturmiljöer.



1 Kulturstråket mellan Huddinge centrum och Fullersta

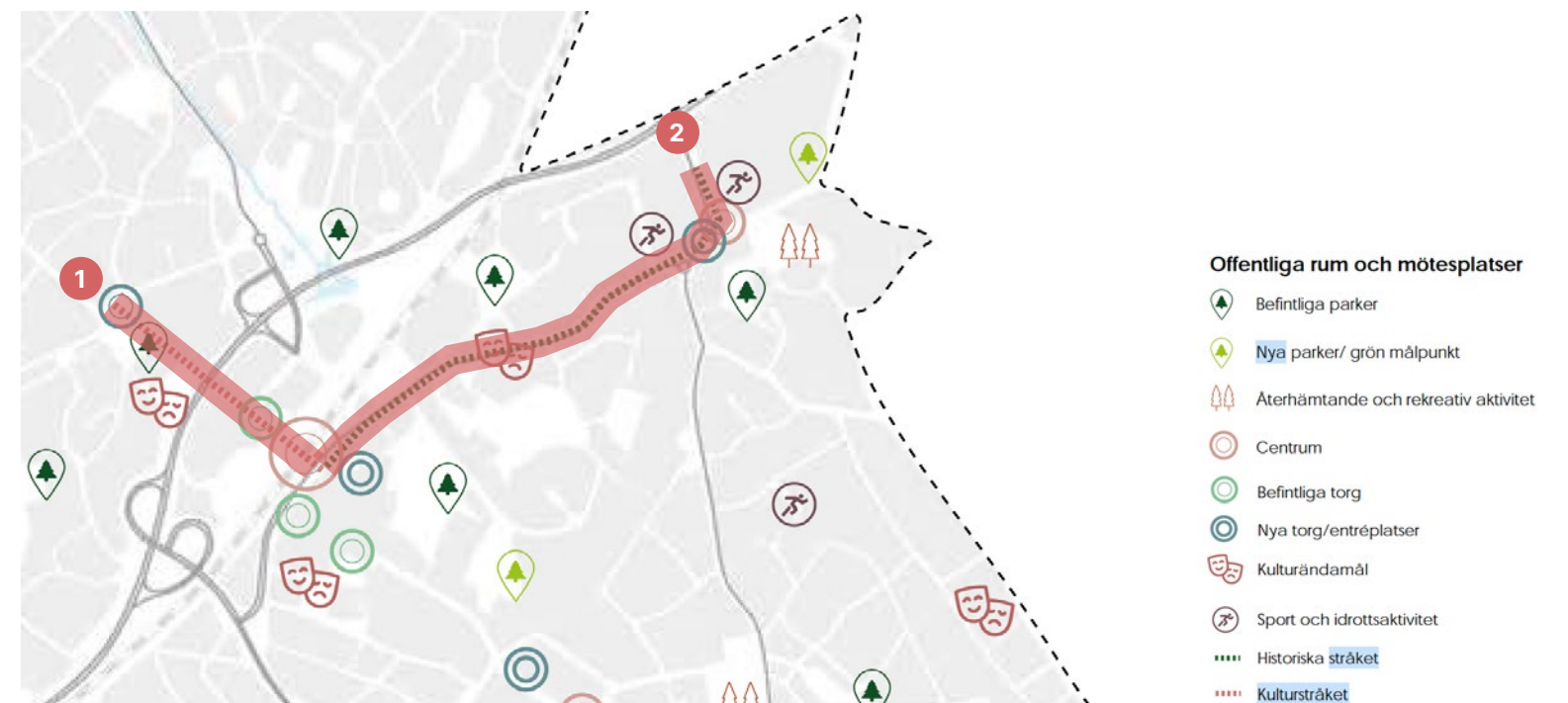
Utvecklingsplanen lyfter fram kopplingen mellan Huddinge station, Fullersta bio, Fullersta gård och Fullerstaparken. Målet är att stärka områdets synlighet och attraktivitet genom att utveckla Fullersta gård och Fullerstaparken till en attraktiv målpunkt för kultur och rekreation. Stråket kan förstärkas med pausplatser och målpunkter. Detta kan kompletteras med skyltning, belysning och återkommande markeringar som stärker dess identitet. Detta stråk ansluter till centrum men berör inte Kommunalvägen direkt.

2 Historiska stråket längs Kommunalvägen

Kommunalvägen föreslås bli ett historiskt stråk som speglar platsens utveckling från medeltida sockencentrum till kommuncentrum. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader längs stråket, såsom kyrkan, prästgården, kapellet, kommunalhuset och Tomtbergaskolan, ska bevaras och vårdas.

Nya tillägg och förändringar ska ske restriktivt, med antikvarisk sakkunnig medverkan. Historiska platser ska kunna användas för samtida funktioner, exempelvis som mötesplatser eller kulturella evenemang.

Stråket kan förstärkas med pausplatser och målpunkter som lyfter fram samhällets framväxt, exempelvis järnvägen och den historiska dragningen av Kommunalvägen. Detta kan kompletteras med skyltning, belysning och återkommande markeringar som stärker dess identitet.



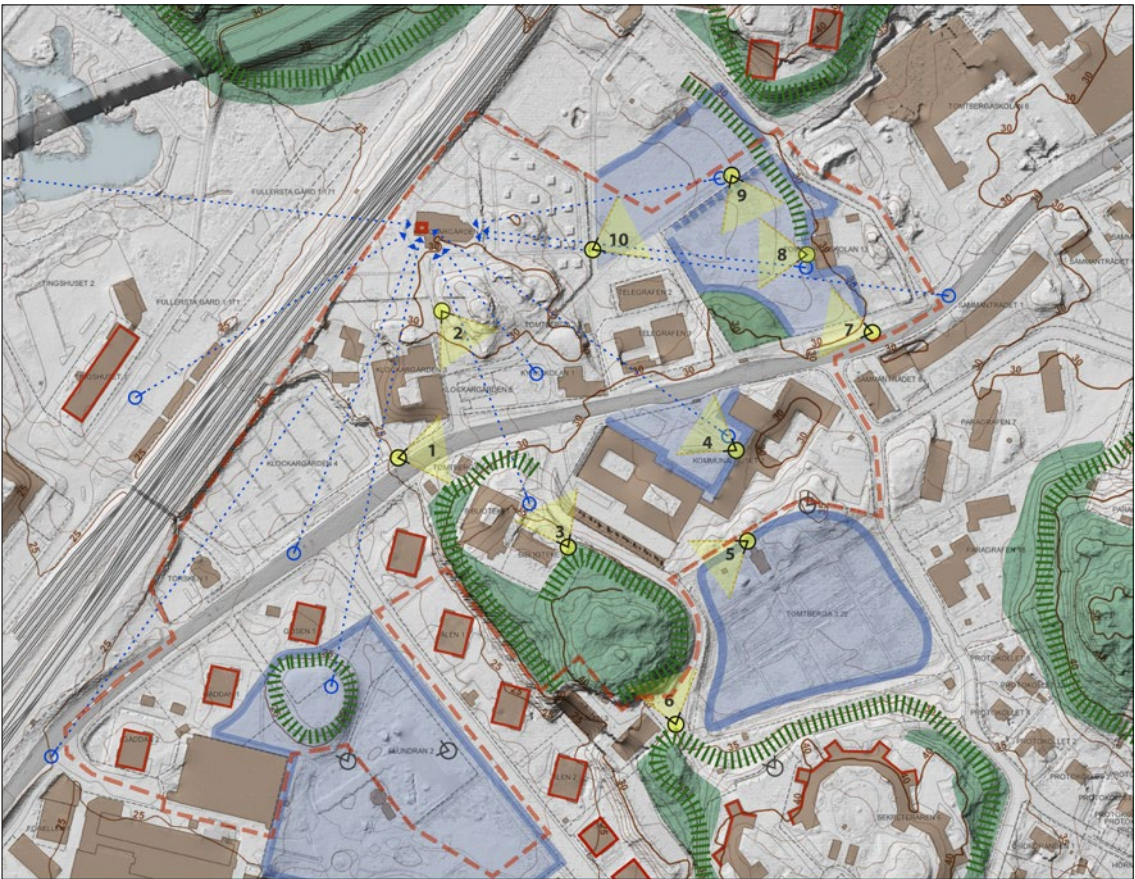
Medskick enligt Antikvarisk bedömning förstudie Kommunalvägen

Strukturförslaget som tagits fram inom detta uppdrag har parallellt granskats ur ett kulturmiljöperspektiv av Nyréns arkitektkontor. Syftet har varit att identifiera och bedöma de kulturhistoriska värdena i området längs Kommunalvägen, samt att lyfta fram förhållningssätt som bör vägleda den fortsatta planeringen. Resultatet redovisas i bilagan Antikvarisk bedömning – Stråkstudie Kommunalvägen (Nyréns, 2025). (# samt kompletterande PM)

Den antikvariska analysen har genomförts i nära dialog med arbetet med förstudien och har delvis integrerats i den föreslagna strukturen. Det innebär att vissa justeringar redan gjorts i relation till de kulturhistoriska värden som bedömts särskilt betydelsefulla.

I detta avsnitt sammanfattas de övergripande medskick som gäller för hela studieområdet. För respektive fastighet redovisas specifika medskick på sidan 23-29.

- Kommunalvägens kulturhistoriska karaktär präglas av dess långa utvecklingslinje – från agrart landskap till sockencentrum och vidare till ett administrativt och urbant centrum. Bebyggelsen längs stråket representerar olika epoker och samhällsskeden och ska därför hanteras med särskild varsamhet.
- Områdets visuella och rumsliga kvaliteter är av stor betydelse. Viktiga siktlinjer – framför allt mot Huddinge kyrka – bör bevaras eller förstärkas. Detta gäller särskilt relationerna mellan kyrkan, prästgården, kommunalhuset, kyrkskolan och omkringliggande landskapsrum. Nya volymer bör placeras och utformas med hänsyn till dessa samband.
- Skala, topografi och typologi bör vara styrande faktorer i den fortsatta planeringen. Den varierade topografin längs stråket skapar naturliga rumsligheter som är starkt kopplade till platsens historia. Ny bebyggelse bör anpassas efter dessa förutsättningar snarare än att bryta mot dem.
- Det agrara landskapets spår, såsom öppna marker, solitära träd och rumsliga gränser (exempelvis alléer och berg i dagen), är fortfarande tydligt läsbara och utgör värden att bevara eller referera till i ny gestaltning.
- Bebyggelse i känsliga lägen, särskilt nära kyrkskolan, prästgården och längs axeln mot kyrkan, bör studeras vidare med avseende på skala, materialitet och placering. Det föreslås att viss ny bebyggelse kan prövas, men med begränsad höjd och utformning som harmonierar med den befintliga karaktären.
- Kommunalhusets kulturhistoriska värde ligger inte bara i byggnadens arkitektur utan även i dess orientering och relation till landskapet och kyrkan. Vid eventuell påbyggnad eller omvandling rekommenderas att byggnadens ursprungliga kvaliteter respekteras och förstärks, exempelvis genom att arbeta med indragna volymer och tydlig avläsbarhet mellan gammalt och nytt.
- Att lyfta fram en tvärkoppling mellan kyrkan och kyrkogården, med anknytning till historia och kultur (se längre fram i denna rapport) lyfts fram som ett värdefullt gestaltungsgrepp. Analysen rekommenderar att denna utvecklas vidare, gärna med hjälp av skyltning, berättande element eller formgrepp som stärker förståelsen för platsens historiska lager.
- Trädrigår och grönstruktur längs Kommunalvägen är rumsskapande element som stärker vägens karaktär. Avlägsnande av dessa bedöms som negativt ur kulturmiljösynpunkt.



Källa: Antikvarisk bedömning – Stråkstudie Kommunalvägen (Nyréns, 2025).

Trafik och rörelse

Utvecklingsplanens medskick angående trafik

Utvecklingsplanen lyfter vikten av att prioritera hållbart resande och att skapa en trafikmiljö där gång, cykel och kollektivtrafik ges goda förutsättningar. Detta utgör en central utgångspunkt för förstudien.

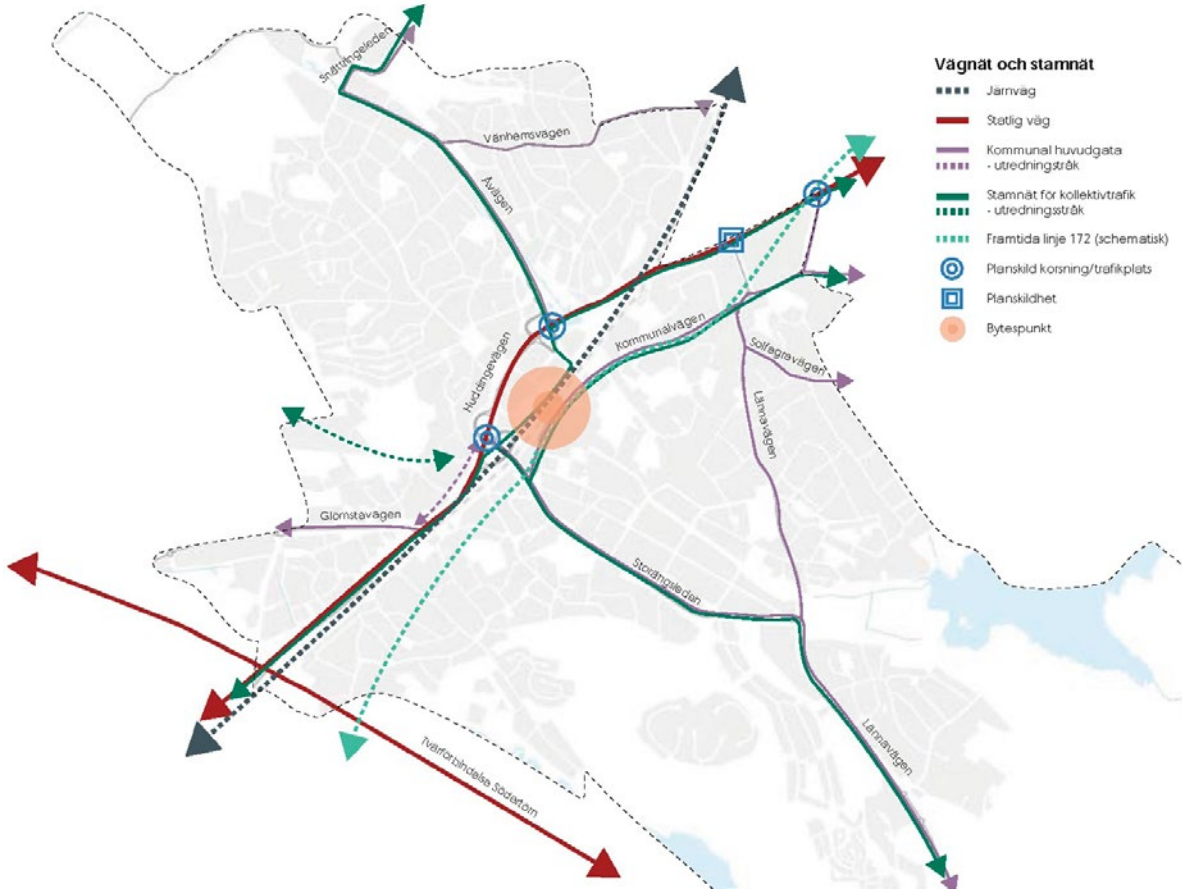
Kommunalvägen har i dagsläget en bristfällig utformning för gående och cyklister, med funktionella brister, passager som inte är trafiksäkra och avsaknad av ett sammanhängande cykelnät. Enligt utvecklingsplanen är det angeläget att denna typ av infrastruktur förbättras i takt med att området utvecklas. Ett mål är att gång ska vara det självklara färdmedlet inom centrala Huddinge, och att cykel ska utgöra ett attraktivt alternativ även för längre resor.

