



Datum
2021-11-22

Diarienummer
KS-2021/2482.313

Handläggare
Michaela Vitale
Michaela.Vitale@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Paradisbacken 33 med flera - Nytt kommunhus – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 med flera inom kommundelen Sjödalén i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 22 november 2021.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att pröva användning för ett nytt kommunhus, ett nytt bibliotek och ett nytt torg i direkt anslutning till Huddinge centrum.

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan.

Planområdet består av fastigheten Paradisbacken 33, Tomtberga S:1 och del av Tomtberga 3:28. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtbergs S:1 är en samfällighet som ägs gemensamt av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:28 är en gatufastighet som ägs av Huddinge kommun.

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

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer kunna bedrivas med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en mycket snäv preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1 2023.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet och Huddinge centrum.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Detaljplanen syftar till att pröva användning för ett nytt kommunhus, ett nytt bibliotek och ett nytt torg i direkt anslutning till Huddinge centrum.

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan. Detaljplanen omfattar initialt fastigheterna Paradisbacken 33, Tomtberga S:1 och del av Tomtberga 3:28 i Sjödalen. Fastigheterna inom planområdet ägs antingen av Huddinge kommun, Huga Bostäder AB eller Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Flertalet lokaliseringar har utretts men sammanvägningen landade i att den mest lämpliga placeringen av nytt kommunhus är på fastigheten Paradisbacken 33.

Tidigare analyser och slutsatser har visat ett behov av att samla kommunens administrativa funktioner i förvaltningar och fastighetsbolag till en gemensam, samordnad och effektiv arbetsplats. Det finns också ett behov av att skapa en tillgänglig och samlad mötesplats där invånare, näringsliv och besökare kan möta förtroendevalda och tjänstemän. Det nya kommunhuset tillsammans med den nya biblioteksbyggnaden bedöms tillgodose det behovet.

Lokaliseringen av ett nytt kommunhus på Paradisbacken 33 skapar goda förutsättningar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet under kommunhusets livscykel. Inom Paradisbacken 33 återbrukas befintlig byggnad och platsen har mycket god tillgänglighet till kommunikationer. Det centrala läget är attraktivt både ur ett medborgarperspektiv och medarbetarperspektiv. Placeringen av nytt kommunhus här kommer också bidra positivt till utvecklingen av Huddinge centrum.



Ungefärligt planområde inom vit linje

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33.

ÖP 2030

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

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett "strategiskt stadsutvecklingsläge" som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även "potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet".

Utvecklingsplan Centrala Huddinge

Kommunen arbetar med att ta fram en utvecklingsplan för Centrala Huddinge, som ska godkännas av kommunfullmäktige i december 2021. Beslutsversionen har legat till grund för lokaliseringsutredningen för nytt kommunhus och är en del av den förstudie som tagits fram. Projektet stämmer därmed väl överens med innehållet i utvecklingsplanen och kommer fortsättningsvis förhålla sig till dess riktlinjer.

Kulturmiljöinventeringen

Öster om planområdet ligger centrumkyrkan som är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kulturmiljöprogrammet från 2019.



Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Paradisbacken 33 gäller detaljplan 016k-102901 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål. För fastigheterna Tomtberga 3:25 och 3:28 gäller detaljplan 0126k-121361 som medger användningarna bostäder, parkering och lokalgata. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Paradisbacken 33, Tomtberga S:1 och del av Tomtberga 3:28. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtbergs S:1 är en Samfällighet som ägs gemensamt av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:28 är en gatufastighet som ägs av kommunen.

Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av en befintlig kontorsbyggnad, markparkering och gata. Byggnaden innehåller idag bland annat vårdcentral, kulturskola och gymnasieskola. Markparkeringen innehåller mindre gräsytor och har trädplanteringar längs med sidorna.

Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i kollektivtrafikhögt läge. Området berörs inte av strandskydd, riksintressen, naturvärdesklassning, natura 2000-områden eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper då det idag är mestadels hårdgjord mark. Inga gröna samband eller gröna kilar bedöms påverkas negativt eller reduceras.

I norr gränsar planområdet till Huddinge centrum med både bostäder och verksamheter, i öst gränsar planområdet till Centrumkyrkan samt ett mindre naturområde, i väst till befintliga bostäder i kvarteret Koljan samt i söder till befintliga villor.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Paradisbacken 33 gäller detaljplan 016k-102901 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål. För fastigheterna Tomtberga 3:25 och 3:28 gäller detaljplan 0126k-121361 som medger användningarna bostäder, parkering och lokalgata. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut. Inom planområdet löper också ett befintligt ledningsstråk som behöver utredas vidare inom det fortsatta arbetet.

Detaljplanen bedöms initialt inte kräva några omfattande utredningar. Dagvatten och skyfall kommer utredas inom ramen för planarbetet, men med tanke på den stora andel hårdgjord mark idag bedöms situationen kunna bli bättre i och med projektet. Vidare är området inte särskilt bullerstört och riktvärden för kontorsbyggnader bedöms möjliga att uppnå. Geoteknik och eventuella markföroreningar behöver också utredas inom ramen för detaljplanarbetet. Utöver ovanstående kommer också trafikfrågor att utredas under planarbetet, bland annat kopplingar för gång- och cykel, kapacitet i korsningen in mot området samt hantering av lastning och lossning.



