



Datum
2025-02-07

Diarienummer
KS-2022/2396

Avsändare
Anna Forssén
08 535 363 72
Anna.forssen@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för del av Gymnasiet 4, inom kommundelen Sjödalen - beslut om förnyat samråd

Beslut

1. Detaljplan för Gymnasiet 4 sänds ut på förnyat samråd.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny sim- och idrottshall samt till hallen tillhörande parkeringshus 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 drygt tre hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor, berg i dagen, markparkering samt ett kontorshus (höghus) vid Huddingegymnasiet. Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddingegymnasiet, Huddingevägen (väg 226) 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 gestaltning av byggnader och utemiljö, naturvärden, dagvatten och skyfallshantering, trafikpåverkan och hantering av parkering. Det har även varit av vikt att utreda hur detaljplanen kan förhålla sig till den större utveckling som på sikt är aktuell för hela gymnasieområdet och det planprogram som tas fram parallellt med detaljplanen.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd av planförslaget hölls i januari-februari 2024. Efter samråd har en väganslutning med koppling mot Lännavägen konstaterats vara nödvändigt att inkludera i detaljplaneområdet. Konsekvensen av detta är att nya sakägare påverkas, vilket föranleder behovet av ett förnyat samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att pröva användning för en ny sim- och idrottshall med tillhörande funktioner såsom ett parkeringshus samt spontanidrotts- och skyfallsytor, inom gymnasieområdet i nära anslutning till Kvarnbergsplan i centrala Huddinge.



Huddingehallen togs i drift 1971 och konstruktion och tekniska system dimensionerades för dåtidens besöksprognoser och krav. Under åren har kravbilderna 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. 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 Kommunstyrelsens förvaltning 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 bedöms även finnas 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 området. 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 2050

I Huddinge kommuns översiktsplan (ÖP 2050) anges planområdet som ett stadsutvecklingsområde för större förändringar. Ställningstagandet görs att tätare bebyggelse tillåts och framför allt flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice 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 Huddingegymnasiet som en kulturhistoriskt värdefull solitär.



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 och att en tillkommande park och flera ytor för att hantera skyfall föreslås komma till inom gymnasieområdet. Utvecklingsplanen anger att det finns en potential att förtäta ett större område kring Kvarnbergsplan med 1 100–1 400 bostäder.

Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Gymnasiet 4 gäller stadsplan 0126K-8792 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål. Kvartersmarken omgärdas enligt stadsplanen av en stängselföreskrift som begränsar placering av körbara in- och utfarter och andra utgångar mot allmän plats. Del av Stuvsta gård 1:32 ingår i detaljplanen, som regleras som allmän plats/gata.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes under tiden 29 januari–25 februari 2024 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och till berörda remissinstanser för yttrande.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens Servicecenter på Patron Pehrs väg 6 och på Huddinge huvudbibliotek. Ett öppet hus hölls den 8 februari på Folkes i Huddinge centrum, som samordnades med detaljplanen för Runan vid Kvarnbergsplan. Under öppet hus närvarade cirka 60 personer.

Yttranden har inkommit från 19 remissinstanser, 6 sakägare och 4 privatpersoner. 2 remissinstanser har inte svarat och 3 remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran.

Inkomna yttrande från remissinstanser lyfter bland annat frågor om hantering av risker och buller kopplat till Huddingevägen och lämpligheten för bostäder i anslutning till det västra parkeringshuset.

Inkomna yttranden från sakägare och privatpersoner har i huvudsak handlat om föreslagna parkeringslösningar, skuggpåverkan, trafikpåverkan på omgivande gatunät samt sim- och idrottshallens innehåll.

Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar av planförslaget

Följande förändringar görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i samrådet:



