



Datum
2023-11-29
Rev. 2024-01-22

Diarienummer
KS-2022/2396

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

Detaljplan för del av Gymnasiet 4, inom kommundelen Sjödalen, information inför samråd

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny simhall och lokaler för idrottsverksamheter (*Nya Huddingehallen*) på del av fastigheten Gymnasiet 4. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra utveckling på platsen utan att hindra en framtida omvandling av hela gymnasieområdet.

Planområdet är cirka tre hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor, berg i dagen, markparkering samt "höghuset" vid Huddinge gymnasium. Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge gymnasium, väg 226 (Huddingevägen) samt i nära anslutning till befintliga Huddingehallen innehållandes både sim- och idrottshall.

Detaljplanen för del av Gymnasiet 4 har initierats utifrån kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om ny simhall som fattades den 25 april 2022 samt inriktningsbeslut om nya idrottsverksamheter som fattades 20 mars 2023.

Viktiga frågor som utretts i planarbetet har varit dagvatten och skyfallshantering, trafikpåverkan, hantering av parkering samt hur detaljplanen kan förhålla sig till den större utveckling som på sikt är aktuell för hela gymnasieområdet och det planprogram som ska tas fram parallellt med detaljplanen.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

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

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att pröva användning för en ny simhall och idrottsfunktioner på gymnasieområdet i nära anslutning till Kvarnbergsplan i centrala Huddinge.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Huddingehallen togs i drift 1971 och konstruktion och tekniska system dimensionerades för dåtidens besöksprognoser och krav. Under åren har kravbilden förändrats, vilket har inneburit en ökad belastning på byggnaden.

I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall. Kultur- och fritidsnämnden har därefter tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB utrett frågan och i december 2020 antog nämnden en inriktning i ärendet och hemställde vidare till kommunstyrelsen kring lokalisering och finansiering.

Under 2021 påbörjades därför ett arbete på samhällsbyggnadsavdelningen med att ta fram en lokaliseringsutredning för en ny simhall. Syftet med lokaliseringsutredningen var att ta fram möjliga platser för en ny simhall i enlighet med riktlinjerna i kommunens simhallsstrukturprogram.

Utifrån lokaliseringsutredningen fattade kommunfullmäktige den 25 april 2022 ett inriktningsbeslut om att en ny simhall ska byggas i nära anslutning till kommunens befintliga huvudsimhall på fastigheten Gymnasiet 4. Inriktningsbeslut om nya idrottsverksamheter fattades sedan av kommunfullmäktige den 20 mars 2023.

Det centrala läget är attraktivt ur ett medborgarperspektiv och det finns även en acceptans för verksamheten på platsen då motsvarande funktioner funnits där under en lång tid. Placeringen kan också bidra positivt till utvecklingen av gymnasieområdet då byggnaden kan fungera som bullerskydd till kommande bostadsbebyggelse. Platsen har dessutom mycket god tillgänglighet till kommunikationer.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige tog den 25 april 2022 ett inriktningsbeslut om att en ny simhall ska byggas på fastigheten Gymnasiet 4 och den 20 mars 2023 om att även idrottsfunktioner ska rymmas på platsen.

ÖP 2030

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

ÖP 2050

I Huddinge kommuns revidering av översiktsplanen, Översiktsplan 2050, anges planområdet som stadsutvecklingsområde för större förändringar.

Ställningstagandet som görs är att det är platser där tätare bebyggelse tillåts och det är framför allt flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice som medges. Stor vikt läggs också på att skapa levande stadsmiljöer samt tillgängliga offentliga miljöer i form av exempelvis torg och parker.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett "strategiskt stadsutvecklingsläge" som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande



stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

Kulturmiljöinventeringen

Kulturmiljöutredningen från 2019 pekar ut Huddinge gymnasium som en kulturhistoriskt värdefull solitär.

Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Gymnasiet 4 gäller detaljplan 0126K-8792 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål.

Utvecklingsplan centrala Huddinge

Kommunfullmäktige godkände en utvecklingsplan för centrala Huddinge i december 2021. Utvecklingsplanen ska säkerställa att framtida förändring av centrala Huddinges mark- och vattenanvändning leder till en långsiktigt hållbar tillväxt.

I utvecklingsplanen pekas gymnasieområdet ut som ett stadsutvecklingsområde där omvandling av området föreslås på sikt. Utvecklingsplanen beskriver att en ny simhall kan inrymmas inom gymnasieområdet samtidigt som det finns en potential att förtäta området med 1100–1400 bostäder. En tillkommande park och flera ytor för att hantera skyfall föreslås också komma till på gymnasieområdet.

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Det preliminära planområdet är cirka tre hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen samt parkeringsytor och ”höghuset” vid Huddinge gymnasium.

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

Planområdet berörs inte av strandskydd, riksintressen, natura 2000-områden eller naturreservat. Förslaget bedöms inte inkräkta på något område med sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Inga gröna samband eller gröna kilar bedöms påverkas negativt eller reduceras.

En naturvärdesinventering av området togs fram inom ramen för utvecklingsplanen för centrala Huddinge och då pekades det ut att platsen har visst naturvärde och kategoriserades i naturvärdesklass 4 som är den lägsta kategorin av naturvärdesklassning.



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

Planförslag

Detaljplanen grundar sig i den lokaliseringsutredning och lokalprogram som tagits fram och beslutats om.

De övergripande förutsättningarna för detaljplanen är därmed till stor del fastställda i ett tidigt skede. Då den befintliga simhallens tekniska livslängd är begränsad har det bedömts viktigt att få fram en ny simhall så snabbt som möjligt. Det har därför konstaterats att detaljplanen för simhallen behöver gå före ett kommande arbete med att ta fram ett program som omfattar utveckling av hela gymnasieområdet. En förutsättning för detaljplanen är således att inte hindra en framtida stadsutveckling i området.

För att inte hindra en kommande utveckling är en förutsättning för detaljplanen också att enbart planlägga de funktioner som behövs för att planen ska kunna genomföras. Övergripande frågor för hela gymnasieområdet behöver hanteras inom ramen för det kommande arbetet och framtida planläggning för området. Ett planprogram föreslås att påbörjas för att studera hela områdets utveckling (KS-2023/2462). Inom ramen för planprogrammet för området kommer bland annat parkeringsfrågan att utredas övergripande. För att inte omöjliggöra eventuella lösningar innehåller samrådsförslaget två olika förslag på parkeringsgarage.

Frågan kommer utredas vidare och ska ha landat inför att detaljplanen går ut på granskning samt att planprogrammet går ut på samråd, se mer under *Hantering av parkering*.

Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny simhall samt flertalet hallar för diverse idrottsfunktioner (*Nya Huddingehallen*). Detaljplanen syftar också till att möjliggöra utveckling på platsen utan att en övergripande omvandling av gymnasieområdet hindras. I arbetet kommer även andra möjliga funktioner studeras exempelvis bostäder och kontor.



Illustrationsplan över möjlig utformning, Wii Landskap.

Nya Huddingehallen föreslås uppföras i anslutning till Huddingegymnasiet. De beslutade lokalprogrammen består av flertalet olika funktioner vilket bidrar till att det i detaljplanen prövas en storskalig byggnad. Platsen bedöms dock kunna hantera projektets skala, inte minst utifrån närheten till både Huddingevägen och befintliga gymnasiet. Byggnaden blir dock en tydlig kontrast och förändring i förhållande till befintlig villabebyggelse på andra sidan Gymnasievägen.

Nya Huddingehallen förväntas bli en viktig målpunkt och märkesbyggnad och kommer även att fungera som entré till centrala Huddinge, varav gestaltningen bedöms vara av stor vikt. Byggnadens volym föreslås att brytas upp i flera delar för att anpassas till omgivningen och bidra till att minska uppfattningen av den storskaliga volymen. Fasaden ska bestå av en variation i uttryck för att även det bidra till att minska skalan. Valda material ska vara långsiktigt hållbara och åldras

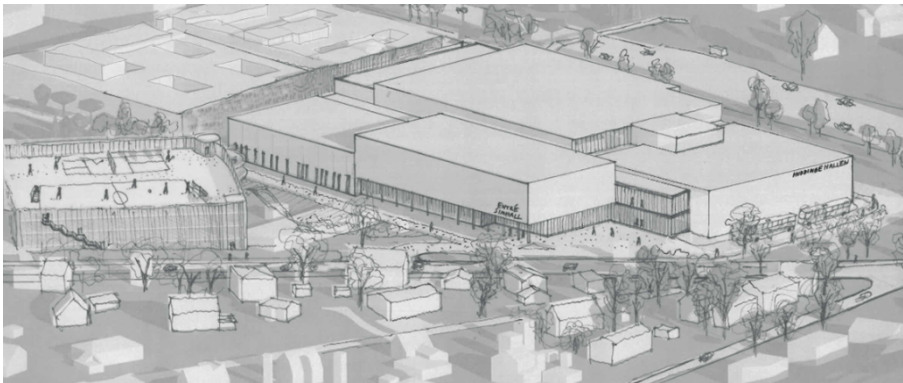


med värdighet. Det ska även utredas vidare hur delar av befintliga Huddingehallen kan återbrukas och bidra till gestaltningen av *Nya Huddingehallen*.

Den föreslagna bebyggelsen ska utgöra ett nytt tillägg till befintlig stadsbild och samtidigt harmonisera med befintlig bebyggelse och skala. Stor vikt läggs vid utformning av publika platser runtomkring *Nya Huddingehallen* för att skapa trivsamma ytor och undvika otrygga platsbildningar så långt det är möjligt. Särskilt i den yta som skapas mellan befintlig gymnasieskola och *Nya Huddingehallen* bedöms utformningen vara av extra vikt. Detaljer kring gestaltning är under arbete och kommer utredas vidare under detaljplanearbetet. Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram.

Solstudier har tagits fram och någon större påverkan på befintlig bebyggelse bedöms inte föreligga.

Detaljplanen möjliggör även ytor för skyfallshantering, spontanidrott, hämtning och lämning samt flertalet trafikfunktioner. Detaljplanen innebär en stor förändring av området och stora delar av dagens naturmark försvinner i och med planförslaget. Även befintliga tennisplaner och fotbollsplan försvinner i och med detaljplanen. Inom ramen för planprogrammet som ska starta upp föreslås dock hela gymnasieområdets helhet att utredas där det bland annat ska tittas på vilka funktioner området ska inrymma i framtiden. Inom ramen för pågående detaljplan utreds och planläggs därför enbart de funktioner som behövs för att kunna möta upp de beslutade lokalprogrammen för *Nya Huddingehallen*.



Flygbild från söder. Huddinge gymnasium i bakgrunden.



Perspektiv från Huddingevägen i korsningen Björkängsvägen/Huddingevägen.

Den befintliga infarten till området föreslås att behållas enbart för gång- och cykeltrafik. En ny infart för biltrafik anläggs en bit söderut för att få till dels en bättre trafikföring, dels en tryggare och tydligare situation för gående och cyklister. Enligt de framtagna lokalprogrammen förväntas verksamheterna att få över 1000 besökare per dag vilket ställer stora krav på att få till tydliga och tillgängliga flöden.



Infartszon till området.

Hantering av parkering

Då de beslutade lokalprogrammen innehåller väldigt många olika funktioner och stora ytor för flertalet olika verksamheter är parkeringsfrågan en stor fråga i detaljplanearbetet. De kommande verksamheterna kräver ett stort antal parkeringsplatser vilket i sin tur är ytkrävande. Då arbetet med att ta fram ett planprogram för hela områdets utveckling är i sin linda, och en av frågorna att utreda inom ramen för det arbetet är hur parkeringen i området kan hanteras, är förhållningsättet i pågående detaljplanläggning att inte omöjliggöra några alternativ. Därför provas det i samrådet två möjliga placeringar av ett parkeringsgarage.

Till granskningen av detaljplanen bedöms planprogrammet ha kommit tillräckligt långt för att kunna bistå med tillräcklig information för hur parkeringen kan hanteras i relation till den bästa möjliga utvecklingen av hela området.

Det ena parkeringsalternativet innebär en fristående parkeringsbyggnad i nära anslutning till *Nya Huddingehallen* medan det andra alternativet möjliggör parkering på ytan där befintligt "höghus" vid Huddinge gymnasium står. Höghuset bedöms vara uttjänt och det har utretts flertalet olika användningar där inga alternativ bedöms rimliga. Byggnaden står även inför en omfattande renovering och sanering. Dessutom står byggnaden i ett bullerutsatt läge. Att utveckla ytan för parkering bedöms därför ha flera positiva effekter på områdets övergripande utveckling och kan frigöra attraktiv yta för annan exploatering. Frågan om hur parkering ska hanteras och placeras behöver dock utredas inom ramen för kommande planprogram, varför samrådsförslaget tar höjd för två olika



lösningar. Volymer samt utformning kommer redovisas i samrådsutskicket men då placeringen är osäker i detta skede beskrivs parkeringen väldigt övergripande. När placeringen har landat kommer det även utredas vilka möjligheter det finns att få till fler funktioner än enbart parkering.



Två olika förslag på parkeringsgarage till samrådet markerade i rött ovan.

Utredningar

- Buller
- Dagvatten
- Skyfall
- Geoteknik
- Föroreningar
- Naturvärden
- Risk
- Kulturmiljö
- Parkering

Buller

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



ekvivalenta bullernivåerna här till 65 dB, vilket tangerar den nivå där åtgärder enligt praxis ska övervägas i äldre befintlig miljö (uppförd innan 1997).

Ett bullerplank som bidrar med dämpning finns redan på norra sidan av Huddingevägen. Då detaljplanens bullerpåverkan på villabebyggelsen där är marginell och skyddsåtgärder redan vidtagits, samtidigt som ytterligare tänkbara åtgärder skulle få begränsad effekt och/eller stå i konflikt med andra värden (ekonomiska, gestaltningsmässiga), bedöms kostnaden för vidare åtgärder överstiga nyttan av skyddet de skulle uppnå. Inga vidare skyddsåtgärder föreslås därmed för att minska detaljplanens bullerpåverkan på norra sidan av Huddingevägen.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en storskalig bebyggelse som till stora delar placeras på icke-hårdgjord mark vilket ställer stora krav på att få till en godtagbar dagvattenhantering. Preliminärt bedöms dagvatten kunna hanteras inom planområdet utan försämringar avseende flöden eller föroreningsnivåer. Beräkningar håller på att tas fram inför samrådsutskicket som ska redogöra för detaljplanens påverkan på Trehörningen och möjligheten att följa miljökvalitetsnormer i nedströms liggande recipienter.

Då den nu föreslagna dagvattenhanteringen bygger på att låta vatten infiltrera blir det viktigt att klargöra förutsättningarna för infiltration på platsen, samt undvika risken att dagvatten tillåts infiltrera genom förorenade massor. Samtidigt behöver områdets höjdsättning detaljstuderas för att säkerställa rinnvägar till respektive dagvattenanläggning. Fram till samrådsutskicket kommer dagvattenhanteringen ha fördjupats.

Skyfall

Detaljplaneområdet består idag av en lågpunkt där stora mängder vatten ansamlas vid kraftiga regn. Skyfallshantering identifierades därför tidigt som en nyckelfråga för genomförbarheten av detaljplanen och får betydande påverkan på strukturen i samrådsförslaget i och med att stora ytor tas i anspråk för ändamålet.

Utgångspunkten för detaljplanen är att säkerställa att flöden inte ökar från planområdet till omgivningen och att exploateringen utformas så att negativ påverkan på infrastruktur, samhällsviktiga funktioner och människors hälsa undviks.

Den planerade bebyggelsen medför stora utmaningar, då den till viss del kommer att uppföras i en större befintlig lågpunkt där vatten ansamlas vid kraftigare regn. En del av vattenvolymen som annars skulle rymmas i lågpunkten behöver i stället hanteras i andra delar av planområdet. Därtill behöver den befintliga lågpunkten fördjupas.

Skyfallet bedöms kunna hanteras men stora ytor behöver tas i anspråk för att få till alternativa platser för hantering av de stora vattenflödena som flyttas i och med bebyggelsens placering.



I det fortsatta detaljplanearbetet behöver höjdsättning och rinnvägar studeras vidare, liksom vilka vattendjup som kan förväntas i samband med 100-årsregn samt hur föreslagna lösningar går ihop med grundvattennivåerna i området.

Geoteknik

Enbart parkytan intill Huddingegymnasiet har hittills undersökts. Undersökningar för resterande delar av planområdet pågår och kommer vara klara inför samrådsutskicket. Frågor som undersöks vidare är stabilitetsförutsättningar, grundläggning av parkeringshus och förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering.

Det undersökta området består av torrskorpelera och fyllning, underlagrat av morän. I områdets östra delar förekommer ett lösare lager av lera och silt mellan de ytliga jordlagren och moränen. Jorddjupen varierar från berg i dagen i delar av området, främst i väster och söder, till över 10 m längst i öster.

Grundvattennivåerna i området har uppmätts i flertalet olika punkter och skiljer sig från 2–3 meter under markytan till att i princip på sina håll ligga direkt under markytan.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna uppföras men i fortsatt arbete behöver geotekniken utredas vidare.

Föroreningar

Föroreningar har påträffats i jord över större delen den undersökta parkytan i halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i tre punkter överstigande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Enbart låga föroreningshalter har påträffats i grundvattnet. Kompletterande undersökningar pågår för att avgränsa påträffade föroreningar och undersöka förekomst inom övriga delar av planområdet. Preliminärt bedöms mindre känslig markanvändning råda över merparten av planområdet, men där dagvatten ska infiltrera kan högre krav behöva ställas på markens renhet.

Mängden förorenade massor med halter över riktvärden för KM eller högre bedöms preliminärt vara stor. Med hänsyn till omfattningen av kommande schaktarbeten (vid grundläggning, skyfalls- och dagvattenhantering, längs lednings- och gatunät) behöver förutsättningarna för masshantering utredas vidare, särskilt då förorenade massor som behöver fraktas bort kan utgöra en fördyrande faktor.

Föroreningssituationen utreds vidare i det fortsatta detaljplanearbetet och kommer ha fördjupats fram till samrådsutskicket.

Naturvärden

Inom planområdet finns ett parkområde av naturvärdeklass 4, visst naturvärde. Nuvarande planförslag innebär att den totala grönytan kommer att minska från dagens dryga 1,75 hektar till 0,75 hektar – en minskning om cirka en hektar. Naturområdet utanför planområdet bedöms inte beröras av detaljplanen, medan i princip hela naturvärdesobjektet inom planområdet kommer att avlägsnas.

Planförslaget innebär att totalt 127 träd fälls, varav 46 alléträd. Samtidigt återplanteras 92 träd – vilket medför ett negativt netto om 35 träd. Alléträden



omfattas av biotopskydd och planförslaget måste därmed kunna visa att förutsättningarna för dispens från förbudet att skada träden kan beviljas. I och med att dubbelt så många träd kan återplanteras som de alléträd som avlägsnas bedöms förutsättningar för beviljad dispens föreligga. Dock innebär planförslaget ofrånkomligen en förlust av träd och grönska, givet den höga exploateringsgraden.

En bedömning kring påverkan på biologiska värden och ekosystemtjänster kommer att tas fram, samt detaljerade förslag kring lämpliga åtgärder för ekologisk kompensation.

Risk

En riskanalys har utförts för att utreda riskerna i samband med transporter av farligt gods längs Huddingevägen samt vilka eventuella riskreducerande åtgärder som är lämpliga. Även en drivmedelsstation strax öster om planområdet har beaktats i utredningen. Riskutredningen rekommenderar att ett säkerhetsavstånd om 25 meter från byggnadsfasad till Huddingevägen respektive närmaste tankstation hålls. Vidare att marken utanför byggnaderna upp till 45 meter ifrån Huddingevägen anpassas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse utomhus. Entréer rekommenderas placeras på södra sidan av byggnaden eller 45 meter ifrån Huddingevägen och likaså de utrymningsvägar som behöver anordnas.

Rekommendationerna efterföljs i planförslaget.

Kulturmiljö

Då Huddinge gymnasium med omkringliggande miljö (aula, entrétorg) är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö har det tagits fram en fördjupande utredning av kulturmiljön. Bedömningen som görs är att all exploatering öster om befintlig gymnasieskola kan ske utan påverkan på kulturmiljön. Höghuset vid gymnasiet som föreslås rivas i det ena parkeringsgaragealternativet bedöms dock ha vissa kulturmiljövärden vilka skulle gå förlorade vid en rivning, även om byggnaden inte bedöms vara omistlig. Då skicket på byggnaden bedöms vara dåligt och en omfattande sanering behöver komma till bedömer förvaltningen det dock vara lämpligt att gå vidare med att riva byggnaden, trots vissa kulturmiljövärden. Frågan behöver utredas vidare tillsammans med en övergripande bedömning och värdering av olika intressen inom ramen för hela gymnasieområdets utveckling.

I övrigt bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på kulturmiljön.

Parkering

Inom ramen för detaljplanearbetet har en parkeringsutredning tagits fram. Utredningen pekar på att de föreslagna verksamheterna ger upphov till ett parkeringsbehov av 240 bilar per vardagsdygn och 405 bilar på helgen. I ett scenario där läktare med mera är fullsatta bedöms ytterligare 250 parkeringsplatser behövas. Utredningen föreslår att antalet parkeringsplatser bör dimensioneras för helgbehovet. Utredningens slutsatser håller på att kvalitetssäkras inför att detaljplanen går ut på samråd. Förhoppningen är att antalet parkeringsplatser ska kunna minskas genom att bland annat få till ett tydligare fokus på gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafiken. I samrådsförslaget möjliggörs dock antalet i enlighet med utredningens rekommendation.



Samråd

Beräknad tid för samråd är 4 veckor. Före samrådsutskick ska följande göras:

- Alla utredningar och ställningstaganden färdigställas
- Illustrationer och situationsplaner färdigställas
- Plankartan färdigställas
- Övriga planhandlingar färdigställas

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år (och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft). Beräknad inflyttning är 2028.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnad av allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman såsom ombyggnad av gång- och cykelväg genom gymnasieområdet mellan nya Huddingehallen och parkeringshuset samt anpassning av infart och anslutning till området. Uttag av gatukostnad för om- och nybyggnad kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören senast i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling. Då detaljplanearbetet är ett högt prioriterat projekt är också tidplanen väldigt snäv. Det innebär också att det kan finnas begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas och att flera processer behöver hanteras parallellt. Förslaget som går ut på samråd behöver fortsatt kompletteras och utredas vidare, men förvaltningen bedömer att det är rimligt att gå ut på samråd. Detaljplaneförslaget behöver även vidare samordnas och arbetas med parallellt med att det inom ramen för planprogrammet utreds hur hela området ska utvecklas på lämpligast sätt, inte minst gällande parkeringen där detaljplanen tar höjd för två alternativ till samrådet.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Några av de mål som lyfts fram i översiktsplanen och utvecklingsplanen är:

- Skapa levande stadsmiljöer
- Exploatera i kollektivtrafiknära lägen
- Effektiv markanvändning
- Skapa fler platser för barn och unga

Avväganden avseende hållbarhet

Detaljplaneförslaget har påverkan på flertalet hållbarhetsaspekter. Projektet bidrar till en negativ påverkan gällande naturmiljön i området då mycket vegetation och inte minst en befintlig allé försvinner som en konsekvens av planförslaget. Då stor



del av exploateringen sker på icke-hårdgjorda ytor har projektet utmaningar i förhållande till både dagvatten- och skyfallshantering, vars lösningar innebär att mycket schaktande kommer behöva ske.

Samtidigt bidrar projektet till att skapa ändamålsenliga lokaler för att möta framtidens behov av både sim- och idrottsverksamhet vilket har stora positiva effekter på folkhälsan. Planområdet ligger även i ett attraktivt kollektivtrafikläge vilket bedöms vara väldigt positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Planområdet utformas med fokus på god tillgänglighet särskilt för gående och cyklister vilket bedöms vara positivt både ur ett barn- och äldreperspektiv. I fortsatt arbete kommer hållbarheten att utredas vidare med målet att minska de negativa konsekvenserna i största möjliga mån.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet. Planförslaget bedöms kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget bidrar till att framtidens behov av simundervisning, motionssim samt föreningsverksamhet kan mötas. Samtidigt påverkas den befintliga gymnasieskolan delvis negativt av planförslaget då stora ytor som idag kan nyttjas av eleverna kommer tas i anspråk. Även flertalet ytor för spontanidrott kommer försvinna i och med detaljplanens genomförande. Frågan bedöms dock lämpligen hanteras inom ramen för planprogrammet där hela områdets utveckling utreds och värderas. Inom ramen för pågående detaljplan planläggs enbart de delar som krävs för att få till *Nya Huddingehallen* i enlighet med beslutade lokalprogram. Inom ramen för planprogrammet kommer sociala konsekvenser, särskilt med fokus på barn- och äldre att utredas.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

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

Däremot planeras det för stora kommunala investeringar inom detaljplaneområdet, inte minst för *Nya Huddingehallen*. Dessa investeringskostnader belastar inte exploateringsnettot men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Dessa investeringar kan även innebära ökade driftskostnader för kommunkoncernen.

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

Huddinge Samhällsfastigheter AB bidrar genom exploateringsbidrag till utbyggnaden av allmänna anläggningar utanför planområdet med anledning av att Utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område såsom ombyggnation av



Gymnasievägen till huvudgata med grönstråk, ombyggnation av Kommunalvägen från Klockarvägen till Kvarnbergsplan samt dagvattensanläggningar vid Gymnasieparken och Lännavägen. Kostnaderna regleras i det kommande exploateringsavtalet.

Projektet bedöms ha ett neutralt exploateringsnetto då kostnaderna för framtagande av detaljplanen bekostas av exploitören enligt undertecknat plankostnadsavtal och kommunen äger ingen mark som ska säljas inom området.

Projektet bedöms inte ha några juridiska konsekvenser.

Albin Lindeskär

Planarkitekt