Utredningsarbete för att hitta en lösning för parkering pågår parallellt med uppstarten av detaljplanarbetet. Beroende på vad slutsatserna i parkeringsutredningen blir, kan det bli aktuellt att utöka planområdet och ordna parkering inom samma detaljplan som det nya kommunhuset. En sådan lösning förutsätter att det inte påverkar detaljplanens tidplan negativt. Bedöms parkeringen behöva ordnas i ett större sammanhang eller föreslås på en plats som kräver ett mer omfattande utredningsarbete, bedöms den processen lämpligast hanteras i en separat detaljplan och tas fram parallellt med detaljplanen för Paradisbacken 33 med flera. Parkeringsfrågan kommer således fortsätta att utredas under det kommande planarbetet. Till samrådet ska en lösning för parkeringen ha landat.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Detaljplanen grundar sig i de lokaliseringsutredningar och lokalprogram som tagits fram och beslutats om. De övergripande förutsättningarna för projektet är därmed till stor del fastställda i ett tidigt skede.

Det nya kommunhuset ryms i den befintliga byggnaden på Paradisbacken 33, som byggs på i två våningar med en träkonstruktion. Byggnaden anpassas invändigt genom att ta bort delar av bjälklagen och våningsplanen förbinds med trappor.

En ny biblioteksbyggnad föreslås på befintlig parkeringsyta. Byggnaden kan eventuellt byggas samman med det nya kommunhuset, för att på så sätt kunna samnyttja vissa funktioner på ett enkelt sätt. Trygghetsaspekten vid en sådan fysisk koppling mellan byggnaderna behöver dock utredas vidare. Biblioteksbyggnaden byggs under med ett garage i en våning. Garaget sträcker sig under biblioteksbyggnaden och en del av torget.

Det nya Paradistorget blir en plats för vistelse och ett uterum som kopplar samman bibliotekets och kommunhusets huvudentréer. Här föreslås sittplatser och cykelparkering inmilade i befintlig trädrad. Hela torgytan föreslås utformas som gångfartsområde på fotgängares villkor. Den fysiska och visuella kopplingen mellan Paradistorget och Sjödalstorget bedöms förstärkas i och med detaljplanens genomförande.

Både påbyggnaden på befintlig byggnad inom Paradisbacken 33 och det nya biblioteket föreslås att uppföras med stomme av trä och med trä och glas i fasad, för att ge ett öppet uttryck och som kontrast till de i övrigt slutna fasaderna på platsen.



En möjlig vy över nya kommunhuset, biblioteksbyggnaden till höger och Paradistorget



Sektion genom nya kommunhuset och biblioteksbyggnaden, med en sammanbyggd koppling



Utdrag ur situationsplanen från lokaliseringsutredningen



Detaljplanen förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål som lyfts fram i översiktsplanen och utvecklingsplanen är:

- Skapa levande stadsmiljöer
- Exploatera i kollektivtrafikhärla lägen
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)
- Skapa fler platser för barn och unga
- Utveckla centrum genom komplettering, omvandling och varsam komplettering

Överlag bedöms projektet till att utifrån ekologisk synvinkel bidra positivt med att förbättra dagvattensituationen och således minska påverkan på sjön Trehörningen, jämfört med idag. Nybyggnation bidrar med miljöpåverkan, men genom att projektet har fokus på återbruk och träkonstruktion, minskas den påverkan. Projektet bidrar till ökad social hållbarhet i och med skapande av nya mötesplatser i form av bibliotek och andra lokaler för gemensamma aktiviteter. Det nya torget blir mer inbjudande än idag med yta för samvaro och rekreation. Att samla all kommunens och bolagens personal till en byggnad i anslutning till Huddinge centrum bidrar med ökat underlag för handeln i centrum. Projektet bidrar också till ökad orienterbarhet i centrum och bättre tillgänglighet till centrumkyrkan.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Hantera parkeringsfrågan
- Bebyggelsens gestaltning och utformning av torg och gator
- Säkerställa att byggnader och torg upplevs trygga, öppna och välkomnande gentemot allmänheten
- Hantering av trafikfrågor och leveranser till och från byggnaderna
- Undvika baksidor på biblioteksbyggnaden
- Hantera mötet mellan tillkommande och befintliga byggnader
- Säkerställa att detaljplanens genomförande inte försvårar utveckling intill planområdet

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan:

- Detaljplanens snäva tidplan och innehålllets kvalitet
- Tillgänglighet på Paradistorget och trafiksäkerhet



- Utformning på Paradistorget och att få till ytor för leveranser, sophantering, lastning och lossning.
- Parkeringsfrågan bedöms som en utmaning i projektet

Planprocessen

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med utökat förfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandavtal kommer att träffas mellan exploatör och kommun i samband med detaljplanearbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2023.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Parkering
- Dagvatten
- Buller
- Trafik
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Gestaltning
- Vind och sol
- Hållbarhet

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinge centrum utveckling. Då detaljplanearbetet är ett högt prioriterat projekt är också tidplanen väldigt snäv, vilket innebär att mycket resurser behöver avsättas under en begränsad tid. Det innebär också att det kan finnas begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och godkännandeverionen av utvecklingsplanen.

En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.



Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Den lokaliseringsutredning som ligger till grund för beslutet om placering av kommunhuset innehåller flertalet hållbarhetsambitioner och mål som behöver bearbetas och fördjupas i det kommande planarbetet. Bland annat har det fastslagits att de nya byggnaderna ska utföras med trästomme. Planområdet innefattar även till största del redan hårdgjord mark vilket bedöms vara positivt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Hållbarhetsfrågorna kommer fortsatt att utredas under detaljplanearbetet.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framförallt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt kommunhus för medborgarna, bibliotek samt en mötesplats som bidrar till mer liv och rörelse i Huddinge centrum. Frågan kommer att utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1.



Datum
2021-11-22

Diarienummer
KS-2021/2482.313

Bilaga 2.

Bilaga 3.

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB