

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – Nytt kommunhus - inom kommunal Södalen



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2023  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2021/2482*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-03-15
- Plankarta med bestämmelser, 2022-03-14

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Förstudie Huddinge kommunhus (White Arkitekter 2021)
- Gestaltungs-PM (White Arkitekter 2023)
- Parkeringsutredning, AFRY 2021
- Mobilitetsutredning, AFRY 2022
- Trafikutredning, AFRY 2021
- Geoteknisk undersökning och markprover, AFRY 2022
- Dagvattenutredning, Tyréns 2023
- Bullerutredning, Akustikverkstan 2022
- Social konsekvensanalys, White Arkitekter 2022
- Trädinventering, Trädmästarna 2022
- Bedömning avseende flytt av befintliga träd, Trädmästarna 2022
- Riskutredning, Firetech 2023

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera i kommundelen Sjödalen

Utökat -förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter/ 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Huddinge Samhällsfastigheter AB och White Arkitekter.

### **Projektgrupp**

Michaela Vitale, delprojektledare, planarkitekt

Petra Nicander, huvudprojektledare, exploateringsingenjör

Albin Lindeskär, planarkitekt

Lotta Berntzon, miljöplanerare

Cin Hui Nilsson, trafikplanerare

Jennifer Broberg, gatuprojektledare

Jon Hugmark, gatuprojektledare

Susanna Udd, landskapsarkitekt

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplan</b>	<b>5</b>
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Plandata	5
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>7</b>
Planerad bebyggelse	7
Gator och trafik	17
Ärendeinformation	20
Motiv till detaljplanens regleringar	22
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>26</b>
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	28
Organisatoriska frågor	29
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>31</b>
Kommunala	31
Regionala	31
Utredningar	32
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>33</b>
Tidigare ställningstaganden	33
Övriga förutsättningar	34
<b>Konsekvenser</b>	<b>47</b>
<b>Administrativa frågor</b>	<b>66</b>

## Sammanfattning

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

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

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

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

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

## Behov av strategisk miljöbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

## Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd	11 mars – 4 april 2022
Granskning	12 december 2022 – 20 januari 2023
Antagande	15 maj 2023

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal.

## **Detaljplan**

### **Detaljplanens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en större byggrätt för Paradisgaraget. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatser och allmänna servicefunktioner i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och ge allmän åtkomst till platsen. Torgytan framför kommunhuset syftar till att skapa en mötesplats och förstärka kopplingen och orienterbarheten mellan Sjödalstorget och Paradistorget.

### **Detaljplanens huvuddrag**

Detaljplanen möjliggör en utveckling och påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad i direkt anslutning till Huddinge centrum. Vidare möjliggörs en omvandling av befintlig markparkering för att möjliggöra ett nytt centralt huvudbibliotek. Paradisgaraget föreslås också fås en större byggrätt för att långsiktigt säkra parkeringsbehovet för Huddinge centrum. Vidare föreslås utvecklade gång- och cykelkopplingar samt en ny entréplats som bidrar till att koppla ihop det som idag uppfattas som en sluten baksida av Huddinge centrum, med resten av Huddinge centrum och Sjödalstorget.

Detaljplanen möjliggör för användningarna kontor, centrumverksamhet, parkering och allmän plats för gata.

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

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för cirka 29 000 kvm BTA kontor och centrumverksamhet.

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

### **Plandata**

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

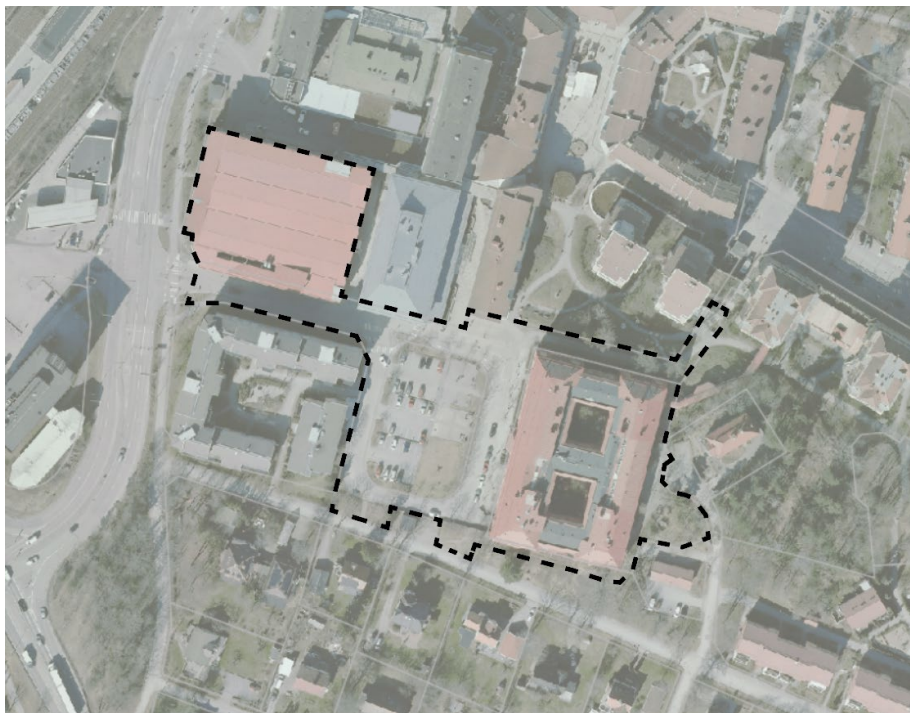
Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av en befintlig kontorsbyggnad, parkeringshus, markparkering kantad av

trädplanteringar och gata. Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i ett mycket kollektivtrafikhärläge.

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



*Planområdets ungefärliga läge i centrala Huddinge.*



*Bild som visar planområdets ungefärliga utbredning.*



## Beskrivning av detaljplanen

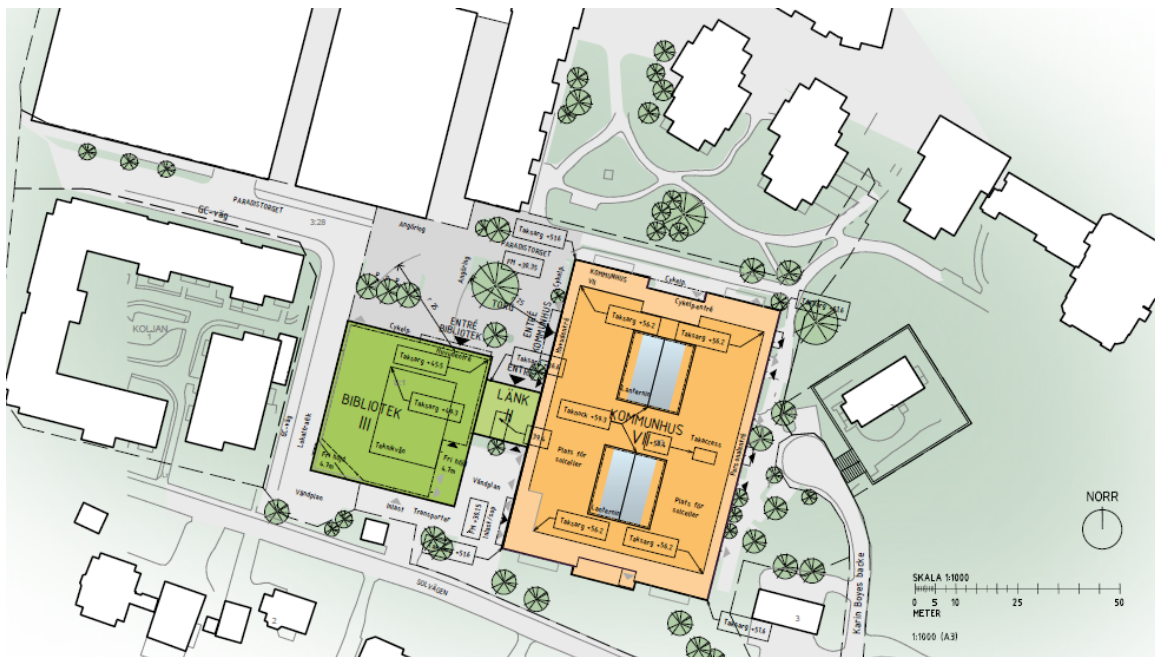
### Planerad bebyggelse

Bebyggelsen som planförslaget medger innebär att befintligt kontorshus inom Paradisbacken 33 kan byggas på, och kommer att utgöra det nya kommunhuset. Kontorshuset består idag av fem våningar och byggnaden kommer att anpassas både interiört och exteriört för att samspela med sin omgivning och fungera som kommunhus.

En ny biblioteksbyggnad föreslås på befintlig markparkeringsyta och kan uppföras i tre våningar. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan byggas samman med det nya kommunhuset, för att på så sätt kunna samnyttja vissa funktioner på ett enkelt sätt. En sammanbyggnad innebär att en byggnadsdel uppför i två våningar och utgör en länk mellan de två byggnaderna. Trygghetsaspekten vid en sådan koppling mellan byggnaderna är viktig att beakta i planarbetet framåt då det blir en sluten fasad och potentiell baksida av byggnaden. Biblioteksbyggnaden föreslås byggas under med ett garage i en våning, för att möjliggöra för parkering i direkt anslutning till kommunhus och bibliotek.

Detaljplanen möjliggör också för en påbyggnad av Paradisgaraget för att inrymma ytterligare parkeringsplatser, alternativt kan ett helt nytt parkeringshus uppföras. Detta beskrivs vidare under rubriken *Parkering*.

På kvartersmarken planeras för en entréyta i anslutning till kommunhusets och biblioteket entréer. Platsen syftar till att binda samman ytan framför den nya bebyggelsen och samtidigt förstärka den visuella och fysiska kopplingen mot Sjödalstorget.



*Situationsplan över tillkommande bebyggelse. Bild: White arkitekter AB*

### **Gestaltning**

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en målpunkt för allmänheten och utgöra ett nytt inslag i stadsbilden då planområdet ligger högt i förhållande till sin närmiljö och i ett mycket centralt läge. Det ställer höga krav på god arkitektur och ett väl avvägt uttryck. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att exemplifiera hur bebyggelsen kan gestaltas och upplevas.

Detaljplanen utformas för att möjliggöra en bebyggelse som håller en hög arkitektonisk och gestaltungsprogrammässig kvalitet. Både påbyggnaden på befintlig kontorsbyggnad och biblioteket ska utgöra ett nytt tillägg till befintlig stadsbild och samtidigt harmonisera med befintlig bebyggelse och skala. Stor vikt läggs vid utformning av publika platser som gator och entréplatsen, för att skapa trivsamma platser och undvika otrygga platsbildningar så långt det är möjligt.





*Flygvy från söder. Bild: White arkitekter AB*

#### *Kommunhuset*

Befintligt kontorshus byggs på med två våningar som är indragna från fasad för att bryta ner skalan och inordnar sig i befintlig byggnads tydliga struktur. Här kan också terrasser och indragna balkonger anläggas. Byggnadens tegelfasad kan kläs in i en puts med en kulör som påminner om nuvarande färgsättning, medan påbyggnaden kan uppföras med trä och glas. Fönstersättningen på den påbyggda föreslås påminna om befintlig byggnads fönstersättning för att koppla samman delarna visuellt och skapa en ny helhet. Sockelvåningen föreslås bevaras i befintligt utförande med pelare och balkar i betong. Nya entréer och passager inordnas i strukturen.

#### *Biblioteket*

Biblioteksbyggnaden föreslås att uppföras med ett ribbverk av trä och glas som löper runt hela byggnaden alternativt med återbrukat tegel. Det skapar en öppen fasad samtidigt som byggnaden riktar sig utåt och slutna fasader och baksidor kan undvikas. Byggnaden kan förses med ett biotoptak, som både hanterar dagvatten och bidrar till biologisk mångfald, och lanterniner som släpper in ljus ovanifrån.



*Vy från Paradistorget över biblioteket (till höger i bild) och kommunhuset. Bild: White arkitekter AB*

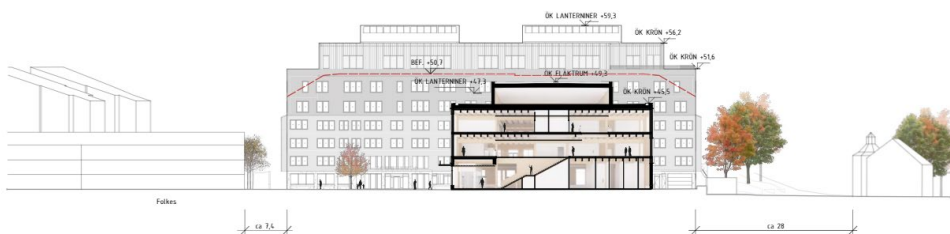


*Vy från planområdets norra del med Huddinge centrum i ryggen. Bild: White arkitekter AB*





*Sektion genom kommunhus och bibliotek. Centrumkyrkan till vänster och kvarteret Koljan till höger. Röd markering visar befintligt kontorshus tak. Cirka 14,4 meter mellan fasad på biblioteket och fasad på kvarteret Koljan och cirka 19,4 meter till centrumkyrkan. Bild: White arkitekter AB*



*Sektion genom bibliotek och underbyggt garage. Befintlig byggnad i Huddinge centrum till vänster och villa på Solvägen till höger. Cirka 28 meter till närmsta bostadshus på Solvägen. Bild: White arkitekter AB*

### **Paradisgaraget**

Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad på Paradisgaraget och dessutom möjliggörs också centrumfunktioner mot Paradistorget för att bidra med ökat liv och rörelse mot Paradistorget. Byggnaden kan också komma att rivas och ersättas av en helt ny byggnad. Byggnaden föreslås att kläs in ett träaster varierat med mer öppna glasparter. Fasaden behöver dock utföras brandsäker utifrån rekommendationer i den framtagna riskutredningen och utrymning behöver kunna ske bort ifrån Kommunalvägen.



*Ombyggd gata med Paradisgaraget till vänster och kvarteret Koljan till höger.  
Bild: White arkitekter AB*



*Vy in mot Paradistorget. Bild: Liljewall Arkitekter*



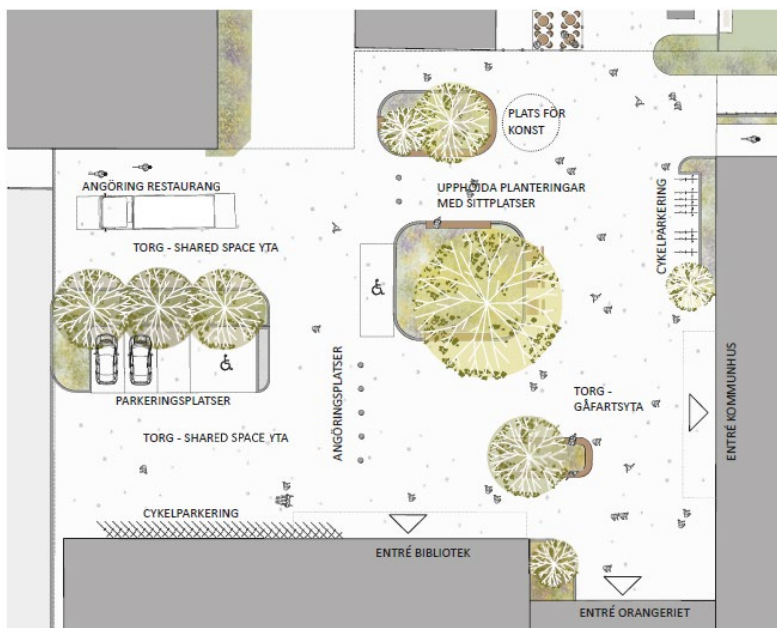
*Vy från norr, Paradisgaraget. Bild: Liljewall Arkitekter*



*Vy mot Kommunalvägen, Paradisgaraget. Bild: Liljewall Arkitekter*

### **Entréyta**

Mellan kommunhuset och biblioteket föreslås en entréyta som länkar samman de två byggnaderna och skapar en koppling till det intilliggande Sjödalstorget. Entréytan utformas både som en mötesplats med gott om sittmöjligheter och även en passage och länk mellan de nya funktioner som skapas på platsen. Grönska i form av träd och planteringsytor ger platsen rumslighet och bidrar med ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering.



*Illustrationsplan som visar entréplatsen framför kommunhuset. Bild: White arkitekter AB*

### **Allmän plats**

Gestaltning och utveckling av allmän plats utgör en viktig del av planarbetet. Gatusektioner och övergångar mellan allmän plats och kvartersmark har studerats och en systemhandling tagits fram. Ambitionen är att gatan förses med grönska i form av en trädrad med lövträd. En shared-spaceyta skapas på sträckan efter in- och utfarten till garaget till och med biblioteket som tillsammans med entréytan framför kommunhuset och biblioteket bildar en välkomnande och flexibel yta.

### **Stadsbild**

Planområdet har ett högt läge och den planerade bebyggelsen blir synlig från flera håll. Då detaljplanen möjliggör för en påbyggnad av både kontorshuset på Paradisbacken 33 och Paradisgaraget ställs krav på hög arkitektoniska kvalité och genomarbetad utformning.





*Vy från korsningen Kommunalvägen. Bild: White arkitekter AB*



*Vy från Sjödalstorget. Bild: White arkitekter AB*

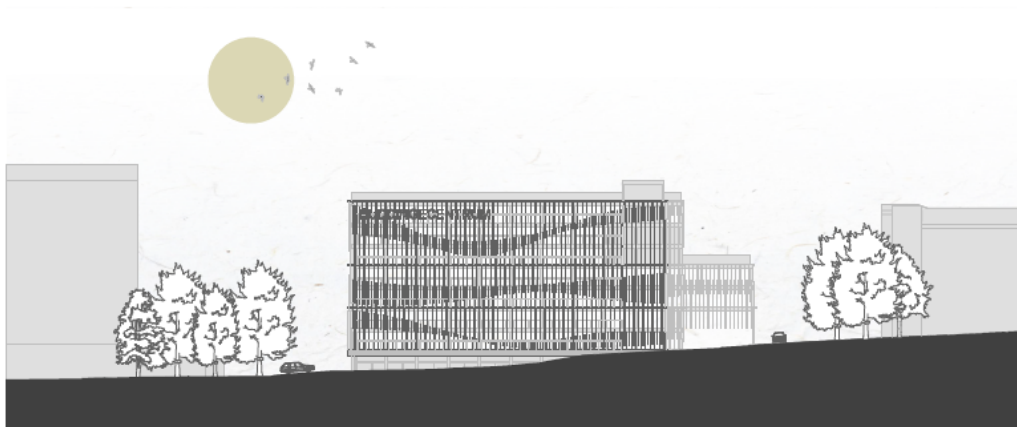


*Vy från Solvägen, österifrån. Bild: White arkitekter AB*

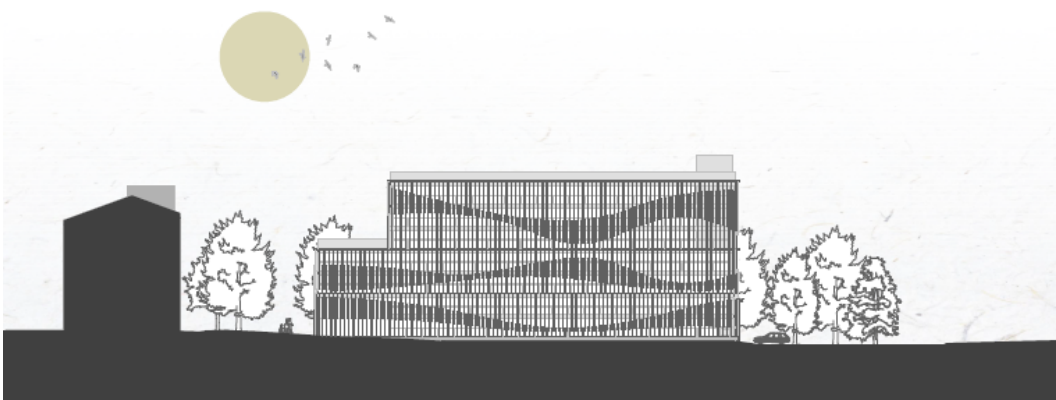




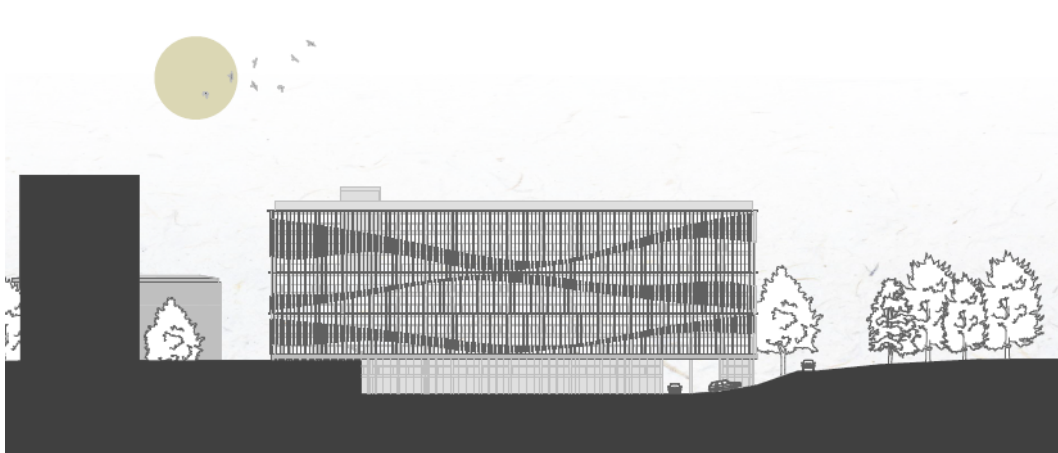
*Vy från Solvägen, västerifrån. Bild: White arkitekter AB*



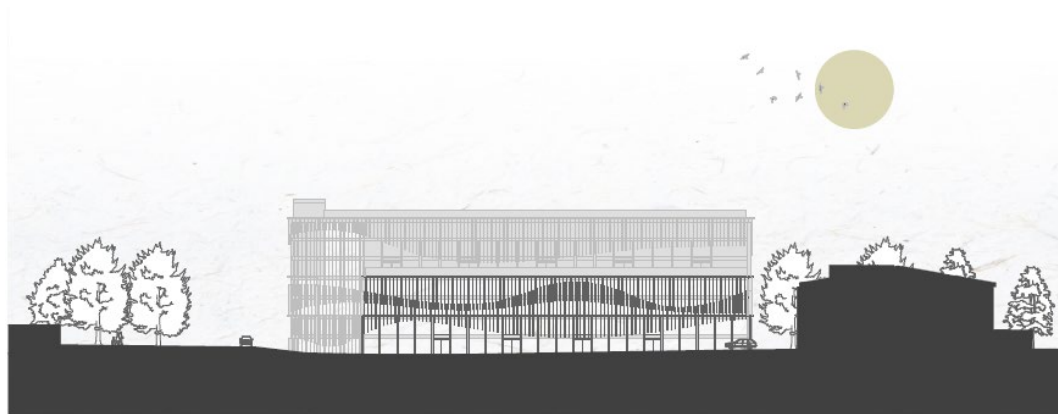
*Sektion som visar fasad på Paradisgaraget mot väst. Bild: Liljewall Arkitekter*



*Sektion som visar fasad på Paradisgaraget mot öst. Bild: Liljewall Arkitekter*



*Sektion som visar fasad på Paradisgaraget mot norr. Bild: Liljewall Arkitekter*



*Sektion som visar fasad på Paradisgaraget mot söder. Bild: Liljewall Arkitekter*

#### **Ljusförhållanden**

Inom planområdet planeras det inte för bostäder vilka ställer högre krav på dagsljus. Dock bör rum där människor vistas mer än tillfälligt utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

#### **Tillgänglighet**

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader inom planområdet. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

#### **Räddningstjänst**

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen.



### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen för den nya bebyggelsen kommer att ske med infart via gatan som löper längs med kvarteret Koljan och fortsatt söder om biblioteksbyggnaden till planområdets sydöstra del där möjlighet att vända finns. Avståndet mellan angöring för sopbil och avfallsrum följer kommunens riktlinjer om max 10 meter. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

### *Kommersiell service*

Inom planområdet kommer det att finnas möjlighet att etablera kommersiell service och verksamheter för centrumändamål.

### *Arbetsplatser*

Detaljplanen bedöms kunna generera cirka 50 arbetsplatser, vilket bidrar till att uppfylla kommunens arbetsplatskvot. Detaljplanens genomförande innebär till största del en omplacering av arbetsplatser som redan finns.

## **Gator och trafik**

### *Gatustruktur*

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

Trafikslingan runt torget föreslås tas bort och ersätts med vändmöjligheter för både bilar och minibussar exempelvis färdtjänst. Därmed fredas den nya entréytan framför kommunhuset från motortrafik, vilket bedöms viktigt ur både ur trafiksäkerhetsaspekt och är också positivt för upplevelsen av att vistas på entréytan. Leveranser till det nya kommunhuset sker vid samma angöringspunkt som idag, genom en backrörelse in till lastkajen i det sydvästra hörnet, och fordonen tar därefter samma väg tillbaka.

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

Förbättrade gång- och cykelkopplingar till området föreslås. Mellan det föreslagna biblioteket och kvarteret Koljan föreslås en gång- och cykelbana i enlighet med standard för ett lokalt cykelstråk att uppföras. Gång- och cykelbanan föreslås att ansluta till Solvägen och på så sätt skapa en tydlig koppling till området söderifrån. Vidare föreslås trottoarerna mellan Paradisgaraget och kvarteret Koljan att omstruktureras för att få till en trygg, säker och attraktiv gång- och cykelkoppling till det nya kommunhuset och biblioteket.



*Bild som visar områdets nuvarande gatustruktur med föreslagen ny cykelkoppling.*

## Parkering för cykel och bil

### *Cykelparkering*

Cykelparkering ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkering ska anordnas nära entréer, vara väderskyddad, stölsäker, trygg och lättillgänglig. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av alla typer av cyklar inklusive lådcyklar. Flertalet cykelparkeringar ska anordnas inomhus i kommunhuset i exempelvis cykelrum som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. Det ska finnas cykelparkeringsmöjligheter utanför biblioteket och kommunhuset.

Laddningsinfrastruktur för eldrivna cyklar ska finnas i cykelrummen.

### *Mobilitet och flexibla parkeringstal*

Huddinge kommun arbetar aktivt med mobility management, som är ett sätt att främja hållbara transporter och minska bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden, kombinerat med parkeringslösningar som på sikt ska bära sina egna kostnader.

Planområdet ligger i zon A, på gångavstånd till Huddinge pendeltågsstation, vilket ger goda möjligheter för hållbart resande. I projektets mobilitetsutredning föreslås mobilitetsåtgärder i syfte att främst minska de anställdas behov av att använda bil som transportmedel till det nya kommunhuset, och därmed behovet till bilparkering. Flexibla parkeringstal, som innebär en sänkning av parkeringstalet i utbyte mot mobilitetsåtgärder, kommer att tillämpas i projektet. Huddinge Samhällsfastigheter AB (exploatören) åtar sig att genomföra åtgärder och etablera tjänster som kan minska efterfrågan på bilparkering. Så kallade mobilitetsåtgärder, syftar till att erbjuda alternativ, som gör det enklare att resa utan att äga en bil. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens och

cykelns konkurrenskraft gentemot bilen och främjar gång kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

I mobilitetsutredningen som togs fram inom ramen för förstudien för nytt kommunhus föreslogs en reduktion av parkeringstalet på 50 % utifrån typ av projekt, dess läge och de föreslagna mobilitetsåtgärderna.

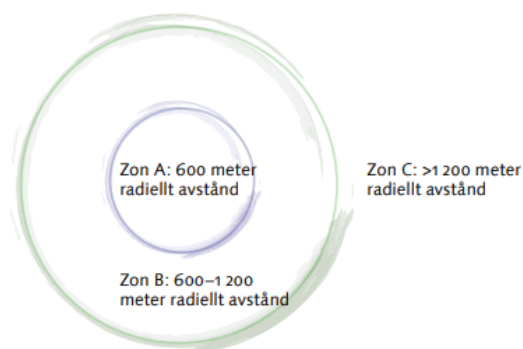
För att kunna uppnå en reduktion på 50% krävs det att mobilitetsåtgärderna sätts in på en verksamhetsövergripande nivå, det vill säga hela verksamheten ska arbeta aktivt med samtliga mobilitetsåtgärder och känna ett gemensamt ansvar. Dessutom krävs att utformning av omgivningen anpassas till det nya läget i form av breda, trygga gång- och cykelvägar som genom tydliga stråk leder mot det nya kommunhuset.

Några exempel på åtgärder som exploatören kan komma att genomföra i utbyte mot en reduktion av parkeringstalet är cykel- och kollektivtrafikfrämjande åtgärder, bilpool och cykelpool för tjänsteresor, marknadsmässig avgift på bilparkering med flera. Anställda kan exempelvis erbjudas att nyttja bilpoolen även på fritiden för att öka tiden då poolbilarna är i bruk. Alternativt kan alla eller en del av poolbilarna även göras tillgängliga för allmänheten att nyttja under vissa begränsade tidperioder på dygnet eller veckan.

Exploatören ska i samråd med kommunen utveckla andra förslag till mobilitetslösningar. När nya bilparkeringsanläggningar uppförs bör de mest attraktiva platserna förses med laddningsplatser och reserveras för bilpoolsbilar, elbilar och/eller andra eldrivna fordon. Mobilitetsåtgärderna säkerställs vidare i exploateringsavtalet.

### *Bilparkering*

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende på avståndet till spårbunden kollektivtrafik.



*Principskiss över zonindelningen i Huddinge kommun.*



En parkeringsutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

I utredningen har en inventering och en beläggningsstudie gjorts för att få en överblick över hur många parkeringsplatser som finns i dagsläget och hur eller om de kan disponeras annorlunda och på ett mer effektivt sätt. Det är bland annat Paradisgaraget, Forellgaraget och Storängshallens markparkering som har utretts. Utgångsläget för projektet är att inte tillföra fler parkeringsplatser om det inte finns ett behov av det utan att undersöka möjligheter till samnyttjande av befintliga parkeringsplatser. Parkeringsutredningen visar att det finns goda möjligheter att ordna parkeringen till det nya kommunhuset och biblioteket genom att nyttja befintliga parkeringsplatser i området på ett bättre och mer effektivt sätt.

Detaljplanen ger dock möjlighet att bygga ett parkeringsgarage under det föreslagna biblioteket samt en del av entréplatsen. Vidare ges också möjlighet att bygga på Paradisgaraget med två ytterligare våningsplan, alternativt använda den större byggrätten till att bygga ett helt nytt parkeringsgarage. Detaljplanen bedöms således redovisa möjligheterna att utnyttja befintliga parkeringsplatser mer effektivt samtidigt som möjlighet att tillskapa fler platser också ges.

Ytan där biblioteket föreslås att uppföras är idag markparkering för både boende i kvarteret Koljan samt för besökare till verksamheterna i det befintliga kontorshuset på Paradisbacken 33. Parkeringsplatserna kommer att tas bort i och med exploateringen men föreslås att ersättas i någon av de närliggande eller tillkommande parkeringsanläggningarna. Antalet parkeringsplatser kommer att öka i och med genomförandet av detaljplanen.

#### *Parkering för personer med funktionshinder*

Boverkets byggregler, 3:122, anger att minst en angörings- eller parkeringsplats för fordon för personer med funktionshinder ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré. Entrén ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan entréer till byggnader och parkeringsplatser. Tillgänglig parkering kommer att lösas inom planområdet på kvartersmark.

### **Ärendeinformation**

#### *Planförfarande*

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett utökat förfarande. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Samtliga planbestämmelser i aktuell detaljplan följer boverkets föreskrifter för detaljplan för datumen 1 oktober 2020 – 13 oktober 2021.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är



utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

#### *Tidplan*

Samråd	11 mars – 4 april 2022
Granskning	12 december 2022 – 20 januari 2023
Antagande	15 maj 2023

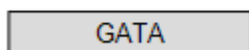
## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelser

Detaljplanen tillåter flera olika användningar vilket kan generera en funktionsblandning i området. Användningarna som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

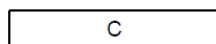
### Allmän plats



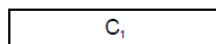
Gata

Användningen (GATA) syftar till att säkerställa åtkomst till befintligt bostadshus i Kvarteret Koljan samt allmänhetens tillträde till platsen.

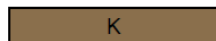
### Kvartersmark



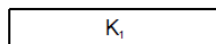
Centrum.



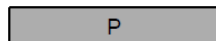
Centrum ovan +34,7 meter över angivet nollplan.



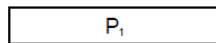
Kontor.



Kontor ovan +34,7 meter över angivet nollplan.



Parkering.



Parkering under +29.6 meter över angivet nollplan.

Kvartersmarken i plankartan planläggs som centrum, kontor och parkering. Det befintliga kontorshuset och det föreslagna biblioteket planläggs som både centrum och kontor. Användningarna centrum och kontor är relativt breda användningar för att inte låsa den framtida användningen. Syftet med att inte reglera användningen mer är att skapa en viss flexibilitet. Exempelvis ryms de pågående användningarna inom de nya användningarna.

Även ytor utanför själva byggrätten, exempelvis torgytan och all förgårdmark planläggs som kvartersmark med användningarna centrum och kontor.

Parkeringen har fått två olika användningar. Användningen P (parkering) syftar till att bekräfta användningen på befintligt parkeringshus (Paradisgaraget) samt möjliggöra för underbyggt garage under biblioteket. Användningen P<sub>1</sub> syftar till att möjliggöra för garage under allmän plats. Garaget under biblioteket går in under den allmänna gatan. Bestämmelsen möjliggör en 3D-fastighetsbildning som krävs för att ha kvartersmark under allmän plats. Även K<sub>1</sub> och C<sub>1</sub> syftar till att möjliggöra en 3D-fastighetsbildning där den föreslagna biblioteksbyggnaden tillåts breda ut sig över den allmänna gatan med en frihöjd om 4,7 meter.



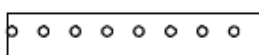
Huddinge

# EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

## *Begränsning av markens utnyttjande*



Marken får inte förses med byggnad



Endast parkeringsgarage under mark

Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnation får uppföras. Mark som är planlagd som prickmark har inte bedömts lämplig för att uppföra byggnader på. Mindre komplement som exempelvis skärmtak utanför entréer eller över cykelställ samt åtgärder för att gestalta torgytan bedöms kunna inrymmas.

Cirkelmarken syftar till samma sak som prickmarken, att marken inte bedöms lämplig för att byggnad ska få uppföras ovan mark. Skillnaden är att marken får bebyggas under med parkeringsgarage. I övrigt bedöms liknande åtgärder kunna komma till ovan marken.

## *Höjd på byggnadsverk*

$h_1$	Högsta nockhöjd är 46 meter över angivet nollplan. Ovan angiven nockhöjd får lanterner och tekniska anordningar anläggas.
$h_2$	Högsta nockhöjd är 49.5 meter över angivet nollplan
$h_3$	Högsta nockhöjd är 60 meter över angivet nollplan
$h_4$	Högsta nockhöjd är 57 meter över angivet nollplan. Ovan angiven nockhöjd får trapphus, lanterniner och tekniska anordningar anläggas.
$h_5$	Högsta nockhöjd är 41.5 meter över angivet nollplan
$h_6$	Högsta nockhöjd på byggnaden är 50 meter över angivet nollplan och utöver angiven nockhöjd får hissar och tekniska anordningar anläggas till en höjd av 53.5 meter över angivet nollplan

Detaljplanen reglerar separata nockhöjder för att säkerställa att bebyggelsen utformas med varierande höjder och därmed minimera den upplevda skalan. På det föreslagna biblioteket och kommunhuset förtydligas det i planbestämmelsen att lanterniner och andra tekniska anordningar får anläggas ovan nockhöjden genom bestämmelserna  $h_1$  och  $h_4$ . Även ett trapphus får överstiga nockhöjden på det föreslagna kommunhuset. Bestämmelsen  $h_6$  gäller för Paradisgaraget och tydliggör att hissar samt tekniska anordningar får överstiga nockhöjden med 3,5 meter. Syftet är att ge en flexibilitet i utformning av byggnaden utan att ge möjlighet att bygga på en ytterligare våning.

## Markens anordnande och vegetation

$n_1$  Marken får inte användas för parkering

$n_1$  placeras på ytan där en torgyta föreslås placeras samt på den yta där en gångväg idag går. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bilparkering inte får ta ytorna i anspråk. Cykelparkering medges på denna yta.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.  
Egenskapsområdet avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer en del allmän plats att planläggas som kvartersmark. Ett så kallat  $u$ -område läggs till under en befintlig gångväg för att säkerställa att de ledningar som ligger där fortsatt kan ligga kvar. Att ytan trots de allmännyttiga ändamålen ändå föreslås planläggas som kvartersmark handlar om att få till ytor för hantering av dagvatten, ytor där vegetation som försvinner kan kompenseras samt för att få till tydliga driftförhållanden på platsen. Träd, cykelparkering och liknande för torgutformning bedöms kunna uppföras inom ytan för  $u$ -området. Samordning med de exakta ledningsdragningarna behöver komma till.

### Skydd mot störningar

$m_1$  Fasad inom 25 meter från Kommunalvägen (mäts från närmsta väggkant) ska uppföras med obrännbart material

$m_2$  Utrymningsväg bort från Kommunalvägen ska finnas både för lokaler för centrumändamål och parkering

M-bestämmelserna syftar till att säkerställa att byggnationen uppförs i enlighet med de rekommendationer som framkom i riskutredningen. Dels handlar det om att fasader inom 25 meter från Kommunalvägen, räknas från väggkant, ska utföras obrännbart, dels att de lokaler som möjliggörs mot Paradistorget (gatan) och parkeringshuset i sig ska kunna utrymmas bort från Kommunalvägen.

### Utformning

$f_1$  Byggnad ska uppföras med trä- eller tegelfasader. Taket ska vara vegetationsklätt undantaget ytor som förses med lanterniner, solceller, tekniska anordningar eller utformas som takterrass.

$f_2$  Byggnadens fasad från en höjd om +52.1 över angivet nollplan ska förses med indrag på minst 2.0 meter från byggnadens övriga fasadliv.

$f_3$  Utkragande byggnadsdelar får ha ett maxdjup om 1.0 meter mätt från fasad och får överkraga mark som inte får bebyggas. Utkragande byggnadsdelar ska tillgodose en frihöjd om minst 3.0 meter över mark.

$f_4$  Entrétorg. Ytan ska innehålla grönytor och planteringar.

Skärmtak får uppföras ovan mark som inte får förses med byggnad och mark som endast får bebyggas under med parkeringsgarage.



Utformningsbestämmelserna syftar till att reglera de viktigaste greppen för både utformning av bebyggelsen och dess gestaltning.

f<sub>1</sub> syftar till att säkerställa att byggnaden på torget bryts av mot övriga volymer i området. En träfasad bedöms viktig ur det hänseendet. Det vegetationsklädda taket bedöms dels vara viktig ur ett gestaltningsperspektiv, men framför allt syftar bestämmelsen till att säkerställa att den vegetation som försvinner i och med exploateringen ersätts och kompenseras. Ett biotop tak är således viktigt att säkerställa. Ytor där lanterniner (ljusinsläpp) planeras behöver inte utformas med ett vegetationsklätt tak. Eventuell nödvändig teknisk utrustning behöver inte heller utformas med vegetationsklätt tak.

f<sub>2</sub> reglerar uttrycket på den befintliga kontorsbyggnaden och den föreslagna påbyggnaden. Utformningsbestämmelsen syftar till att säkerställa att inte hela höjden kan användas till påbyggnad. Byggnaden är relativt stor redan idag och vid en påbyggnad har det bedömts viktigt att arbeta med att bryta ner skalan. Därför föreslås att byggnaden ovan en höjd på +52,1 ska förses med ett fasadindrag.

f<sub>3</sub> – Den befintliga kontorsbyggnaden har idag utkragande byggnadsdelar som kragar ut över prickmark. Bestämmelsen syftar till att inte göra de befintliga byggnadsdelarna planstridiga. Vidare bedöms den relativt storskaliga volymen på byggnaden kunna brytas upp genom mindre utkragande byggnadsdelar, vilket medges.

f<sub>4</sub> gäller specifikt på den föreslagna torgytan och syftar till att säkerställa att ytan inte hårdgörs helt och hållet utan att det är en tydlig parkkaraktär med planteringar och grönytor. Det bedöms vara viktigt för områdets gestaltning att mycket grönska tillförs i anslutning till byggnaderna.

Utformningsbestämmelsen om skärmtak ovan syftar till att medge att skärmtak får uppföras ovan entréerna och längst med fasaderna, trots att marken inte får förses med byggnad. Mindre tak ovan cykelställ medges också.

### *Utnyttjandegrad*

e<sub>1</sub>

Största bruttoarea är 7000 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Egenskapsbestämmelserna för byggnationens omfattning syftar till att reglera kvarterets utbredning samtidigt som ett visst mått att flexibilitet i byggrätten ges. Egenskapsgränserna för kvarteret är relativt generösa för att inte låsa fotavtrycket i detta skede. I stället ges e<sub>1</sub> som reglerar den totala utnyttjandegraden

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsindelning*

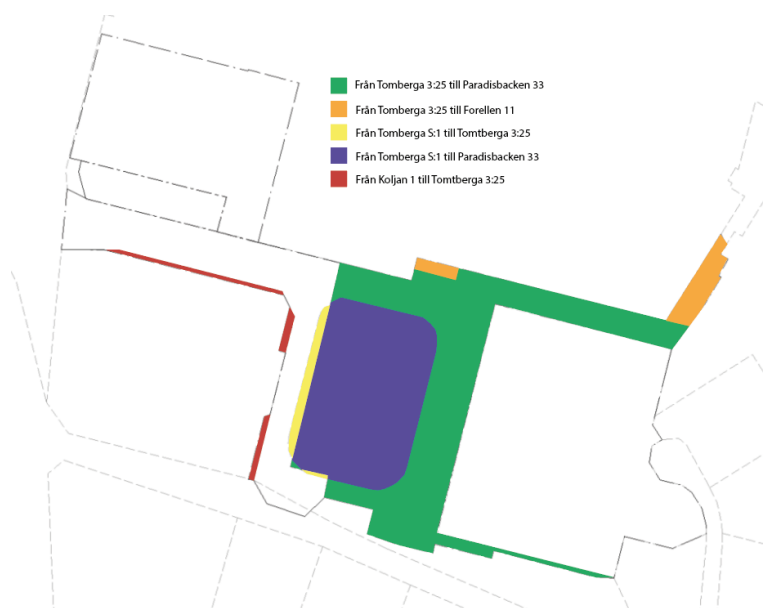
I detaljplanen är gatumark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare så att de stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.

Huddinge kommun behöver föra över mark från del av Tomtberga S:1 till kommunens fastighet Tomtberga 3:25 för ändamål allmän platsmark för gata (se område markerat med gul färg på bild nedan).

Mark från Tomtberga S:1 kommer föras över till fastigheten Paradisbacken 33 för ändamål kvartersmark (se område markerat med lila färg på bild nedan). Från kommunens fastighet Tomtberga 3:25 kommer mark föras över till fastigheten Paradisbacken 33 för ändamål kvartersmark (se område markerat med grön färg på bild nedan).

Från kommunens fastighet Tomtberga 3:25 kommer mark föras över till Huga Bostäders fastighet Forellen 11 för ändamål kvartersmark (se område markerat med orange färg på bild nedan).

Från Huga Bostäders fastighet Koljan 1 kommer mark föras över till kommunens fastighet Tomtberga 3:25 för ändamål allmän platsmark (se område markerat med röd färg på bilden nedan).



*Karta som visar föreslagna fastighetsförändringar.*





Kartan ovan visar markområden markerade med gul och röd färg som ska överföras till kommunens fastighet. Lila- och grönmarkerade markområden ska överlåtas till Huddinge Samhällsfastigheters fastighet för kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Orange markerat markområde ska överföras till Huga Bostäders fastighet. Ungefärliga arealer för mark anges i tabellen nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Forellen 11	Cirka 230 m <sup>2</sup>		Kvartersmark
Paradisbacken 33	Cirka 4488 m <sup>2</sup>		Kvartersmark
Tomtberga 3:25	Cirka 256 m <sup>2</sup>	Cirka 2760 m <sup>2</sup>	Allmän platsmark och kvartersmark
Tomtberga S:1		Cirka 2093 m <sup>2</sup>	Kvartersmark och allmän platsmark
Koljan 1		Cirka 127m <sup>2</sup>	Allmän platsmark

*Tabell som redovisar föreslagna fastighetsförändringar.*

### 3D-fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning för garaget under biblioteksbyggnaden då garaget går in under den blivande gatan (allmän platsmark). 3D-fastighetsbildning möjliggörs också för den utkragande byggnadsdelen för biblioteket (centrum- och kontorsändamål) över gatan (allmän platsmark).

### Rättigheter

#### Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar.

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

- 0126K-12499.1 och 0126K-14150.3 till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB
- 0126K-12499.2 till förmån för Stockholm Vatten AB
- 0126K-12499.3 och 0126K-13880.1 till förmån Vattenfall Eldistribution AB

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ledningsrätterna att påverkas och ledningar kommer behöva flyttas. All ledningsflytt (inom planområdet) som krävs till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av ledningsägaren men bekostas av exploitören. Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark för gata.

#### Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom avtal. Avtalsservitut skrivs med fördel in i fastighetsregistret.

Inom planområdet finns följande inskrivna servitut:

- D201800092513:1.1 till förmån för Transformatorn 2, ändamål kraftledning (Vattenfall Eldistribution AB), belastar Tomtberga 3:25
- D201700493162:1.1 till förmån för Transformatorn 2, ändamål kraftledning (Vattenfall Eldistribution AB), belastar Tomtberga 3:25

## Tekniska frågor

### *Utbyggnad allmän plats*

Paradistorgets gata kommer att få en ny gatusektion innehållande gångväg, möbleringszon, körbana, samt en gång- och cykelbana. I mötet mot kvartersmark kommer gatan att utformas till ett lågfartsområde.

Gatan kommer att avslutas i en vändzon och gång- och cykelbanan kommer att anslutas ner mot Solvägen

### *Utbyggnad vatten och avlopp*

De befintliga ledningssystemen för dricksvatten, spillvatten och dagvatten har kapacitet att klara av det exploateringen innebär. Planområdet ligger inom VA-huvudmannens verksamhetsområde.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom gata och gång- och cykelväg och tar ut den kostnaden av fastighetsägaren genom exploateringsbidrag.

Kommunen ska förvärva del av fastigheten Koljan 1 samt del av marksamfälligheten Tomtberga S:1 för gata inom allmän platsmark. Kommunen kommer att få intäkt för överlåtelse av del av fastigheten Tomtberga 3:25.

### *Drift- och gatuunderhåll*

Kommunen är idag huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

### Kostnader för fastighetsägarna

Huddinge Samhällsfastigheter AB får utgifter för plankostnader, markförvärv, om- och utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildning och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostar exploatören.

### *Planavgift*

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB och därmed kommer ingen planavgift i samband med bygglovgivning att tas ut.

### *Bygglovavgift*

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

### *Vatten och avlopp*

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s gällande taxa.

### *El och tele m.m.*

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera till skolan, förskolan och idrottshallen och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Telia Sonera AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

### *Gatukostnader*

Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

### *Fastighetsbildning*

Huddinge Samhällsfastigheter AB betalar åtgärder för fastighetsbildning i samband med ny exploatering. Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet. Kostnader för lantmåteriförrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt kommunens taxa.

### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

Exploatören ska förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för centrum/kontor/parkering. Principerna för detta har reglerats i intentionsavtal som godkändes av kommunstyrelsen den 2 februari 2022.

### *Kostnader för miljöskyddsåtgärder*

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren. Kostnader för dagvattenanläggningar, ekologisk kompensation och eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger Huddinge Samhällsfastigheter AB.

## **Organisatoriska frågor**

### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga om gatan och bygga ut gång- och cykelväg mellan Solvägen och Kommunalvägen samt ansvarar för drift och underhåll.

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

SVOA är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. SVOA ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll. SVOA:s ansvar gällande dagvattenledningar och dagvattenanläggningar gäller inte om det endast är gaturvatten eller dagvatten från naturmark/allmän platsmark vilket avvattnas.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral).

TeliaSonera/Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

Kommunens IT-avdelning ansvarar för fiberledningar/kanalisation på allmän platsmark och på kvartersmark för kommunhuset och biblioteket.

#### *Avtal*

Intentionsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB i vilken det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse m.m.

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande genomförandet av detaljplanen.

#### *Dagvatten*

Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet ska vidtas för att klara krav på fördröjning och rening. Regleringen av dagvattenhanteringen hanteras särskilt i det kommande exploateringsavtalet. Dagvattenutredningens intentioner ska följas men exploitören kan efter diskussion med kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande kapacitet och funktion. Handlingar, vilka redovisar omhändertagande av dagvatten, ska redovisas för kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

*Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

Planområdet omfattar hela eller delar av följande detaljplaner:

- Stadsplan för Huddinge centrum 0126K-102901.
- Detaljplan för Paradistorget 0126k-121136.
- Stadsplan för Paradisbacken 0126K-10450.
- Stadsplan för Paradisbacken II 0126K-10818
- Detaljplan för Huddinge centrum 0126K-11411.

### *Planprogram*

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram.

### *Översiktsplan*

Huddinge översiktsplan 2030 antagen 2014.

### *Utvecklingsplan*

Utvecklingsplan för centrala Huddinge godkänd 2021.

### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Ett PM för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram där kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. PM:et har skickats till Länsstyrelsen, som har meddelat att de instämmer i kommunens bedömning (2022-04-12).

### *Miljökonsekvensbeskrivning*

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, då planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

### *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*

Då planen startat efter den 1 april 2020 gäller att ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ska tas senast i samband med samråd. Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan fattades av planchefen på delegation i samband med att detaljplanen gick ut på samråd (2022-03-07).

### *Övriga kommunala beslut och underlag*

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.

### Regionala

Regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050)

## Utredningar

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Förstudie Huddinge kommunhus (White 2021)
- Gestaltungs-PM (White 2022)
- Parkeringsutredning, AFRY 2021
- Mobilitetsutredning, AFRY 2022
- Trafikutredning, AFRY 2021
- Geoteknisk undersökning och markprover, AFRY 2022
- Dagvattenutredning, Tyréns 2023
- Bullerutredning, Akustikverkstan 2022
- Social konsekvensanalys, White 2022
- Trädinventering, Trädmästarna 2022
- Bedömning avseende flytt av befintliga träd, Trädmästarna 2022
- Riskutredning, Firetech 2023





## Planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### Kommunala

##### *Detaljplaner och områdesbestämmelser*

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För del av fastigheten Paradisbacken 33 samt del av Tomtberga 3:25 gäller stadsplan för Huddinge centrum 0126K-102901 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål, samt park. En mindre del av fastigheten Paradisbacken 33 omfattas av stadsplan för Paradisbacken II 0126K-10818 och anger användningen allmänt ändamål. Fastigheten Tomtberga S:1 samt del av fastigheten Tomtberga 3:25 omfattas av detaljplan för Paradistorget 0126k-121136 som anger användningen parkering samt lokalgata. En mindre del av Tomtberga 3:25 omfattas av stadsplan för Paradisbacken 0126K-10450 som är planlagt som park. För del av Forellen 11 samt del av Tomtberga 3:25 gäller detaljplan för Huddinge centrum 0126K-11411 och anger användningarna parkering, gata samt park.

Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

##### *Planuppdrag*

Kommunstyrelsen gav den 2 februari 2022 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 med flera.

##### *Översiktsplan*

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, anges planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen.

##### *Utvecklingsplan*

Kommunen har tagit fram en utvecklingsplan för Centrala Huddinge, som ska godkändas 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.

##### *Kommunala beslut i övrigt*

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. Den fördjupade utredningen ligger till grund för detaljplaneförslaget.

#### Regionala

##### *Regionplan*

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 bedöms stämma överens med den regionala utvecklingsplanen.

## **Övriga förutsättningar**

### **Riksintressen**

Området omfattas inte av några riksintressen eller är utpekad i RUFS 2050 som regional grönstruktur.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Planområdet berör inte jordbruk eller skogsbruk. Området tar inte oexploaterad mark i anspråk eller är ett ekologiskt känsligt område.

### **Miljökvalitetsnormer**

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Planområdet ingår i Fullerstaåns avrinningsområde, som avrinner till sjön Trehörningen. Trehörningen är en del av vattenförekomsten Tyresån-Balingsholmsån. Trehörningen har inte statusklassats, men bedöms ha problem med näringshalter och övergödning. Trehörningens dåliga status beror på att ett avloppsreningsverk tidigare (1951–1972) låg vid sjön. När det togs bort och sjön muddrades blev vattenkvaliteten i Trehörningen och vattendrag och sjöar nedströms mycket bättre. En reningsanläggning för dagvatten, en skärmbassäng, finns i sjön. År 2020 genomfördes en kemisk fällning i sjön för att minska internbelastningen av fosfor i sedimenten. Efterföljande mätningar indikerar på ett gott resultat. Trehörningen har ett åtgärdsprogram som antogs 2014. Detta program omfattar främst åtgärder för den befintliga miljön men lyfter också fram vikten av att påverkan från dagvatten vid nyplanering inte ska försämra utan snarare förbättra statusen i Trehörningen.

Tyresån-Balingsholmsån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status med hänvisning till framför allt övergödning, men statusklassningen är osäker. Kemisk status uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter, två så kallade ”överallt överskridande prioriterade ämnen” som bedöms förekomma i samtliga svenska vatten. Borträknat de överallt överskridande prioriterade ämnena bedöms den kemiska statusen vara god.

#### *Miljökvalitetsnormer för luft*

Planområdet ligger cirka 35 meter från Kommunalvägen, 120 meter från Storängsleden och cirka 55 meter från järnvägen. Halterna av PM10 och kväveoxider i planområdet understiger miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen.

#### *Miljökvalitetsnormer för buller*

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska kommuner med mer än 100 000 invånare ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen. Planområdet skyddas från buller av befintlig bebyggelse runt omkring, varför dagens dygnsekvivalenta ljudnivåer ligger på ungefär 50 dB (A) enligt kommunens övergripande bullerkartläggning.

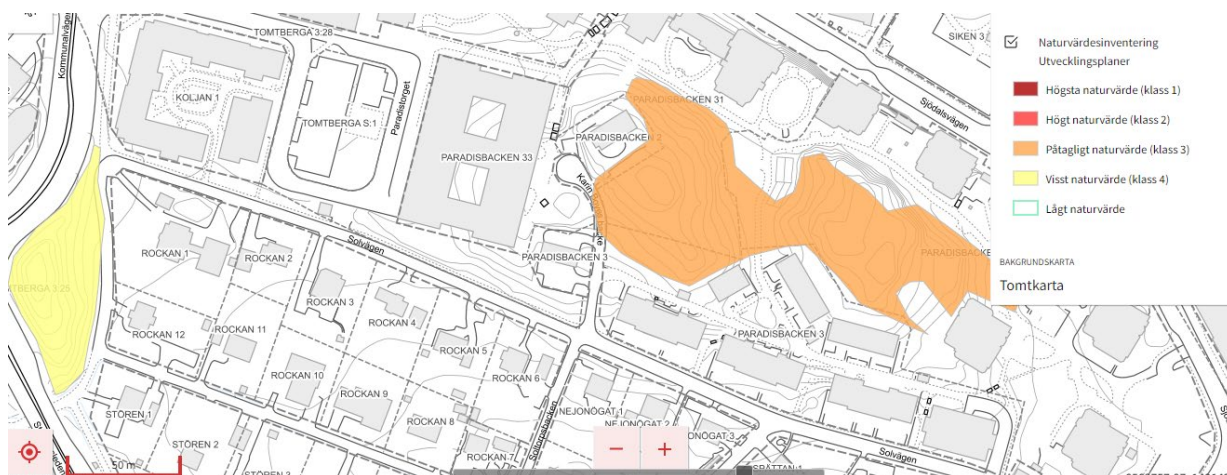
## Miljö

### Mark och vegetation

Området omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor med få inslag av grönska. I planområdets sydöstra del finns en gräsyta omgärdad av trädrader. Även framför befintlig byggnad finns en trädrad med hästkastanjer. Befintlig byggnads förgårdsmark består av buskar och planteringar. Söder om befintlig byggnad finns en slänt med olika uppvuxna träd, både barr och lövträd. Ett stycke naturmark finns öster om befintlig byggnad. Områdets topografi är relativt plan och höjderna varierar mellan + 29,9 och +30,2.

### Naturvärden

Naturvärdesinventeringen för centrala Huddinge visar att planområdet inte har några särskilda naturvärden. Området gränsar till ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, se bild nedan.



Karta som visar utdrag från genomförd naturvärdesinventering för centrala Huddinge.

Söder om fastigheten Paradisbacken 33, ut mot Solvägen, precis utanför planområdet, finns en stor ek och en tall. Dessa träd är bevarandevärda.

Runt befintlig markparkering står 21 träd av arten lind och 5 träd av arten fågelbär som bedöms uppfylla kriterierna<sup>1</sup> för en allé. Det finns också en trädrad med 6 hästkastanjer utanför befintlig byggnad. Dessa träd är dock yngre än 30 år och endast ett av träden har en diameter över 20 cm och bedöms därför inte uppfylla kriterierna för en allé.

<sup>1</sup> Definition av allé: den består av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år.



*Positioner för de 32 befintliga träden vid markparkeringen samt utanför befintlig verksamhetsbyggnad (överst t.v.). Bild av trädrad runt befintlig parkering (överst t.h) samt trädrad vid befintlig byggnad (underst).*

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet präglas inte av rekreation. Människor går över torget/parkeringen med olika mål. Närmaste naturområde med rekreativvärden finns inom 750 meter från planområdet i Sörskogen. Närmaste park, Sjödalsparken, ligger cirka 250 meter från planområdet.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### **Ekosystemtjänster**

I ekosystemtjänstanalysen för utvecklingsplanen för centrala Huddinge, pekas området ut som ett bristområde för ekosystemtjänster på grund av den höga andelen hårdgjorda ytor. De ekosystemtjänster som finns i planområdet, före exploatering, är biologisk mångfald främst i form av de befintliga träden. Ekosystemtjänsten pollinering har ett värde utifrån att träden på befintlig parkering är blommande träd samt att planområdet ingår i kärnområde för nyttoinsekter. Träden bidrar i liten grad med ekosystemtjänsterna luftrening,

bullerdämpning, klimatreglering och flödesreglering. Grönska främjar även kulturella ekosystemtjänster såsom hälsa, välbefinnande och mental återhämtning, men detta värde anses vara litet i detta område.

#### *Dagvatten*

Området är till stor del hårdgjort med få inslag av grönska. Detta leder till att dagvattenflödena före exploatering inte i dagsläget har så stora möjligheter att fördröjas. Flöde inom planområdet kvartersmark vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor är idag 240 l/s, och för dimensionerade regn (20-årsregn) med klimatfaktor 1,25 är flödet 378 l/s. För allmän platsmark är motsvarande flöden 35 respektive 54 l/s.

Föroreningsmängderna i dagvattnet före exploatering visas nedan. I nuläget finns inga dagvattenlösningar i området. En liten fördröjning och rening kan ske i de befintliga grönytorna.

*Tabell som visar föroreningsmängder i dagvattnet i dagsläget.*

Ämne	Befintlig situation (kg/år)
Fosfor (P)	0,92
Kväve (N)	9,2
Bly (Pb)	0,02
Koppar (Cu)	0,065
Zink (Zn)	0,28
Kadmium (Cd)	0,0039
Krom (Cr)	0,035
Nickel (Ni)	0,03
Kvicksilver (Hg)	0,0002
SS	220
Olja	2
PAH16	0,0021
BaP	0,000069

#### **Geotekniska förhållanden**

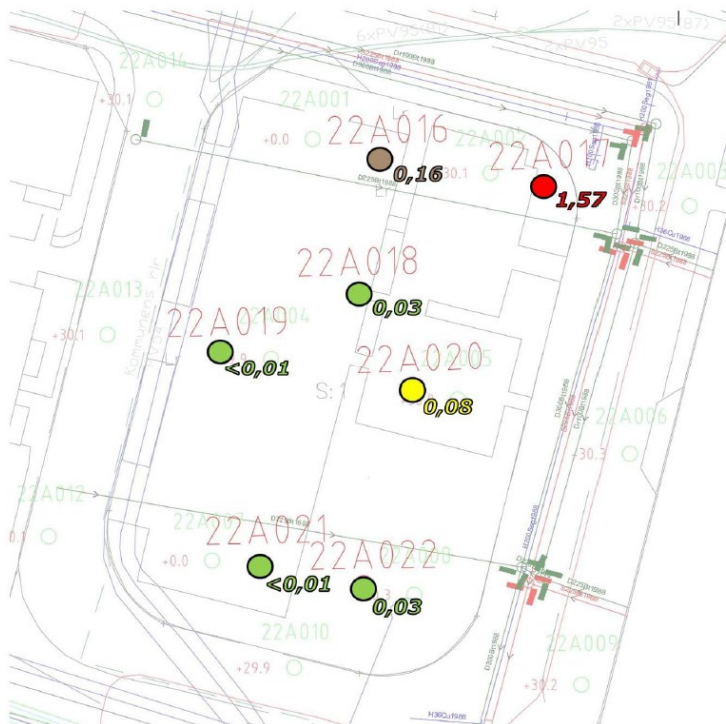
##### *Geologiska förhållanden*

Den geotekniska utredningen visar att jorden i norra delen av området består av cirka 0,8–1,8 meter fyllningsmaterial som kan innehålla block på berg. Marken i den södra delen av området utgörs av cirka 1,0–2,1 meter fyllningsmaterial på berg. I två punkter i sydvästra respektive sydöstra hörnet av området har siltig varvig lera med torrskorpekaraktär påträffats på nivån 0,8–2,7 meter. Leran underlagras av morän på berg.

Ingen större risk föreligger vad gäller totalstabilitet och sättningar.



Berget i planområdet innehåller svavel (sulfidmineral). För bedömning av hur mycket svavel ett bergmaterial ska innehålla för att anses som potentiellt syrabildande brukar 0,1 procent totalsvavelhalt anges som riktvärde. En sulfidbergsutredning har gjorts och den visar att i den övre /norra delen av planområdet är svavelhalterna i berget förhöjda till höga (0,16 respektive 1,57 procent) och det finns därmed en risk att detta bergmaterial är syrabildande. I resten av planområdet bedöms inga risker finnas.



*Halter av svavel i berget i olika provpunkter på Paradistorget.*

#### **Markradon**

Enligt utförda radonmätningar i fyllningen är medelvärdet på radonhalten cirka 160 Bq/m<sup>3</sup> vilket klassas som normalradonmark.

#### **Hydrologiska förhållanden**

##### *Hydrologiska förhållanden*

Grundvattennivån har mätts kontinuerligt sedan installationstillfället i januari 2022. Enligt mätningarna är medelnivån på cirka +25,8, vilket motsvarar cirka 4,4 meter under markytan. Grundvattennivån kan variera under året. Mätningar fortsätter att ske månadsvis fram till år 2024. Det finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet.

#### **Markavvattning**

Planområdet omfattas inte av något markavvattningsföretag.

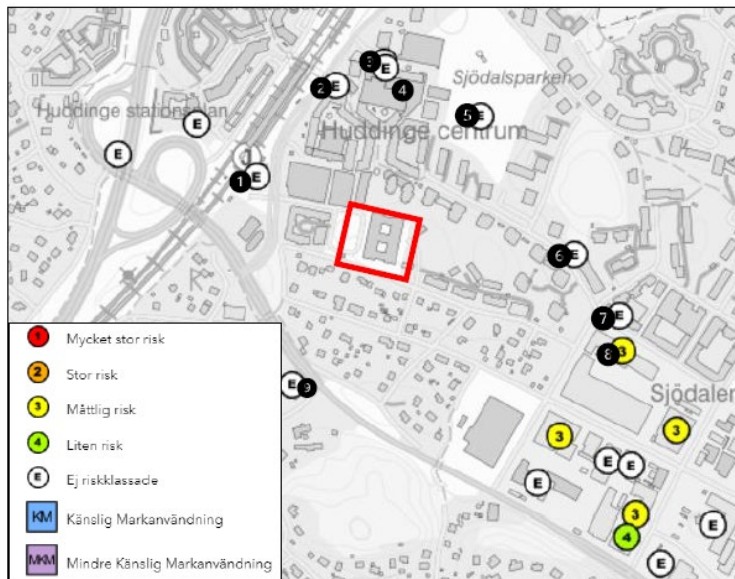
#### **Hälsa och säkerhet**

##### *Elektromagnetiska fält*

I nära anslutning till planområdet finns en transformatorstation.

### Förorenad mark

En översiktlig miljöhistorisk inventering (AFRY 2022) av planområdet och dess närmiljö har tagits fram. Inom planområdet finns Folktandvården som är registrerad som miljöfarlig verksamhet. Några andra pågående eller tidigare miljöfarliga verksamheter finns inte inom planområdet. I närområdet finns ett antal olika verksamheter som kan vara potentiella förorenare till exempel en drivmedelsstation.



Karta som visar potentiella föroreningar.

I fyllnadsmassor, som finns i marken på befintlig parkering, kan föroreningar såsom metaller, oljekolväten och PAH förekomma. I asfalt tillverkad före 1975 är stenkolstjära vanligt förekommande och kan därmed innehålla halter av PAH.

Totalt har 10 jordprover analyserats, ett grundvattenprov och ett asfaltsprov.

Markproverna visar att marken generellt sett är ren. I en punkt fanns halter av alifater C16-35 i halter över känslig markanvändning (KM) men under mindre känslig markanvändning (MKM). I en annan punkt fanns halter av kobolt i halter över KM men under MKM. PFAS och klorerade lösningsmedel visade på halter under rapporteringsgränsen.

I grundvattnet påträffades inga halter av PAH, alifatiska- och aromatiska kolväten överstigande SPI-RV för ångor i byggnader. Alifater >C16-C35 påvisas i förhöjda halter överstigande SPI-RV för skydd av dricksvatten. Analysresultatet påvisar förhöjda halter av nickel motsvarande SGU:s bedömningsgrunder Klass 3 (måttlig halt) samt förhöjda halter av ftalater (summa) överstigande holländska riktvärdet för kraftigt påverkat grundvatten (VROOM, 2000). Inga halter av PFAS överstigande SGI:s preliminära riktvärde har påvisats.

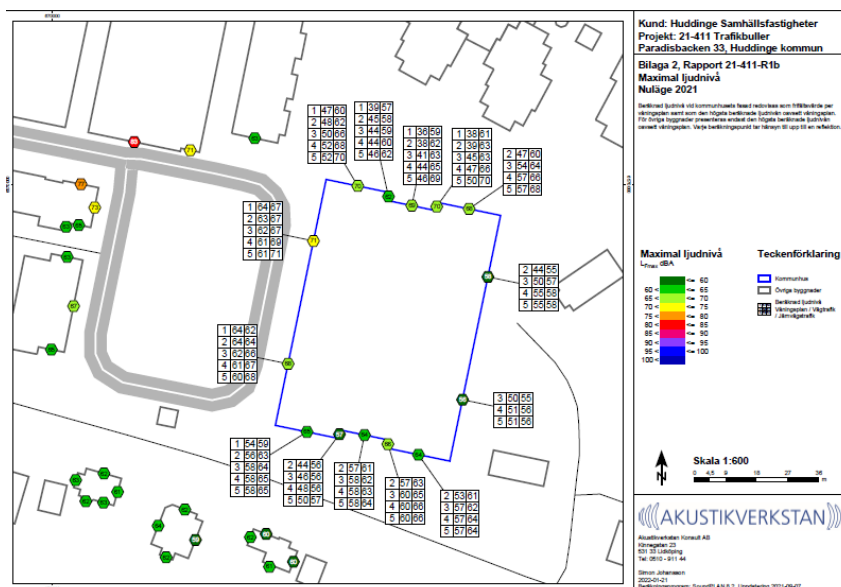
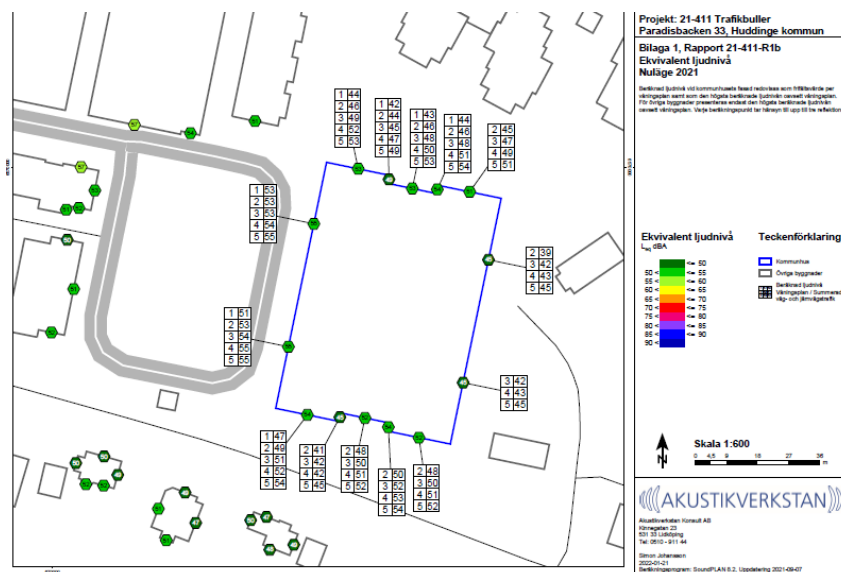
Asfalten klassificeras inte som farligt avfall då halten bens(a)pyren understiger 50 mg/kg. Analysresultat på asfalt påvisade inte heller några halter överstigande Vägverkets riktlinjer för hantering av tjärhaltiga beläggningar (70 mg/kg TS).

## Lukt

Det finns inga verksamheter i eller i närheten av planområdet som orsakar luktstörningar.

## Buller

Planområdet ligger 35 meter från Kommunalvägen och 120 meter från Storängsleden samt cirka 55 meter från järnvägen. Planområdet skyddas till viss del från detta buller av befintlig bebyggelse runt omkring planområdet. Trafiken inom planområdet bidrar med buller. För kontorsbyggnader och bibliotek finns inga riktvärden för buller vid fasad.



Utdrag ur framtagna bullerutredning, Akustikverkstan 2022.

Buller från fordonsrörelser med anknytning till verksamheten inom verksamhetsområdet klassas som verksamhetsbuller och behandlas separat från trafikbuller. För befintlig byggnad gäller detta det buller som uppstår från

lastning/lossning vid befintlig lastgång. Fordonsrörelser på väg till eller från verksamheten klassas som trafikbuller. Dagens lastning/lossning bedöms inte överstiga riktvärden för omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär.

#### *Stomljud och vibrationer*

Det finns ingen risk i planområdet för vibrationer eller stomljud som överstiger riktlinjerna.

#### *Risk för ras, skred, erosion,*

Planområdet har enligt SGU:s kartvisare inte någon risk för ras eller skred. Enligt den geotekniska utredningen föreligger ingen större risk vad gäller totalstabilitet i nuvarande lastsituation. Inga lerlager hittades och bergytan ligger inte så djupt under markytan.

#### *Översvämning*

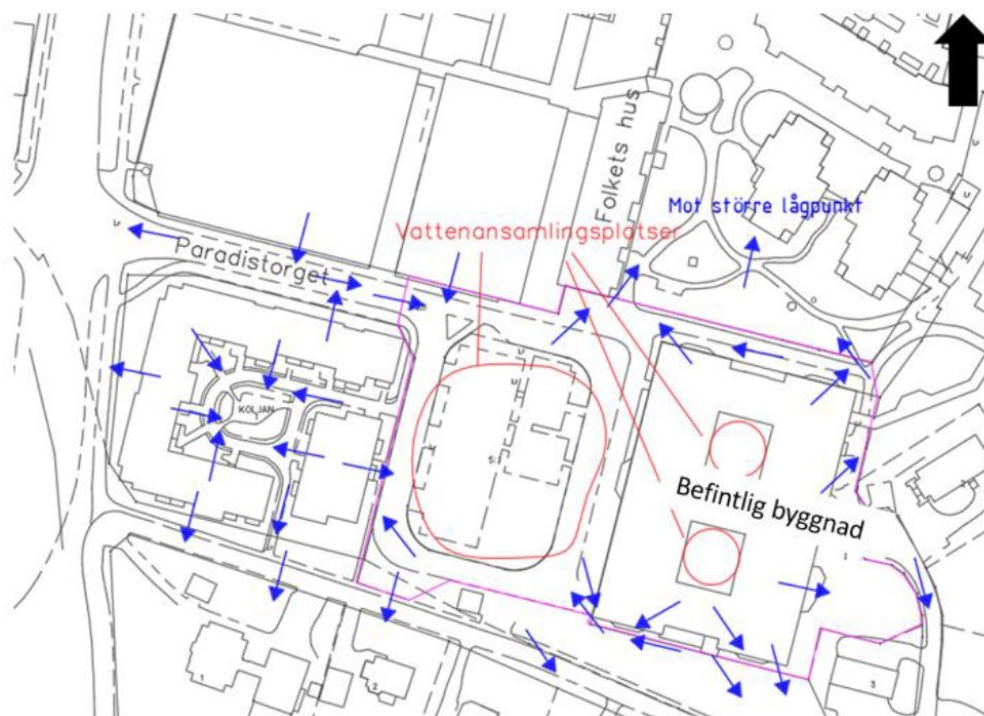
En översiktlig skyfallsmodellering har tidigare gjorts för hela Huddinge. Den visar att området inte har stora problem gällande översvämningsrisk vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor 1,25), utan får ett maxdjup på 0,1–0,3 meter i vissa punkter, se bild nedan.



#### *Utdrag ur Huddinge kommuns skyfallskartläggning.*

En viss del av skyfallsvattnet kommer in från nordväst via gatan, Paradistorget. Vattnet kommer från intilliggande byggnader och direkt från markavrinningen på gatan. Vatten på parkeringen ansamlas från de hårdgjorda ytorna som parkeringen har, men även från taket på befintligt kontorshus. Vatten ansamlas även i den befintliga byggnadens ljusgårdar. Avrinning ut från planområdet sker bland annat öster om centrumbebyggelsen utanför planområdets norra gräns, vidare ner till den större lågpunkten vid Sjödalsparken. Planområdets södra delar, som är del av ett annat avrinningsområde, avrinner söderut.





*Karta som visar flödesriktningar för skyfall.*

#### **Värmeöeffekt**

Planområdet riskerar att få värmeöeffekter då stora delar av området är hårdgjort, men befintliga träd bidrar med viss klimatreglering.

#### **Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg**

Planområdet ligger cirka 55 meter respektive cirka 120 meter från Västra stambanan och Storängsleden (väg 259).

#### **Farligt gods**

Västra stambanan (cirka 55 meter från planområdet) och Storängsleden (cirka 120 meter från planområdet) är transportleder för farligt gods.

#### **Störande verksamheter**

Det finns en drivmedelstation på Kommunalvägen cirka 35 meter från planområdet.

#### **Kulturmiljö**

##### **Kulturmiljövärden**

I kommunens kulturmiljöinventering från 2019 pekades det inte ut några kulturmiljövärden inom planområdet. Direkt öster om planområdet ligger Centrumkyrkan som är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kulturmiljöinventeringen från 2019.

##### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Om en okänd fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i



kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

### **Social hållbarhet**

Inom planområdet finns idag befintliga verksamheter bland annat i form av vårdcentral, kulturskola och gymnasieskola. Det är verksamheter som riktar sig till allmänheten, barn och ungdomar. Utöver befintligt kontorshus består platsen av en parkeringsyta och en körslinga som löper runt den. Det finns få kopplingar till och genom området idag vilket gör att platsen kan uppfattas som ödslig och otrygg.

### *Offentlig service*

Inom planområdet finns idag offentlig service som till exempel vårdcentral, gymnasieskola och kulturskola.

### *Kommersiell service*

Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge centrum med ett stort utbud av kommersiell service. Här finns butiker, banker, apotek, caféer och restauranger med mera.

### *Arbetsplatser*

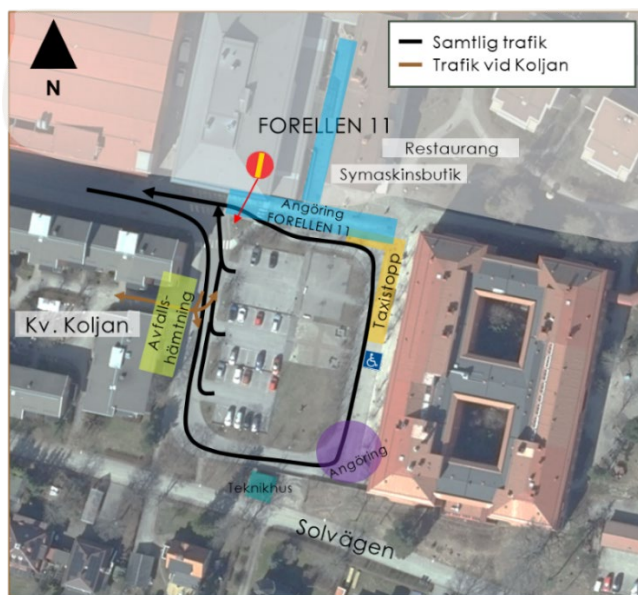
Det finns arbetsplatser i befintligt kontorshus inom planområdet och ett stort antal arbetsplatser i närområdet med det centrala läget i Huddinge centrum.

### **Trafik**

#### *Läge och gatustruktur*

Planområdet ligger i ett attraktivt och expansivt område inom gångavstånd från Huddinge centrum, som är en viktig kollektivtrafiknod med station för pendeltåg och bussterminal.

Området angörs från Kommunalvägen som också är den enda vägen in till området för biltrafik. Trafiken inom planområdet idag utgörs av en enkelriktad gata runt Paradistorget och befintlig markparkering. Varuleveranser angör befintlig kontorsbyggnad i byggnadens sydöstra hörn och leveranser till restaurang Folkes Bistro och symaskinsbutiken sker norr om parkeringsplatsen. Utanför entrén till kontorshuset finns en parkeringsplats för rörelsehindrade och taxistopp. Avfallshantering för kvarteret Koljan sker väster om befintlig markparkering. Där löper också en smal trottoar.



*Karta som visar dagens trafiksituation i området*

### **Gång och cykeltrafik**

Det nuvarande Paradistorget saknar direkta cykelkopplingar med befintligt cykelnät. Gångnätet vid Paradistorget förbinds till övrigt gångnät via övergångsstället i Paradistorgets nordvästra del. Utformningen av gångnätet mellan Paradistorget och Solvägen är bristfällig. Befintlig gångbana är vid smalaste punkten, vid miljöhuset öster om kvarteret Koljan, enbart 0,8 meter bred och gångvägen genom grönytan mellan Paradistorget och Solvägen är cirka en meter bred. Det finns även flera upptrampade eller grusade gångvägar i grönytan men de saknar en tydlig anlagd koppling.



*Bilder som visar nuvarande gångvägskopplingar mellan Solvägen och Paradistorget*





Karta som visar nuvarande gång- och cykelkopplingar närmast Paradistorget

### Kollektivtrafik

I Huddinge kommun ska kollektivtrafiken vara utgångspunkt vid all planering. Huddinge kommuns mål för kollektivtrafiken är att den ska vara attraktiv med korta restider, hög turtäthet, smidiga byten och ökad pålitlighet. Det ska uppnås genom att bland annat planera utifrån ett stamnät för kollektivtrafik. Stamnätet är ett spår- och vägnät och utgör kollektivtrafikens huvudnät i kommunen.

Enligt riktlinjerna för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län är riktvärdet för avstånd till kollektivtrafik 500 meter verkligt gångavstånd och 400 meter fågelväg, för områden med flerbostadshus och hög arbetsplatstäthet.

Enligt Huddinge kommuns kollektivtrafikplan (KF 13 nov 2017) klassas planområdet som kollektivtrafiknära. Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser i och med närheten till Huddinge station där det både finns pendeltågstation och bussterminal. Det möjliggör resor till och från centrala Stockholm, resor inom kommunen och till närliggande kommuner. Bussterminalen vid Huddinge station ligger norr om spåren vid Huddinge stationsväg, där bland annat stombuss 172 Norsborg-Skarpnäck avgår. Söder om spåren finns ytterligare ett flertal busslinjer som avgår från busshållplatserna vid Huddinge centrum. Pendeltåg linje 40 Uppsala C-Södertälje C, linje 41 Märsta-Södertälje C och linje 44 Kallhäll-Tumba trafikerar Huddinge station. Från Huddinge stationsområde och centrum avgår idag bussar och pendeltåg varje 10–15 minuter i rusningstrafik. Planområdet ligger även inom Spårväg Syds influensområde.

### Biltrafik

Planområdet ansluts ifrån Kommunalvägen för biltrafik. Biltrafiken kan ta sig i en rundslinga runt befintlig markparkering. I övrigt ansluter planområdet inte till gatunätet för bil.

### *Trafiksäkerhet*

Trafiksäkerheten bedöms över lag vara god på platsen. Det finns ett övergångsställe på Kommunalvägen och ett på Paradistorget. Fordon som ska färdas ut på Paradistorget kan blockera övergångsstället för att få bättre sikt på trafiken på Kommunalvägen. Utfarten ifrån Paradisgaraget mot Paradistorget bedöms inte vara optimal då utfarten har dålig sikt och sker direkt över trottoar.



## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Huddinge kommun behöver förvärva mark från Tomtberga S:1 för ändamål allmän platsmark för gata. För kvartersmarken för nya kommunhuset och biblioteket behöver Huddinge Samhällsfastigheter AB förvärva mark från Tomtberga S:1 samt från Huddinge kommuns fastighet Tomtberga 3:25. Huga Bostäder förvärvar mark från Tomtberga 3:25 för kvartersmark.

Befintliga ledningar för Skanova respektive Stokab, inom u-området i den norra delen av planområdet, behöver säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Södertörns Fjärrvärme AB har ledningar inom u-området i den norra delen av planområdet och ledningsrätt behöver upprättas.

Ledningsrätterna (0126K-12499.3) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB samt (0126K-12499.2) till förmån för Stockholm Vatten AB kan komma att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen och ledningar kan behöva flyttas eller skyddas i detaljplan.

### Miljö

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, utifrån det som beskrivs i "Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Nytt kommunhus – Paradisbacken 33", att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 5-8§), med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 4). Motivet till ställningstagandet grundas på vad detaljplanen möjliggör för bebyggelse samt den analys som redovisas undersökningshandlingen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delade kommunens bedömning.

Mellan samråd och granskning har några konsekvenser för planområdet ändrats till exempel:

- Trädrader/alléer och dess biotopskydd samt ekologisk kompensation för avverkning av alléträd har utretts vidare.
- Verksamhetsbuller har utretts och en känslighetsanalys för buller från tillkommande spår och ökad trafik har gjorts.
- Grundvattnet har provtagits och analyserats.



Inga av dessa konsekvenser ändrar kommunens ställningstagande.

Efter granskningen av detaljplanen har riskutredningen uppdaterats och ett tydligare resonemang kring skyfallet förs. Planområdet har även minskats något då en del parkmark utgår. Inga av de gjorda ändringarna påverkar kommunens ställningstagande.

#### *Riksintressen enligt miljöbalken*

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap.

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Sammantaget leder exploateringen dagvattenhantering (se vidare under rubriken Dagvatten) till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienterna. Detta innebär bättre förutsättningar att minska belastningen på Trehörningen och att uppnå miljökvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

#### *Miljökvalitetsnormer för luft*

Trafiken i området leder inte till att MKN för luft eller miljömålet för Frisk luft äventyras.

#### *Miljökvalitetsnormer för buller*

Ljudnivåer vid befintliga byggnader i närområdet beräknas ej påverkas nämnvärt av om- och nybyggnationen. Ljudnivåer vid samtliga närliggande bostadsbyggnader uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, se vidare under rubriken Buller.

#### *Mark och vegetation*

Främst träd och en del grönyta på parkeringen försvinner när exploateringen sker. Detta kommer dock att kompenseras genom återplantering av träd samt införande av ytterligare gröna värden (se avsnitt Ekosystemtjänster nedan).

#### *Naturvärden*

Eken och tallen på kortsidan av fastigheten Paradisbacken 33, precis utanför planområdet, kommer inte att påverkas. Raden av hästkastanjer utanför den befintliga verksamhetsbyggnaden samt trädallén som omger markparkeringen kommer att behöva avverkas i samband med byggnationen av biblioteket och den nya utformningen av gatumiljön.

En trädinventering samt bedömning om möjlighet till flytt av befintliga träd har tagits fram. Bedömning görs att flytt av träden inte är lämplig med anledning av att det är för hög risk för att träden inte kommer överleva en flytt. Träden bedöms inte heller kunna bevaras då kommunen bedömer att föreslagen storlek för biblioteksbyggnad och garage är nödvändig för att rymma de funktioner som behövs. Ingen minskning av byggnationsstorlek på grund av att bevara träd bedöms därmed vara möjlig.

Kommunen skickade 2022-12-21 in ansökan om dispens för biotopskydd avseende de 26 alléträden runt markparkeringen. Länsstyrelsen beslutade 2023-01-20 om dispens för att avverka dessa 26 träd. Som villkor för dispensen gäller bland annat att 23 nya träd ska planteras inom planområdet, samt tre utanför

planområdet i enlighet med de kompensationsåtgärder som föreslagits av kommunen.

Av de 23 träd som ska planteras inom planområdet kommer sex att bilda en ny allé på gatan Paradistorget utanför det befintliga Paradisgaraget. Övriga 17 träd planteras på olika ställen omkring det framtida kommunhuset och biblioteket. Det bedöms inte möjligt att inom planområdet inrymma ersättningsträd för alla de träd som tas bort. Detta beror på de många andra nödvändiga funktioner som måste inrymmas i planen, som exempelvis framkomlighet för trafik (bil, cykel, gång), räddningstjänst, varuleveranser, parkeringsplatser och ett nytt torg. För att ändå kunna kompensera för de 26 alléträden kommer ytterligare tre träd planteras kring Storängshallen på fastigheten Stenbiten 17 som ligger cirka 250 meter sydost om det aktuella planområdet. Fastigheten ägs av HUSF och är kopplad till detaljplanen för det nya kommunhuset genom att parkering för kommunens anställda planeras där. Träden kommer att införlivas i den befintliga allén som omgärdar Storängshallen. Den befintliga allén har idag tolv träd, och blir tydligare och tätare med det planerade tillskottet.

De träd som ska planteras föreslås vara varierande arter av ädellövträd men även blommande/bärande träd. Genom artvariation minskar risken för sjukdomar och det ökar även det ekologiska värdet genom att skapa fler typer av värdväxter. Ytterligare ekologisk kompensation för borttagande av gröna värden inom planen är biotoptak på bibliotekshuset samt växtbäddar. Båda lösningarna bidrar till biologisk mångfald och dagvattenrening.

I övrigt bedöms inga ytterligare naturvärden påverkas.

#### *Rekreation och friluftsliv*

Exploateringen varken ökar eller minskar möjligheten till rekreation och friluftsliv.

#### *Ekosystemtjänster*

Planen kommer att påverka ekosystemtjänsterna på följande sätt:

- Biologisk mångfald: minskat värde, då träd på parkeringen och framför byggnaden tas bort och inte ersätts i motsvarande grad. Värdet förväntas dock öka med tiden när de kompensationsträd som föreslås har vuxit och blivit äldre.
- Pollinering: minskat värde, då de blommande träden tas bort och ersätts troligen av biotoptak på biblioteket och nya träd. Värdet kan dock öka med tiden vid tillväxt av de blommande kompensationsträd som planeras.
- Vattenrening och flödesreglering: ökat värde, med nya dagvattenlösningar.
- Luftrening, klimatreglering och bullerdämpning: minskat värde, då träd tas bort och inte ersätts i motsvarande grad.
- Kulturella ekosystemtjänster (rekreation, hälsa och välbefinnande): ökat värde, då torgytan i högre utsträckning än idag ger plats för möten, samvaro, sittplatser med mera.

### Dagvatten

Flödesberäkningar visar att avrinningen kommer att öka efter exploatering på grund av ökad andel takytor samt att beräkning av flöden för planerad bebyggelse gjorts med klimatfaktor. Den framtida avrinningen av dagvatten från planområdet (både för kvartersmark och allmän plats) vid ett 10-årsregn (med klimatfaktor) bedöms dock ej öka jämfört med nuläget (10-årsregn utan klimatfaktor) om den beräknade fördröjningsvolymen på 71 m<sup>3</sup> anläggs. Denna volym planeras fördröjas i rörmagasin.

*Tabell som visar dagvattenflöden vid 10-årsregn för kvartersmark (vänster tabell) och allmän platsmark (höger tabell) före och efter genomförd exploatering.*

Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Aterkomsttid 10 år, utan klimatfaktor	Aterkomsttid 10 år, med klimatfaktor	Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Aterkomsttid 10 år, utan klimatfaktor	Aterkomsttid 10 år, med klimatfaktor
	l/s	l/s			
Nuläge	240		Nuläge	35	
Efter omdaning	219	275	Efter omdaning	43	53
Efter omdaning med flödesfördröjning	122	178	Efter omdaning med flödesfördröjning	21	31

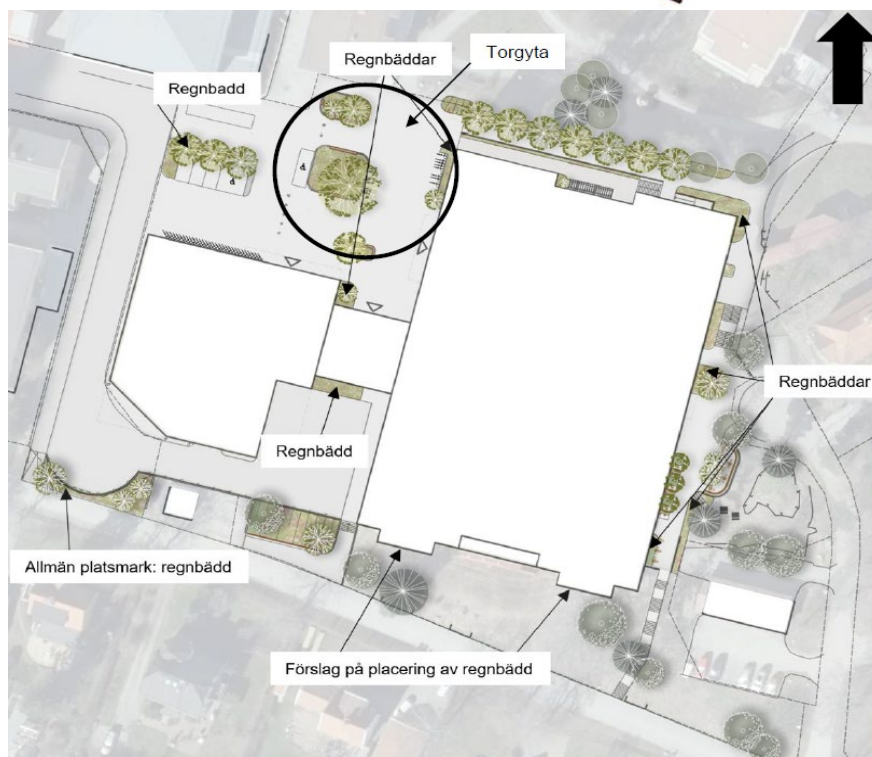
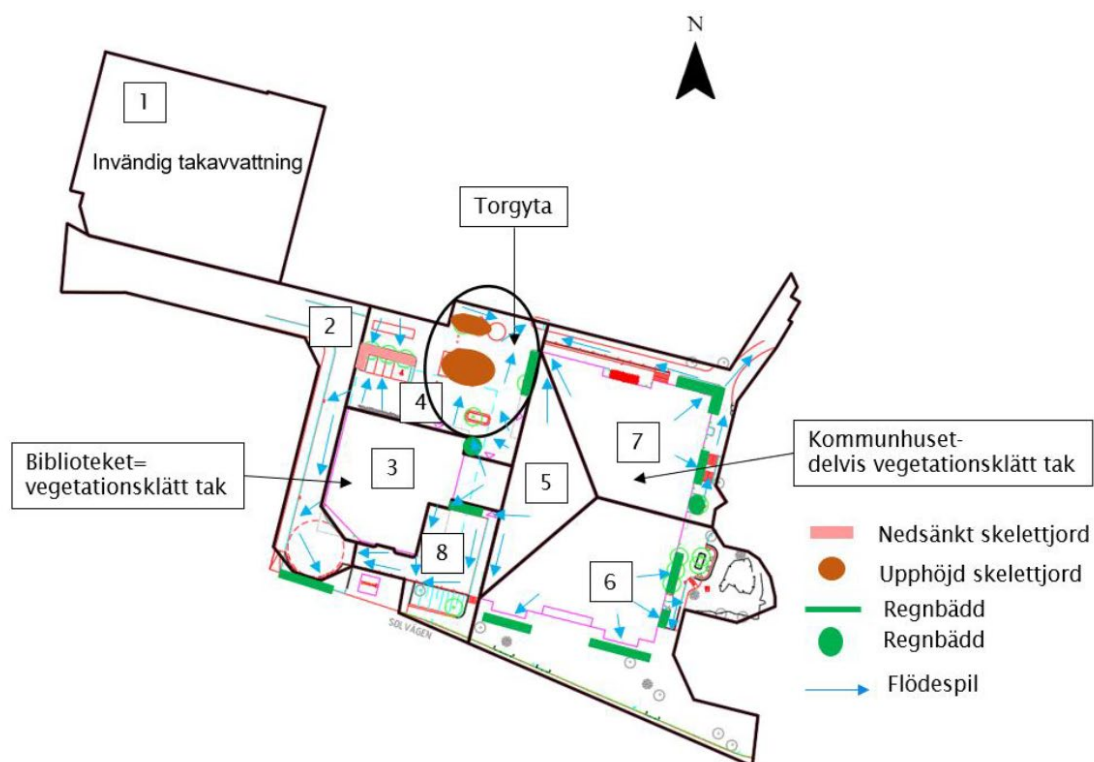
Föroreningsberäkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvattnet minskar för många ämnen efter exploatering även utan åtgärder men att den kommer minska för alla ämnen efter rening jämfört med nuläget. Förutom för grundförslaget (se bilder längre ned) har beräkningar även utförts för ett scenario utan växtbäddar norr om det framtida kommunhuset, samt ett där växtbäddar både norr och söder om kommunhuset har tagits bort. Det förstnämnda scenariot ger liknade föroreningssiffror som grundförslaget och skulle vara möjligt att genomföra. Utan växtbäddar både söder och norr om kommunhuset blir det dock en viss försämring. Beräkningar för ett scenario utan vegetationsbeklädda tak visade på en något högre reningsgrad jämfört med grundförslaget.

*Tabell som visar föroreningsbelastning (kg/år) i dagvatten före och efter genomförd exploatering. Gröna siffror i höger kolumn visar att belastningen minskar för alla ämnen efter exploatering med rening.*



Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad omdaning utan rening (kg/år)	Planerad omdaning med rening (kg/år)	Differens (kg/år)
Fosfor (P)	1,0	1,0	0,59	-0,42
Kväve (N)	11	11	8,7	-1,9
Bly (Pb)	0,023	0,022	0,011	-0,012
Koppar (Cu)	0,073	0,078	0,049	-0,024
Zink (Zn)	0,36	0,30	0,12	-0,24
Kadmium (Cd)	0,0042	0,0039	0,0015	-0,0027
Krom (Cr)	0,042	0,036	0,030	-0,012
Nickel (Ni)	0,034	0,032	0,016	-0,019
Kvicksilver (Hg)	0,00028	0,00021	0,00014	-0,00014
SS	276	222	95	-181
Olja	2,76	2,04	0,98	-1,8
PAH16	0,0022	0,0036	0,0020	-0,00020
BaP	0,000079	0,000078	0,000032	-0,000047

Huvudprincipen för dagvattenhanteringen inom planområdet är avledning till växtbäddar och skelettjord för rening samt magasin för fördröjning, se bilder nedan. Vegetationsbeklädda tak föreslås för biblioteket, samt delvis även för nya kommunhuset.



*Illustrationer som övergripande redovisar föreslagna dagvattenlösningar (grundförslag). Blå flödespil i övre bilden visar i vilken riktning ytvavrinning sker.*



Skelettjord med träd föreslås ta hand om avrinningen från parkeringsytan framför biblioteket. På torgytan planeras även två upphöjda skelettjordar som inte bidrar med dagvattenrening men ger bra förutsättningar för träd i torget. Växtbäddarna föreslås placeras runt den befintliga byggnaden där det idag delvis finns planteringar. Växtbäddarna anläggs med bräddbrunn och dräneringsledning som leds till lämpligt underjordiskt fördröjningsmagasin. Växtbäddarna föreslås ha en mindre yttlig fördröjningsvolym med ett ytmagasinsdjup på förslagsvis 10 cm. Växtbäddar kan anläggas för att omhänderta takavvattningen från den nya biblioteksbyggnaden men ett alternativ kan vara att istället anlägga ett vegetationsklätt tak. Det krävs totalt en area på 332 m<sup>2</sup> för att rymma de föreslagna lösningarna.

Inga dagvattenåtgärder har föreslagits för Paradisgaraget i detta läge. Avrinning från takytan kommer att vara oförändrat efter exploatering. Gällande avrinning från våningsplanen inne i garaget så kommer detta öka något med anledning av de två extra våningsplan som planeras. Den inre avrinningen från våningsplanen kommer troligen att ledas till spillvattennätet och därmed inte bidra till ökad volym eller föroreningsgrad för dagvattnet. Frågan bevakas under kommande skeden.

## Geotekniska förhållanden

### *Geologiska förhållanden*

De geotekniska förutsättningarna innebär att om ett garage ska byggas under biblioteket, kommer troligen sprängning behöva ske.

Vid bergarbete som schaktning, krossning och sprängning exponeras bergmaterial för en oxiderande miljö (syre och vatten). Om sulfidmineral förekommer i tillräckligt hög koncentration kan surt lakvatten bildas då vittringen av dessa mineral innebär bildandet av svavelsyra. Surt lakvatten ökar även lösningsförmågan för grundämnen med ursprung från bergmaterialet vilket riskerar att förorena omgivningen. Om arbeten ska ske i den del av planområdet som har förhöjda svavelhalter i berget bör följande försiktighetsåtgärder genomföras:

- I samband med avtäckning av berg låta en bergsakkunnig göra en kartering innan sprängning.
- Provtagning av losshållet berg med hjälp av en handhållen XRF-mätare.
- Undvika krossning och användning av finfraktion.
- Om finfraktioner av bergmassor inte kan undvikas bör de fina fraktionerna provtas och om risk för sur avrinning finns bör de fraktas bort och läggas på deponi eller behandlas med buffrande material. Behandling med buffrande material kan utföras inom projektområdet och bör utföras av sakkunniga.
- Undvik att lägga upp massor i närheten av känsliga recipienter.

Storleken på schakten spelar en avgörande roll då en liten mängd material inte kan generera en stor mängd sur avrinning och vid små mängder material blir åtgärderna heller inte omfattande.

Grundläggning av biblioteket bedöms kunna ske direkt på berg alternativt packad fyllning av sprängsten på berg. På grund av utrymmesskäl mot intilliggande byggnader kan schakt för garage behöva utföras med spont utmed garagets västra och östra sida. Eventuell spont kan förankras i berg då bergytan ligger relativt grunt.

#### *Markradon*

Byggnaderna ska byggas radonsäkert.

#### Hydrologiska förhållanden

##### *Hydrologiska förhållanden*

Då grundvattennivån ligger cirka 4 meter under markytan, bör byggnationerna kunna ske utan att särskild hänsyn behöver tas till grundvattennivån.

Projekteringsförslag för bibliotekets garage visar en nivå på garagegolvet på cirka +26,87. Denna nivå ligger över de uppmätta grundvattennivåerna.

#### Hälsa och säkerhet

##### *Elektromagnetiska fält*

Avståndet mellan transformatorstationen och annan brännbar byggnadsdel måste vara minst 5 meter. Det befintliga huset och det nya tillkommande biblioteket ligger och kommer fortsatt att ligga cirka 30 respektive 8 meter från transformatorstationen och bedöms således inte vara utsatt för någon risk.

##### *Förorenad mark*

Kontorsverksamhet, dit bibliotek och kommunhus hör, bedöms vara mindre känslig markanvändning. Inga av de analyserade markproverna överskred det föreslagna åtgärds målet, MKM för de analyserade ämnena. Påträffade nivåer av förorening föranleder således inget behov av åtgärd utifrån risker för hälsa och miljö med den planerade markanvändningen.

Analysresultatet för grundvatten påvisade förhöjda halter av tunga alifater >C16-C35 överstigande SPI-RV dricksvatten. Inga brunnar för dricksvattenuttag finns inom aktuellt område. Fastigheterna ligger inte heller belägna ovan något känt grundvattenmagasin, exponeringsvägen intag av dricksvatten bedöms med anledning av detta inte vara av relevans att beakta för det aktuella området. Ingen jämförelse mot SPI-RV ångor i byggnader utförts då riktvärde saknas.

Alifatfraktioner med höga kolantal är mindre flyktiga än fraktioner med låga kolantal och det finns därmed ingen risk för förångning. Förhöjda halter av nickel motsvarande SGU:s bedömningsgrunder Klass 3 har noterats i grundvattenröret. Halterna understiger Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten och det har inte påvisats några förhöjda halter av nickel i jord. Det bedöms därmed inte finnas något åtgärdsbehov för påträffade halter i grundvattnet. Analysresultatet påvisade förhöjda halter av ftalater (summa). I den urbana Stockholmsmiljön återfinns ftalater enligt SGU:s rapport 2013:1 bedömningsgrunder för grundvatten.

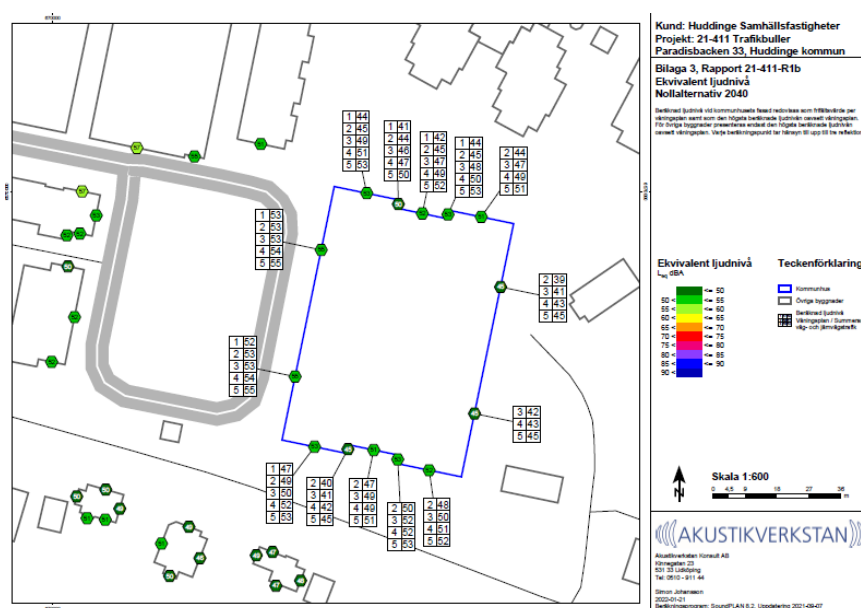
I rapporten återfanns ftalater i samtliga 18 provtagningsplatser som analyserades. Det förekom i koncentrationer från 0,1 µg/l till 180 µg/l. Risken för kontaminering vid provtagning är mycket stor. Enligt rapporten finns misstankar om att föroreningskällor finns i provtagningskedjan, troligast i själva provtagningsröret, trots försiktighetsåtgärder. Grundvattnet bedöms inte behöva undersökas vidare utifrån ovan eftersom ftalater återfinns runt om i urbana den miljön. Det finns heller inga närliggande riskklassade verksamheter som skulle kunna föranlett förorening utifrån ftalater till exempel plast eller kemisk industri.

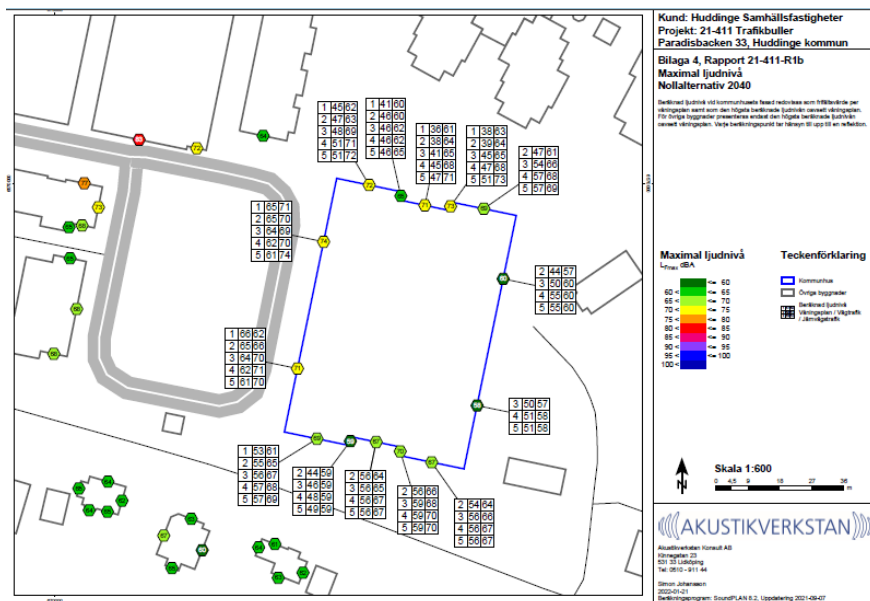
Om det vid schaktarbete uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än vad som presenteras inom ramen för denna markundersökning, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, rekommenderas kompletterande provtagning och en ny bedömning. Vid avskaffande av avfall eller överskottsmassor av byggtkniska skäl behöver provtagning och analys utföras för att klassificera och karaktärisera massorna för att säkerställa en korrekt avfallshantering.

## Buller Trafikbuller

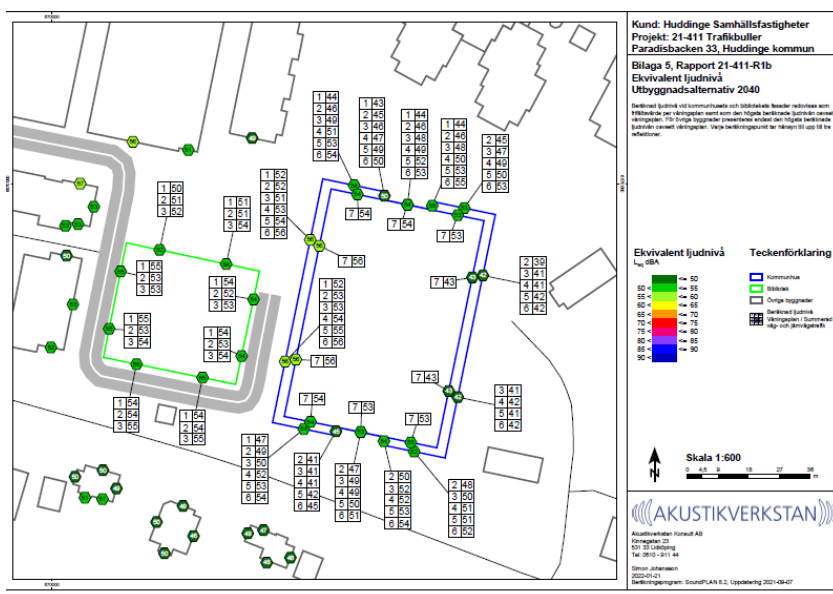
Bullerutredningen visar att det inte blir några större förändringar i ljudnivå för kommunhusets befintliga våningsplan (våning 1–5) mellan nollalternativ år 2040 och utbyggnadsalternativ år 2040 för ekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå. Kommunhusets västra och norra fasad beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA i några beräkningspunkter vid de befintliga våningsplanen. I det fortsatta arbetet behöver en inventering och/eller mätning av befintlig fasad och fasaddämpning göras för att avgöra om åtgärder behövs.

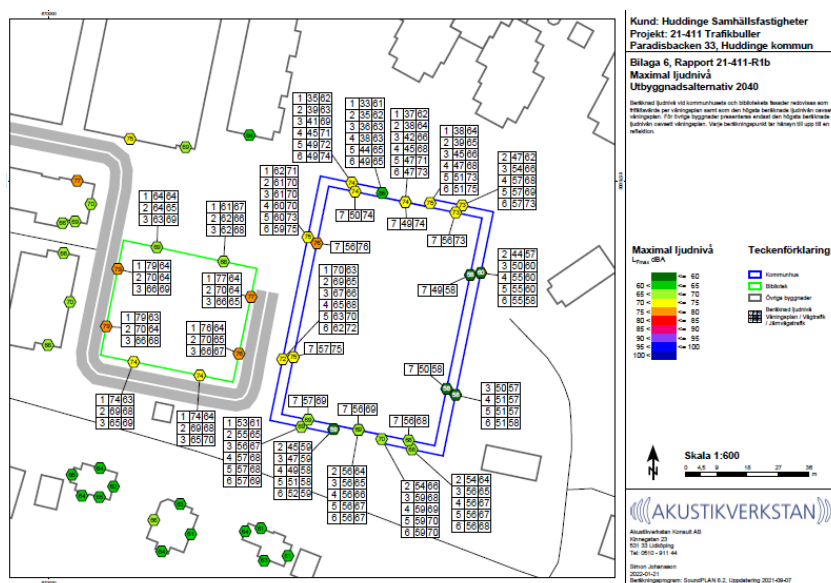
Ljudnivåer vid övriga byggnader i närområdet beräknas ej påverkas nämnvärt av om- och nybyggnationen. Ljudnivåer vid samtliga närliggande bostadsbyggnader uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad.





Utdrag ur framtagna bullerutredning, Akustikverkstan 2022





Utdrag ur framtagen bullerutredning, Akustikverkstan 2022

### Verksamhetsbuller

Eftersom det saknas uppgifter om antal leveranser till det nya kommunhuset och biblioteket har en mätning av buller från en lastbilsleverans till en fabrik som tidigare utförts av Akustikverkstan Konsult AB använts som scenario. Mätningen innehåller ett helt leveransförlopp där en lastbil med kylaggregat backar intill en lastbrygga, står på tomgång i cirka 7 minuter för lossning av varor, och sedan kör i väg från lastbryggan. Lastbilen i mätningen är sannolikt av större och mer bullrande typ än de leveranser som förväntas förekomma vid kommunhuset och biblioteket. Om leveranserna inte har kylaggregat så behöver fordonen inte heller stå på tomgång under lossningen, vilket i så fall minskar bullernivåerna avsevärt. Utifrån ovan nämnd mätning har bullernivåer beräknats vid de närmsta bostadsfasaderna från lastning/lossning både vid kommunhuset och biblioteket. Den ekvivalenta ljudnivån har beräknats under antagandet att lastning/lossning med lastbil på tomgång sker under 30 minuter varje timme under dagtid (kl. 06-18), vilket troligen är en överskattning av det verkliga fallet. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid närliggande bostadsfasad under dessa antaganden är 48 dBA, lägre än riktvärdet 50 dBA för buller under dagtid. Ljudnivån beräknas även bli lägre än 45 dBA vid uteplatser till de närliggande bostäderna. De beräknade ljudnivåerna uppfyller även Naturvårdsverkets riktlinjer för verksamhetsbuller. Utifrån detta bedöms risken för bullerstörning från lastning och lossning vid kommunhusets och bibliotekets lastgångar vara låg.

### Känslighetsanalys

Ett scenario för eventuell utbyggnad av järnvägen med ytterligare två spår (ett på av vardera yttersidan om de fyra befintliga spåren) och ökad trafikering har gjorts. Analysen visar att de nya spåren och den ökade trafiken kan ge upp till 1 dBA högre ljudnivå (både ekvivalent och maximal). Slutsatsen om trafikbuller ovan påverkas inte av detta scenario.



### *Ras, skred och erosion*

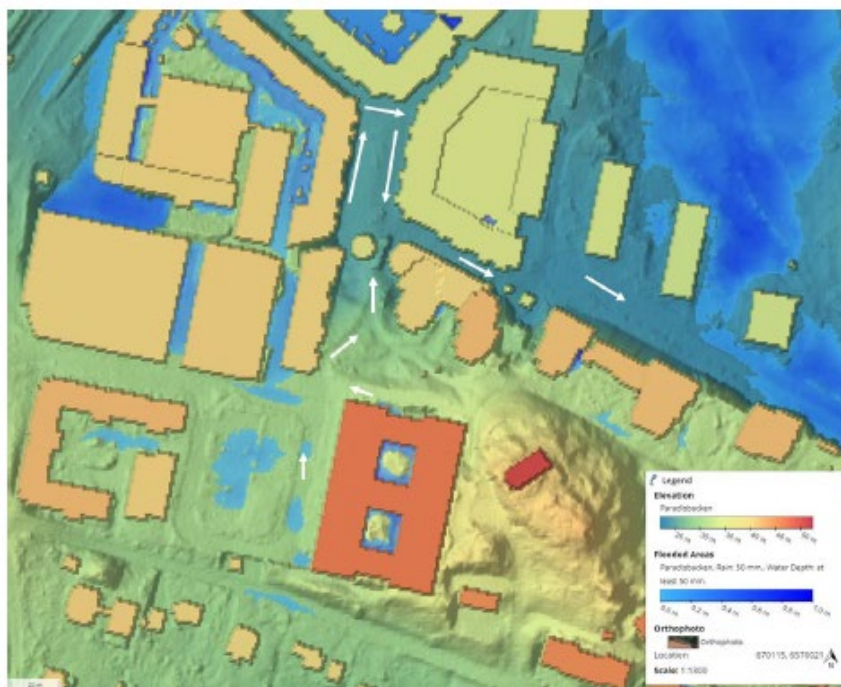
Det föreligger lokala stabilitetsrisker i samband med eventuella djupa schakter. Om djupa schakter ska se behöver detta tas hänsyn till i genomförandeskedet.

Klimatförändring i form av förändrad temperatur och nederbörd kan påverka markens byggbarhet. Om permanenta slänter ska byggas i framtiden inom området ska de dimensioneras efter framtida skyfallsprognoser för att förhindra erosionsskador. Ökad årsnederbörd innebär också att porttryck kan förhöjas i slänter, ett högre porttryck i marken kan medföra större risk för ras och skred.

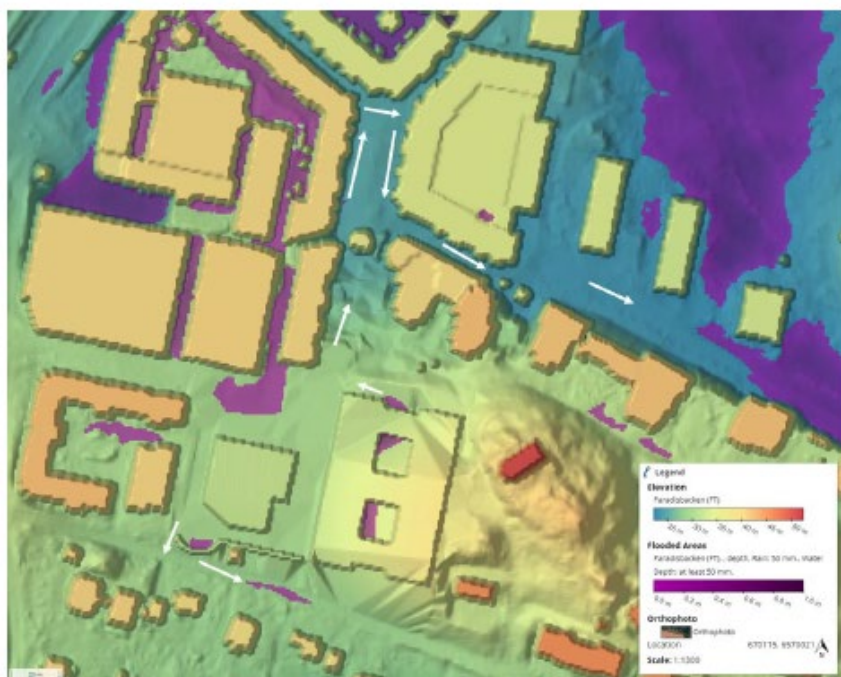
### *Översvämning*

Precis som i nuläget kommer merparten av avrinningen från planområdet vid skyfall även i framtiden att avledas ytligt mot nordöst till Sjödalsparken som utgör en lågpunkt. Den allra sydligaste delen av planområdet kommer i framtida situation avrinna söderut, precis som i nuläget. Dagens lågpunkt på befintlig parkeringsyta kommer i framtida situation att ligga lite längre norrut än idag (se figur nedan). Planförslaget medför inga nya hinder för flödesvägarna. Flödesberäkningar visar att flödet kommer att öka med cirka 20 % för planförslaget vid ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 jämfört med ett 100-årsregn utan klimatfaktor för befintlig situation. Detta innebär att planförslaget ger en något förbättrad framtida skyfallssituation jämfört med om området lämnas som det är idag. Den översiktliga skyfallsanalysen i Scalgo Live visar att det finns kapacitet att ta emot skyfallsvattnet från planområdet i befintliga lågpunkter. Inga vattendjup som innebär försvårad framkomlighet för räddningsfordon bedöms uppstå inom eller utanför planområdet. Maxdjup för framtida situation (planförslag med föreslagen höjdsättning) vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 uppskattas till 20 cm. Räddningstjänsten kan klara upp till 30 cm vattendjup. Befintliga byggnader kommer inte att påverkas negativt efter omdaning.





Figur 18. Nuläge. Urklipp från Scalgo Live som visar lågpunkter och flödesvägar vid 50 mm regn.



Figur 19. Efter omdaning. Urklipp ur Scalgo Live som visar lågpunkter och flödesvägar vid 50 mm regn.

Utdrag ur framtagna dagvattenutredning, Tyréns 2022. Figuren visar skyfallssituation (vid 50 mm regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med klimatfaktor) för nuläge (övre bild) och framtida föreslagna situation (undre bild). Vattendjup under 5 cm visas inte i bilden.

### Klimatanpassning

Planområdet får ungefär samma värmeöeffekt efter exploatering jämfört med idag.

### *Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser*

En viktig aspekt när det gäller klimatpåverkan och exploatering är lokalisering av projektet. Denna exploatering sker i ett stationsnära läge med goda möjligheter till hållbart resande. Av de växthusgasutsläpp som produceras inom Huddinges gränser står trafiken för nästan 60 procent av utsläppen. Inom planområdet bedöms trafikmängderna och utsläppen att öka efter exploatering i och med att Paradisgaraget får en större byggrätt.

Masshantering kräver generellt mycket transporter vilket leder till stor påverkan på klimatet. I planområdet möjliggörs ett garage under mark att byggas varför schaktmassor kan komma att uppstå. En masshanteringsplan kommer att tas fram för att främja livscykelperspektivet.

Byggskedet och materialval är viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Från den 1 januari 2022 gäller lagen om klimatdeklarationer för byggnader. Den omfattar alla som söker bygglov efter detta datum.

Påbyggnaden av den befintliga byggnaden och biblioteket kommer troligen att byggas med trästomme och delar av fasaden byggs också i trä. Den befintliga byggnaden kommer att återbrukas. Tanken är att byggnaderna ska utformas med hänsyn till ett livscykelperspektiv. En hållbarhetsplan har tagits fram för nytt kommunhus och bibliotek. Syftet med hållbarhetsplanen är att vara en del av de krav kommunen ställer på byggnationen av nytt kommunhus och huvudbibliotek. Huddinge Samhällsfastigheter är den byggaktör som ska förverkliga kraven. Kommunens krav införlivas sedan i det hållbarhetsprogram med tillhörande hållbarhetsplan som Huddinge Samhällsfastigheter upprättar. Hållbarhetsplanen fokuserar på områdena klimat och återbruk.

### *Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg*

Skyddsavståndet mellan statlig väg/järnväg och den planerade bebyggelsen klaras i detaljplaneförslaget.

### *Farligt gods och störande verksamheter*

I närheten av Paradisgaraget finns en drivmedelsstation, som lagrar vissa mängder brandfarlig vätska och gas samt är målpunkt för transporter av dessa. På drygt 50 meters avstånd går Västra Stambanan, där det förväntas transporter av farligt gods. På 122 meters avstånd går Storängsleden som är en rekommenderad farligt gods-led, där det förväntas transporteras farligt gods.

På grund av mängden farligt gods som förväntas transporteras, kombinerat med korta avstånd mellan Paradisgaraget och transportled, bedömdes en riskutredning behöva tas fram. I riskutredningen konstateras att risken initialt bedömdes som hög, varav en fördjupad kvantitativ riskanalys genomfördes.

Resultaten av riskanalysen visar att beräknad individ- och samhällsrisknivå ligger inom ALARP-område där risker kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna.

Med hänsyn till Paradisgaragets nära placering till Kommunalvägen rekommenderas följande riskreducerande åtgärder vidtas:

- Fasad som vetter mot Kommunalvägen inom 25 meters avstånd ska utföras obrännbar.
- Centrumverksamhet ska förläggas minst 25 meter från Kommunalvägen eller om centrumverksamhet förläggs inom 25 meter ska det finnas en utrymningsväg bort från Kommunalvägen.
- Paradisgaraget ska fortsatt medge utrymning bort från Kommunalvägen

För byggnader som ligger längre bort från Kommunalvägen bedöms det inte krävas några skyddsåtgärder avseende risker som identifierats i riskutredningen.

Paradisgaraget består idag av en öppen fasad. Riskutredningen har särskilt studerat eventuella skillnader i risk utifrån en öppen och en helt sluten fasad. Slutsatsen från den framtagna riskutredningen är att åtgärden att sluta fasaden för den befintliga parkeringsbyggnaden är betydligt mer omfattande vilket måste beaktas vid värderingen av åtgärdens effekt i enlighet med ALARP-principen. I utredningen konstateras att de föreslagna riskåtgärderna, med obrännbar fasad reducerar risken för brandspridning till byggnaden och ger också tillräckligt med tid för personer i byggnaden att utrymma. I ett scenario med sluten fasad till Paradisgaraget är kurvan fortfarande inom ALARP då personer utomhus fortfarande skadas. Riskutredningen konstaterar att skillnaden mellan de två alternativen är låg och att det därför inte går att motivera att göra de omfattande åtgärderna som att sluta fasaden skulle innebära.

Åtgärdsförslagen som presenteras i riskutredningen bedöms ge tillräcklig effekt för att de ska vara relevanta att genomföra, samt vara skäliga ur ett kostnad-nyttaperspektiv.

Med ovanstående åtgärder bedöms att personsäkerheten är acceptabel för personer som befinner sig i Paradisgaraget utifrån genomförd riskvärdering och förekommande transporter av farligt gods.

## Bebyggelse

### *Ljusförhållanden*

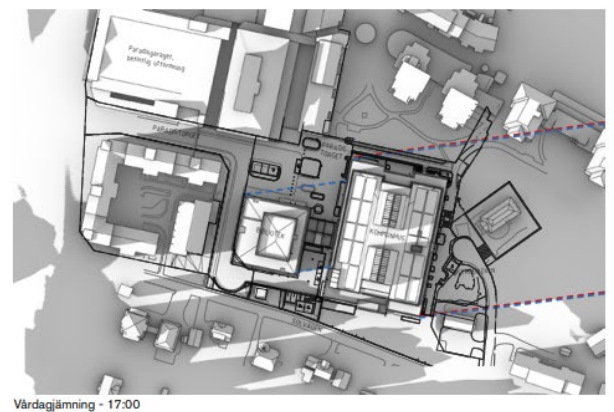
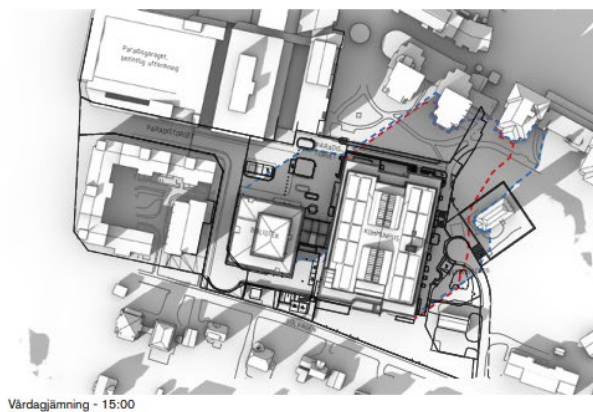
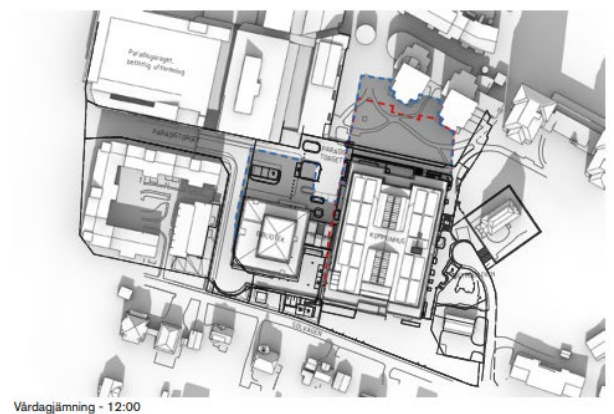
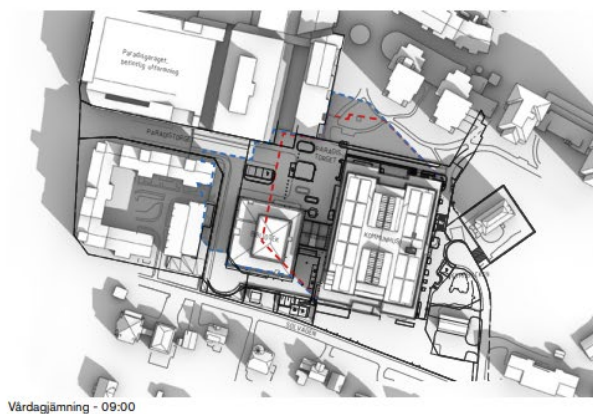
En skuggstudie har tagits fram för planområdet. Skuggstudien visar att skillnaden mellan skuggning idag, från den befintliga bebyggelsen, och den skuggning som uppstår av den planerade bebyggelsen är relativt liten. Det som går att utläsa ur skuggstudierna är att befintliga bostäder direkt väster om planområdet, kvarteret Koljan, får en skuggverkan på morgonen av den planerade biblioteksbyggnaden. Avståndet mellan kvarteret Koljan och den tillkommande biblioteksbyggnaden är cirka 14,4 meter. Avståndet bedöms lämpligt utifrån möjligheten att få till acceptabla ljusförhållanden. Befintliga punkthus norr om planområdet är idag delvis skuggbelagda av befintligt kontorshus ett par timmar på eftermiddagen. I och med påbyggnaden på kontorsbyggnaden bedöms den skuggverkan påverka något fler lägenheter i huset än idag.

Den planerade påbyggnaden/större byggrätten på Paradisgaraget medför en viss skuggning på befintligt bostadshus södra del, direkt norr om Paradisgaraget, vid lunchtid under vår- och höstdagjämning.



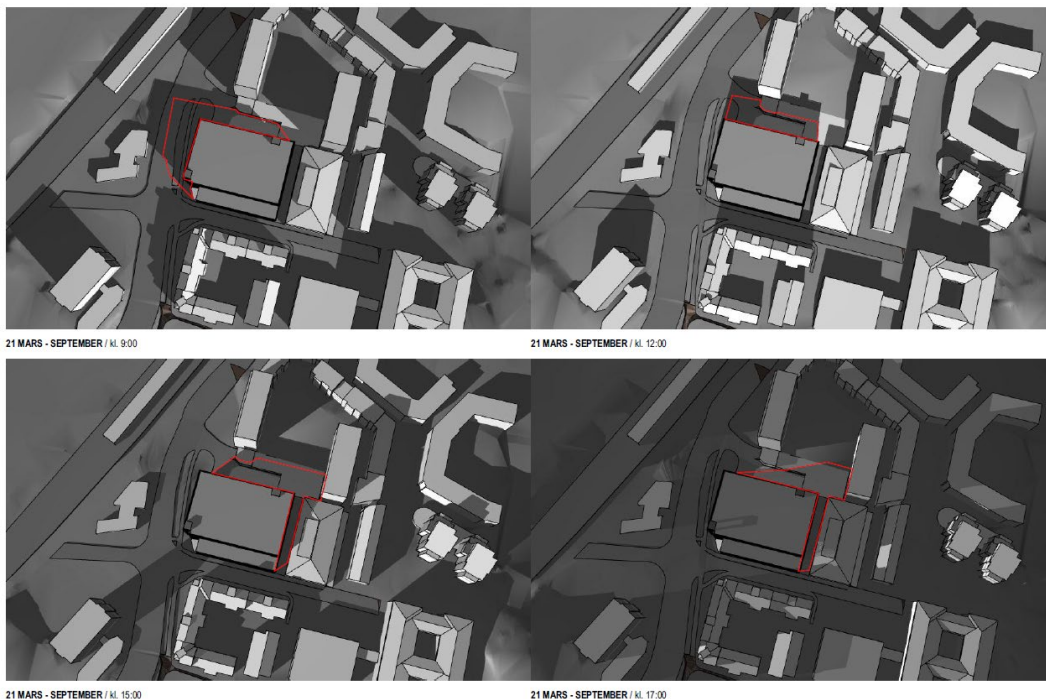
Sammantaget bedöms skuggpåverkan som planerad bebyggelse medför på befintlig bebyggelse och allmänna ytor vara en rimlig konsekvens av detaljplanens genomförande.

Tillkommande bebyggelse bedöms medföra viss omgivningspåverkan avseende solljus och dagsljus för omgivande bebyggelse. Skuggan är dock ej konstant utan rör sig under dagen och bedöms därför ha begränsad påverkan på solförhållandena eller ljusförhållandena i övrigt. Omkringliggande bebyggelse bedöms ha acceptabla ljusinsläpp även med nu föreslagen detaljplan. Detaljplanen bedöms därmed inte ge upphov till betydande olägenheter. Området ligger även inom centrala Huddinge och är utpekat inom både översiktsplanen och utvecklingsplan för centrala Huddinge som ett förtätningsområde vilket innebär att toleransnivån för omgivningspåverkan måste vara högre.



*Sol- och skuggförhållanden vid vår- och höstdagjämning. Röd linje markerar hur skuggorna faller idag och blåa linjer med föreslagen exploatering.*





*Skuggpåverkan från Paradisgaraget under vår- och höstdagjämning. Röd linje markerar hur skuggorna faller idag. Bild: Liljewall Arkitekter*

### **Stadsbild och landskapsbild**

Detaljplanens genomförande innebär en förändring i stadsbilden. Den nya bebyggelsen innebär att befintligt kontorshus byggs på och utgör en större volym än vad som finns på platsen idag. Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad i två våningar av Paradisgaraget, vilket också kommer att medföra en förändring av stadsbilden i Huddinge centrum. Alternativt kan Paradisgaraget komma att rivas och ersättas av ett helt nytt parkeringshus, vilket också skulle påverka stadsbilden. Biblioteksbyggnaden uppförs i tre våningar och kommer att påverka stadsbilden från Solvägen och Sjödalstorget bland annat. Den planerade bebyggelsen kommer att vara visuellt påtaglig för omgivningen från flera håll, men bedöms inte påverka stadsbilden negativt. Bebyggelsen bedöms utgöra ett tidstypiskt arkitektoniskt inslag i stadsbilden samt öka orienterbarheten i Huddinge centrum.

### **Social hållbarhet**

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och alla människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram eftersom barn inte själva kan framföra sina synpunkter på detaljplaneförslaget. Vidare bedöms också både äldre- och funktionshinderperspektivet med flera som viktiga aspekter att hantera inom ramen för detaljplanearbetet, där framför allt tillgänglighet och trygghet är viktiga frågor. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en positiv förändring för både äldre och funktionshindrade.

Kommunhuset och biblioteket kommer att utgöra en viktig träffpunkt och mötesplats för kommuninvånarna vilket bedöms bidra positivt till den sociala

hållbarheten. Detaljplanens genomförande bedöms kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt kommunhus för medborgarna, bibliotek samt en mötesplats som bidrar till mer liv och rörelse i Huddinge centrum. Projektet förväntas också bidra till ökad social hållbarhet i och med skapande av nya mötesplatser genom entréplatsen utanför kommunhuset och biblioteket. Den nya entréplatsen blir mer inbjudande än idag och görs tillgängligt för alla åldrar, med yta för samvaro och rekreation. Att samla hela kommunens och kommunala bolagens personal till en byggnad i anslutning till Huddinge centrum förväntas också bidra till ökat underlag för handeln i centrum. Projektet bidrar också till ökad orienterbarhet i centrum och bättre tillgänglighet till Centrumkyrkan.

En befintlig parkeringsyta tas i anspråk för biblioteket, som är en målpunkt för barn och unga. Torgytan utanför kommunhuset och biblioteket blir bilfritt och skapar en tydlig koppling mellan Sjödalstorget och nya Paradistorget, vilket ökar tryggheten och trafiksäkerheten för barn och unga. Gång- och cykelstråk utvecklas och platsen blir mer tillgänglig för alla. Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms detaljplanens genomförande bidra till en positiv förändring.

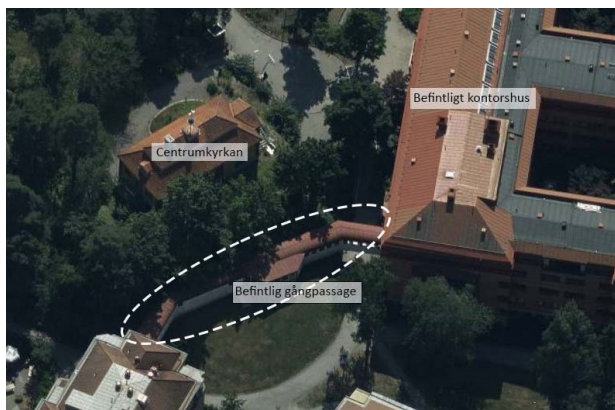
Inom ramen för detaljplanen har även en social konsekvensanalys tagit fram där slutsatsen att detaljplanen redovisar påtagliga förbättringar på alla fokuserade områden. Bland annat bedöms planförslaget bidra till att öka platsidentiteten, öka tryggheten i området, vara positivt för folkhälsan då det finns goda möjligheter att inte behöva använda bil. Några utmaningar som pekas ut är hur utformningen av baksidan av kommunhuset kan hanteras men även att det behöver arbetas med trygghetsskapande åtgärder i och runt Paradisgaraget. I utredningen pekas det även ut att det vore positivt om entréplatsen kunde få bli ännu större och att möjlighet för parkering tas bort.

Den sociala konsekvensanalysen redovisar ett antal rekommendationer, varav en del har hanterats inom ramen för detaljplanen, medan andra är frågor som inte bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen.

### Kulturmiljö

Centrumkyrkan som utgör en kulturhistorisk solitär, och är belägen direkt öster om planområdet, är idag en del i det stadsmässiga sammanhang som utgör Huddinge centrum. Kyrkan uppfördes 1929 och därefter har Huddinge centrum och övrig intilliggande bebyggelse tillkommit. Detaljplanens genomförande som bland annat innebär att kontorshuset som ligger intill centrumkyrkan byggs på med ytterligare två våningar bedöms inte påverka Centrumkyrkans kulturhistoriska värden negativt. Detaljplanens genomförande innebär att befintlig gångpassage tas bort vilket kommer medföra att Centrumkyrkan synliggörs mer än idag samt att den blir mer tillgänglig.





*Befintlig gångpassage markerad med vitstreckad linje*

De befintliga byggnaderna som ges möjlighet att byggas på i detaljplanen, både kontorshuset och Paradisgaraget bedöms inte ha några särskilda kulturhistoriskt intressanta värden. Det är inte heller några byggnader eller bebyggelse typer som pekats ut i kommunens framtagna kulturmiljöinventering från 2019, som bedöms vara aktuell. Någon påverkan på kulturmiljön bedöms således inte ske i och med framtagandet av detaljplanen.

#### **Riksintresse**

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse.

#### **Trafik**

##### *Läge och gatustruktur*

Detaljplaneförslaget möjliggör en förändring av gatustrukturen i området. Dagens rundslinga kommer att stängas av. En rundslinga framför biblioteket byggs och en vändplan för persontrafik möjliggörs sydväst av planområdet.

##### *Gång och cykeltrafik*

Detaljplaneförslaget bedöms få positiva effekter på gång- och cykeltrafiken i området. Området byggs ut med nya och utvecklade gång- och cykelvägar och Paradistorget kopplas tydligare ihop med både Solvägen och Kommunalvägen. Det gångstråk som går precis norr om framtida kommunhus samt öster ut mot bostäderna vid Paradisbacken kommer att planläggas som kvartersmark. Det är idag planlagt som gata och park.

##### *Kollektivtrafik*

Detaljplaneförslaget bedöms ligga i linje med kollektivtrafikplanen. Planområdet ligger i nära anslutning till Huddinge station och läget är kollektivtrafknära. Det bedöms finnas goda möjligheter för både arbetare och besökare att ta sig till området med kollektivtrafik.

##### *Biltrafik*

Detaljplaneförslaget bedöms leda till en ökning av trafik i området. Framför allt ger den utökade byggrätten för Paradisgaraget upphov till en ökning av biltrafiken i området. Det nya kommunhuset och biblioteket bedöms inte leda till någon större ökning av trafiken i området, jämfört med dagens användning på platsen.

I den framtagna trafikutredningen har kapaciteten för både korsningen Paradistorget/Kommunalvägen och Kommunalvägen/Storängsleden utretts. Utredningen har inte tagit höjd för en utbyggnad av Paradisgaraget men landar i slutsatsen att korsningen Paradistorget/Kommunalvägen klarar den tillkommande trafiken som det nya kommunhuset och biblioteket bedöms alstra. Det bedöms inte föreligga någon risk för köbildning. Utredningen konstaterar att trafiken skulle kunna öka med 20 % ytterligare utan att framkomligheten skulle bedömas försämrats. Kommunen gör således bedömningen att trafiken, även med en utbyggnad av Paradisgaraget inte riskerar att leda till sämre framkomlighet på Paradistorget.

Trafikutredningen konstaterar dock att korsningen Kommunalvägen/Storängsleden har dålig kapacitet och riskerar att bli överbelastad under eftermiddagens maxtimme år 2030. Korsningens höga belastning bedöms dock inte bero på den trafik som alstras i och med detaljplaneförslaget. När Tvärförbindelse Södertörn öppnas för trafik kommer trafikflödet på Storängsleden minska vilket kommer att reducera belastningen i korsningen.

#### *Trafiksäkerhet*

Detaljplanen kommer att leda till en ökad trafikallstring på Paradistorget, både för fordonstrafik och för gående och cyklister. För att minska risk för konflikter föreslås korsningen mellan Kommunalvägen och Paradistorget att byggas om. Även gatan mellan Paradistorget och Kvarteret Koljan föreslås att struktureras om för att få till en trygg koppling till området för gående och cyklister. Med föreslagna åtgärder bedöms trafiksäkerheten kunna bli bättre i området.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik och landskapssektionen samt gatuprojektsektionen.

Michaela Vitale och Albin Lindeskär

Planarkitekt

