



Datum
2022-03-07

Diarienummer
KS-2021/2482

Avsändare
Michaela Vitale
08 535 365 07
Michaela.vitale@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – Nytt kommunhus - inom kommundelen Sjödalen – beslut om samråd

Beslut

1. Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en påbyggnad av 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 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.

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
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande	kvartal 2 2023



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en påbyggnad av 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 Sjödalsstorget och Paradistorget.

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 byggas på med två ytterligare våningsplan 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 Sjödalsstorget. 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. Detaljplanen stämmer också överens med innehållet flera av kommunens gällande styrdokument.

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.

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.

Kommunstyrelsen beslutade 2 februari 2022 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 med flera inom kommundelen Sjödalen. Vidare bedöms samrådsförslaget gå i linje med den förstudie som beslutades av kommunfullmäktige den 4 oktober 2021.

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning (Akustikverkstan 2022)
- Dagvattenutredning (Tyréns 2022)



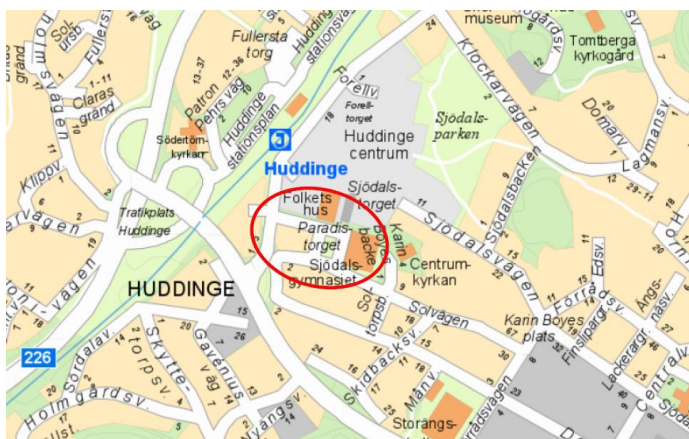
- Fördjupad utredning om nytt kommunhus (White 2021)
- Geoteknisk utredning (AFRY 2022)
- Gestaltungs-PM (White 2022)
- Markmiljöundersökning (AFRY 2022)
- Trafikutredning (AFRY 2022)
- Parkeringsutredning (AFRY 2022)
- Mobilitetsutredning (AFRY 2021)

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Paradisbacken 33, Tomtberga S:1, del av Tomtberga 3:28, del av Tomtberga 3.25 och del av Forellen 11. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtbergs S:1 är en samfällighet som ägs gemensamt av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:28 samt Tomtberga 3:25 är gatufastigheter 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 och gata. Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i ett kollektivtrafiknära läge.

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.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För del av fastigheten Paradisbacken 33 samt del av Tomtberga 3:28 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 3:28 omfattas av detaljplan för Paradistorget 0126k-121136 som anger användningen parkering samt lokalgata. En mindre del av Tomtberga 3:28 omfattas av stadsplan för Paradisbacken 0126K-10450 som är planlagt som park. För del av Forellen 11 samt del av Tomtberga 3:25 och Tomtberga 3:28 gäller detaljplan för Huddinge centrum 0126K-11411 och anger användningarna parkering, gata samt park.

Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Planområdet omfattas inte av strandskydd, riksintressen eller höga naturvärden.

