



Datum
2022-02-22

Diarienummer
KS-2019/556

Avsändare
Albin Lindeskär
08 535 365 15
Albin.lindeskar@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för kvarteret Tingshuset på fastigheterna Tingshuset 1 & 2 med flera – beslut om granskning

Beslut

Detaljplan för Tingshuset 1 & 2 med flera sänds ut på granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter och service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 450 bostäder samt att nuvarande kontorsanvändning i befintliga Tingshuset bekräftas. I planuppdraget ingick att utreda behov av ny förskola. Efter samrådet har förskolan tagits bort, då behovet av en förskola inte längre finns.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 300 meter norr om Huddinge station. Vidare är planområdet beläget inom influensområdet för Spårväg syd där 18 500 bostäder ska planeras innan 2030. Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Projektet Tingshuset finns med i "Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031". Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan (2030) som tydligt benämner att området runt Kyrkdammen föreslås få en hög exploatering men att befintliga Tingshuset ska bevaras. Utvecklingsplanen för Centrala Huddinge pekar också ut en hög exploatering på platsen.

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".

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter och service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära till Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra planen för det

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande kontorsanvändningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 450 bostäder samt att nuvarande kontorsanvändning i befintliga Tingshuset bekräftas. Dessutom möjliggör planen fler bilparkeringsplatser för infartsparkering. I planuppdraget ingick att utreda behov av ny förskola. Efter samråd har förskolan tagits bort, då behovet av en förskola inte längre finns.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom influensområdet för Spårväg syd och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bygghusetyper samt mer underlag för kollektivtrafik.

Plansamråd har genomförts 4 februari – 5 mars 2021.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden den 4 februari – 5 mars 2021. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i kommunhusets reception och på kommunens hemsida.

Två yttranden från sakägare samt 5 yttranden från närboende inkom under samrådet. Majoriteten motsätter sig planförslaget och har synpunkter om bland annat att detaljplanen borde tas fram med ett utökat planförfarande, att bebyggelsen är för storskalig, buller som studsar från fasaderna, att området är färdigbyggt samt att området översvämmas.

Bland remissinstanserna har Länsstyrelsen haft synpunkter på att planförslaget behöver bearbetas ytterligare gällande vatten, markföroreningar och översvämning. De har vidare invändningar mot planförslaget med hänsyn till planens förenlighet med riksintresse för kommunikationer samt bullerförordningen.

Ledningsägarna; Skanova, Vattenfall, SVOA och Södertörns fjärrvärme, har framfört att hänsyn ska tas till deras ledningar vid exploatering. Vattenfall ser också att de har behov av en ny transformatorstation i området. SVOA har lyft fram att spillvattenledningens kapacitet inte räcker till för exploatering. SVOA har vidare haft synpunkter på dagvattenutredningen.

Trafikverket har haft synpunkter på att kommunen inte har tillvaratagit riksintressena; väg 226 och Västra stambanan, tillräckligt i planförslaget. De menar att kommunen tydligare behöver redovisa hur planen förhåller sig till eventuell utbyggnad av trafikplats Fullersta och ytterligare spår på Västra stambanan samt de olika frågor som finns kopplade till detta som till exempel markreservat, geoteknik, buller, stomljud och vibrationer.

Bygglov- och tillsynsnämnden har haft synpunkter på dagvattenutredningen, att föroreningssituationen i marken behöver utredas ytterligare samt buller. Nämnden



är vidare tveksam till att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Nämnden har även synpunkter på vissa planbestämmelser i plankartan.

Klimat- och stadsmiljönämnden har synpunkter på att livscykelperspektivet saknas i planen och att ekosystemtjänsterna i Kyrkdammsområdet kan tydliggöras bättre i gestaltningen. Nämnden motsätter sig att dispens ska sökas för avverkning av allén.

Förskolenämnden har haft synpunkter på förskolans placering i planområdet och vill se en alternativ placering utanför planområdet samt meddelat att det inte längre finns ett behov av en förskola på platsen.

Samtliga yttranden har bemötts i en separat samrådsredogörelse.

Förändringar av planförslaget

Plankarta

- Planområdesgränsen österut mot Västra stambanan har flyttats för att säkerställa att eventuellt tillkommande spår inte hamnar inom planområdet.
- Förskolan har tagits bort.
- Gårdshuset har fått en ökad byggrätt med hänsyn till bullret genom att takvåningen förlängs över hela byggnadskroppen.
- Planområdet har utvidgats norrut mot hundrastgården för att möjliggöra en utökad infartsparkering.
- Varsamhetsbestämmelsen om kulturmiljö för det befintliga Tingshuset har uppdaterats.
- Planbestämmelse om stomljud och vibrationer har lagts till.
- Villkor för startbesked har lagts till som reglerar att markföreningarna måste ha avhjulpts innan startbesked kan ges för ny bebyggelse.
- En planbestämmelse om att den del av kvarteret som vetter mot Västra stambanan ska kunna utrymmas mot gården samt ha friskluftsintag mot gården har lagts till.
- Fler markhöjder har lagts till för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid ett skyfall.
- Mindre korrigeringar av mötet mellan kvartersmark och allmän plats har gjorts.
- Upplysning om sulfidjord har lagts till.
- Planbestämmelsen om buller har uppdaterats för att förtydliga att alla bostäder måste förläggas mot en tyst sida.
- Planbestämmelsen om skyfall har uppdaterats.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 till 10 år.
- Bestämmelse om att sockelvåning ska utformas med träfasad har ändrats till att sockelvåning ska utformas med avvikande fasadmateriäl.

Planbeskrivning

- Stomljud och vibrationer har utretts och beskrivits mer detaljerat.
- Dagvattenfrågan har beskrivits mer detaljerat utifrån uppdaterad utredning.



- Beskrivning om skyddsvärda träd har tillkommit och beskrivning av ekologisk kompensation för dessa.
- Avverkning av hela allén har ändrats till ett fåtal träd.
- Beskrivning av fågellivet har tillkommit.
- Geohydrologin har utretts och beskrivits.
- Geotekniken har utretts och beskrivits mer i detalj.
- Allt om förskolan har tagits bort.
- Texten om recipienten har uppdaterats.
- Ny skyfallsbild efter exploatering.
- Markföroreningar har undersökts och texten uppdaterats utifrån detta.
- Bullerutredningen har uppdaterats och ny text och bilder lagts till.
- Resonemang kring riksintressen och ställningstagande gällande avstånd till Västra stambanan har uppdaterats.
- Texten om kulturmiljön har uppdaterats utifrån uppdaterad utredning.
- Trafikavsnittet har omarbetats.

Planområdet

Planområdet berör fastigheterna Tingshuset 1 & 2, del av Fullersta Gård 1:170, del av Tomberga 3:1 samt del av Fridhem 1:61. Fastigheterna ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station cirka 300 meter bort. I norr gränsar planområdet till Kyrkdammen och omgivande naturparkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg 226 (Huddingevägen) respektive Västra stambana, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder i kvarteret Domarringen och Rådstugan.



Övergripande bild över planområdet markerat med vitt.

För planområdet gäller Stadsplan kv. Udden m.fl. (0126k-10344), upprättad i juni 1979. Planen tillåter bebyggelse för allmänt ändamål. Parkeringen som idag utgör större delen av Tingshuset 2 är planlagd som prickmark där bebyggelse inte får uppföras. Området runt Tingshuset 1 och 2 är kommunalägd mark planlagd för



parkering, park och gata. En mindre del av planområdet som föreslås bli infartsparkering omfattas av Stadsplan för Södra stambanan V vid Rådsbacken mm (0126k-11067) upprättad i januari 1986, som anger park för aktuell del.

Tingshuset har en historiskt viktig betydelse då det 1959 byggdes i samband med tingsrättsreformen och tillkomsten av Svartlösa tingsrätt, senare Huddinge tingsrätt (1977). Byggnaden uppfördes initialt med dispens på parkmark, vilket sedan 1979 åtgärdades genom en planändring samtidigt som angränsande mark planlades för statliga förvaltningar (åklagarmyndigheten, skatteverket och polisen).

I samband med framtagandet av kommunens nu gällande översiktsplan (ÖP 2030) gjorde Stockholms läns museum en bedömning av hur Tingshusets kulturmiljövärden skulle påverkas av exploatering i närområdet. Bedömningen fastslog att Tingshusets värden inte påverkas av en kommande exploatering då Tingshuset genom dess storlek och utformning klarar konkurrensen som ny bebyggelse skulle innebära. I kommunens kulturmiljöinventering ifrån 2019 beskrivs Tingshuset som en kulturhistorisk intressant solitär. Idag bedrivs primärt kontorsverksamhet inom fastigheten Tingshuset 1 och delvis även inom Tingshuset 2.

Inom planområdet har problem med sättningar förekommit på befintliga byggnader. Det befintliga Tingshuset grundlades på betongpålar. Huset skadades ett antal år efter utförandet och fick förstärkas 1975. Dessförinnan utrymde byggnadsinspektören byggnaden med hänvisning till rasrisk. Marken runt Tingshuset består av kärrtorv och mäktiga lerlager på upp till 21 meter djup. Grundvattnet ligger idag i nivå med befintlig marknivå.

Detaljplanen

Planförslaget medger en kvartersbebyggelse med cirka 450 framför allt mindre lägenheter. 20 procent av bostäderna ska vara minst 60 kvadrat. I övrigt ligger tonvikten på mindre lägenheter, framför allt ett- och två rum och kök. I kvarteret föreslås flera olika typer av boendeformer. Bostadsrätter föreslås på sikt vara den dominerande upplåtelseformen. Centrumfunktioner medges också i planförslaget.

Vidare möjliggör detaljplanen en ny användning för det befintliga Tingshuset. Det befintliga Tingshuset är idag planlagt för allmänt ändamål. Inga av de tidigare allmänna funktionerna bedrivs idag i Tingshuset. Detaljplanen föreslår att Tingshuset planläggs för kontor och centrum för att stämma överens med nuvarande användning. Inga förändringar föreslås dock för byggnaden utan det är bara användningen som ändras. En varsamhetsbestämmelse läggs också till för att säkerställa att det befintliga Tingshusets karaktär bevaras.

Utformning

Detaljplanen har utformats för att möjliggöra bebyggelse i hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet. Detaljplanen utgår ifrån och följer kommunens arkitekturstrategi. I och med att detaljplanen möjliggör ett kvarter med relativt stor byggnadsvolym har det varit viktigt att bryta ner denna för att skapa dynamik och intressanta rumsbildningar längs gaturummet och motverka upplevelsen av



storskalighet. Bebyggelsen är tänkt att bearbetas på olika sätt i mötet med omgivningen. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av storskalighet och enformighet motverkas. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen markera entrén till Huddinge centrum sett från Huddingevägen och Västra stambanan.

Skalan i kvarteret varierar mellan 5 och 9 våningar, med tonvikt på mellan 7 och 9 våningar. För att få till en bullerskyddande effekt måste bebyggelsen byggas i ungefär samma höjd och gårdsrummet måste slutas.

En gårdsbyggnad placeras mitt i kvarteret för att ge möjligheter till en innergård bland annat för att klara bullerriktvärdena.



Vy mot kvarteret ifrån Huddinge stationsväg. Befintliga Tingshuset till höger i bild.



Vy mot kvarteret ifrån Kyrkdammen.



Illustrationsplan över tillkommande kvarter runt Tingshuset.

En kvartersgata möjliggörs runt bostadskvarteret för att klara av både tillgänglighets- och utrymningskrav. Karaktären av kvartersgatan ska kännas som ett brygglandskap som kopplar ihop parkmiljön med kvartersbebyggelsen. Ytan mellan befintlig parkering och dammen upplevs idag otrygg och otillgänglig. Genom bebyggelsen och utvecklandet av ett tydligt bryggstråk längs Kyrkdammen bedöms tillgängligheten och tryggheten kunna öka i området.

Ett torg mellan det befintliga Tingshuset och det nya bostadskvarteret föreslås också utvecklas då dagens tillfart ifrån Huddinge stationsväg kommer stängas av i samband med genomförandet av detaljplanen. Det bedöms kunna skapa ett tydligare och mer attraktivt stråk bort mot Kyrkdammen.

I samband med utbyggnaden av kvarteret föreslås också att ett helhetsgrepp tas över de cykelstråk som angränsar till kvarteret. All gång- och cykelväg kommer byggas ut till standard för det regionala cykelstråket med en bredd på minst 4,5 meter.

Gestaltningssprogram för både kvartersmark och allmän plats har tagits fram inom ramen för planarbetet. Gestaltningssprogrammet pekar ut de övergripande principer bebyggelsen och den omgivande miljön ska hålla sig inom.

Parking

Parkeringen för de tillkommande bostäderna och de befintliga verksamheterna föreslås hanteras genom ett underjordiskt garage. En reduktion på 30 procent



föreslås av parkeringstalet utifrån en kombination av föreslagna mobilitetsåtgärder, närhet till kollektivtrafik samt typ av bostäder inom kvarteret.

Befintlig infartsparkering kommer vid genomförandet av detaljplanen delvis göras om. De delar av parkeringsytan som idag är förlagd på parkmark kommer även planläggas för att möjliggöra infartsparkering. Idag är delar av parkeringen inte reglerad även om den betraktas som infartsparkering. Inom ramen för detaljplanen kommer även naturmarken från den befintliga markparkeringen, upp till hundrastgården planläggas för parkering och på så sätt möjliggöra för tillskapandet av fler infartsparkeringar. Relativt mycket naturmark behöver tas bort men cirka 40 ytterligare infartsparkeringsplatser bedöms på så sätt kunna tillskapas.

Medskick från samhällsbyggnadsutskottet

Vid avstämning inför samråd lade samhällsbyggnadsutskottet in följande notering till protokollet:

Utskottet vill inför beslut om detaljplanen återkomma till frågan om ökning av antalet infartsparkeringar samt få information om hur materialval påverkar behovet av stabiliseringsåtgärder under mark.

Frågan om ökning av antalet infartsparkeringar har utretts efter samråd och granskningsförslaget innebär en ökning om cirka 40 ytterligare platser för infartsparkering. Dessutom planläggs dagens parkeringsyta som kvartersmark, vilket möjliggör en tydligare reglering av platserna. Det bedöms frigöra ytterligare infartsparkeringsplatser.

Att utöka av antalet infartsparkeringar innebär att grönområdet mellan dagens infartsparkering och hundrastgården tas bort. Det bedöms ha negativa konsekvenser både för natur och för dagvattensituationen. Det är ca 1000 kvm naturmark som försvinner vid ett genomförande av en utökning av den befintliga infartsparkeringen.

Naturmarken bedöms inte ha höga naturvärden men bedöms fylla en viktig funktion för rening av dagvatten, bullerdämpning, luftrening och som spridningskorridor. Dessutom bedöms landskapsbilden påverkas negativt då en skyddande vegetationsyta mot järnvägen tas bort. Dagvattensituationen bedöms kunna hanteras utan en försämring, men det krävs stora åtgärder för att kunna rena och fördröja dagvatten motsvarande dagens naturmark.

Förvaltningen bedömer att de negativa konsekvenserna av att ta bort naturområdet är större än den bedömda nyttan av ytterligare infartsparkeringsplatser. Dessutom hamnar de tillkommande infartsparkeringsplatserna för långt ifrån stationen enligt regionens riktlinjer för infartsparkering (RiPark).

Andra lösningar för att tillskapa ytterligare infartsparkeringsplatser har utretts. Trafikverkets spårreservat som inte får bebyggas samt områdets geotekniska förhållanden gör att förvaltningen bedömer att andra alternativ inte är gångbara.

Granskningsförslaget innebär dock att detaljplanen medger en utbyggnad av fler infartsparkeringar.



Angående hur materialval påverkar stabiliseringsåtgärder under mark har den geotekniska utredningen uppdaterats efter granskningen, dessutom har en geohydrologisk utredning samt en vibrations- och stomljudsutredning tagits fram.

Utredningarna konstaterar att grundläggning för den tillkommande bebyggelsen måste utföras med pålar på grund av de mäktiga lerlagren. Schakt för byggnad kommer att behöva utföras inom tät spont för att förhindra avsänkning av det övre grundvattenmagasinet utanför sponten, samt för att möjliggöra schakt i torrhet.

Utredningarna konstaterar vidare att en lättare konstruktion inte skulle ha någon påverkan på behovet av pålning. På grund av kvarterets storlek, behovet av en tät grund samt den pågående marksättningen i området behöver pålning ske.

Utredningar

- Bullerutredning (2022, Efterklang)
- Vibrationer och stomljudsutredning (2022, Efterklang)
- Dagvattenutredning (2022, WSP)
- Skyfallsutredning (2022, WSP)
- Geoteknisk utredning (2020, Geomind)
- Markteknisk undersökningsrapport (2016, Geomind)
- Fördjupad geoteknisk utredning (2021 Iterio)
- Hydrogeologisk utredning (2021, Bergab)
- Markmiljöutredning (2021, Geosigma)
- Markmiljöutredning kompletterande provtagning (2022, Geosigma)
- Riskutredning, (2021, Briab Brand Riskingenjörerna)
- Kulturmiljöutredning (2020, Nyréns Arkitekter)
- Fördjupad kulturmiljöutredning (2022, Nyréns Arkitekter)
- Social konsekvensanalys (innehållandes barnkonsekvensanalys) (2021, Spacescape)
- Trafikutredning (2022, Sweco)
- Groddjursinventering (2020, Calluna)
- Fladdermusinventering (2021, Calluna)
- PM fåglar (2022, Ekologigruppen)
- Bedömning av naturvärden (2021, Ekologigruppen)

Buller

Planområdet är beläget i ett bullerutsatt läge med Huddingevägen (väg 226) på ena sidan och Västra stambanan på andra sidan. Bullerutredningen visar att det tillkommande kvarteret utsätts för höga bullervärden.

För att lösa bullerproblematiken måste bebyggelsen utformas med genomgående lägenheter med en tyst sida in mot gården. I nuvarande struktur klaras bullerriktvärdena för bostäderna enligt avstegsfall A. En tyst uteplats kan anordnas i kvarteret, även om stora delar av gården inte når upp till riktvärdena för uteplats.



Vibrationer och stomljud

I utredningen för vibrationer och stomljud (Efterklang 2021) har mätningar utförts i planområdet. Vibrationer har mätts i mark i två mätpositioner för att avgöra om det finns markvibrationer på platsen. Vibrationer har också mätts i byggnadsstommen på Tingshuset för att avgöra om det finns risk för stomljud. Det är en försumbar risk för stomljud på platsen om tillkommande byggnader grundläggs på liknande sätt som kontrollerad byggnad.

För vibrationer visar mätresultatet att vibrationshastigheter som överskrider riktvärden förväntas på platsen. Inom framtida byggnader kan vibrationshastigheter förekomma över godkända riktvärden beroende på vald byggnadsstomme och grundläggning. Det behöver säkerställas att byggnader och grundläggning utförs på ett korrekt sätt för att reducera vibrationer. En planbestämmelse har lagts till för att säkerställa att byggnationen utformas utan risk för vibrationer.