- Det till samrådet föreslagna parkeringsalternativet söder om den nya sim- och idrottshallen har utgått. Detta möjliggör mer sammanhängande ytor för spontanidrott, skyfallshantering och ekologisk kompensation.
- Tidigare föreslagna bostäder ovan det västra parkeringshuset har utgått.
- Planområdets gränser har justerats till att enbart möjliggöra det som bedöms nödvändigt för detaljplanens syfte. Ett nytt område tas med inom planområdet i syfte att säkerställa tillräcklig skyfallshantering, vilket regleras som allmän plats. Delar av omgivande vägområden har inkluderats i planförslaget i syfte att ta bort tidigare gällande stängselföreskrift och för att möjliggöra nya in- och utfarter samt andra utgångar mot allmän plats.
- Lägsta krav för brandklassade fasader och fönster som vetter mot Huddingevägen har lagts till i plankartan.
- Två nätstationer möjliggörs numera inom planområdet, varav en inhyses i parkeringshuset.
- All parkering till hallen samlas i ett parkeringshus, som ersätter befintlig kontorsbyggnad intill Huddingegymnasiet. Parkeringshusets form och höjd har uppdaterats efter vidare arbete med utformningen.
- Gestaltungsbestämmelser har lagts till både för hallbyggnaden och parkeringshuset som bland annat reglerar höjd på olika byggnadsdelar, huvudsakliga fasadmateriäl på parkeringshuset samt lägen för uppglasade bottenvåningar.
- Bestämmelse om villkor för startbesked har lagts till i plankartan som ska säkerställa adekvat skyfallshantering inom planområdet.
- Den allmänna gång- och cykelvägen genom planområdet har breddats och sträckningen har delvis justerats.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts till för att säkra befintliga och nya ledningsdragningar.
- Maximal bruttoarea för sim- och idrottshallsbyggnaden har ökat med syfte att säkerställa att verksamhetens nödvändiga ytor inryms.
- Planbestämmelser med villkor för startbesked som syftar till att föroreningar ska saneras har tagits bort. Påträffade markföroreningar bedöms inte göra den planerade markanvändningen olämplig.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. En mindre del av fastigheten Stuvsta gård 1:32 ingår även i detaljplanen, vilken ägs av Huddinge kommun. Planområdet omfattar en yta om drygt tre hektar och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen samt en sjudspelsplan, parkeringsytor och ett kontorshus vid Huddingegymnasiet.

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. Skyddade biotoper finns i form av flertalet alléer. En naturvärdesinventering av området togs fram inom ramen för utvecklingsplanen för centrala Huddinge, där området angavs innehålla visst naturvärde, kategoriserade i naturvärdesklass 4, som är den lägsta kategorin av naturvärdesklassning. Naturvårdsklassade träd finns i området.



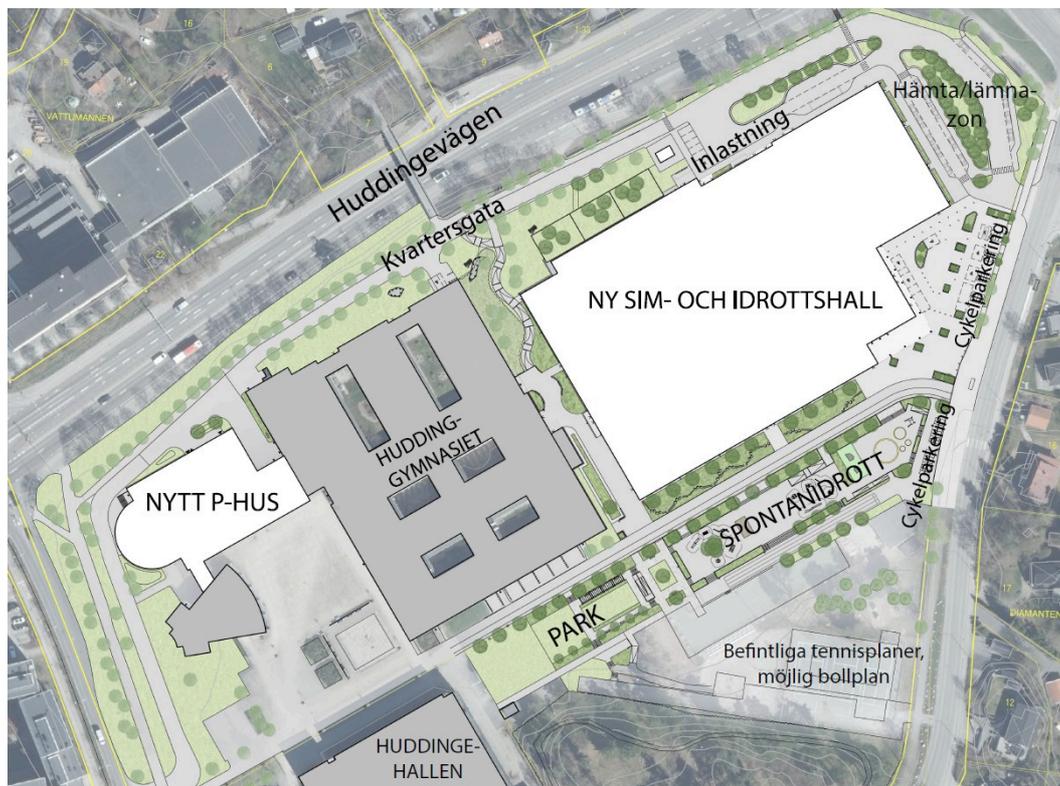
Ungefärligt planområde inom vitstreckad linje. Planområdet består av två olika delar.