Detaljplanen

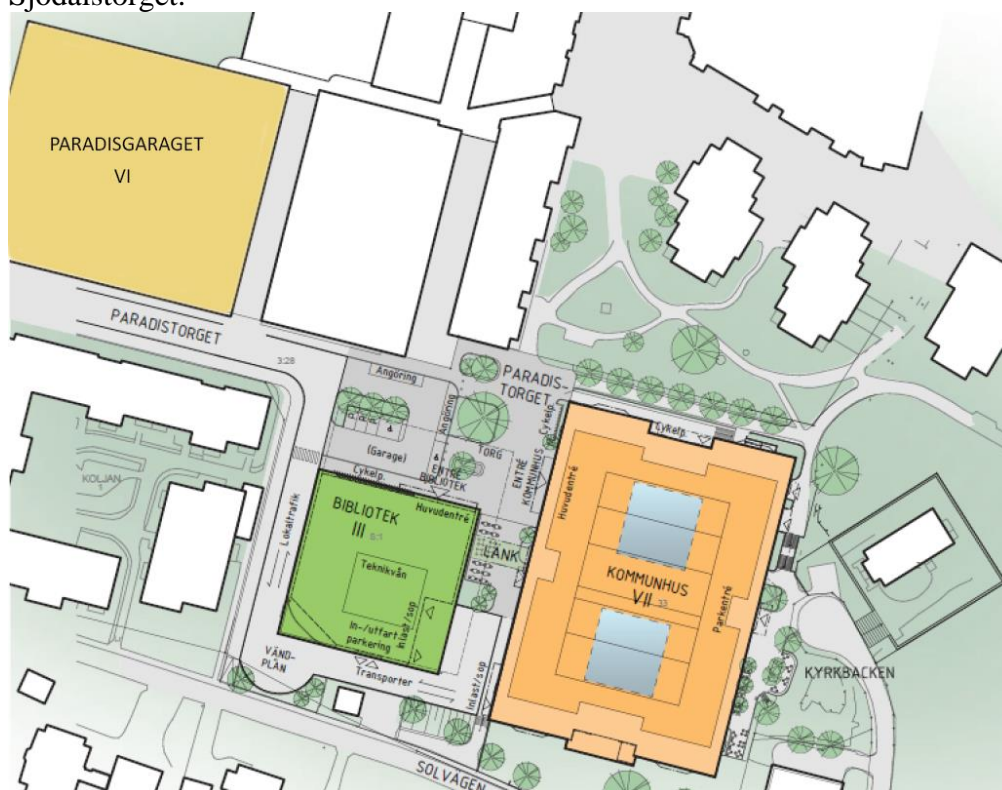
Bebyggelsen som planförslaget medger innebär att befintligt kontorshus inom Paradisbacken 33 kan byggas på med två våningar, och kommer att utgöra det nya kommunhuset. Kontorshuset består idag av fem våningar och byggnaden kommer att anpassas både interiört och exteriört för att samspela med sin omgivning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

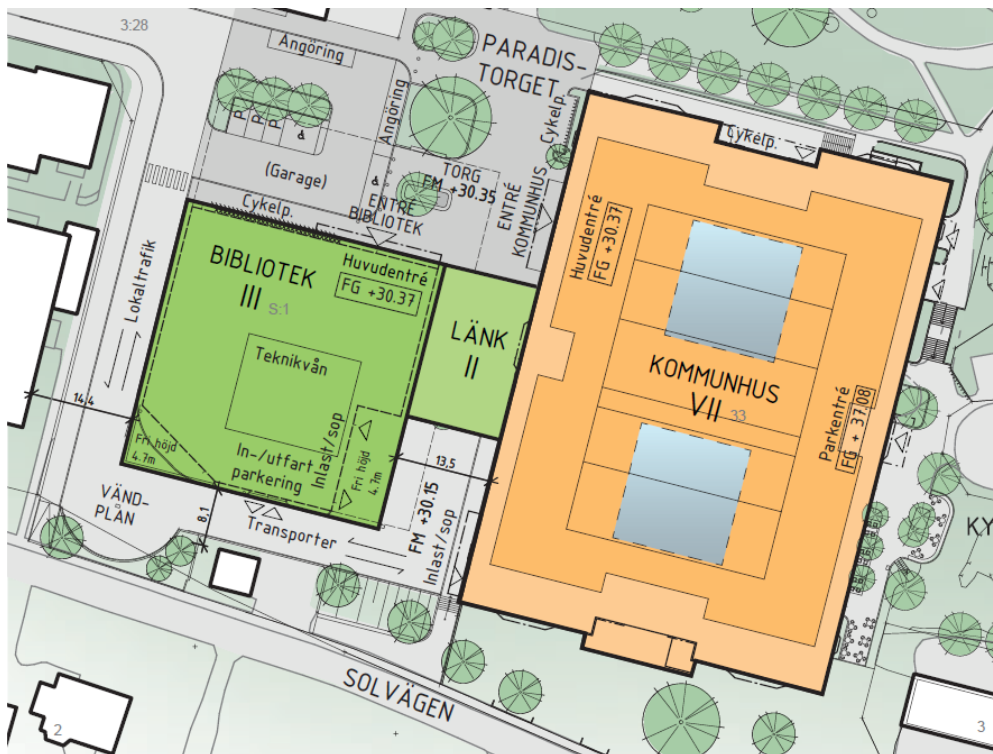


Detaljplanen möjliggöra också för en påbyggnad i två våningar av Paradisgaraget för att inrymma ytterligare parkeringsplatser. Detta beskrivs vidare under rubriken *Parkering*.