Dagvatten och skyfall

Efter exploatering kommer dagvattenflödena öka som en följd av den minskade mängden grönytor i vilka dagvatten infiltrerar samt ökningen av mängden takytor som har en hög avrinning. Föroreningsbelastningen minskar för alla undersökta ämnena efter exploatering. En minskning av föroreningarna från planområdet ökar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för nedströms vattendrag och sjöar.

Flera olika dagvattenåtgärder genomförs i området, till exempel växtbäddar och skelettjorlar.

Planområdet ligger vidare i en lågpunkt där det redan idag finns kända översvämningssproblem. Flera skyfallsmodeller har gjorts för att tydligt belysa situationen och upptäcka problemområden. Skyfallssimuleringarna visar att det samlas mycket vatten i och runt planområdet vid kraftiga regn. Dock har höjdsättningen i och runt kvarteret anpassats för att klara de krav som ställs på säkerhet och framkomlighet i samband med kraftiga skyfall. I plankartan regleras skyfallsfrågan med flera olika planbestämmelser till exempel färdig golvnivå.

Geoteknik och geohydrologi

Den geotekniska utredningen har utrett de risker grundläggningen för det tillkommande kvarteret kan tänkas ha för det befintliga Tingshuset, bostadskvarteren i söder samt Västra stambanan. Då grundvattnet ligger högt och marken till största del består av torv, föreligger stor risk för sättningar för omgivningen om inte grundläggningen görs rätt. Efter samrådet har en kompletterande geoteknisk utredning tagits fram samt en geohydrologisk utredning. Utredningarna konstaterar att grundläggning för den tillkommande bebyggelsen måste utföras med pålar på grund av de mäktiga lerlagren. Schakt för byggnad och garage under kvarteret kommer att behöva utföras inom tät spont för att förhindra avsänkning av det övre grundvattenmagasinet utanför sponten, samt för att möjliggöra schakt i torrhet. Genomförandet av detaljplaneförslaget bedöms leda till en temporär grundvattensänkning, vilket kräver tillstånd för vattenverksamhet. En permanent grundvattensänkning får inte ske. Tillstånd för vattenverksamhet söks utanför detaljplanen, men bedöms vara en förutsättning för



att genomföra det föreslagna garaget under kvarteret. Inom ramen för vattenverksamheten kommer risker och eventuella åtgärder för att motverka skador till följd av den temporära grundvattensänkningen utredas. Det underjordiska garaget kommer inte kunna genomföras utan att tillstånd för vattenverksamhet ges. Den geotekniska utredningen samt den geohydrologiska utredningen beskriver vidare de geotekniska risker detaljplanen medför, men konstaterar samtidigt att detaljplanen kommer kunna genomföras med erforderliga skyddsåtgärder.

Västra stambanan, befintliga Tingshuset eller bostadskvarteren söder om planområdet bedöms inte påverkas av grundläggningsarbetet inom planområdet. Extra hänsyn till omgivningen kommer ändå att tas i samband med detaljprojekteringen. Då grundvattensituationen i området är komplicerad kommer en ansökan om vattenverksamhet behöva göras för att säkerställa att exploateringen inte riskerar att skada omgivningen genom en permanent grundvattensänkning.

Utredningarna konstaterar vidare att en lättare konstruktion inte skulle ha någon påverkan på behovet av pålning. På grund av kvarterets storlek, behovet av en tät grund samt den pågående marksättningen i området behöver pålning ske.

Markmiljöundersökning

Föroreningar i jord har påträffats i planområdet. Då ett garage planeras under kvarteret kommer en stor del av jorden att schaktas bort i samband med genomförandet. Vissa halter av föroreningar har också påträffats i grundvattnet. Halterna i grundvattnet bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön utifrån den planerade markanvändningen. Utanför planområdet har olja i fri fas hittats, vars omfattning fortsatt är under utredning. Markföroreningarna kommer fortsatt utredas fram till antagande av detaljplanen.

Riskutredning

Inom ramen för detaljplanearbetet har även en riskutredning innehållandes bland annat en riskinventering genomförts. Cirka 60 meter ifrån planområdet går Huddingevägen (väg 226) som är sekundärled för farligt gods. Cirka 30 meter ifrån planområdet går Västra Stambanan som också transporterar farligt gods. Riskutredningen visar att vid avståndet till riskkällorna som detaljplanen medger är riskerna att beakta som relativt små och några särskilda restriktioner om markanvändningen behövs inte. Utredningen har uppdaterats efter samrådet med hänsyn till en eventuell spårutbredning av Västra stambanan. Rekommendationer kring utrymning och friskluftsintag för fasaden som vetter mot Västra stambanan har lagts till.

Kulturmiljö

Då Tingshuset är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kommunens kulturmiljöinventering har det även bedömts nödvändigt att ta fram en specifik kulturmiljöutredning. Kulturmiljöutredningen förstärker det kommunen redan hade kunskap om, att det befintliga Tingshuset klarar av konkurrens av



tillkommande bebyggelse, samt att garagebyggnaden som föreslås att rivas inte innehåller några kulturhistoriskt intressanta värden. Planförslaget bedöms således gå i linje med kulturmiljöinventeringen.

Sociala konsekvenser

Inom ramen för detaljplanearbetet har det också bedömts viktigt att ta fram en social konsekvensanalys. Syftet har varit att belysa de eventuella konsekvenser det tillkommande kvarteret kan ha för hur platsen i framtiden kan komma att upplevas av omgivningen och av de framtida boende i kvarteret. Även barnens perspektiv har varit en viktig del i analysen där planförslagets konsekvenser för barn och unga särskilt belyses. Utredningen visar att planförslaget bedöms förstärka platsen och bidra till bland annat ökad trygghet i området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ligga i linje med en socialt hållbar utveckling.

Trafik

Trafik har också varit en viktig aspekt att utreda inom ramen för planarbetet. Trafikutredningen visar att exploateringen visserligen leder till ökade trafikmängder, men det bedöms inte påverka den övergripande trafiksituationen negativt. Med föreslagna åtgärder påverkas inte framkomligheten för stombuss 172. Trafikutredningen ger även förslag och pekar ut mobilitetsåtgärder för att arbeta för ett minskat bilberoende. En reduktion på 30 procent föreslås av parkeringstalet utifrån en kombination av föreslagna mobilitetsåtgärder, närhet till kollektivtrafik samt typ av bostäder inom kvarteret.

Groddjursinventering

Eftersom groddjur finns i Kyrkdammsområdet och är särskild skyddade enligt Artskyddsförordningen har en inventering av dessa gjorts. Det har visat sig finnas flera arter av groddjur. Bevarandestatusen för groddjuren på platsen är idag inte gynnsam och kommer troligtvis inte att påverkas av exploateringen. Skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras för att inte riskera att bevarandestatusen försämras. Det handlar till exempel om att skapa grodhotell, groddjursdammar och ha skyddsåtgärder under byggtiden.

Fladdermusinventering

Resultatet ifrån fladdermusinventeringen visar att det rör sig sex olika fladdermössarter runt Kyrkdammen, varav en av arterna är rödlistade. Området bedöms användas av fladdermössen för att söka föda men de har inte fasta boplatser där. För att störa fladdermössen så lite som möjligt kommer skyddsåtgärder att genomföras. Vid exploateringen kommer inte dammarna att röras, där fladdermössen jagar och söker föda. Lundridån och befintlig vegetation närmast dammen kommer att bevaras så långt som möjligt. I och med exploateringen kommer en belysningsplan med särskilt fokus på fladdermöss tas fram.

Fågelinventering

En övergripande fågelinventering gjordes för Kyrkdammsområdet 2018 som ger indikationer på att det finns ett rikt fågelliv i området. Till granskningen har ett



PM tagits fram som utgår från den tidigare inventeringen samt en analys av vad den natur som tas bort innebär för fågellivet. Bedömningen som görs är att detaljplanen kommer gå att genomföra då det är relativt lite naturmark som föreslås exploateras. En särskild fågelinventering kommer att göras efter granskningen men innan antagande av detaljplanen. Eventuella skyddsåtgärder kan bli aktuella.

Bedömning av naturvärden

Vidare har en inventering av skyddsvärda träd tagits fram för naturmarken som föreslås exploateras. Inventeringen visar att det finns flera skyddsvärda träd som behöver avverkas i samband med detaljplanens genomförande. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

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

Beräknad tid för granskning är den 2022-02-25 - 2022-03-25.

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Beräknad första inflyttning är 2028.

Huddinge kommun avser att bygga om gång- och cykelvägarna runt kvarteret, den befintliga infartsparkeringen samt rusta upp naturparkområdet i anslutning till kvarteret.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark samt områdesspecifika anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator och gång- och cykelvägar inom och i direkt anslutning till planområdet. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Kommunen kommer i samband med antagande av detaljplanen att ta fram ett exploateringsavtal med Exploatören.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 & 2 med flera, då det möjliggör ökad bostadsbebyggelse inom Spårväg Syds influensområde och därtill bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande då befintlig markparkering bebyggs.

Utöver det bedöms detaljplanens genomförande leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen



- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)

Trots närheten till Huddinge station bedöms planförslaget generera en ökning av trafiken om drygt 145 fordon per dygn. Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser. Ett mobilitetsprogram med olika åtgärder har bidragit till att minska trafikökningen. Vidare är byggskedet och materialval viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Exploatören kommer att fortsätta att arbeta med åtgärder för miljöanpassat byggande under den fortsatta processen. Då marken är förorenad och kan innehålla sulfidlera behöver en masshanteringsplan tas fram till genomförandet. Masshanteringsplanen innehåller bland annat en planering för transporterna av massorna så att transporterna kan bli så effektiva som möjligt och belasta klimatet så lite så möjligt.

Vidare har platsen stora utmaningar i frågor rörande buller. De höga bullernivåerna förutsätter en hög bebyggelse vilket bidrar till en mörk innergård. De allra flesta lägenheter utsätts för väldigt höga bullernivåer vilket förutsätter en tyst sida. Några bostäder kommer behöva särskilda fasadåtgärder för att klara bullernivåerna. En del av gården klarar riktvärdena för uteplats.

Planförslaget bidrar vidare till förbättrad vattenkvalitet i Fullerstaån och Trehörningen, då markanvändningen ändras till en mindre belastande efter exploatering. Att få till ytterligare infartsparkering på naturmark är dock en stor utmaning och bidrar till en sämre dagvattensituation samt att orörd naturmark tas i anspråk. Marken för kvarteret saneras i samband med exploateringen vilket dock bedöms vara positivt.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att platsens förutsättningar innebär många utmaningar, inte minst gällande buller, områdets naturvärden, geotekniska förutsättningar, dagvatten och översvämningar. Utmaningarna har dock bedömts kunna hanteras och avvägs inom ramen för detaljplanen.

Detaljplaneförslaget bedöms bidra till att höja attraktiviteten och tryggheten vid Kyrkdammen och det omgivande naturparkområdet genom tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre baksidor. Vilket också ligger i linje med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och tillgängliggöra grönytor. Ur ett barnperspektiv bedöms det positivt att området runt Kyrkdammen tydliggörs och blir tryggare. Dessutom bidrar detaljplanen till att cykelstråken runt planområdet byggs ut i enlighet med cykelplanen och enligt standard för regionalt cykelstråk.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Den allmän plats som i och med detaljplanens genomförande ska byggas om ska huvudsakligen bekostas av exploatören. Vidare får kommunen en intäkt i samband med markförsäljning för viss yta till bostadsbebyggelsen.

Projektet bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto.



Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 22 februari 2022.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digital Signatures