Utvecklingsplanen lyfter även behovet av att stärka kopplingarna inom området och till dess omland, både med kollektivtrafik och genom bättre gång- och cykelvägar. Kommunalvägen föreslås utvecklas som ett viktigt stråk för rörelse, trygghet och tillgänglighet – och bör på sikt kunna inrymma separerade gång- och cykelbanor samt förberedas för ett framtida kapacitetsstarkt kollektivtrafikslag, exempelvis spårväg.

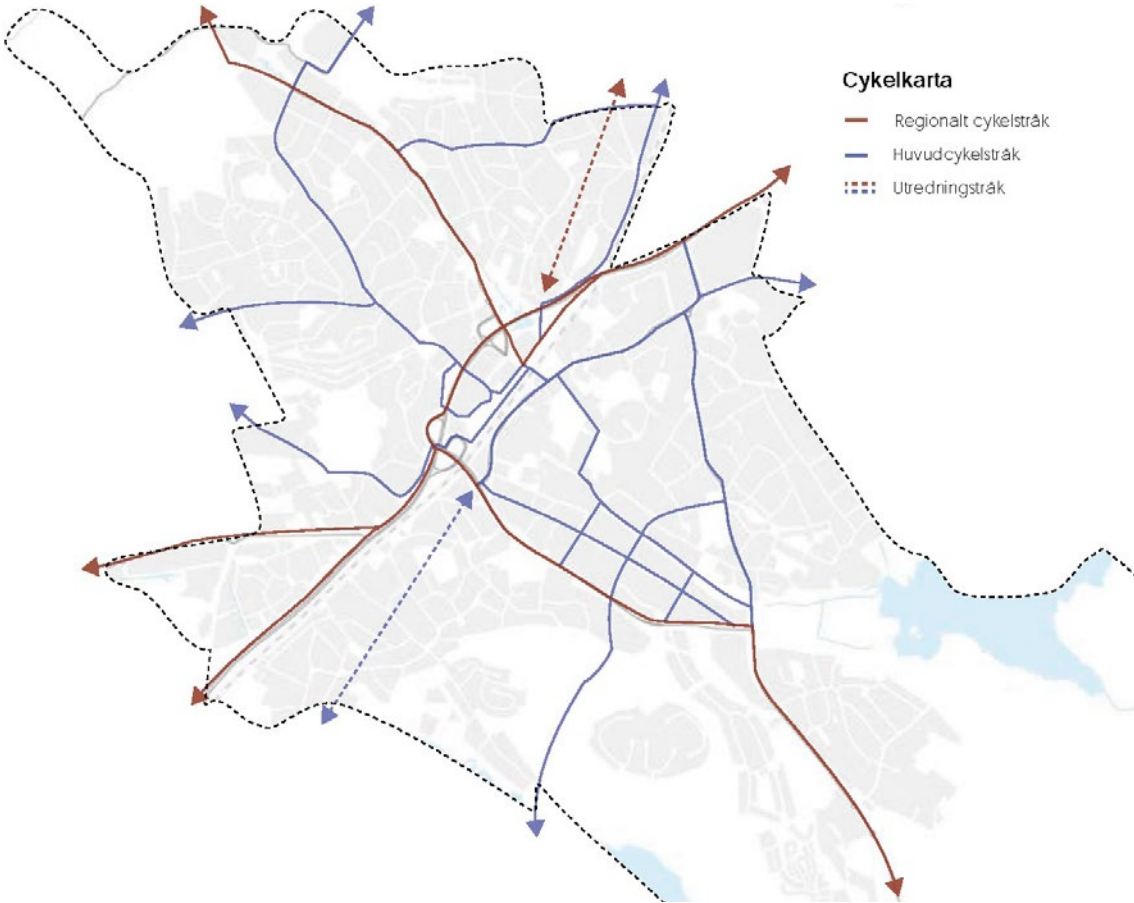
Vidare framhålls att gångmiljöerna ska vara trygga, tillgängliga och väl utformade för alla invånare – oavsett ålder, kön eller funktionsvariation. De viktigaste gångstråken ska koppla samman stationen, centrum och viktiga målpunkter som skolor, parker och rekreativa miljöer.

Cykelinfrastrukturen i området är i varierande skick, och på många håll tvingas cyklister idag samsas med biltrafik eller gående. Kommunalvägen identifieras som ett av de stråk där cykelnätet behöver förbättras. Det föreslås en utbyggnad av säkra, bekväma och kapacitetsanpassade cykelbanor.

Slutligen betonar utvecklingsplanen behovet av att frigöra centrala ytor från markparkering och istället satsa på funktionsblandad bebyggelse och mobilitetshus i kombination med strategiskt placerade parkeringslösningar. Genom att omforma ytor längs Kommunalvägen skapas möjligheter att stärka sambanden genom centrum, minska barriäreffekter och bidra till ett mer sammanhängande och tillgängligt stadsrum.



Förslag till framtida trafikstruktur enligt Utvecklingplan för centrala Huddinge. (observera att delar ännu inte genomförts)



Källa: Utvecklingplan för centrala Huddinge

Kommunalvägen brister och behov

Kommunalvägen har inget omedelbart behov av reinvestering, men har låg – delvis mycket låg – standard på gång- och cykelbanor och stora problem med avrinning. Genomförande av åtgärder avseende Kommunalvägen får bedömas och prioriteras inom ordinarie investeringsplanering och med hänsyn till utveckling inom anslutande kvartersmark. I samband med angränsande projekt för åtgärder i stationsnära miljön får gränssnitt mellan projekten definieras. Framtida spårväg ska inte omöjliggöras.

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge pekar ut behovet av att stärka gröna spridningssamband över Kommunalvägen och även längs med gatan, vilket i förstudien lyfts som viktiga åtgärder att vidta vid sidan om eventuell exploatering. Utvecklingsplanen pekar även ut det historiska stråket vilket behöver samordnas med eventuell utveckling av gatan.

Ekonomiska konsekvenser:

Om spårväg ska anläggas i Kommunalvägen kommer det att innebära omfattande ombyggnad av hela Kommunalvägen. Ett eventuellt genomförande ligger i så fall mycket långt fram i tiden. Investeringar kommer att behöva göras innan dess. Det finns på vissa sträckor mycket stora brister i gång- och cykelinfrastrukturen som kommer att behöva åtgärdas. Exploatering i stråket kan innebära behov av åtgärder på Kommunalvägen. I samband med det kan andra åtgärder, t ex för att förbättra för gång-och cykeltrafik och utveckling av det föreslagna historiska stråket genomföras. Exploateringsersättning för övergripande infrastruktur från närliggande exploateringsprojekt kan bli aktuell. Exploatering som är privat finansierad innebär ett bidrag till finansiering av åtgärderna.

Kartan till höger visar körbanans utbredning samt gång- och cykelstråk längs Kommunalvägen. Syftet är att ge en översiktlig bild av hur rörelserummet längs Kommunalvägen är organiserat idag – med fokus på skillnader i sektioner, relationer mellan trafikslag och rumslig karaktär. Den varierar mellan trånga passager och bredare partier med separerade gångbanor vilket har betydelse för upplevelsen av rummet (är det en ”väg” eller ”gata”?).



Spårvägskorridor

Eventuell framtida Spårväg

Det pågår för närvarande analyser av möjligheten att i framtiden anlägga en spårväg längs Kommunalvägen för att på sikt ersätta expressbusslinje 172 när denna når sitt kapacitetstak. En viktig utgångspunkt för denna förstudie är att inte omöjliggöra en spårväg i framtiden. Därför har en grov korridor tagits fram för att möjliggöra olika lösningar och för att anpassa föreslagen bebyggelse så att den inte inkräktar på denna korridor.

Spårvägen skulle kunna gå i blandtrafik på delar av sträckan, men på vissa sträckor finns lutningar som gör blandtrafik olämplig. En korridor på 25 meter anses vara ett lämpligt mått att utgå ifrån för att säkerställa tillräcklig flexibilitet för framtida lösningar. För att möjliggöra en hög grad av flexibilitet i framtida lösningar har flera tänkbara lägen för spårvägen identifierats.

I kartan till höger redovisas de två ytterligheterna (ett nordligt och ett sydligt läge), vilket tillsammans bildar en maximerad korridor. Syftet är att skapa ett handlingsutrymme för framtida beslut om spårvägens dragning och utformning, utan att ny bebyggelse i närtid skapar hinder för dessa möjligheter. Det är dock inte avsikten att befintlig bebyggelse inom den markerade zonen ska rivas, utan enbart att undvika att nya byggnader placeras inom detta område. De trånga sekvenserna gäller

1. Skolmuseum (vid Församlingshemmet) som eventuellt skulle behöva flyttas för att möjliggöra en 25 m korridor
2. Smal passage vid kyrkskolan/kommunalhuset där antingen kyrkskolan skulle behöva flyttas alternativt kommunalhuset få en mer indragen position vid en framtida ombyggnad
3. Passage vid prästgården där intrång på trädallé eller förgårdsmark söder om gatan kan krävas.

I förstudiens olika förslag har nya byggnader placerats utanför den maximerade korridoren, vilket också överensstämmer med behovet av att hantera buller längs stråket.

För mer information, se bilagan "Sammanställning av underlag för korridor för eventuell framtida spårväg"



Buller

En begränsande parameter för utveckling av området är buller från trafiken, både från tågtrafiken på Västra stambanan och biltrafiken på Kommunalvägen. Kartan till höger visar nuvarande värden. (Värt att nämna är att Trafikverket har identifierat ett eventuellt framtida behov av utökat riksintresse för att bygga ut spårområdet med ytterligare två järnvägsspår med en ökad trafikering, vilket skulle innebära ökade bullernivåer).

Följande slutsatser har dragits kopplat till områden längs gatan:

Ytor framför ABF-huset och kyrkskolan: Exploatering möjlig men utmanade ur bullersynpunkt: Eventuell bebyggelse skulle kunna skärma om den förläggs som lamell längs gatan. En mer öppen struktur har sannolikt sämre förutsättningar, kräver fler smålägenheter och tekniska lösningar.

Klockargården 4 (parkeringstomten): P-hus bör kunna fungera som bullerskärm för bostäder, men då även Kommunalvägen har höga bullernivåer är det förmodligen endast lämpligt med små lägenheter. Exploatering av bostäder besöks inte lämplig ur bullersynpunkt.

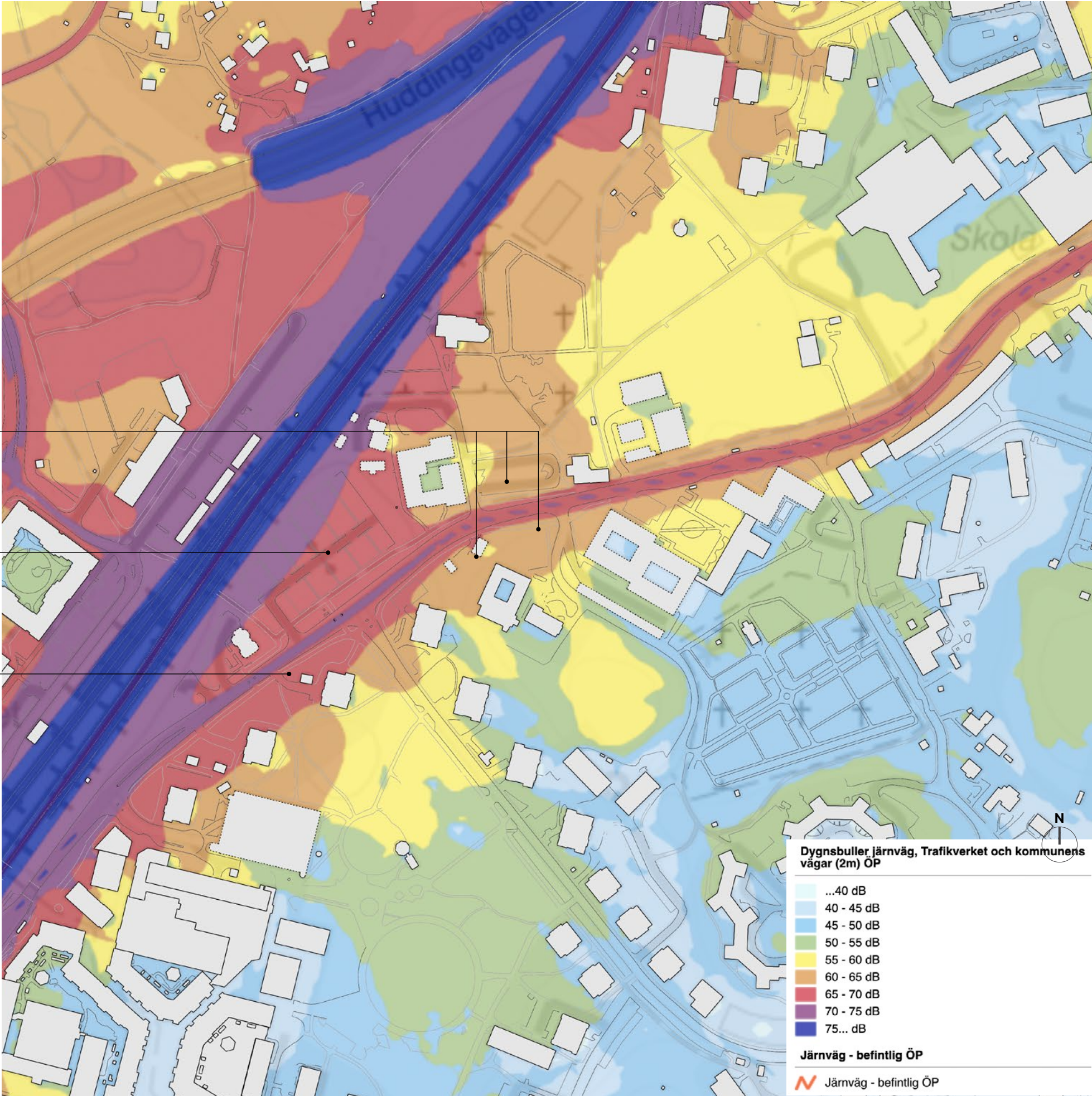
Gösen, Gäddan: Bedöms vara svårt att exploatera då det inte finns utrymme för lameller längs gatan. Bullerskärm mot spåren ej rimligt.

BBR:

65 dB eller mer: Hälften av rummen måste vända mot en tyst sida (max 45 dB).

61-65 dBA: Stora lägenheter: hälften av rummen måste vätta mot tyst sida. Små lägenheter: Dämpande åtgärder ex balkong (längs med hela fasaden på hälften av rummen)

56-60 dBA: Stora lägenheter OK med balkong (längs med hela fasaden på hälften av rummen). Små lägenheter max 35 kvm OK.



Kartutnitt från Huddinge kommuns översiktsplan hänsynskarta

Farligt gods

Västra stambanan

Västra stambanan utgör riksintresse för kommunikationer och fungerar som led för farligt gods, vilket innebär begränsningar för byggnation längs med gatan.

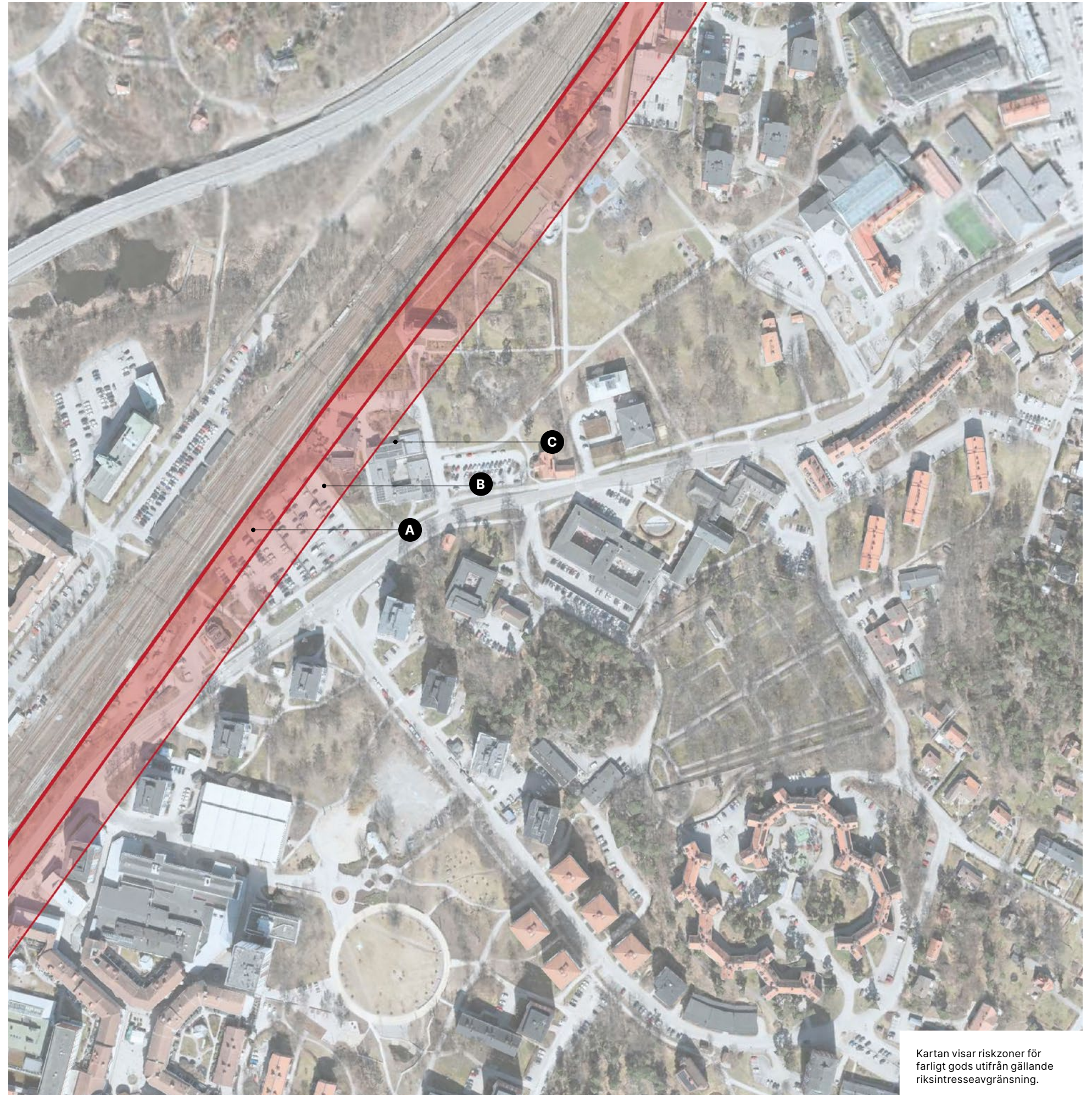
Följande riktlinjer gäller för lämpliga funktioner inom olika avstånd från farligt gods-led (zonerna markeras i kartan till höger):

- **ZON A (0-30 m från spår):** Odling, parkering, trafik, friluftsområde
- **ZON B (30-50 m från spår):** Bilservice, industri, kontor, lager, friluftsområde, parkering, tekniska anläggningar, handel, idrotts- och sportanläggningar
- **ZON C (50-150 m från spår):** Bostäder, centrum, vård, övrig handel, kultur, skola, hotell och konferens, idrotts- och sportanläggningar

Dessutom finns förslag till utökat riksintresse för utökning av västra stambanan vilket skulle innebära ytterligare breddning av zonen. Osäkerheter kring hur stor breddningen skulle bli på denna sida av spåret gör att en eventuell framtida utökning inte redovisas i det här skedet.

Resonemang:

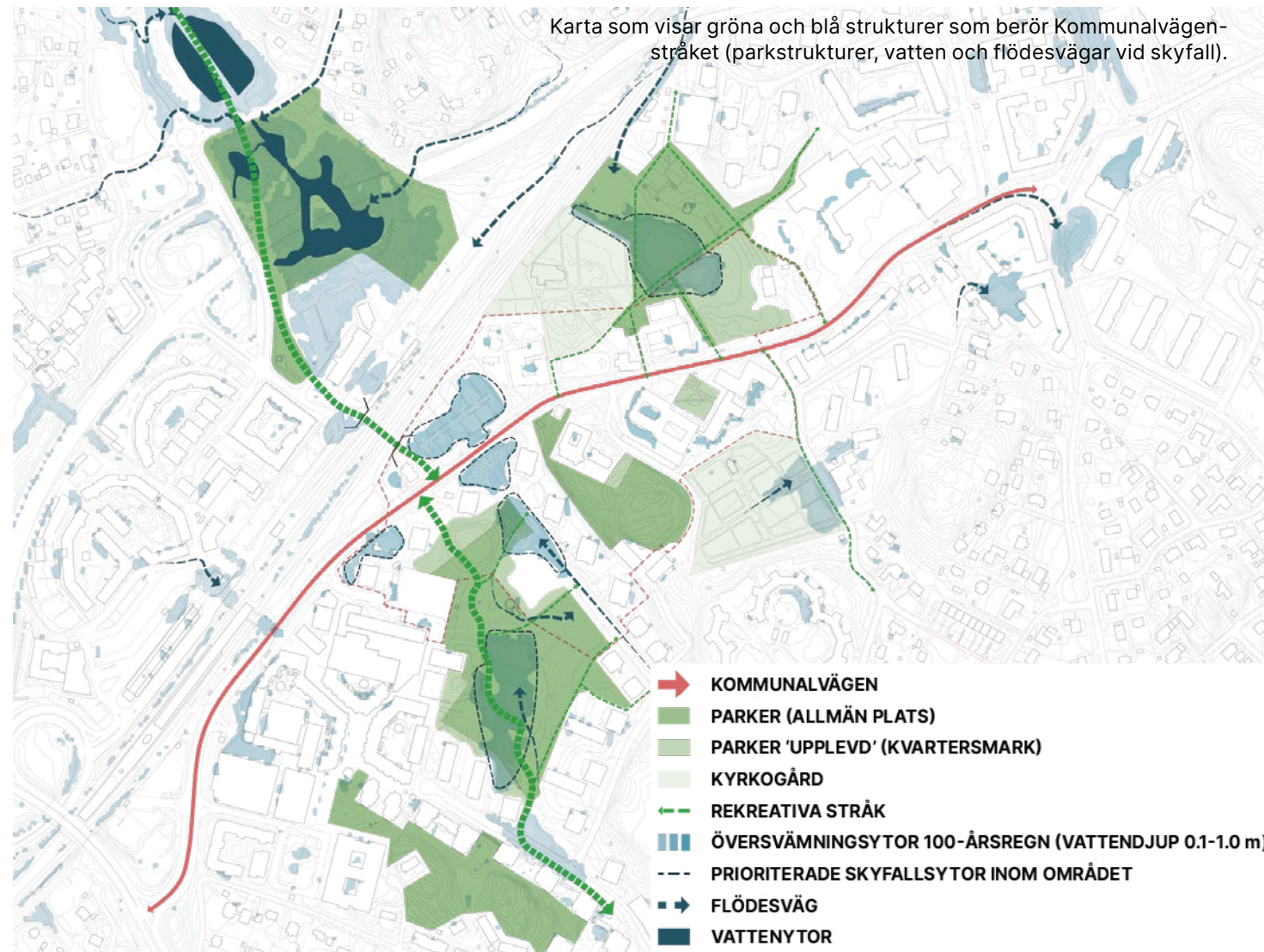
Strukturförslagen som tas fram bör respektera riktlinjerna för farligt gods genom att undvika all form av bebyggelse inom zon A och undvika bostäder inom zon B.



Kartan visar riskzoner för farligt gods utifrån gällande riksintresseavgränsning.

Sammanfattande bedömning av förutsättningarna för den fysiska utvecklingen

Följande kartor redovisar en sammanställning av de befintliga strukturer som bedöms vara viktiga att inkludera eller beakta i det fortsatta strukturarbetet. Kartorna visar ingen analys eller specifika ställningstaganden, utan utgör en tolkning av tillgängliga underlag och en kartläggning av centrala fysiska element. Strukturen har organiserats utifrån utvecklingsplanens fyra vägledande strategier för att tydliggöra samband mellan grönstruktur, rörelsestruktur, rumsliga kvaliteter och bebyggelsens funktion.



Hälsosamt med grönskan inpå knuten

Utgångspunkter för förstudien:

- Del av en "grön gradient" genom centrum (UP).
- Koppla samman rekreativa stråk mellan parkrummen (UP).
- Ge utrymme för framtida skyfall, företrädesvis med gröna lösningar med multifunktion för rekreation och andra ekosystemtjänster.

Kommentar:

- Notera att i denna studie ingår att utreda ställningstagandet att kvartersmarken i kv Flundran ska tillföras Sjödalsparken, tydliggöra entreer till Sjödalsparken och Rådsparken samt hantering av Skoghöjden

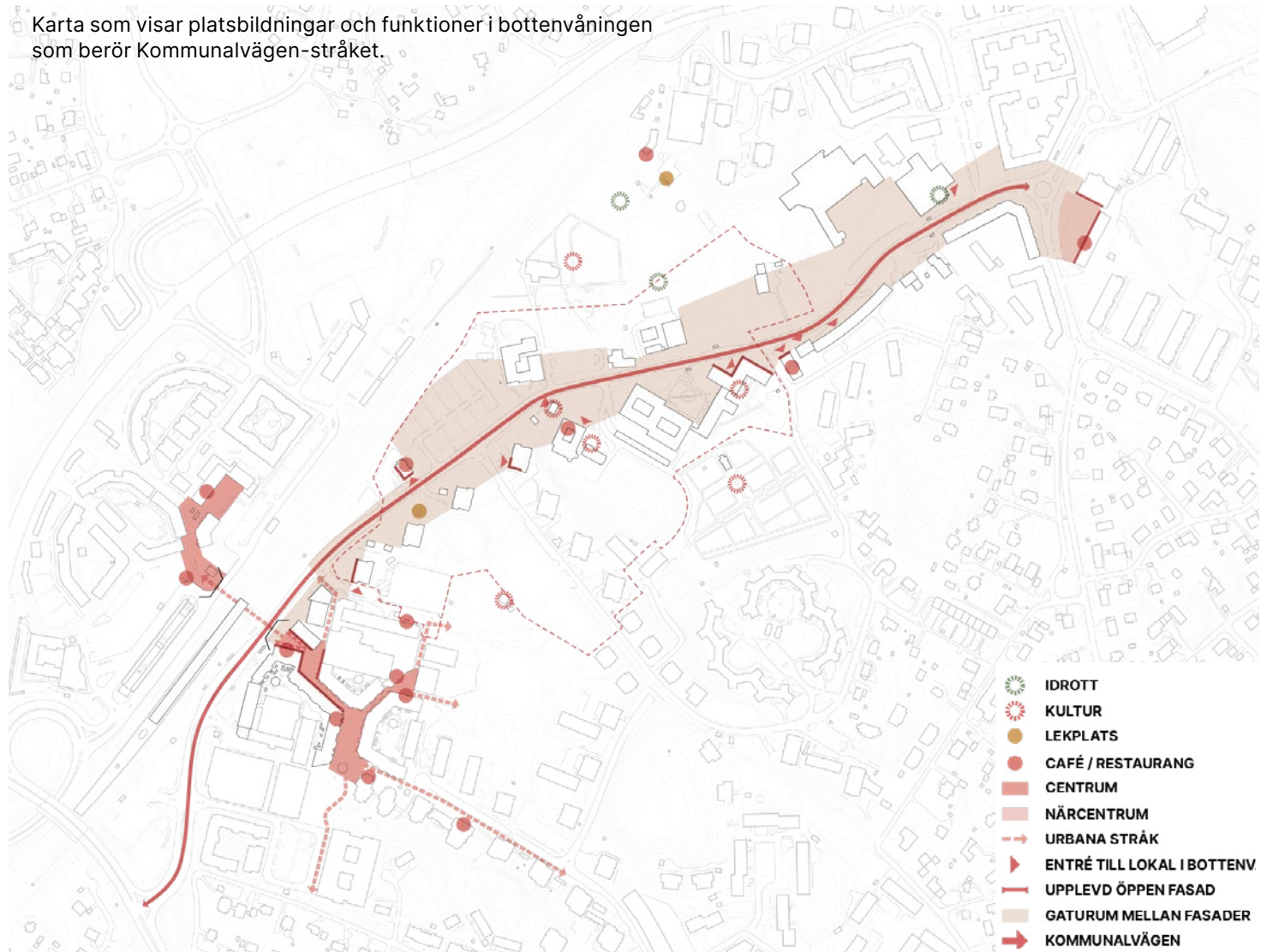


Tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv

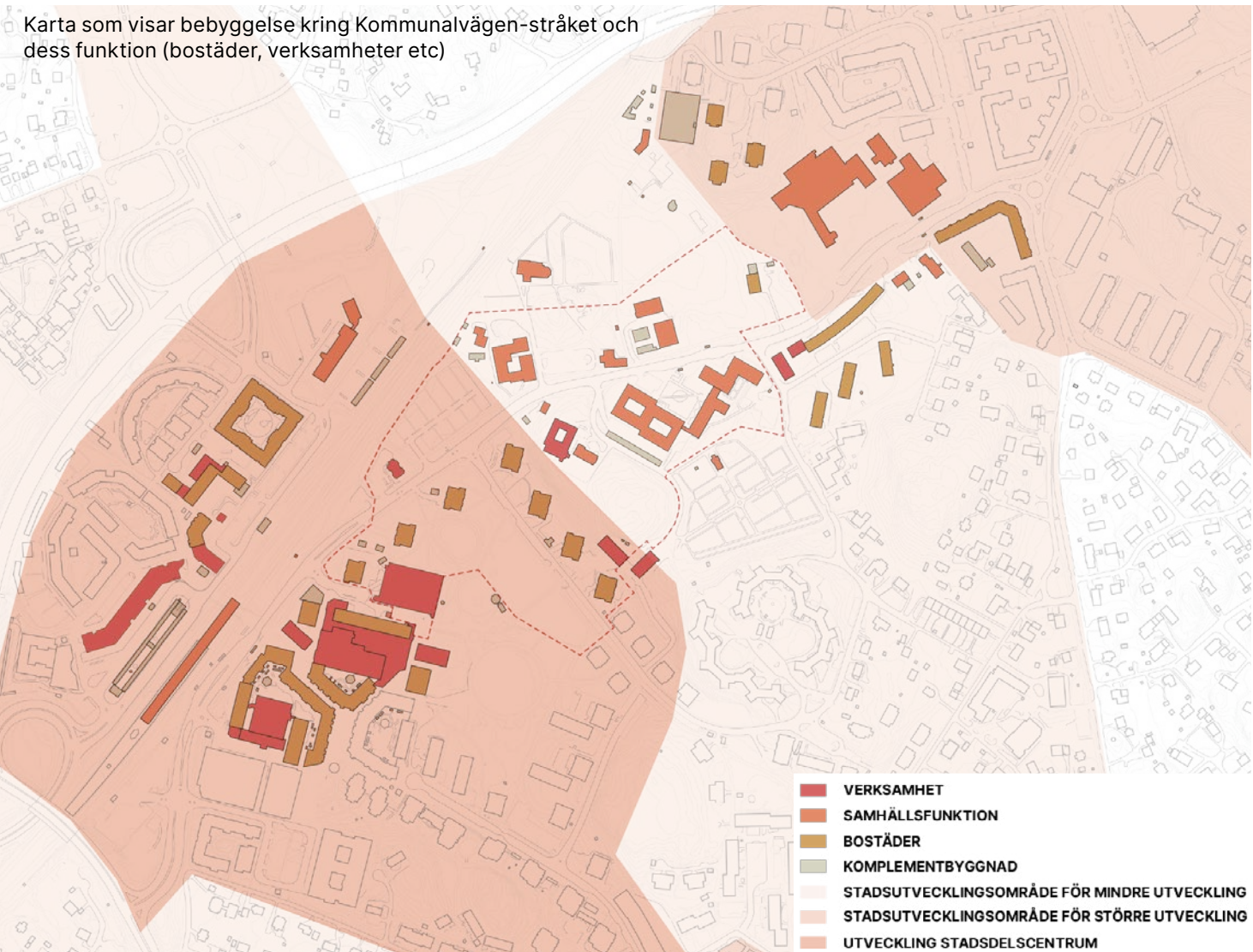
Utgångspunkter för förstudien:

- Kommunalvägen har bristande infrastruktur för gående och cyklister i dagsläget. Ge plats för gång, cykel och bil längs Kommunalvägen.
- Förbättra tillgängligheten för tvärkopplingar för gång- och cykeltrafik över Kommunalvägen.
- Inte omöjliggöra en framtida spårväg längs Kommunalvägen.

Karta som visar platsbildningar och funktioner i bottenvåningen som berör Kommunalvägen-stråket.



Karta som visar bebyggelse kring Kommunalvägen-stråket och dess funktion (bostäder, verksamheter etc)



Plats för möten i attraktiva och trygga miljöer

Utgångspunkter för förstudien:

- Hhandel/service ska inte konkurrera med de två centrumpunkterna Huddinge C och Kvarnbergsplan.
- Samtidigt ska stråket längs Kommunalvägen upplevas som aktiverat och tryggt. Möjligt att titta på andra andra typer av "dragare", exv aktiverade utemiljöer (parkmiljö), privata aktörer, mötesplatser som kyrka och ABF mm. Lokalplanering: Inga behov av kommunal verksamhet har uttryckts, men kan ändras efter lokaliseringstuderingar och strukturplaner.

Kommentar:

- Det finns en risk att flytt av verksamheter som bibliotek och kommunhus kommer att minska mängden aktiva bottenvåningar, vilket förstudien syftar till att belysa (samt behöver bevakas i den fortsatta processen.)



Tätt och blandat ger småstadens fördelar

Utgångspunkter för förstudien:

- Utvecklingsplanen pekar ut tre zoner:
 - Huddinge C: stadsdelscentrum, förtätning.
 - Kvarnbergsplan: stadsutvecklingsområde för större utveckling.
 - Däremellan stadsutvecklingsområde för mindre utveckling.

Kommentar:

- Utvecklingsplanen uttrycker fokus på högst förtätning kring noderna Huddinge C och Kvarnbergsplan. I detta uppdrag har vi öppet prövat hur detta kan tolkas och, utifrån flera aspekter (kulturmiljö, buller, risk, genomförbarhet m.m.), dragit slutsatsen att zonen mellan noderna bör vara ett stadsutvecklingsområde för mindre utveckling – i linje med utvecklingsplanen.

Rumsanalys och sammanställning av möjliga utvecklingsförslag

I denna del av rapporten presenteras en helhetsidé för hur landskapet och de fysiska strukturerna längs Kommunalvägen kan utvecklas som en samlande ryggrad för framtida stadsutveckling (som inkluderar både bebyggelse och landskap). Utgångspunkten är att skapa en tydlig struktur av landskapsrum – platser med olika karaktär och funktion – som stärker sambanden genom området och lägger grunden för en sammanhållen och levande stadsmiljö.

Landskapsrummen föreslås fungera som en robust och flexibel struktur, där grönska, offentliga rum och stråk binder samman befintliga kvaliteter med nya utvecklingsmöjligheter. Denna landskapsstruktur kan successivt kompletteras med nya byggnadsvolymer, utifrån framtida behov och förutsättningar.

Utöver den övergripande landskapsidén redovisas även inzoomningar för respektive fastighet inom studieområdet. Här presenteras förslag på möjliga utvecklingsinriktningar, i vissa fall med alternativa lösningar som belyser olika nivåer av exploatering och användning. För varje område redovisas också överväganden kring genomförbarhet, kulturmiljövärden, och de kvaliteter som är viktiga att bevara och utveckla.

Tillsammans utgör dessa förslag ett flexibelt ramverk som möjliggör en långsiktig, stegvis utveckling av stråket – med landskapet och de offentliga rummen som en tydlig grundstruktur.



Rumsanalys

Grönblå struktur

De befintliga kvaliteterna i landskapsrummet är en viktig utgångspunkt i arbetet med att utveckla strukturen.

Gröna parker och stråk

Strukturen av parker utgör en viktig stomme för den framtida utvecklingen. Parkerna fungerar som gröna lungor som erbjuder rekreation, fördröjning av regnvatten och en plats för sociala aktiviteter. Vidare kan parkernas struktur skapa ekologiska korridorer som binder samman olika delar av staden. Genom att utveckla och koppla samman gröna stråk kan dessa platser stärkas som viktiga delar av stadens offentliga rum.

Landskapet buffrar

Gröna ytor är också viktiga för att ta emot och fördröja regn. Genom att bevara eller skapa stora, genomträngliga ytor för dagvatten och nedsänkta ytor kan kapaciteten för fördröjning vid stora regnmängder (skyfall) ökas. Detta bidrar till att minska risken för översvämningar samtidigt som ekosystemtjänster bevaras.



Rumsanalys

Huvudstråk och tvärkopplingar

Kommunalvägen är ingen enhetlig gata, utan varierar i skala, karaktär och omgivning. Längs stråket möts öppna parkrum, kulturmiljöer, offentliga byggnader och bostadsbebyggelse – en variation som skapar identitet och dynamik. Variationen längs stråket kan betraktas som en kvalitet, och förståelsen för dess olika delar är central för en långsiktig utveckling. Genom att tydliggöra befintliga rumsligheter och möjliga kopplingar skapas en struktur där olika platser får egen karaktär, men hålls samman av landskap, rörelse och offentliga rum.

I analysen har ett antal tvärkopplingar identifierats – platsspecifika samband som sätter tomterna i ett större sammanhang och visar på deras relation till viktiga målpunkter i området. Förslag på utveckling av dessa ingår inte i denna studie, utan detta ska ses som en analys av potentialen:

Kulturstråket + centrum

Det finns potential att stärka sambandet mellan Kommunalvägen och Huddinge centrum. Centrum är en betydelsefull nod och samlingspunkt, som också utgör början på en kulturell axel mot Fullersta gård med flera viktiga målpunkter längs vägen.

Grönblå koppling: Sjödalsparken – Kyrkdammen

Den gröna dalgången mellan Sjödalsparken och Kyrkdammen utgör en viktig koppling både rekreativt och ekologiskt. En kontakt över Kommunalvägen kan bidra till att minska barriäreffekter och stärka helhetsupplevelsen av det grönblå nätverket.

“Minnenas promenad”*

Denna tvärkoppling förbinder kyrkan, kulturbyggnader som teatern och ABF samt kyrkogården. Tillsammans utgör dessa platser ett kulturhistoriskt sammanhang som kan synliggöras och förstärkas genom en sekvens av lugna, reflekterande rum. * Rubriken minnenas promenad syftar inte till att namnge en gata utan endast manifesteras/inspirera till en identitet.

Offentlighetens rum

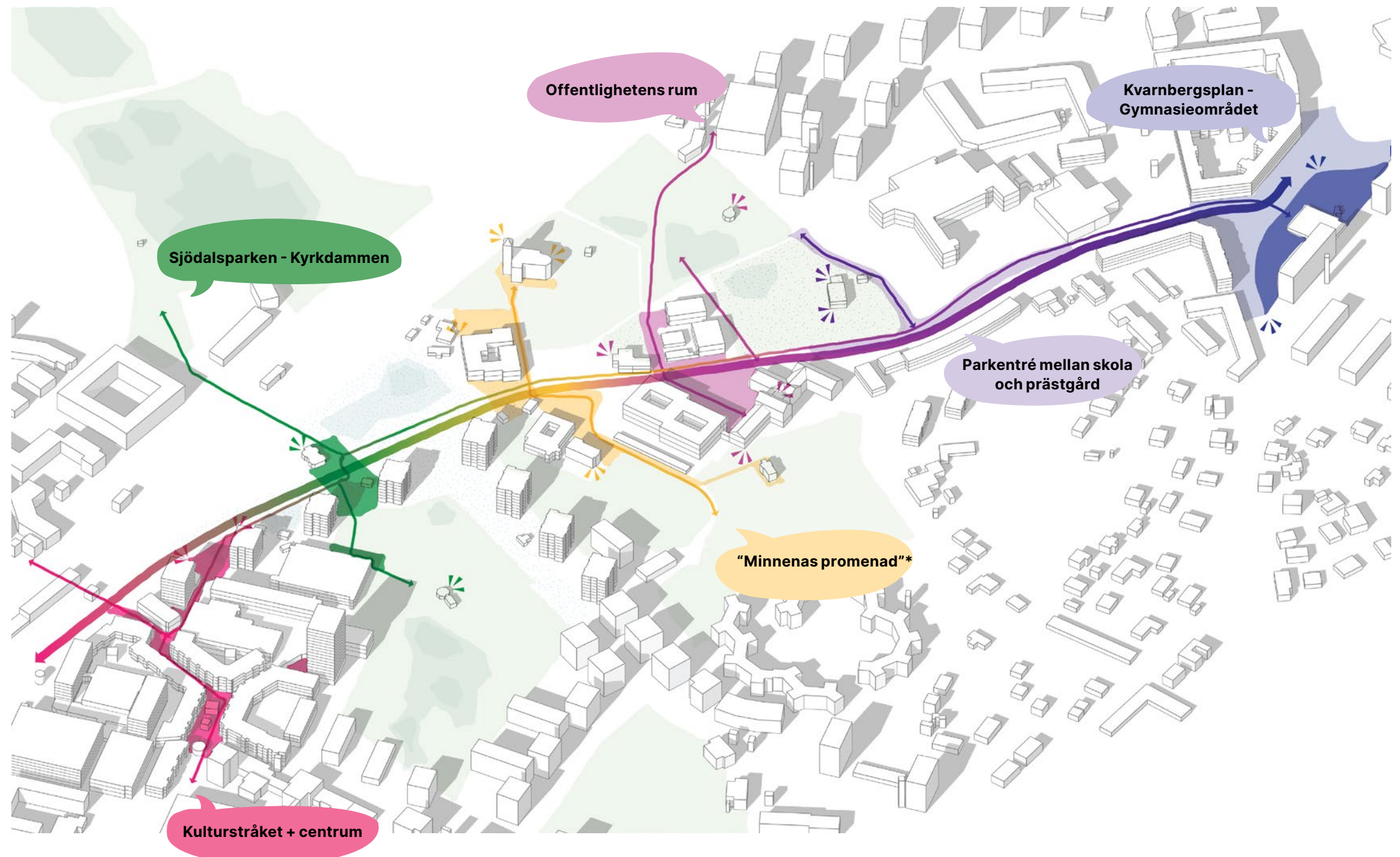
Kommunalhuset och Rådsparken har en viktig funktion som offentliga mötesplatser i Huddinge. Gångförbindelserna mellan dem kan ges en tydligare roll, med potential att fungera som en del i ett större publikt sammanhang i området.

Parkentré mellan skola och prästgård

Entrén vid Prästgården bildar en naturlig övergång mellan bebyggelsen och parken. Området har en stark koppling till lek, lärande och lokalhistoria, med närhet till skolor och kulturmiljöer.

Kvarnbergsplan och gymnasieområdet

I norr ansluter Kommunalvägen till Kvarnbergsplan, som enligt utvecklingsplanen är en kommande utvecklingsnod. Även om området ligger utanför detta uppdrags geografiska avgränsning, är sambandet viktigt att ha med i den rumsliga analysen.



Rumsanalys

En sammansatt helhet: grönblå struktur och tvärkopplingar**Sammanfattning: Ett stråk som byggs upp av flera rum och binder samman med omgivningen!**

Det föreslagna stråket består av flera fysiska rum som binder samman Huddinge centrum med sina omgivningar och integrerar historiska, ekologiska och sociala funktioner. Det historiska stråket längs Kommunalvägen är centralt, men de tvärgående rumsligheterna som kantar det—t.ex. kopplingarna till Huddinge C, Fullersta, Kyrkdammen och Södalsparken—gör det särskilt intressant.

Målet är att varje enskild del av stråket ska bidra till tryggare, mer välkomnande och levande miljöer som blir befolkade och attraktiva för alla.



Studerade tomter

Möjlig bebyggelseutveckling med lyhördhet för det befintliga

Detta uppdrag har syftat till att undersöka olika alternativ för förtätning längs stråket Kommunalvägen. Det primära studieområdet omfattar sträckan mellan Forelltorget och Prästgården, markerad med röd linje i bilden intill.

Under arbetets gång har flera begränsningar identifierats, vilket skapar osäkerhet kring vad som är genomförbart. I förstudien redovisas därför ett antal möjligheter för de studerade tomterna, med resonemang kring byggnadsplacering, bevarandevärden och potentiella risker. Under arbetet har input från antikvarisk bedömning påverkat och format slutsatserna.

För de tomter som besöks mest relevanta att utveckla presenteras ett huvudalternativ, tillsammans med alternativa lösningar som kan vara aktuella att studera vidare. Inzoomningar och tillhörande resonemang redovisas på kommande sidor.

Avslutningsvis sammanfattas möjligheterna i en översiktsbild som visar det samlade förslaget. Denna bild är inte avsedd att representera en trolig utveckling, utan snarare att illustrera alla förslagen samlat. En mer återhållsam utveckling bedöms vara sannolikt.



Kartöversikt med Fastighetsbeteckningar och numrering inzoomningar (se kommande sidor).

1. Tomtbergaskolan 13 (Prästgården) och Telegrafan 1 och 2

Förstudien föreslår att fastigheten Tomtbergaskolan 13 (prästgården) ses som en del av en helhet, där även en framtida utveckling av fastigheterna Telegrafan 1 och 2 inkluderas i sammanhanget.

Två alternativa förslag presenteras, ett med gavelmotiv mot gatan, och ett med en mer långsgående struktur.

Offentlighetens rum

Ett viktigt medskick från förstudien är att området är en del av tvärkopplingen som binder samman Kommunhuset med Rådsparken. Nya tillägg bör, genom sin utformning och anslutande landskap, stärka entréerna till parken. Detta kan göras genom satsningar på ytorna mellan kvarteren, som eventuellt kan aktiveras på olika sätt, samt genom omsorg om hur fasader och bottenvåningar utformas för att skapa trygghet och tydlig tillhörighet.

Osäkerheter och genomförandefrågor :

För fastigheten Tomtbergaskolan 13 finns ett intresse från fastighetsägaren för utveckling av bostadsbebyggelse i närtid. Diskussioner om förslag och konsekvenser förs mellan kommunen och fastighetsägaren i sedvanlig ordning.

Det är oklart om angöring kan lösas på ett bra sätt för fastigheten Tomtbergaskolan 13 (Prästgården) utan att kv Telegrafan berörs, vilket medför att det är osäkert om Tomtbergaskolan 13 kan genomföras oberoende av Telegrafan 1 och 2.

Fastighetsägarna i kvarteret Telegrafan har inte uttryckt något intresse av förändring. Skisserna visar potentiella möjligheter. Planering och genomförande av de två fastigheterna kan eventuellt behöva samordnas.

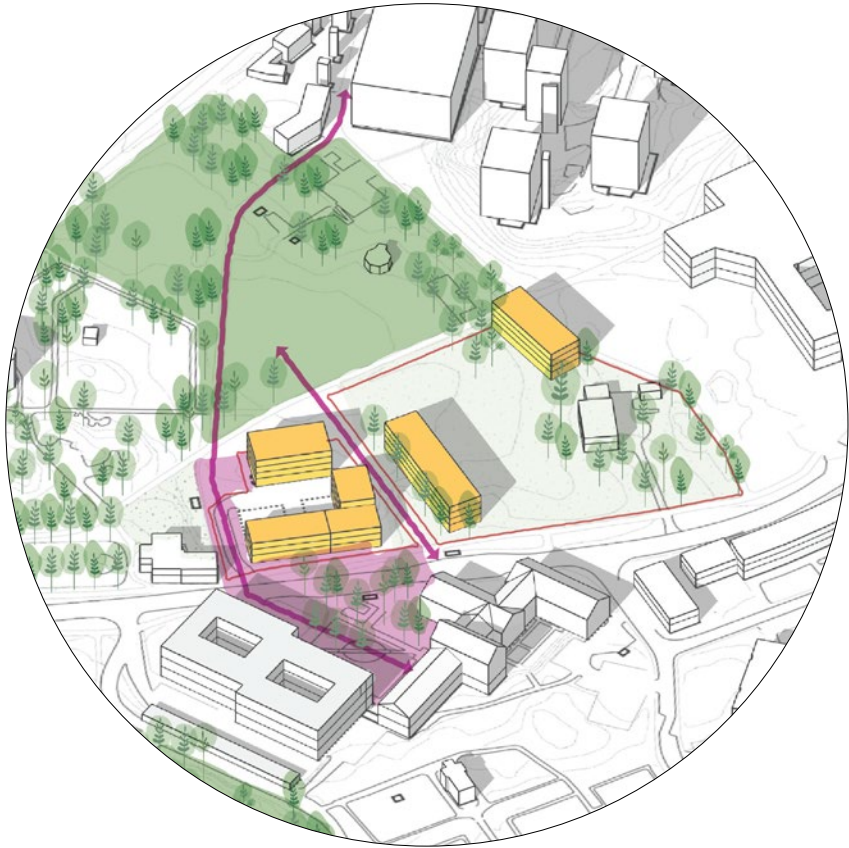
Åtgärder i allmänna anläggningar kan bli aktuellt i samband med genomförande av kvartersmark.

Beakta att Kommunalvägen ska kunna utvecklas till stadsgata med god standard och med spårväg.

Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas.

Ekonomiska konsekvenser:

Exploateringen bedöms inte innebära några nettokostnader för kommunen. Eventuella investeringar i kommunal infrastruktur bekostas av exploitören.



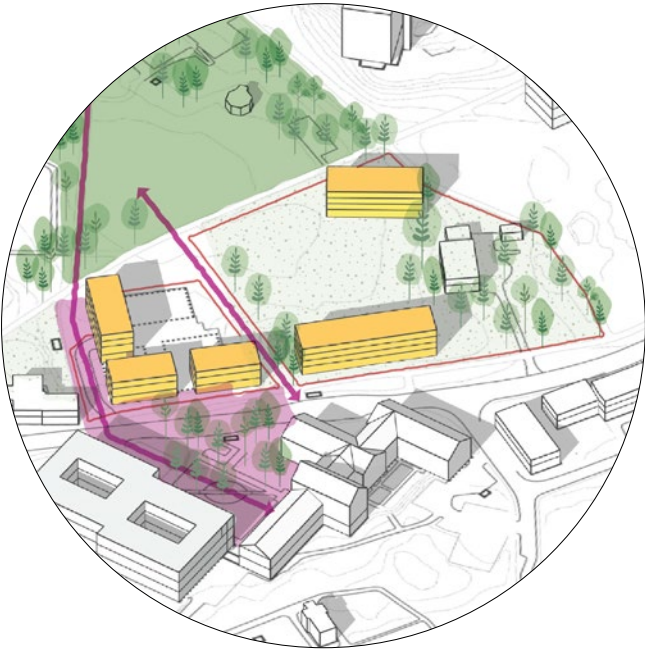
Huvudalternativ: Öppen struktur mot gatan

Prästgårdstomten föreslås få en öppen lösning, genom att byggnaderna placeras med gavlarna mot gatan.

För Telegrafan 1 och 2 utgår förslaget från befintliga volymer, som kantar gatan och samtidigt möjliggör angöring inifrån kvarteret. Fasadliv och byggnadshöjder efterliknar de befintliga byggnaderna för att minimera negativ påverkan på siktlinjer och landskapsbild.

Då utfart mot Kommunalvägen inte är lämplig mellan fastigheterna kan detta förslag innebära behov av gemensamhetsanläggning för angöring via fastighet Telegrafan 1. Angöring och parkering behöver studeras vidare.

Kulturmiljö och landskapsbild: Denna struktur har anpassats till den antikvariska bedömningen och möjliggör en större visuell kontakt mellan Kommunalvägen, Rådsparken och kyrkan. Hänsyn tas till prästgårdens upphöjda läge, dess historiska karaktär och behovet av låg skala mot vägen. Byggnadshöjder och avstånd kräver fortsatt varsam utformning.



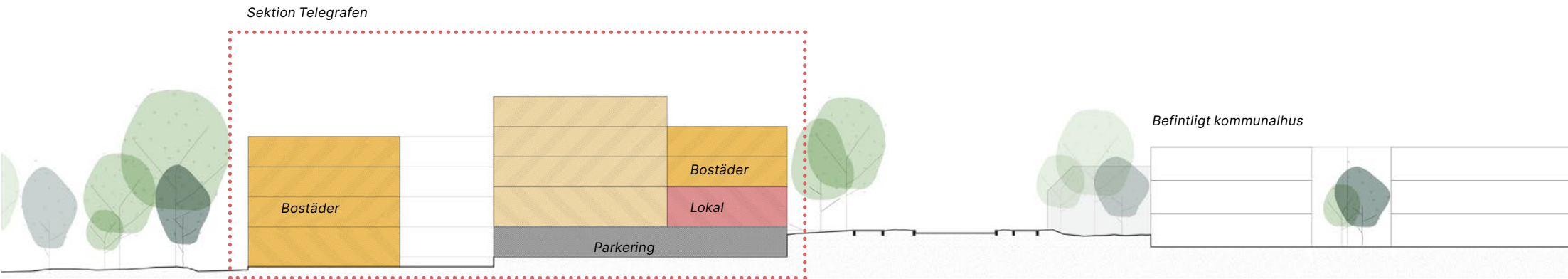
Alternativ: Kanta gata

För prästgården har ett förslag tagits fram av fastighetsägaren. I förslaget livar bebyggelsen med gatan, i linje med den föreslagna spårvägskorridoren.

Förslaget kan kombineras med samma som ovan för Telegrafan 1 och 2 men har i bilden till höger illustrerats som en L-fomard struktur som tillsammans med Prästgården formar ett storkvarter.

Angöring planeras inom respektive fastighet, men har visat sig vara utmanande. På Prästgårdstomten riskerar intern angöring att förvanska kulturmiljön, medan angöring från Kommunalvägen skulle påverka trafikfunktionen negativt. Någon parkeringslösning i enlighet med parkeringsprogrammet har inte redovisats.

Kulturmiljö och landskapsbild: Det stärker gaturummet på den norra sidan av Kommunalvägen men är negativt ut kulturmiljöhänsyn de det begränsar kontakten mellan Kommunalvägen och kyrkan / parken jämfört med idag och minskar möjligheten att kunna läsa det gamla agrara kulturlandskapet.



2. Kommunhuset 2

Huddinge Samhällsfastigheter AB genomför för närvarande en studie av Fastigheten Kommunhuset 2, där olika utvecklingsalternativ utvärderas. Samtliga alternativ utgår från att den äldre delen av Kommunhuset samt biblioteket bevaras samt en ny lamell placeras längs med Tingsvägen bakom biblioteket.

Den nyare delen (mexitegelbyggnaden) kan antingen bevaras och utvecklas genom påbyggnad, eller rivas och ersättas med nya volymer som följer riktningen i de befintliga byggnadskropparna. Det bör dock understrykas att en rivning av hela mexitegelbyggnaden skulle innebära negativa konsekvenser för kulturmiljön samt en ökad miljö- och klimatpåverkan, vilket inte ligger i linje med utvecklingsplanens ambitioner.

Ett huvudalternativ har ännu inte valts för kommunalhusfastigheten, eftersom flera osäkerheter kvarstår. En mer detaljerad redogörelse för alternativen tas fram av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Offentlighetens rum

Ett viktigt medskick från förstudien är att platsen framför Kommunhuset utgör ett centralt offentligt rum, som med fördel kan utvecklas till en mötesplats (som skulle kunna bli allmän plats i ny detaljplan). Platsen är en del av det tvärgående stråk som kopplar vidare till Rådsparken.

Osäkerheter och genomförandefrågor:

Området och byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde vilket måste beaktas i kommande planering. Det finns en stor osäkerhet om vilken användning som är möjlig i byggnader som bevaras. Det är därför önskvärt med så stor flexibilitet som möjligt.

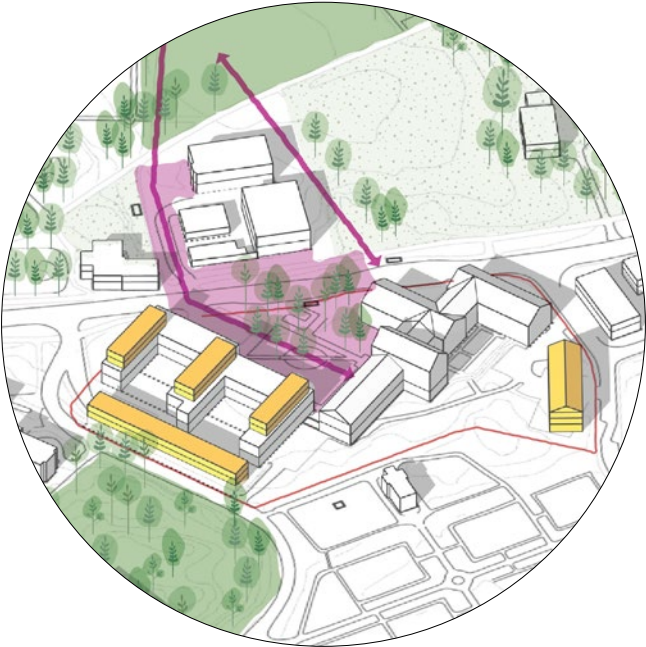
Kommande detaljplan kommer sannolikt att innebära behov av genomförande av allmän plats. I samband med planering behöver avvägning ske av omfattning på investeringar i övergripande anläggningar, dvs ombyggnad av Kommunalvägen, i samband med utveckling på kvartersmark. Mest angeläget är åtgärder för bättre framkomlighet för gång och cykel på Kommunalvägens södra sida. En exploatering här bör även medföra en upprustning av Kyrkogårdsvägen, vilket vore positivt i och med att den idag endast har en smal gångbana.

Planering samordnas eventuellt med Skogshöjden, åtminstone inledningsvis. Parkeringslösning och åtgärder i Kyrkogårdsvägen behöver samordnas mellan Kommunhuset 2 och Tomtberga 3:1 (Skogshöjden).

Osäkerhet kring parkeringslösningar: I de olika bevarandalternativen är inte parkeringsfrågan löst, i nybyggnadsalternativet finns bättre möjlighet att lösa parkering

Ekonomiska konsekvenser:

Lokalerna på Kommunhuset 2 blir vakanta i och med att biblioteket och kommunal förvaltning flyttar till nya lokaler i centrum. Det bedöms vara en låg efterfrågan på kontorslokaler i området då kommunen flyttar och en alternativ användning av platsen utreds. Det är av intresse för koncernen att undvika tomställda lokaler. Utveckling av bostäder och försäljning av del av fastigheten skulle innebära ett en intäkt för kommunkoncernen, grovt uppskattat 40 – 50 miljoner kronor (förutsatt att mexitegeldelen rivs).



Bostäder (bevarande+ påbyggnad)

Den äldre delen av kommunalhuset samt biblioteket bevaras. Den nyare delen (mexitegelbyggnaden) bevaras och utvecklas genom påbyggnad. Fasadkaraktären behålls, samtidigt som tillägget tydligt särskiljs från den äldre byggnaden.

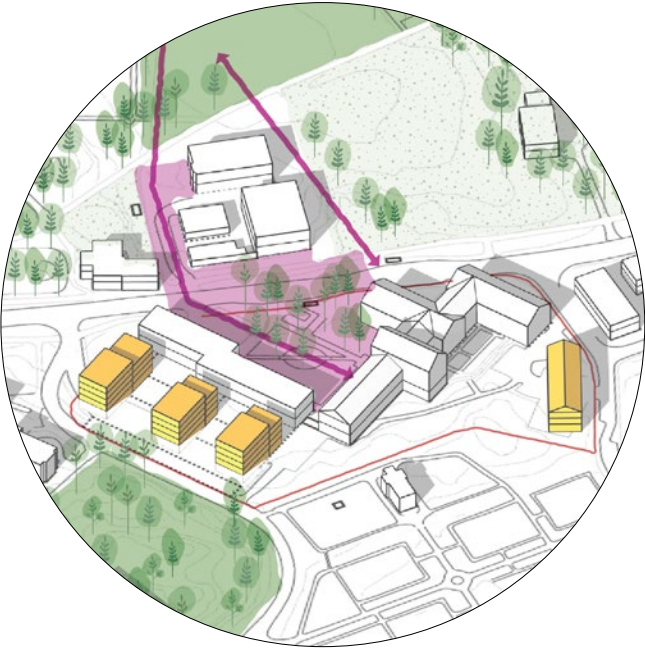
En ny lamell placeras längs med Tingsvägen.

Parkering och trafik: Parkeringslösningen är inte utredd. Det är oklart hur tillkommande behov kan tillgodoses inom fastigheten.

Miljö och klimat: Alternativet innebär låg klimatpåverkan då det bygger vidare på befintliga strukturer snarare än att riva och bygga nytt.

Kulturmiljö och landskapsbild (ur antikvarisk bedömning): Av de tre alternativen lyckas alternativ 1 bäst med att tillvarata befintliga kulturhistoriska värden trots att de volymer som föreslås byggas på riskerar att dominera över ursprungligt kommunalhus (1948).

Rekommendation: Påbyggnad påverkar rumsligheten på platsen framför kommunhuset och kräver fortsatt utredning. Hög gestaltningsnivå krävs, särskilt för östra huset.



Bostäder (ombyggnad)

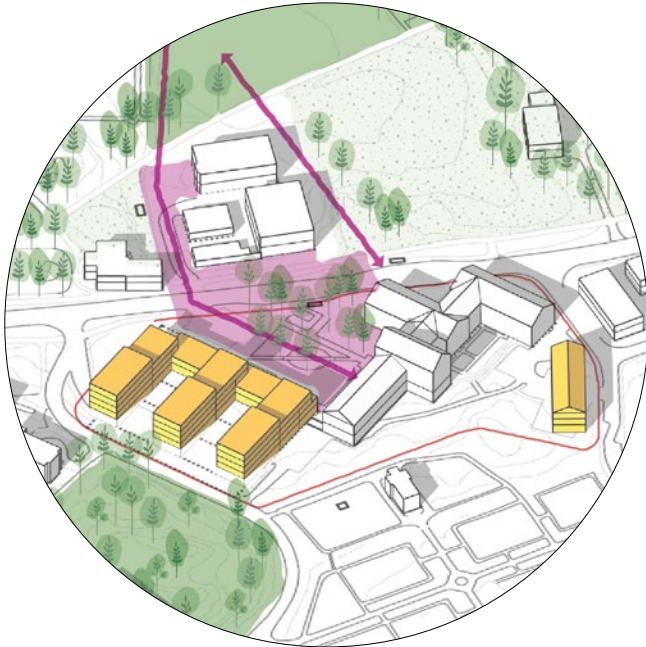
Förslaget bevarar utformning och skala mot platsen framför Kommunhuset genom att den äldre delen av kommunalhuset samt biblioteket bevaras. Den nyare delen (mexitegelbyggnaden) bevaras delvis – främst mot Kommunalvägen – medan övriga delar ersätts med nya volymer som ges en mer tillbakadragen placering, vilket minskar deras visuella påverkan och bevarar viktiga siktlinjer mot kyrkan. En ny lamell placeras längs med Tingsvägen.

Parkering och trafik: Parkeringslösningen är inte färdigutredd. Förändringen kan skapa bättre förutsättningar att inrymma parkering inom kvarteret, men kräver fortsatt analys.

Miljö och klimat: Klimatpåverkan bedöms som måttlig då delar av befintlig byggnad bevaras, samtidigt som nya volymer tillförs.

Kulturmiljö och landskapsbild (ur antikvarisk bedömning): Alternativ 2 lyckas bra med att tillvarata platsens befintliga kulturhistoriska värden sett från kommunalparken, men medför en negativ påverkan pga en mer omfattande rivning av kommunal-förvaltningshuset (1964).

Rekommendation: Föreslagen bebyggelse bör utformas med hänsyn till Tonsalen och ABF-huset. Hög gestaltningsnivå krävs, särskilt för östra huset.



Bostäder (nybyggnad)

Den äldre delen av kommunalhuset samt biblioteket bevaras. Den nyare delen (mexitegelbyggnaden) rivs och ersätts med nya volymer som följer riktningen i de tidigare byggnadskropparna. En ny lamell placeras längs med Tingsvägen.

Spårväg: Alternativet möjliggör anpassning till en framtida spårvägskorridor.

Parkering och trafik: Detta alternativ ger bäst förutsättningar att lösa parkering inom fastigheten, exempelvis genom nybyggnation av underjordiskt garage. Samtidigt kräver ny anslutning särskild hänsyn till gång- och cykelvägar.

Miljö och klimat: Alternativet innebär större klimatpåverkan till följd av rivning och nyproduktion. Detta behöver vägas mot möjligheten att skapa energieffektiva bostäder med långsiktig hållbarhet.

Kulturmiljö och landskapsbild (ur antikvarisk bedömning): Alternativ 3 skisserar ett storskaligt förslag vilket medför, i jämförelse med alt 1 och 2, störst negativ påverkan på områdets och bebyggelsens kulturhistoriska värden. Alternativ 3 riskerar att förvanska områdets kulturhistoriska värden (PBL 8:13).

Rekommendation: Nya byggnader bör utformas med stor omsorg och hög arkitektonisk verkshöjd, så att de upplevs som ett värdigt komplement till den äldre kommunhusdelen. Särskild hänsyn bör tas till siktlinjer och landskapsrummets öppna karaktär. En tydligare nedtrappning av volymerna kan bidra till att bevara kommunalhusets framträdande roll i stadsbilden.

3. Tomtberga 3:1, del av (Skogshöjden)

Förstudien pekar på möjligheten att bebygga längs med Kyrkogårdsvägen, i slänten upp mot Skogshöjden.

Olika förslag redovisas i form av punkthus, lameller eller radhus. Den nya bebyggelsen lämnar resten av Skogshöjden orörd. Dessa alternativ kan ses i relation till de tre utvecklingsnivåerna för Kommunhuset 2, men är inte direkt beroende av vilket alternativ som väljs för den fastigheten.

Terräng och kulturmiljö:

En viktig aspekt att beakta är de utmaningar som den relativt branta terrängen innebär, vilket kan kräva sprängning och souterränglösningar. Skogshöjden är samtidigt en kulturhistoriskt värdefull bergsrygg som avspeglar det agrara landskapets struktur och inramar Tomtberga kyrkogård. Bebyggelse riskerar att påverka siluetten, skogsbilden och relationen till närliggande värdebärande byggnader som Tonsalen och ABF-huset, och bör därför utformas med stor varsamhet.

Eventuell ny bebyggelse längs Kyrkogårdsvägen bör ses som en sammanhållen helhet, där hänsyn tas till den historiska och kyrkligt anknytna kontexten. Bebyggelsen ska placeras på ett sätt som skapar en lugn och respektfull övergång mot kyrkogården.

Osäkerheter och genomförandefrågor:

Det finns inga utredningar för att kunna bedöma genomförbarheten av en exploatering på denna tomt. Skisserna visar endast en potential för bostadsbebyggelse. Naturvärdesinventering finns som underlag till utvecklingsplanen men en aktuell intevtering kan behövas innan ett exploateringsprojekt kan påbörjas.

Tidig planering kan behöva samordnas med planering av Kommunhuset. Parkeringslösning och åtgärder i Kyrkogårdsvägen behöver samordnas mellan Tomtberga 3:1 (Skogshöjden) och Kommunhuset 2.

Ekonomiska konsekvenser:

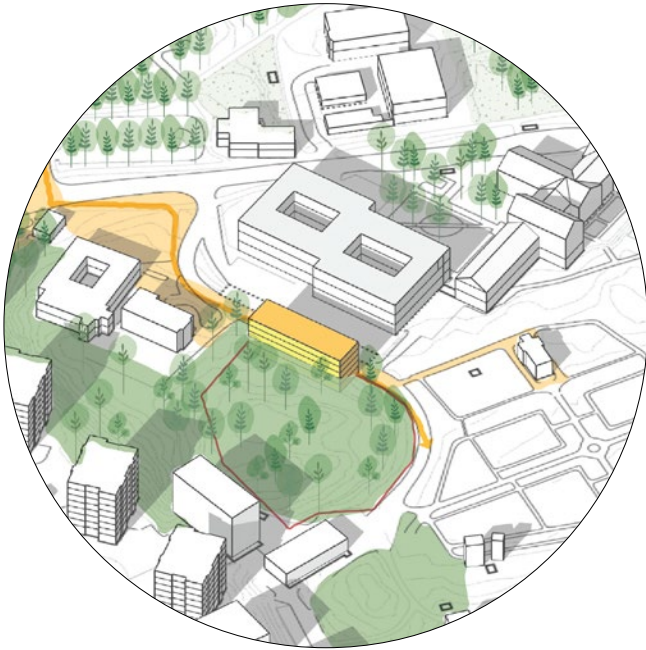
En exploatering förväntas ge ett överskott för kommunen. Det är svårt att bedöma hur mycket innan det gjorts åtminstone en förstudie. Med grova antaganden bedöms ändå att ett exploateringsöverskott kan uppgå till storleksordningen 5-15 mnkr. Om det blir aktuellt med Hüge Bostäder AB som exploatör medför det även ekonomiska konsekvenser för Hüge Bostäder AB.



Bostäder radhus mot gata

Längs Kyrkogårdsvägen, mot Skogshöjden i söder, placeras en trevånings radhuslänga i souterräng.

Kulturmiljö: Denna lösning medför begränsad byggnadsvolym i relation till ingreppets omfattning. En betydande del av skogen skulle behöva tas i anspråk, vilket riskerar att sudda ut skogsbrynet utmed vägen och försvaga landskapsbilden.



Bostäder fasad mot gata

Längs Kyrkogårdsvägen, mot Skogshöjden i söder placeras ett bostadshus i lamellform.

Kulturmiljö: Den föreslagna byggnadshöjden ligger nära Skogshöjdens högsta punkt, vilket innebär att en betydande del av siluetten och skogen riskerar att försvinna. Detta påverkar både landskapsbilden och närliggande kulturmiljöer som Tomtberga kyrkogård negativt.



Bostäder - gavlar mot gata

Längs Kyrkogårdsvägen, mot Skogshöjden i söder placeras två bostadshus i punkthusform.



Bevarande alternativ (park/natur)

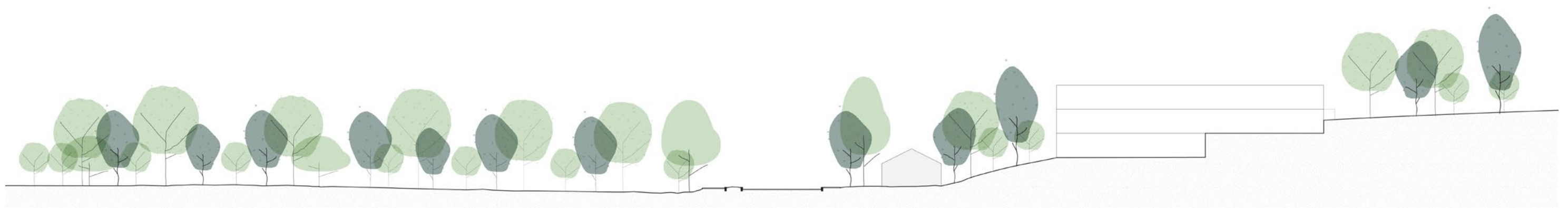
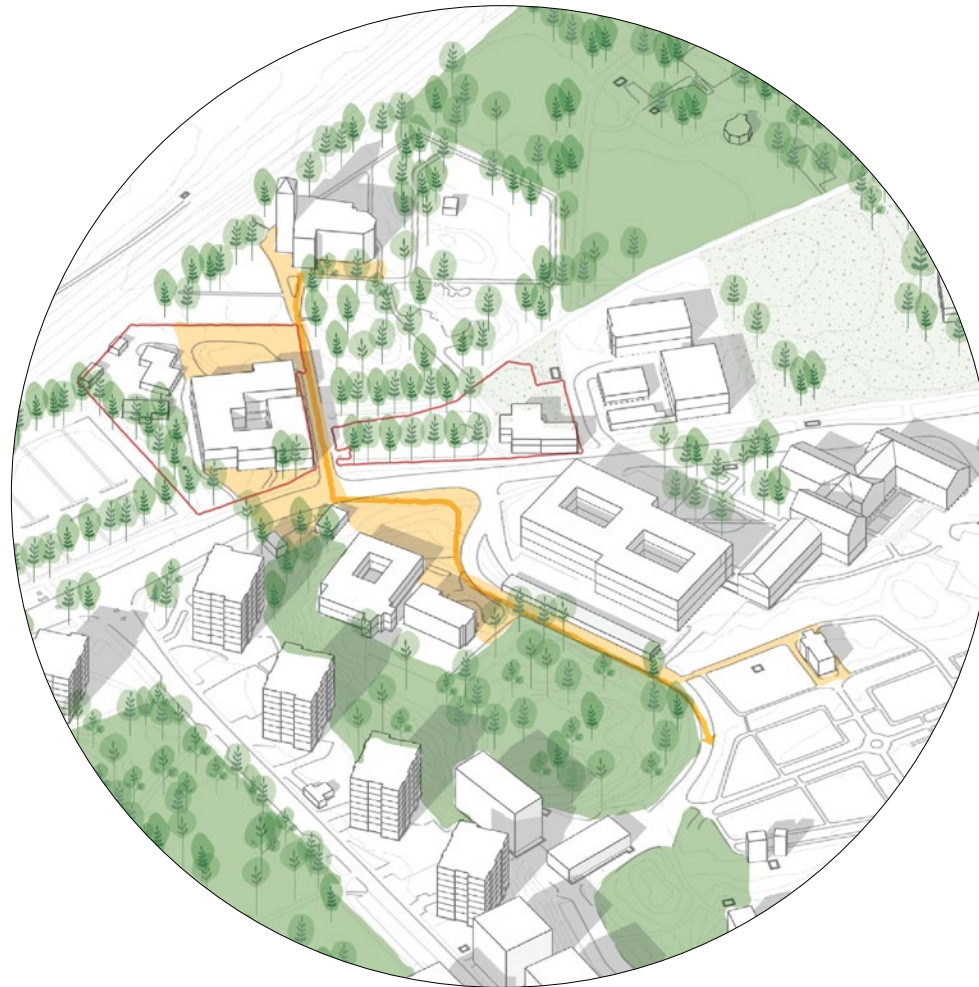
Park/natur: Alternativet att bevara naturen är fortfarande relevant att överväga. Detta alternativ blir aktuellt om kommande utredningar visar att exploatering inte är möjlig eller lämplig.

4. Klockargården 3 och Kyrkskolan 1

Inom arbetet med förstudien har flera möjligheter för potentiell förtätning studerats, exempelvis genom infill-bebyggelse på den öppna parkeringsplatsen vid Kyrkskolan. På längre sikt skulle även Klockargården (församlingshemmet) kunna omvandlas och förtätas, om fastighetsägaren ser potential i en sådan utveckling. Detta kräver dock vidare utredning, eftersom området påverkas av buller både från gatan och från järnvägen, samtidigt som en lösning för parkering behöver säkerställas. Dessutom är miljön känslig ur kulturmiljösynpunkt, och eventuell ny bebyggelse bör placeras med respekt för kyrkans dominerande roll och den låga skalan i området. Om omvandling övervägs, krävs stor omsorg i utformningen av volymernas skala och placering för att inte utmana kyrkans centrala roll i landskapsbilden.

Med tanke på dessa osäkerheter och att fastighetsägaren inte uttryckt något intresse för förändring, så presenteras inget huvudalternativ för bebyggelseutveckling.

Ett medskick från förstudien är att tomterna ansluter till tvärkopplingarna "Minnenas promenad" och "Offentlighetens rum." Utvecklingen bör stärka dessa kvaliteter och bidra till att göra dem mer tydliga och tillgängliga.



5. Klockargården 4 (parkeringstomten)

Tomten är låglänt och används idag för ytparkering. Under skissarbetet har flera alternativ prövats – från en grön utveckling med fokus på skyfallshantering, till ett mer högexploaterat kvarter med bostäder, handel och parkering i kombination. Det senare har dock avfärdats, främst med hänsyn till riskfaktorer och skyfallsproblematik. Även kulturmiljön har vägt in, då en tät bebyggelse riskerar att försvaga platsens historiska värden och den öppna karaktär som vittnar om dess tidigare användning som odlingsmark. Ett alternativ som däremot skulle kunna utredas vidare är ett mobilitetshus som möjliggör en effektiv markanvändning och fungerar som bullerskärm mot järnvägen, kompletterat med en grön skyfallspark i direkt anslutning.

Grönblått stråk Sjödalsparken – Kyrkdammen

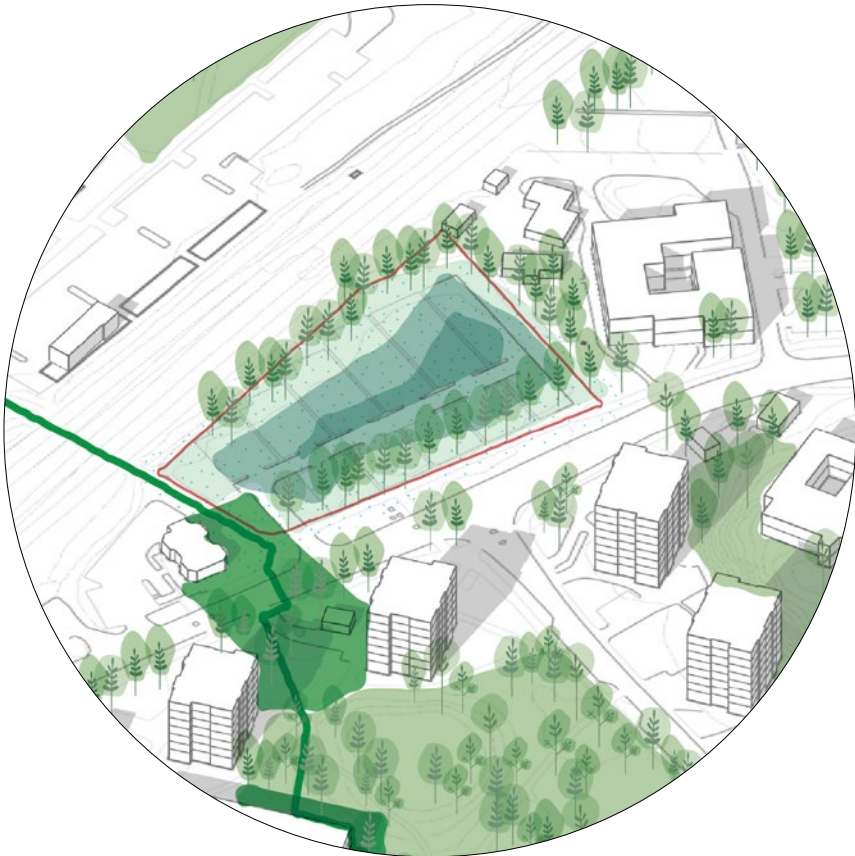
Ett medskick från förstudien och utvecklingsplanen är att delområdet ansluter till det grönblå stråket som kopplar Sjödalsparken till Kyrkdammen. Satsningar på ökad biologisk mångfald i kombination med rekreativa funktioner bör prioriteras, särskilt i detta område och i anslutning till passagen under järnvägen.