På kvartersmarken planeras för en torgyta 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



*Situationsplan som visar möjlig sammanbyggnad av kommunhus och bibliotek.
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 torgyta, för att skapa trivsamma platser och undvika otrygga platsbildningar så långt det är möjligt. Gestaltningen bearbetas löpande under planarbetets gång och kommer att fortsätta utvecklas framåt.



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 befintligt 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. 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

Paradisgaraget

Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad på Paradisgaraget i två våningar. Inför samråd har endast volymen studerats för att få en uppfattning om höjd och skala samt hur påbyggnaden förhåller sig till befintlig miljö. Volymen ska bearbetas under det fortsatta planarbetet och ett gestaltungsarbete ska inledas.

Torgyta

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



Allmän plats

Gestaltning och utveckling av allmän plats utgör en viktig del av planarbetet. Att studera gatusektioner och övergångar mellan allmän plats och kvartersmark kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

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 kvalitet och genomarbetad utformning.



Vy från korsningen Kommunalvägen. Bild: White arkitekter AB



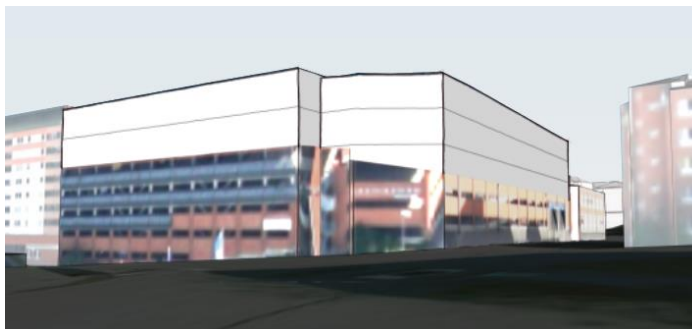
Vy från Sjödalstorget. Bild: White arkitekter AB



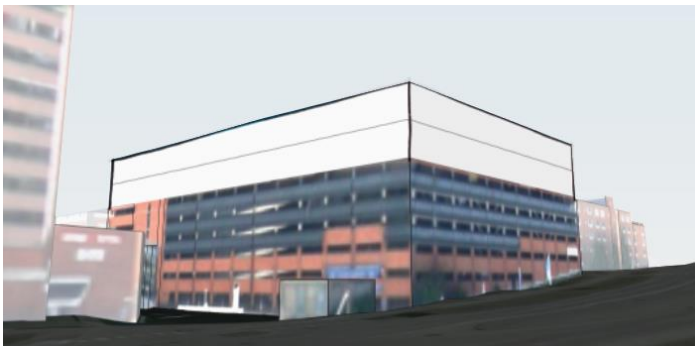
Vy från Solvägen, österifrån. Bild: White arkitekter AB



Vy från Solvägen, västerifrån. Bild: White arkitekter AB



Vy från korsningen Kommunalvägen och Paradistorget.



Vy från Kommunalvägen från norr.

Trafik

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 leveransfordon. Därmed fredas den nya torgytan framför kommunhuset från trafik, vilket bedöms viktigt ur både ur trafiksäkerhetsaspekt och är också positivt för upplevelsen av att vistas på torgytan. 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.

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.