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 det så snart som möjligt ska finnas en ny hall i bruk. Detaljplanen för den nya hallen tas därför fram parallellt med pågående planprogramarbete som omfattar utveckling av hela gymnasieområdet. En förutsättning för detaljplanen är således att inte hindra en framtida stadsutveckling i området, varför detaljplanen enbart planlägger de funktioner som är nödvändiga för att planen ska kunna genomföras.

Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny sim- och idrottshall samt ett till hallen hörande parkeringshus med möjlighet till kompletterande lokaler mot Gymnasietorget.



Illustrationsplan över möjlig utformning.

Den nya sim- och idrottshallen föreslås uppföras i anslutning till Huddingegymnasiet. De beslutade lokalprogrammen består av flertalet olika funktioner vilket bidrar till att detaljplanen möjliggör för en storskalig byggnad. Platsen bedöms kunna hantera projektets skala, men byggnaden blir en tydlig kontrast och förändring i förhållande till befintlig villabebyggelse på andra sidan Gymnasievägen.

Den nya hallen förväntas bli en viktig målpunkt och märkesbyggnad och kommer även att fungera som entré till centrala Huddinge, varför gestaltningen bedöms vara av stor vikt. Byggnadens volym föreslås att brytas upp visuellt 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. Sedan samråd kompletteras plankartan med nya utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa de viktigaste gestaltungsprinciperna.

Den föreslagna bebyggelsen ska utgöra ett nytt tillägg till befintlig stadsbild och samtidigt harmoniera med befintlig bebyggelse och skala. Stor vikt läggs vid utformning av publika platser runtomkring den nya hallbyggnaden för att skapa trivsamma ytor och undvika otrygga platsbildningar så långt det är möjligt. Utformningen bedöms vara särskilt viktig på den yta som skapas mellan hallen och den befintliga gymnasieskolan. Ett gestaltungsprogram har upprättats som beskriver hallens och omgivande ytors gestaltning mer detaljerat. Denna ska biläggas kommande exploateringsavtal.



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



Flygbild från söder. Huddingegymnasiet i bakgrunden. Notera att planerat parkeringshus inte syns i bilden.



Perspektiv från Huddingevägen i korsningen Björkängsvägen/Huddingevägen.

Då de beslutade lokalprogrammen innehåller många olika funktioner och stora ytor för ett flertal verksamheter har parkeringsfrågan varit viktigt inom ramen för detaljplanarbetet. De kommande verksamheterna kräver ett stort antal parkeringsplatser vilket i sin tur är ytkrävande. Sedan samråd har parkeringsfrågan utretts vidare och ett av samrådsförslagets två parkeringsanläggningar har utgått.

Detaljplaneförslaget innebär att parkering löses i ett parkeringshus som placeras på ytan för befintligt höghus strax väster om Huddingegymnasiet. Höghuset har tidigare använts för kontor. I bottenvåningen har även kompletterande funktioner till Huddingegymnasiet och befintlig aula inrymts, vilka föreslås ersättas i den nya parkeringsbyggnaden. Kontorshuset bedöms vara uttjänt och står inför en



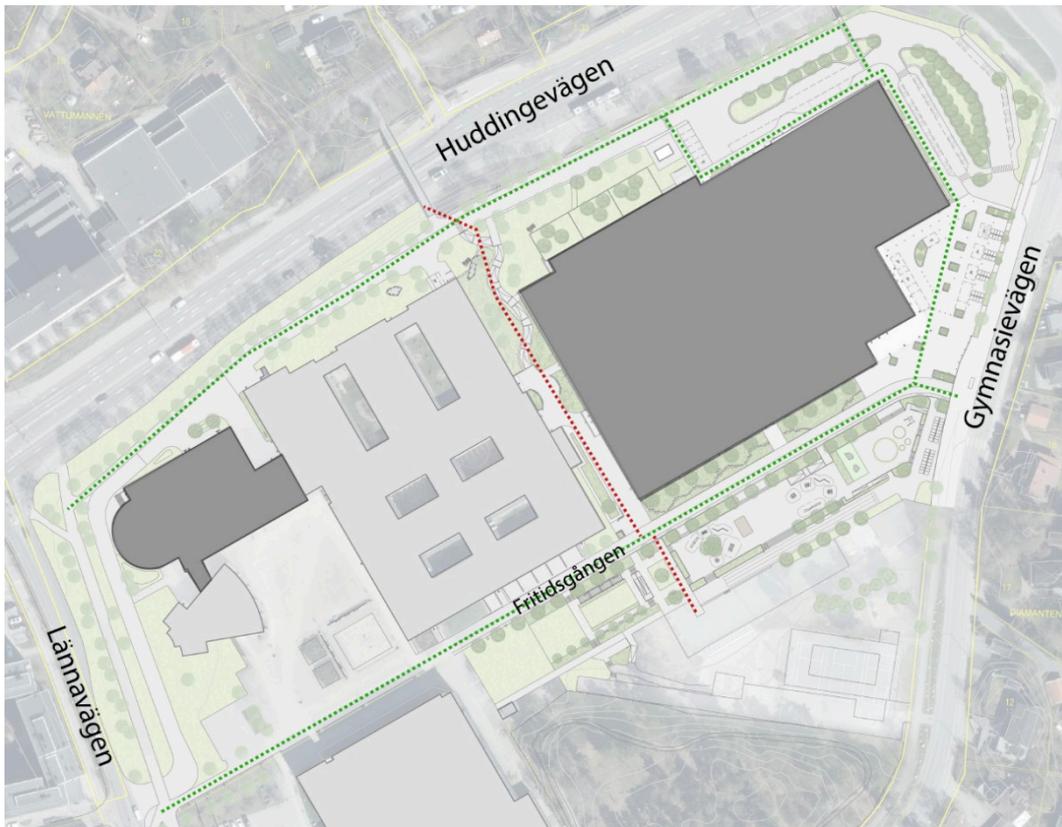
omfattande renovering och sanering. Flertalet olika användningar har utretts, där inga alternativ bedöms rimliga eller önskvärda, inte minst på grund av att byggnaden står i ett buller- och riskutsatt läge invid Huddingevägen. Planförslaget innebär att höghuset föreslås rivas. Återbruk av bland annat material och möbler ska eftersträvas i största möjliga mån i syfte att minimera klimatpåverkan.

Parkeringshuset kommer att bli ett synligt inslag i stadsbilden, särskilt sett från Huddingevägen. Byggnaden uppgår maximalt i motsvarande höjd som dagens kontorsbyggnad men upptar en större markyta. Särskild vikt har lagts vid byggnadens utformning mot torget för att samspela med dagens utformning. Detta med hänsyn till platsens kulturmiljövärden. Fasad utformas i tegel och betong och bottenvåningen kommer fortsatt ha en öppen utformning och rymma kompletterande funktioner så som entré och foajé till befintlig aula. Fasadens utformning regleras genom bestämmelser i plankartan.



Fasadskiss över möjlig utformning av parkeringshuset mot Gymnasietorget.

Den gång- och cykelväg som går i östvästlig riktning genom gymnasieområdet, söder om den nya hallbyggnaden (Fritidsgången) föreslås breddas och omvandlas till allmän plats mellan Gymnasietorget och Gymnasievägen. Stråket ansluts till befintlig gång- och cykelbana längs Gymnasievägen. Åt väster finns gång- och cykelmöjligheter till Lännavägen via Gymnasietorget och befintlig gång- och cykelbana.



Gång- och cykelkopplingar inom planområdet. Röd koppling sker delvis via ramper på grund av höjdskillnader.

Vid den nya hallbyggnadens huvudentré föreslås, på kvartersmark, ett torg med plats för gående och vistelse, parkering och angöring för funktionsnedsatta samt cykelparkering.



Mot Gymnasievägen vid den nya hallens huvudentré skapas ett torg. På den östra delen av torget möjliggörs för tillgänglig parkering och angöring. Ytan samsas med gående från både angöringsslingan och närliggande busshållplatser.

Gångstråken inom fastigheten förstärks, bland annat från närliggande busshållplatser. Den befintliga kvartersgatan längs Huddingevägen nyttjas och all motorfordonstrafik, både bilar och leveranser, till och från hallen samlas på denna sida av byggnaden. Även parkering och leveranser till Huddingegymnasiet ska i framtiden ske här. Befintlig anslutning på Gymnasievägen flyttas norrut så att den hamnar mittemot Norrgårdsvägen. Parkering för bilar ordnas i parkeringshus väster om Huddingegymnasiet. En slinga för hämtning och lämning ordnas nära entrétorget.

Kvartersgatan ansluts även mot Lännavägen. Anslutningen har sedan samråd inkluderats i detaljplanen. Anslutningen från Lännavägen bedöms bli den huvudsakligen in- och utfarten till parkeringshuset såväl som till Huddingegymnasiets leveransyta och avfallsrum.



Att utveckla ytan väster om Huddingegymnasiet för parkering bedöms ha flera positiva effekter på områdets övergripande utveckling, däribland då det frigör attraktiv yta söder om hallbyggnaden för annan markanvändning. Genom att angöringsytan placeras öster om hallbyggnaden kan ytan söder om hallen hållas fredad från motortrafik. Här finns i dagsläget funktioner för utomhusidrott, vilka föreslås utvecklas för att rymma mer multifunktionella funktioner jämfört med dagsläget. Då den nya sim- och idrottshallen placeras i en lågpunkt behöver delar av ytan sänkas ned för att hantera större regnmängder. De nedsänkta skyfallsytorna föreslås kombineras med spontanidrottsfunktioner, som bidrar till en utveckling av området som ett idrottskluster.

Ytan mellan Huddingegymnasiet och kullen, väster om föreslagna spontanidrottsytor, föreslås enligt parallellt pågående planprogram utvecklas till allmän plats, park. Då stora skyfallsytor krävs för att ersätta lågpunkten där den nya sim- och idrottshallen föreslås har en del av parkområdet inkluderats i detaljplanen för att möjliggöra nödvändiga nedsänkningar.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Trafik och parkering samt trafikanalys
- Buller
- Dagvatten
- Skyfall
- Geoteknik och hydrogeologi
- Föroreningar
- Naturvärden
- Risk
- Kulturmiljö
- Solstudier

Även utredningar som tagits fram för parallellt pågående planprogrammet för gymnasieområdet har använts som underlag för planarbetet, exempelvis hållbarhetsbedömning, inkluderande barnkonsekvensanalys.

Trafik och parkering

Ett stort antal besökare väntas varje dag vilket ställer höga krav på att det ska finnas tydliga, tillgängliga, trygga och säkra trafiklösningar. Där bilvägar och infarter korsar gång- och cykelbanor föreslås hastighetsdämpande åtgärder såsom upphöjningar.

Den gång- och cykelväg som går i östvästlig riktning genom gymnasieområdet (Fritidsgången) föreslås att breddas och omvandlas till allmän plats mellan Gymnasietorget och Gymnasievägen. Stråket ansluts till befintlig gång- och cykelbana längs Gymnasievägen. Åt väster finns gång- och cykelmöjligheter till Lännavägen via Gymnasietorget och befintlig gång- och cykelbana.

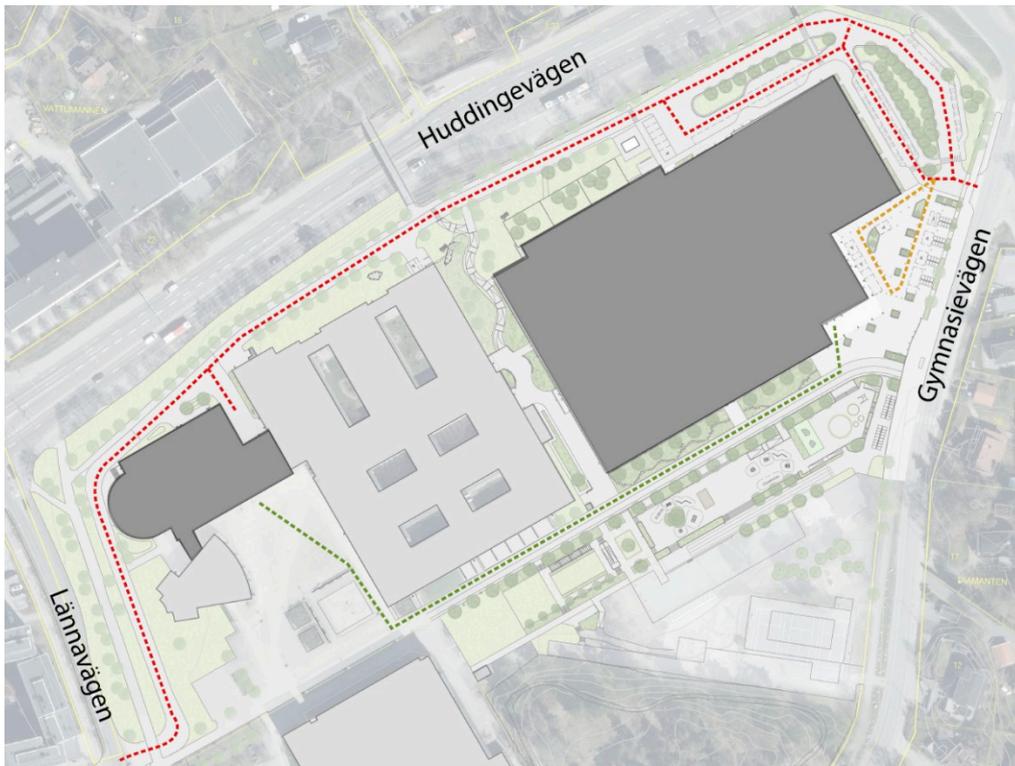
Framför hallen entré skapas ett torg endast för gående. I utkanten av entrétorget, i anslutning till cykelstråk, ges plats åt cirka 120 väderskyddade cykelparkeringar. Tillgänglighetsanpassad parkering och angöring möjliggörs på den östra delen entrétorget. Ytan regleras så att endast personer med funktionsnedsättning får



trafikera och motorfordonsflödena hålls på så vis låga. Denna del av torget, där viss motorfordonstrafik är tillåten, utformas så att det är trafiksäkert och tryggt för gående.

Tydliga och trygga stråk för gående skapas mellan hallens entré och omgivande busshållplatser. På Gymnasievägen flyttas busshållplats Norrgårdsvägen för bussar i södergående riktning något söderut för att busshållplatsen inte ska ligga för nära den nya in- och utfarten. På så vis kommer busshållplatsen i direkt anslutning till entrétorget.

Den befintliga kvartersgatan längs Huddingevägen nyttjas och all motorfordonstrafik, både bilar och leveranser, till och från hallen samlas till denna del av fastigheten. Kvartersgatan kommer även att vara betydelsefull för Huddingegymnasiet och aulan, då parkeringshuset ska samnyttjas verksamheterna emellan. Detaljplaneförslaget innebär ökade trafikmängder till och från området. För att sprida trafiken till och från området skapas två nya korsningspunkter för motortrafik, en på Lännavägen och en på Gymnasievägen. Anslutningen mot Lännavägen har sedan samråd lagts till inom planområdet och denna bedöms bli den huvudsakliga in- och utfarten till parkeringshuset. Korsningen på Gymnasievägen ersätter befintlig in- och utfart till den befintliga markparkeringen tillhörande Huddingegymnasiet.



Körbara kopplingar inom planområdet. Orange linje symboliserar delar där enbart transport av funktionsnedsatta får ske, i syfte att möjliggöra tillgänglig angoring och parkering i nära anslutning till hallens entré. Grön linje visar huvudsakliga gångstråket mellan parkeringshuset och den nya hallbyggnaden.



Bilparkeringsbehovet för hallens besökare har bedömts till cirka 300 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet bedöms som störst på helger mitt på dagen när hallens läktare är fulla. Parkeringshuset ligger på cirka 300 meters gångavstånd från hallen. Gående från parkeringshuset leds via Gymnasietorget och Fritidsgången mot den nya sim- och idrottshallen. Fritidsgången breddas och blir i samband med planläggningen allmän plats.

För att möjliggöra hämtning och lämning med bil närmare hallen föreslås en angöringsslinga strax nordost om hallbyggnaden, intill Björkängsvägen och Huddingevägen. Angöringsslingan är dimensionerad för att många ska kunna hämta och lämna samtidigt. Den utformas och regleras så att platserna nyttjas effektivt.



Infartszon till området från Gymnasievägen. En angöringsslinga anordnas nordost om hallbyggnaden som möjliggör för smidig och snabb hämtning och lämning. Strax öster om entrén möjliggörs för tillgänglig parkering och angöring på en yta som samsas med gående från både angöringsslingan och närliggande busshållplatser.

Inom ramen för detaljplanearbetet har även långsiktiga planer för Huddingevägens utveckling beaktats, som bland annat uttrycks i tidigare framtagna åtgärdsvalsstudier (ÅVS:er). Genom att byggnader placeras med god marginal från Huddingevägen bedöms planförslaget inte omöjliggöra varken framtida breddning av vägen eller ombyggda trafikplatser.



Buller

Den planerade verksamheten 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 62 dB.

Ett bullerplank som bidrar med dämpning finns redan på norra sidan av Huddingevägen. Då detaljplanens bullerpåverkan på villabebyggelsen 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. Dagvattnet bedöms kunna hanteras inom planområdet utan försämringar avseende flöden eller föroreningsnivåer.

Skyfall

Detaljplaneområdet omfattar idag två lågpunkter där vatten ansamlas vid kraftiga regn. Skyfallshantering identifierades därför tidigt som en nyckelfråga för genomförbarheten av detaljplanen och får betydande påverkan på strukturen i detaljplaneförslaget 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 den inte innebär negativ påverkan på infrastruktur, samhällsviktiga funktioner eller människors hälsa.

En av lågpunkterna bebyggs med den nya hallbyggnaden. Ersättande skyfallsytor placeras på vardera sida om byggnaden. De ytor som hanteras de största skyfallsvolymerorna placeras söder om den nya sim- och idrottshallen. Ytorna sänks ner. De nedsänkta ytorna kommer vid normalfallet vara torrlagda, vilket möjliggör för en multifunktionell användning.

Den andra lågpunkten är mer omfattande och ligger strax söder om förslaget parkeringshus. Parkeringshuset utformas så att det inte skadas vid stående vatten vid fasaden. Befintlig grönyta föreslås modelleras om för att dels möjliggöra anslutningsvägen mellan parkeringshuset och Lännavägen. Hantering av skyfall inom denna del hanteras mer omfattande i det parallellt pågående planprogramarbetet.

Geoteknik och hydrogeologi

Planområdet består av torrskorpelera och fyllningsmassor, 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 meter längst i öster. Grundvattennivåerna i området har uppmätts i flertalet olika punkter och skiljer sig från cirka 1–3 meter under markytan till att i princip på sina håll ligga direkt under markytan. Grundvattennivåerna är som högst i planområdets västra del, vid det föreslagna parkeringshuset.

Sedan samråd har sättningskänsligheten utretts och grundläggningsmetoder föreslagits för att motverka sättningar, grundvattenuppträngning och omgivningspåverkan. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet bedöms inte vara nödvändigt för den nya sim- och idrottshallen.

Föroreningar

Föroreningar har påträffats i jord över större delen av den undersökta gräsytan 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.

Enligt en utökad miljöteknisk utredning bedöms de påvisade föroreningarna i området inte utgöra en oacceptabel miljö- och hälsorisk för den planerade markanvändningen utifrån relevanta exponeringsvägar. Halter över MKM har endast påträffats i enstaka punkter och är inte spridda över området. Detta innebär att det inte finns ett behov av efterbehandlingsåtgärd. Med anledning av detta bedöms ingen reglering av hantering genom planbestämmelser vara nödvändig.

Naturvärden

Inom planområdet finns en öppen gräsyta av naturvärdeklass 4, visst naturvärde. Nuvarande planförslag innebär att den totala grönytan kommer att minska med cirka en hektar. En befintlig kulle innehållandes påtagliga naturvärden finns strax utanför planområdet och bedöms inte beröras av detaljplanen, medan i princip hela naturvärdesobjektet inom planområdet kommer att avlägsnas.

Planförslaget innebär att totalt omkring 150 träd fälls, varav cirka hälften är alléträd. Samtidigt återplanteras mellan 100–125 träd. Även naturvårdsträd behöver fällas. Alléträden omfattas av biotopskydd och planförslaget måste därmed kunna visa att förutsättningarna för dispens från förbudet att skada träden kan beviljas. Dispensansökan ska ske innan detaljplanen antas. 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 har gjorts. Endast mindre ytor finns kvar inom detaljplaneområdet där kompensation för de ianspråktaga grönytona kan göras. Fokus ska läggas på kvalitetshöjande åtgärder för att kompensera för den vegetationen som förloras, där växter som hör hemma i det lokala ekosystemet planteras som gynnar den lokala faunan. Som ersättning för de nedtagna naturvårdsträden rekommenderas att nya träd planteras. Skyddsvärda eller äldre träd, och delar av träd som behöver tas ned föreslås sparas i närliggande naturmark som värdefull död ved. Frågan hanteras vidare i kommande exploateringsavtal.



Vidare hanteras frågan kring naturvärden och ekologisk kompensation inom gymnasieområdet som helhet inom ramen för det parallellt pågående planprogrammet.

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. Dessa rekommendationer har införts som planbestämmelser på plankartan för att säkerställa att de efterföljs.

Kulturmiljö

Då Huddingegymnasiet med omkringliggande miljö (aulan, kontorshuset och Gymnasietorget) är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö har en fördjupande utredning av kulturmiljön tagits fram. Bedömningen som görs är att all exploatering öster om befintlig gymnasieskola kan ske utan påverkan på kulturmiljön. Kontorshuset som föreslås rivas bedöms dock ha vissa kulturmiljövärden som går 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 kulturmiljövärdena.

Anpassning av parkeringshusets utformning görs i syfte att minimera påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Detta görs bland annat genom att volymen som ersätter det befintliga kontorshuset utformas med fasader i tegel och betong samt att bottenvåningen fortsatt ges en uppglasad utformning mot Gymnasietorget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7 § miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.