Osäkerheter och genomförandefrågor:

För att kunna föreslå framtida utveckling behöver förutsättningarna studeras vidare. Hur skyfallsproblematiken i området ska hanteras blir sannolikt avgörande för hur fastigheten kan utvecklas. Även hantering av höga bullernivåer och riskavstånd från järnvägen är viktiga förutsättningar för hur denna fastighet kan utvecklas. Utöver det finns en osäkerhet gällande eventuell utökning av riksintresse för järnväg

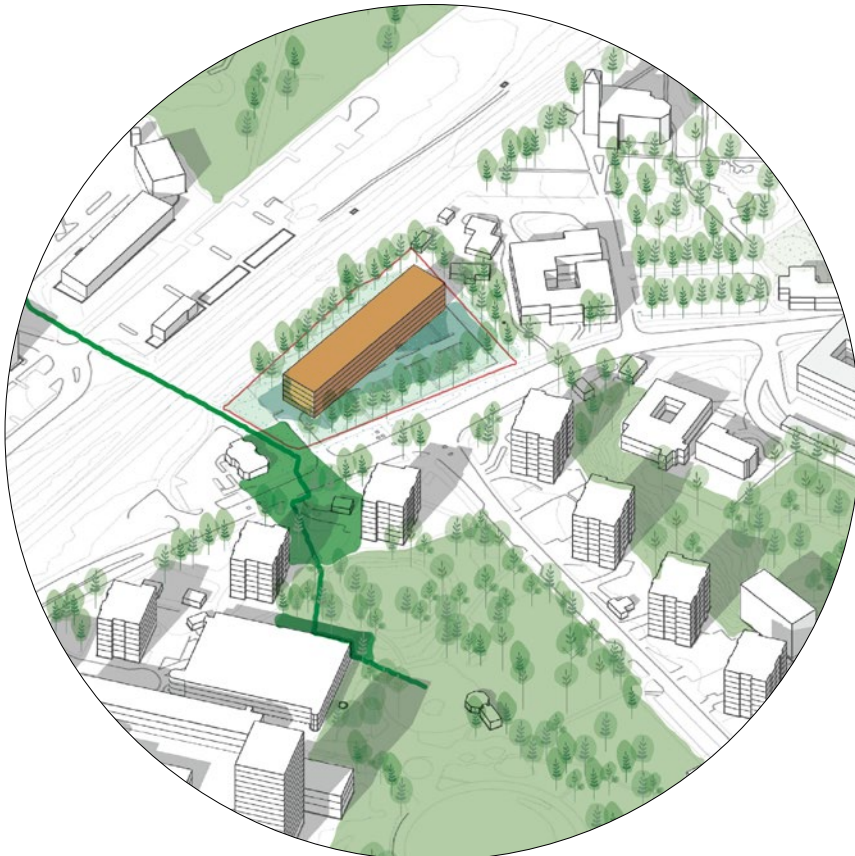
Ekonomiska konsekvenser:

Framtida markanvändning kan inte anges utan fortsatta utredningar. Eftersom det finns stora utmaningar med dagvatten och skyfall, buller och risk med mera bedöms inte en exploatering kunna ge något större ekonomiskt överskott för kommunen. Däremot kan det innebära bättre ekonomiska förutsättningar för exploatering i närområdet genom att för området nödvändiga funktioner kan lokaliseras hit, t ex omhändertagande av dagvatten och skyfall.



Grön-blå lösning

En grön-blå lösning med dagvattendamm kan stärka platsens karaktär och bidra till både dagvattenhantering och rekreativa värden. Denna typ av lösning kan också fungera som en viktig del i ett större grönblått nätverk, som stärker ekologiska samband och ökar områdets motståndskraft mot klimatpåverkan. Samtidigt kräver genomförandet kommunala investeringar och kan vara svår att finansiera utan att kombineras med bebyggelse eller andra intäktsgenererande funktioner.



Mobilitetshus med skyfallspark

Mobilitetshus i en smal volym som samtidigt kan fungera som bullerskärm mot järnvägen. Bottenvåningen kan eventuellt utformas för publika ändamål, exempelvis verksamheter som skapar aktivitet och bidrar till en mer levande miljö. Framför byggnaden föreslås en grönare och mer genomsläpplig yta, som eventuellt delvis kan sänkas ner för att behålla kapaciteten för hantering av skyfallsvatten.

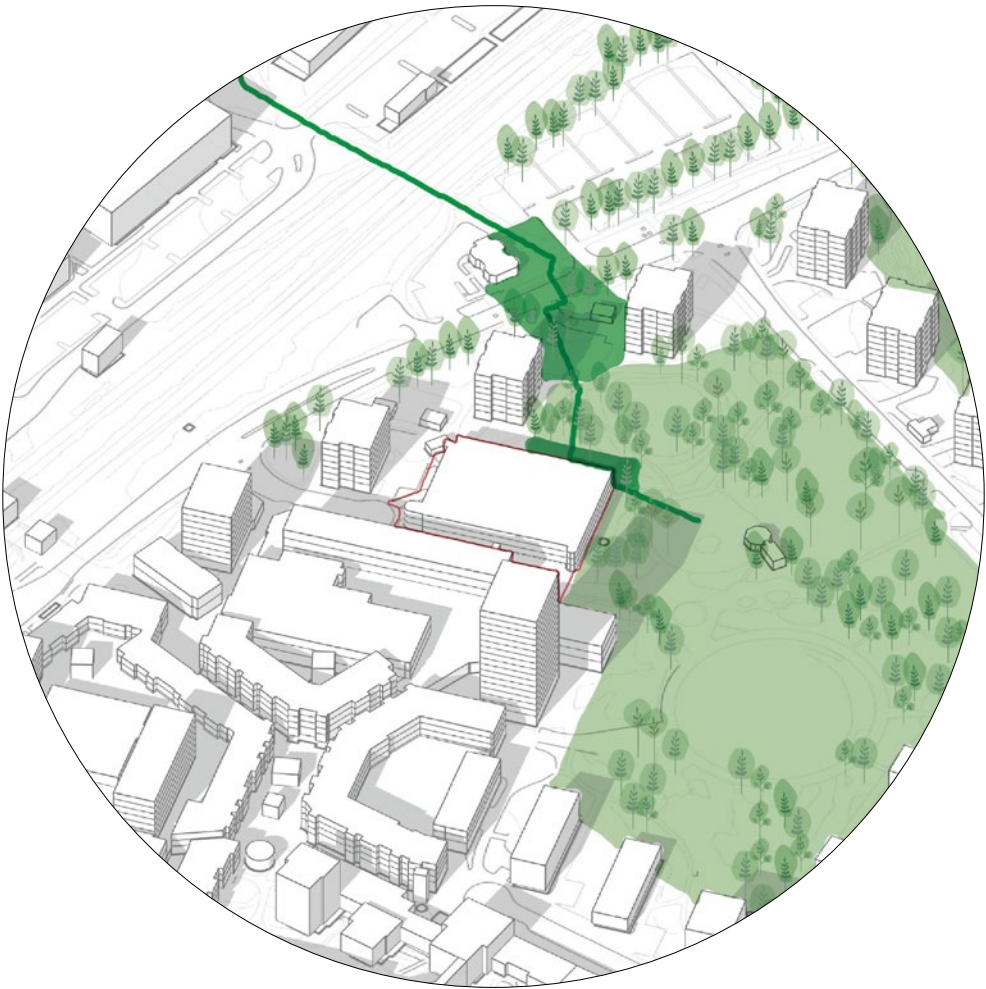
Kulturmiljö och landskapsbild: Förslaget behöver utformas med hänsyn till viktiga siktlinjer och ett tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse.

6. Forellen 11, del av (Forellgaraget)

Under arbetet med förstudien har möjligheten att omvandla det befintliga Forellgaraget till nya funktioner studerats, med syftet att bättre rama in Sjödalsparken och samtidigt öka fastighetens värde. Ett exempel är ett mobilitetshus med publika funktioner i bottenvåningen och en kant med enkelsidiga bostäder mot parken. Detta ses som en långsiktig vision som kan stärka kvaliteterna i det offentliga rummet, men redovisas inte som ett konkret utvecklingsalternativ i förstudien eftersom det bedöms som alltför osäkert i nuläget.

Grönblått stråk Sjödalsparken – Kyrkdammen

Ett medskick från förstudien är att kvarteret ansluter till det grönblå stråket som kopplar Sjödalsparken till Kyrkdammen. En mer aktiv fasad mot stråket skulle bidra till ökad trygghet och trivsel i parken.



7. Flundran 2

Fastigheten Flundran 2, som tidigare var bebyggd med en förskola, är planlagd som kvartersmark. Efter att förskoleverksamheten har upphört finns möjlighet att utveckla området med nya funktioner. Olika alternativ har studerats, inklusive både omvandling till park och bostadsbebyggelse.

Utvecklingsplanen anger att området ska användas för att utveckla Sjödalsparken och det gröna stråket. De studier som gjorts av möjlig exploatering har inte medfört att ny kunskap tillkommit som föranleder ett annat ställningstagande.

Grönblått stråk Sjödalsparken – Kyrkdammen

Flundran 2 ansluter till det grönblå stråket som kopplar Sjödalsparken till Kyrkdammen. Detta förstärker potentialen att utveckla området med ökad biologisk mångfald och vattenhållande funktioner, som ett komplement till rekreativa värden. I takt med att befolkningen förväntas öka ökar också behovet av tillgängliga parkytor, vilket ytterligare motiverar en utveckling som kombinerar ekologiska och sociala kvaliteter.

Osäkerheter och genomförandefrågor:

Fastigheten kommer att behöva användas som parkering åtminstone t o m år 2028. Genomförande av utbyggnad som park ingår i kommunens ordinarie investeringsplanering och med hänsyn till behovet av användning som parkering. Fastigheten är kvartersmark för allmänt ändamål. Behov av ändrad detaljplan och fastighetsbildningsåtgärder har inte bedömts.

Ekonomiska konsekvenser:

Genomförande av ny parkmark på fastigheten innebär överslagsmässigt en investering på 15 mnkr i 2024 års penningvärde.

Fastighetens värde med pågående användning, dvs planlagd avriven A-tomt bedöms uppgå till cirka 4 mnkr. Förslag på ändrad markanvändning (bostäder) har lämnats in, men ett förväntningsvärde torde vara lågt när utvecklingsplanen anger att området ska omvandlas till park. Ett marknadsvärde idag bedöms därför till storleksordningen 5 mnkr. Om kommunen skulle fatta någon form av beslut om ändrad markanvändning skulle markvärdet öka successivt ju närmare färdig detaljplan vi kommer. Om marken skulle ha varit planlagd för bostäder idag skulle värdet för byggrätten uppgå till cirka 30 - 40 mnkr. Fastigheten skulle belastas av ersättning för delfinansiering av kommunens övergripande exploateringskostnader i centrala Huddinge.



Huvudalternativ: Omvandling till park

Fastigheten har potential att bli en del av en utvidgad Sjödalspark med nya funktioner, såsom lekplatser för allmänheten eller utökade ytor för evenemang. Detta skulle bidra till att stärka parkens roll som ett levande och inkluderande offentligt rum.

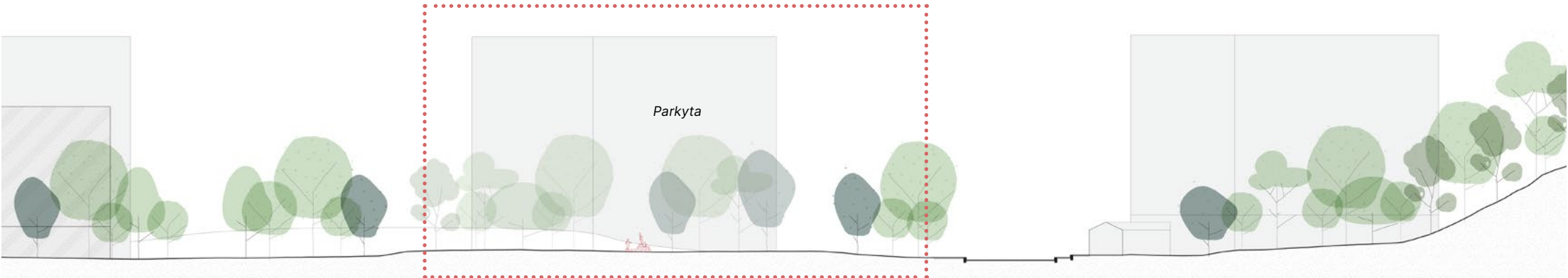
Kulturmiljö och landskapsbild: En grön-blå lösning som stärker sambandet mellan Sjödalsparken och Kyrkdammen är det mest skonsamma alternativet ur kulturmiljösynpunkt.



Alternativ: Punkthus

Ett alternativ är att utveckla bostäder på tomten. I ett sådant scenario är det viktigt att bottenvåningen aktiveras på ett sätt som bidrar till parkens funktion och livlighet.

Kulturmiljö och landskapsbild: Att bebygga platsen med förskola eller punkthus, bedöms ha negativ påverkan på parkens rumsliga kvaliteter och kulturmiljö, särskilt genom att avverka den rumsskapande trädridån och skugga parkrummet.



Sammanställning samtliga tomter - högexploaterat scenario

För att ge en samlad bild av områdets utvecklingsmöjligheter har ett sammanhållet scenario tagits fram. Syftet är inte att ange en framtida inriktning, utan att illustrera hur volymer skulle kunna rymmas inom området om samtliga studerade möjligheter provas.

Scenariot bygger på att nya volymer adderas på tomter där det bedöms genomförbart och där kompletteringar kan bidra med rumsliga och funktionella värden. Samtidigt förutsätts stor lyhördhet för det befintliga gaturummet och den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär.

Det fullt utvecklade förslaget omfattar omvandling av fastigheterna Kommunalhuset 2 samt Telegrafan 1 och 2, och infillbebyggelse på Tomtbergaskolan 13 och Tomtberga 3:1 (Skogshöjden). Det inkluderar även ett möjligt parkeringshus på Klockargården 4 (parkeringsstomten). På lång sikt finns potential till förtätning även för Forellgaraget och kyrkans mark, dock ej illustrerat här.

I flera av de aktuella miljöerna finns höga kulturhistoriska värden, och förslaget ska därför inte ses som en färdig lösning, utan som ett diskussionsunderlag där konsekvenser för kulturmiljön behöver analyseras vidare i kommande skeden.

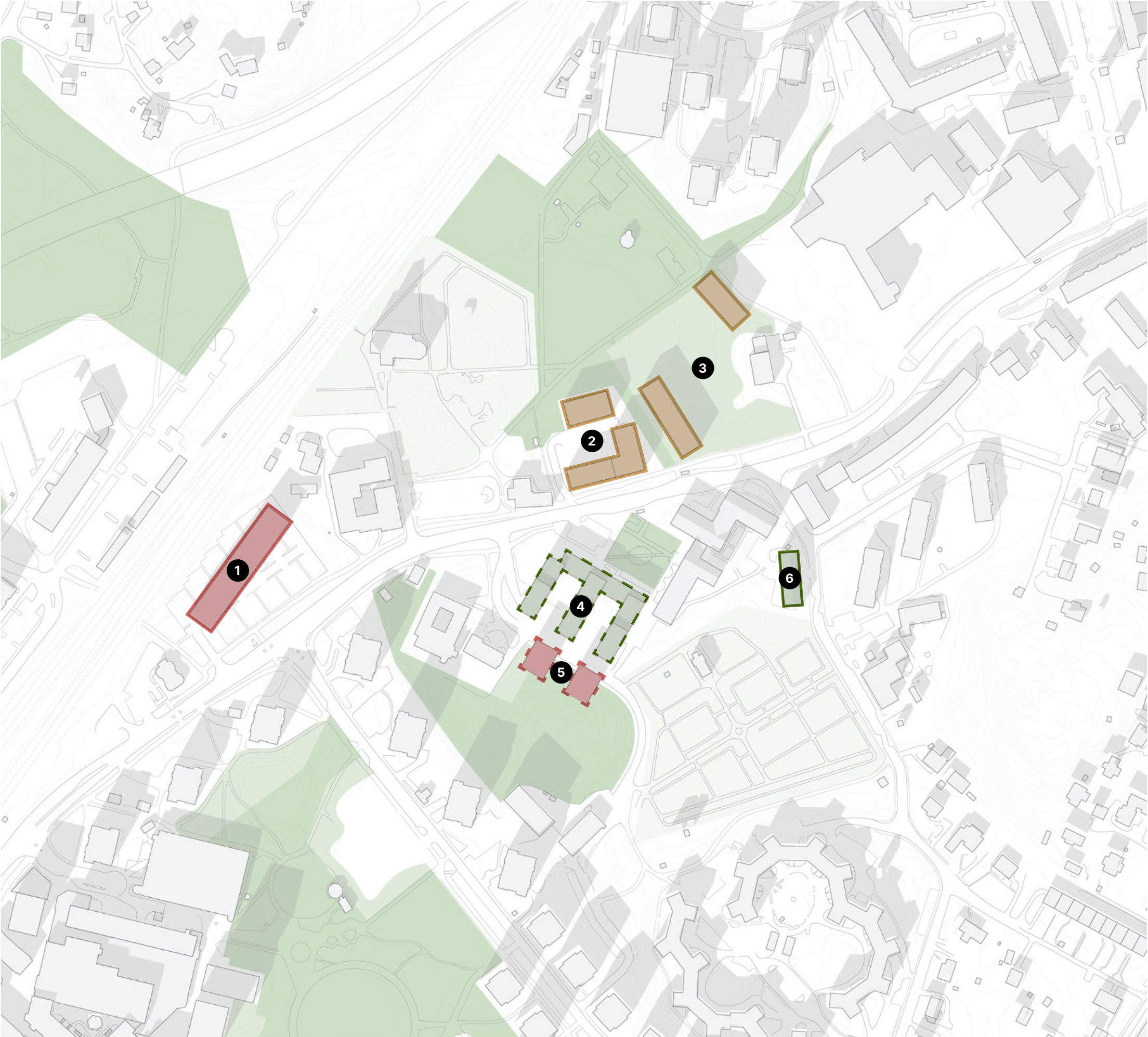


Volymredovisning BTA
(och BYA)

1	BTA (parkering) BYA (parkering)	7 500 m ² 1 500 m ²
2	BTA: BYA:	4 350 m ² 1 230 m ²
3	BTA: BYA:	4 400 m ² 1 100 m ²
4	(Ett spann beroende på valt alternativ) BTA: BYA:	5 950 - 7 480 m ² 1 850 - 2 080 m ²
5	(Ett spann beroende på valt alternativ) BTA: BYA:	1 170 - 2 660 m ² 390 - 640 m ²
6	BTA: BYA:	1 600 m ² 400 m ²

SUMMA (bostäder): 17 470 - 20 490 m²
SUMMA (parkering): 7 500 m²
SUMMA (kommunens mark): 8 670 - 10 160 m²

- Kommunens mark
- Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Övriga aktörer



Genomförandefrågor

Genomförandestrategi

- Utvecklingen kommer att ske successivt över tid och genomföras etappvis, där olika delar kan utvecklas i takt med förändrade förutsättningar och behov.
- Varje enskilt tomtförslag eller etapp ska kunna genomföras självständigt utan att vara direkt beroende av andra delar i förstudien, men bör samtidigt beakta studiens helhetsperspektiv och intentioner.
- Risker som påverkar flera delar av området, såsom skyfall, buller och säkerhetsavstånd till järnvägen, ska hanteras gemensamt och successivt för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar.
- Kulturhistoriska värden inom området ska följas upp kontinuerligt för att säkerställa att förändringar genomförs med hänsyn till befintliga kvaliteter och skyddsvärda miljöer.
- Fortsatta utredningar ska genomföras för att bedöma möjliga utvecklingsalternativ för Klockargården 4 (parkeringstomten).
- Inför varje etapp ska en avstämning göras av hur helheten påverkas, exempelvis för att säkerställa att framtida spårväg inte omöjliggörs.
- Den fortsatta planeringen ska beakta och följa pågående utredningar om en framtida spårväg på Kommunalvägen.
- Genomförandet ska samordnas med angränsande projekt, såsom utvecklingen av stationsnära miljö vid Huddinge station, för att säkerställa en sammanhängande stadsutveckling.
- Planeringen bör identifiera och hantera eventuella tröskeleffekter där en etapp påverkar förutsättningarna för genomförandet av andra delar.
- Utvecklingen ska ske i nära samverkan mellan kommunens förvaltningar, kommunala bolag och andra berörda aktörer för att säkerställa en effektiv process och ett koncerttänk.
- En tydlig och löpande kommunikation med allmänhet, fastighetsägare och andra intressenter ska säkerställa förståelse och delaktighet i utvecklingsprocessen.

Tidplan och skedesplanering

- Planläggning för utvecklingen av det befintliga kommunhuset och biblioteket ska påbörjas så snart som möjligt, med hänsyn till att byggnaderna planeras bli tomställda 2028.
- Det är viktigt att få med historiska stråket, kulturstråket och förstärkning av entré till Rådsparken i närtid och i samband med projekten - i annat fall blir det enbart utveckling på fastigheter och då sker ingen förstärkning av stråket i förstudien.
- Det bör övervägas om utvecklingen av Skogshöjden ska planeras samordnat med omvandlingen av kommunhustomten för att säkerställa en sammanhållen struktur.
- Utredning och projektering av Flundran ska genomföras så att genomförandet kan ske i samband med att parkeringen avvecklas.
- Tidpunkt för planering och genomförande av Klockargården 4 (parkeringstomten) är beroende av resultaten från fortsatta utredningar.
- Utvecklingen av fastigheter som inte ägs av kommunen ska ske på initiativ av respektive fastighetsägare, samtidigt som samordning eftersträvas där det gynnar den övergripande stadsutvecklingen.
- Byggandet av en framtida spårväg kräver omfattande ombyggnad av Kommunalvägen, men i avvaktan på tydliga besked om detta kan vissa åtgärder behöva genomföras i samband med angränsande exploatering eller för att uppnå planeringsstandard för gång- och cykeltrafikanter.

Tekniska frågor

- Buller, skyfall och säkerhetsrisker behöver hanteras i olika grad för respektive delområde, och eftersom flera av dessa frågor påverkar hela området behöver hänsyn tas till angränsande fastigheter och den sammanlagda påverkan på omgivningen.
- Lågpunkter inom utredningsområdet innebär behov av åtgärder för skyfallshantering, vilket kräver fortsatta utredningar för att bedöma behov och möjliga lösningar vid eventuellt intresse att utveckla fastigheten.
- De redovisade förslagen förutsätter ingen utbyggnad av nya kommunala gator, men beroende på hur ny bebyggelse utformas kan angoringsgator till enskilda fastigheter behövas.
- Befintliga ledningar bedöms inte utgöra ett hinder för föreslagen utveckling inom kvartersmark, men stort behov av omläggning kan uppstå och bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Konsekvenser

Ekologisk hållbarhet

- Föreslagen utveckling med förtätning i ett läge med attraktiv kollektivtrafik och möjligheter till utveckling av kollektivtrafik samt förbättrad infrastruktur för gång och cykel ger goda förutsättningar för ett resurseffektivt byggande och klimateffektiva transporter.
- Fortsatt planering kommer att föreslå lösningar för hantering av dagvatten och skyfall som kan minska negativ klimatpåverkan och ge förutsättningar för lokala anpassningar för kommande klimätförändringar. I kommande planering bevakas också att miljökvälitetsnormer för sjöar inte försämräs.
- Föreslagen utveckling innebär i vissa fall att naturmark tas i anspråk, framför allt genom föreslagen utveckling av Skogshöjden. Gröna samband förstärks genom utökning av Sjödalsparken. Det ger möjlighet att främja ekosystemtjänster som biologisk mångfald och vattenhantering. Vid utveckling av Kommunalvägen ska den i enlighet med utvecklingsplanen för centrala Huddinge utvecklas till att bli ett grönt promenadstråk, där tillgängligheten ökar och barriärerna minskar. Att stärka stråket med gatuträd och planteringar skulle möjliggöra både en rekreativ miljö och stärkta ekologiska samband i kopplingen till bland annat Prästgården och Rådsparken.
- I samband med kommande planering måste närmare avvägningar göras mellan ianspråktagande av naturmark och kompenserande och förstärkande åtgärder.
- Det är ännu inte tydligt om eller hur omfattande rivning som blir aktuellt inom kommunhustomten. Rivning och nyproduktion innebär en större miljöbelastning och klimatpåverkan än ombyggnad.

Social hållbarhet

- Större delen av utredningsområdet ingår i ett område som pekats ut som särskild värdefull kulturmiljö. Förslaget för kommunhusstråket har möjlighet att förstärka stråket mellan
- centrum och Kvarnbergsplan och genom det bygga ihop stadsdelar. Dessutom kan sambanden utvecklas genom att nya mötesplatser och målpunkter skapas med hjälp av att exempelvis tillföra nya attraktioner som människor från andra delar av Huddinge också kan lockas till. Området har den fördelen att det har en särskilt värdefull kulturmiljö varför det finns möjlighet att lyfta fram områdets historia vilket kan användas för att boende ska känna stolthet och identitet vilket är något som kan stärka den sociala hållbarheten.

- Föreslagen utveckling bidrar på olika sätt till att uppfylla de flesta av målen enligt Översiktsplan 2050 och Utvecklingsplan för centrala Huddinge. Förslaget bedöms dock inte ge något tillskott av nya arbetsplatser i förhållande till idag. Däremot blir det en omflyttning av arbetsplatser till centrum och det försvinner från utredningsområdet.
- Utökning av Sjödalsparken innebär en utökning av de offentliga rummen med möjlighet till mötesplatser, skönhetsvärden, rekreation och hälsofrämjande aktiviteter. Tillkommande bostäder och verksamheter medför samtidigt ett ökat tryck på de offentliga rummen inom och i anslutning till utredningsområdet. Detta kan medföra behov av anpassningar av de befintliga offentliga rummen.
- Rådsparken är redan idag en viktig målpunkt i centrala Huddinge. Utvecklingen längs Kommunalvägen kan bidra till ett förbättrat möte mellan bebyggelsen och parken genom att skapa tydligare kopplingar och entréer från Kommunalvägen till parken som idag ligger något dold. Även den visuella kontakten mot parken skulle öka genom förbättrade siktlinjer från gatan.
- Utveckling av nya bostäder ger en möjlighet att komplettera med olika typer av bostäder och olika upplåtelseformer.
- Föreslagen utveckling ger möjligheter att bidra till att minska Kommunalvägen barriäreffekter och skapa ett förstärkt, tryggt och attraktivt stråk mellan målpunkterna i Huddinge centrum i södra änden av Kommunalvägen, bebyggelsen runt Kvarnbergsplan och det nya idrottscentrum som planeras vid norra änden av Kommunalvägen. För att lyckas är det viktigt att arbeta aktivt för att lokalisera verksamheter i befintligt kommunalhus och bibliotek som aktiverar platsen och stråket under så stor del av dygnet som möjligt.
- Utifrån barn - och ungdomsperspektivet är det särskilt viktigt att tidigt prioritera utveckling av de i utvecklingsplanen utpekade kultur- och historiska stråket vilket gör det mer attraktivt och tryggare för barn att röra sig i det studerade området liksom att kopplingarna förstärks till befintliga parker som då tydligare kan annonseras.
- Föreslagen tillkommande bebyggelse innehåller i huvudsak bostäder. Läget bedöms inte ge förutsättningar för etablering av kontor. Utflyttning av kommunal förvaltning och bibliotek kan inte ersättas fullt ut av nya arbetsplatser och mötesplatser/kulturella verksamheter. Alternativ användning av bevarade delar av bebyggelsen inom kvarteret Kommunhuset utreds för närvarande. Behov av kommersiell och offentligt finansierad service tillgodoses utanför området, men ändå med god tillgänglighet och på korta avstånd.

Övergripande ekonomiska konsekvenser

- Av mark som föreslås utvecklas äger koncernen Kommunalhuset 2 (Huddinge Samhällsfastigheter AB), naturområdet sydväst om kommunhuset – Tomtberga 3:1, Skogshöjden (kommunen), Klockargården 4, parkeringen (kommunen) och Forellen 11, Forellgaraget (Huge Bostäder AB). Denna redovisning avser ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen.
- Föreslagen exploatering på kommunens mark bedöms medföra ett överskott på 5-15 miljoner kronor. Om kommunhusets mexitegelder säljs för utveckling av bostäder innebär det en intäkt på 40-50 miljoner kronor. Under utredningen har konstaterats att inga nya förutsättningar tillkommit som motiverar att frånga utvecklingsplanens förslag att fastigheten Flundran 2 utvecklas som parkmark. Det medför en investering omfattande cirka 15 mnkr för att bygga parken och en utebliven möjlighet att sälja fastigheten för utveckling av bostäder.
- Investeringar i allmän plats som föranleds av exploatering bekostas av respektive exploatör.
- På lång sikt förutsätts omfattande investeringar i Kommunalvägen. De finansieras till viss del av exploatörer genom ersättning för övergripande exploateringskostnader.

Underlagsmaterial

Underlag:

Ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, Samrådsförslag april 2024
Översiktsplan (Kortversion av Vårt framtida Huddinge - Översiktsplan 2050)
Utvecklingsplan för Centrala Huddinge för kommundelarna Sjödalen och Fullersta, godkänd av kommunfullmäktige 2021-12-13
Huddinge kommunalhus, Kulturmiljöanalys, 2021-01-11/White arkitekter AB
Program för Huddinge centrum, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2012, reviderat februari 2013
Barnkonsekvensanalys Centrala Huddinge, Sjödalen & Fullersta, Huddinge kommun / 2019-12-19
En strategisk grönstruktur för Sjödalen och Fullersta, Huddinge kommun, 19 mars 2019, Slutversion
Handelsanalys: Huddinge Kommun, HUI Research på uppdrag av Huddinge kommun, Stockholm, april 2018
Centrala Huddinge, Trafikanalys, 2023-08-16
Nulägesbeskrivning, Underlag till utvecklingsplan för centrala Huddinge, 2019-09-06
Tomtbergaskolan 13, DinellJohansson med Svenska Kyrkan, Huddinge Pastorat, 2023-12-11
Nya Huddingehallen och P-Hus, Gestaltningsprogram, 2024-01-31
PM Utlåtande – Tomtbergaskolan 13, Slutrapport, 2024-01-25
62 Seniorbostäder med bostadsrätt, Ansökan om markanvisning, Klockarvägen – Sjödalsparken/Huddinge, 2023-06-22
BonTop, Förslagsunderlag - Huddinge, 2024.01.22

Material framtaget i parallell process:

Antikvarisk bedömning – Stråkstudie Kommunalvägen (Nyréns, 2025)
Kommunalvägen - PM Kulturmiljö. Uppdaterad antikvarisk bedömning stråkstudie Kommunalvägen (Nyréns, 2025)
KV KOMMUNALHUSET 2, Utvecklingsskiss (Tengbom, 2025-04-29)

Digitalt kartunderlag:

BAS_MBF24-2803_Kommunalvägen
BAS_MBF24-2812_Kommunalvägen
BYGGNAD_MBF24-2812_Kommunalvägen
MARK_MBF24-2812_Kommunalvägen
ORTOFOTO_MBF24-2812_Kommunalvägen