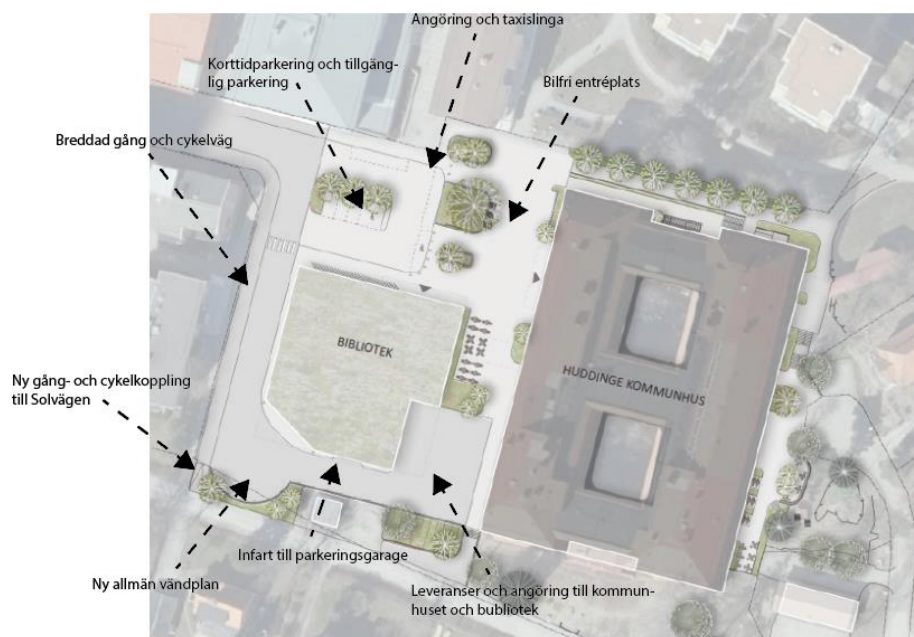


Bild som redovisar föreslagen trafiksituation.

Parkering

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 parkering 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. Detaljplanen bedöms således redovisa möjligheterna att utnyttja befintliga parkeringsplatser mer effektivt samtidigt som möjlighet att tillskapa fler platser också ges.

Buller

Planområdet ligger 100 meter från Kommunalvägen och Storängsleden och cirka 200 meter från järnvägen. Planområdet skyddas till viss del från detta buller av befintlig bebyggelse runt omkring planområdet. Buller från trafiken inom planområdet bidrar med buller. För kontorsbyggnader och bibliotek finns inga riktvärden för buller vid fasad.

Farligt gods och störande verksamheter

Cirka 35 meter från planområdet längs Kommunalvägen finns en drivmedelstation. Västra stambanan (cirka 55 meter från planområdet) och Storängsleden (cirka 120 meter från planområdet) är transportleder för farligt gods.

Den yta som i detaljplanen hamnar närmast både leder för transport av farligt gods och störande verksamhet är planerad som parkering (påbyggnaden av Paradisgaraget) respektive gata. Någon ny bebyggelse föreslås inte i nära anslutning till någon riskkälla. Detaljplanen medger ingen användning för stadigvarande vistelse.

Från det föreslagna biblioteket är det som minst ett avstånd om cirka 130 meter till drivmedelstationen samt cirka 170 meter till Västra stambanan och cirka 140 meter till Storängsleden. Från kontorshuset är avstånden ännu längre. Utifrån avstånden bedöms detaljplaneförslaget inte föranleda någon risk för människors hälsa och säkerhet. Några konsekvenser avseende risk bedöms således inte detaljplaneförslaget medföra.

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. Avrinningen av dagvatten från planområdet bedöms dock ej öka jämfört med nuläget om den beräknade fördröjningsvolymen anläggs. Huvudprincipen för omhändertagandet av dagvatten i planområdet är avledning till växtbäddar och skelettjordar. Inga dagvattenåtgärder har föreslagits för Paradisgaraget till samrådet. Påbyggnaden bedöms inte leda till en försämring av dagens situation då ytorna är lika stora.

Dagvattenhanteringen kommer att fördjupas och utredas vidare till granskningsskedet.

Naturvärden

Eken och tallen på kortsidan av fastigheten Paradisbacken, precis utanför planområdet, kommer inte att påverkas. En del av träden i den kommande allén



kommer att behöva avverkas i samband med byggnationen av biblioteket. Kommunen kommer att söka dispens från biotopskyddet för de träd som behöver avverkas. Dessa träd kommer sedan att kompenseras. I övrigt bedöms inga naturvärden påverkas.

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 blir mer tillgänglig.

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. Biblioteksbyggnaden uppförs i tre våningar och kommer att påverka stadsbilden från Solvägen och Sjödalsstorget 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

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 torgytan utanför kommunhuset och biblioteket. Den nya torgytan blir mer inbjudande än idag och görs tillgängligt för alla åldrar, med yta för samvaro och rekreation. Att samla all 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. Frågor och utmaningar kopplade till trygghet hanteras kontinuerligt i projektet.

Kommunens checklista för barnkonsekvenser har fyllts i. Där anges att barn använder platsen i mycket begränsad omfattning idag. Det finns verksamheter i befintligt kontorshus som riktar sig till ungdomar, bland annat kulturskolan och



gymnasieskola. De verksamheterna kommer att omlokaliseras när detaljplanen genomförs.

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 Sjödalsstorget 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ Miljöbalken. Detaljplanen kommer att innebära att en del av träden i allén kommer att behöva avverkas. Kommunen kommer att söka dispens från biotopskyddet för de träd som behöver avverkas. Dessa träd kommer sedan att kompenseras. Planen kommer att påverka ekosystemtjänsterna genom något minskat värde gällande biologisk mångfald, pollinering, luftrening, klimatreglering och bullerdämpning och genom ett ökat värde gällande vattenrening, flödesreglering och kulturella ekosystemtjänster.

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

Kontorsverksamhet, dit bibliotek och kommunhus hör, bedöms vara mindre känslig markanvändning. Eventuellt behov av sanering av markföroreningar ska utredas vidare mellan samråd och granskning.

Dagvattenhantering leder till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienterna. Detta innebär bättre förutsättningar att minska belastningen på Trehörningen och att uppnå miljö kvalitetsnormer i nedströms liggande vattendrag och sjöar.

Höjdsättningen är viktig för att säkerställa att skyfallsvattnet rinner vidare till lågpunkter och inte bli stående. Modelleringen visar att maxdjupet är 0,1–0,3 meter för planområdet. Räddningstjänsten klarar upp till 0,3 meter för utrymning.

Denna exploatering sker i ett stationsnära läge med goda möjligheter till hållbart resande. Dock beräknas trafiken öka till och från Paradisgaraget i och med dess påbyggnad. I planområdet kommer ett garage under mark troligen att byggas varför schaktmassor kommer att uppstå. En masshanteringsplan kommer att tas fram för att främja livscykelperspektivet.

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.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalkens sjätte kapitel samt med beaktande av miljöbedömningsförordningens andra paragraf. Motivet



till ställningstagandet grundas på vad detaljplanen möjliggör för bebyggelse samt den analys som redovisas undersökningshandlingen.

Beräknad tid för samråd är 11 mars till 4 april.

Genomförande

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

Beräknad inflyttning är 2027.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnad av allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman såsom nybyggnad av gång- och cykelväg utmed gatan vid Paradistorget till Solvägen samt för ombyggnad av gatan vid Paradistorget. Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter.

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

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinge centrums utveckling och ser positivt på framtagande av ny detaljplan för Paradisbacken 33 med flera.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFSS, översiktsplan och godkännandeverSIONEN av 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 (genom att bebygga befintlig markparkering)
- Skapa fler platser för barn och unga
- Utveckla centrum genom komplettering, omvandling och varsam komplettering

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv. Planområdet innefattar till största del redan hårdgjord mark, vilket bedöms vara positivt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Överlag görs bedömningen att projektet utifrån ekologisk synvinkel bidrar positivt till att förbättra dagvattensituationen och således minska påverkan på sjön Trehörningen, jämfört med situationen idag.

Projektet förväntas bidra till ökad social hållbarhet i och med skapande av nya mötesplatser i form av bibliotek och andra lokaler för gemensamma aktiviteter. Den nya torgytan blir mer inbjudande än idag och görs tillgängligt för alla åldrar, med yta för samvaro och rekreation. Att samla all kommunens och 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. Frågor och utmaningar kopplade till trygghet hanteras genomgående i projektet.

Ekonomiska och 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 direkt.

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 utmed gatan vid Paradistorget till Solvägen samt ombyggnad av gatan vid Paradistorget inom planområdet.

Projektets totala netto bedöms bli positivt med anledning av att kommunen får intäkt från exploatören genom försäljning av del av fastigheten Tomtberga 3:28. Ur ett koncernperspektiv får kommunen en intäkt under arbetet med detaljplanen vilket belastar exploatören, Huddinge samhällsfastigheter AB. Kostnaderna för detaljplanen kommer sedan påverka den framtida hyresnivån och kommer då få ekonomiska konsekvenser för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att kommunen säljer en del av fastigheten Tomtberga 3:28 till exploatören, Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 9.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.



Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digital Signatures