Förnyat samråd

Då planområdet sedan samråd har förändrats genom att en väganlutning mot Lännavägen har lagt till. Detta innebär att sakägarkretsen har utökats. Med anledning av detta behöver detaljplanen ställas ut på förnyat samråd.

Beräknad tid för förnyat samråd är cirka 3 veckor, med start den 10 februari 2025.

Detaljplanens samrådstid planeras att pågå under samma period som planprogrammets samrådstid. Ett gemensamt samrådsmöte planeras i mitten av samrådsperioden.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det datum planen vunnit laga kraft. Beräknad inflyttning är 2029.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnad av allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, såsom ombyggnad av gång- och cykelväg genom gymnasieområdet samt byggnation av nya anslutningar till området. Kommunen ansvarar även för att bygga ut den del av detaljplanen som utgör park. Uttag av exploateringsersättning för om- och nybyggnad kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter.

Huddinge Samhällsfastigheter ansvarar för nybyggnad av sim- och idrottshallen samt tillhörande parkeringshus. De ansvarar även för utbyggnad på kvartersmark, exempelvis torgytan vid huvudentrén, kvartersgator och hämta-lämnaslingan som planeras i anslutning till huvudentrén. I ett senare skede planeras även den befintliga Huddingehallen att rivas av 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 tidplanen snäv. Det innebär också att det kan finnas begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas och att flera processer behöver hanteras parallellt. Detaljplaneförslaget samordnas med planprogrammet för gymnasieområdet, där hela områdets utveckling utreds.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFSS, 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 befintliga alléer 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. Transporter vid bortforsling av massorna kan ge upphov till betydande utsläpp av växthusgaser.

Samtidigt bidrar projektet till att skapa ändamålsenliga lokaler för att möta framtidens behov av både sim- och idrottsverksamhet vilket har 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 cyklisterna vilket bedöms vara positivt både ur ett barn- och äldreperspektiv.

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. Flertalet ytor för spontanidrott kommer att påverkas i och med detaljplanens genomförande, men som delvis ersätts med nya multifunktionella ytor. Inom ramen för pågående detaljplan planläggs enbart de delar som krävs för att få till den nya sim- och idrottshallen i enlighet med beslutade lokalprogram. Inom ramen för planprogrammet utreds sociala konsekvenser vidare. Här läggs särskilt fokus på barn och unga.

Avväganden utifrån trafikstrategin och parkeringsprogram

Enligt Huddinge kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Trafikstrategin ska genomsyra kommunens arbete. Enligt kommunens parkeringsprogram ska planering och styrning av cykel- och bilparkering bidra till att andelen resor med gång-, cykel och kollektivtrafik ska öka.

Den nya sim- och idrottshallen kommer generera resor från ett stort omland. Avvägningar har gjorts avseende bedömningen av parkeringsbehov till hallen. Bedömningarna som har gjorts har grundat sig i att det inte är realistiskt att anta att en alltför stor del av besökarna kommer komma till fots, med cykel eller kollektivtrafik. För att minimera negativa effekter utanför fastigheten, exempelvis parkering och avlämning i omgivande vägnät, föreslås därför ett parkeringshus som rymmer ett stort antal parkeringsplatser. Utöver det föreslås en hämta- och lämningsslinga i anslutning till hallens entréorg.

Samtidigt som generösa ytor för bilparkering planeras har fokus lagts på att öka gång-, cykel och kollektivtrafikens konkurrenskraft bland annat genom gena gångstråk från busshållplatser och cykelparkeringar väsentligt närmare hallens entré jämfört med bilparkeringen.



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 den nya sim- och idrottshallen samt tillhörande parkeringshus. Dessa investeringskostnader belastar inte exploateringsnettot men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Dessa investeringar kommer även innebära ökade driftskostnader för kommunkoncernen. Därutöver tillkommer driftkostnader för kommunen för de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark, exempelvis gång- och cykelvägen samt park.

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

Huddinge Samhällsfastigheter AB bidrar genom exploateringsbidrag till utbyggnaden av allmänna anläggningar utanför planområdet med anledning av att *Utvecklingsplanen för centrala Huddinge* och det parallellt pågående planprogrammet kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Detta inkluderar bland annat åtgärder på omgivande vägnät, gång- och cykelväg och tillskapande av skyfallssanläggningar vid Lännavägen. Kostnaderna regleras i det kommande exploateringsavtalet.

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

Idag ägs merparten av planområdet av Huddinge Samhällsfastigheter AB. För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Därutöver ska den del som utgör den nya sim- och idrottshallen avstyckas till en egen fastighet.

Utöver ovanstående bedöms projektet inte ha några juridiska konsekvenser.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef



Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsredogörelse 1

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter: