



Handläggare
Mikael Bolin
Mikael.Bolin@huddinge.se

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden

Samråd för detaljplan för del av Gymnasiet 4, i kommunal Sjödalen

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet daterat 21 februari 2024 som nämndens yttrande till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny sim- och idrottshall samt parkering och ett mindre antal bostäder 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.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Gymnasie- och
arbetsmarknadsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Paradistorget 14

Tfn vxl 08-535 300 00

gaf@huddinge.se
www.huddinge.se



Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden beslutade under år 2022 om ett strukturprogram för de kommunala gymnasieskolorna som på sikt förväntas leda till att attrahera fler huddingeelever till att söka gymnasieprogram i den egna hemkommunen. Som en del i att öka attraktiviteten har gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen inlett ett arbete mot att forma ett campusområde innehållande Huddingegymnasiet, Sjödalsgymnasiet samt Sågbäcksgymnasiet inom samma område där nu den *Nya Huddingehallen* planeras att växa fram. Detta tillskott kan bidra till att höja attraktiviteten. Förvaltningen ställer sig således i grunden positiv till förslaget om nya Huddingehallen men anger även synpunkter på planförslaget under avsnittet förvaltningens synpunkter.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny sim- och idrottshall (*Nya Huddingehallen*) samt parkering och ett mindre antal bostäder på del av fastigheten Gymnasiet 4. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra utveckling på platsen utan att hindra en framtida omvandling av hela gymnasieområdet.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör dels uppförandet av en ny sim- och idrottshall innehållandes flera olika idrottsfunktioner, dels två ytterligare byggnader innehållandes både parkering, bostäder och centrumändamål.



Datum
2024-02-21

Diarienummer
GAN-2024/37.109



Situationsplan över tillkommande bebyggelse. Bild: Sweco Architects AB



Planerade byggrätter markerade i rött.

Nya Huddingehallen

Nya Huddingehallen föreslås uppföras i anslutning till Huddingegymnasiet på den yta som idag till största del består av gräsmatta samt markparkering. Byggnaden består av en större hall med läktarplatser för 1500 åskådare, flertalet mindre hallar och en simhall. Byggnaden som möjliggörs är på cirka 23 000 kvadratmeter bruttoarea. Byggnadens form och volym grundar sig i de lokalprogram som kommunfullmäktige beslutat om gällande ny simhall samt nya idrottsfunktioner.

Parkeringshus

Ett parkeringshus möjliggörs i nära anslutning till entrén till Nya Huddingehallen och syftar till att säkerställa god tillgång till parkering för besökare till anläggningen. Parkeringshuset föreslås till att utformas i fyra våningar, varav en delvis är i souterräng. Parkeringshuset möjliggör cirka 400 parkeringsplatser. Byggnaden som möjliggörs är på cirka 13 000 kvm bruttoarea. Ytan som tas i anspråk består delvis av en fotbollsplan samt tennisplaner.

Västra parkeringshuset

Även i västra delen möjliggörs en ny byggnad innehållandes drygt 300 parkeringsplatser samt cirka 30 bostäder och vissa funktioner för Huddinge gymnasiet, bland annat avfallshantering.



Byggnaden kan komma att ersätta det höghus som idag står på platsen och tar även markparkering, träd och grönyta i anspråk. Höghuset på platsen som tidigare inrymt både administrativa delar för Huddinge gymnasiet samt kommunal verksamhet har bedömts att vara i dåligt skick med omfattande renoveringsbehov. Detaljplanen möjliggör dock för byggnaden att stå kvar och få en ändrad användning till bostäder samt att det tillförs en volym med parkering. Parkeringsdelen av byggnaden föreslås utformas i fem våningar och bostadsdelen i 8 våningar. Den tillåtna höjden på bostäderna är lika hög som för det befintliga höghuset. Byggnaden som möjliggörs är på cirka 16 000 kvm bruttoarea.

Den totala summan parkeringsplatser (cirka 700) som möjliggörs i samrådsförslaget är betydligt högre än behovet för Nya Huddingehallen.

Projektet är stort och måste således handskas med flera skalor. Byggnadens norra sida mot Huddingevägen möter en omgivning med storskalig trafikmiljö. Motsatt väderstreck i söder är dess kontrast med en skyddad småskalig villamiljö med finmaskigt gatunät. De olika funktionerna i sportanläggningen synliggörs i gestaltningen genom volymindelning i höjd samt förskjutningar i fasad. Platsens rörelser och stråk är viktiga att bevara och förtydliga när nya publika rum och kopplingar utvecklas på platsen.

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.



Volym som visar Nya Huddingehallen. Bild: Sweco Architects AB



Datum
2024-02-21

Diarienummer
GAN-2024/37.109



Perspektiv från Huddingevägen. Bild: Sweco Architects AB

Parkeringshus vid Nya Huddingehallen



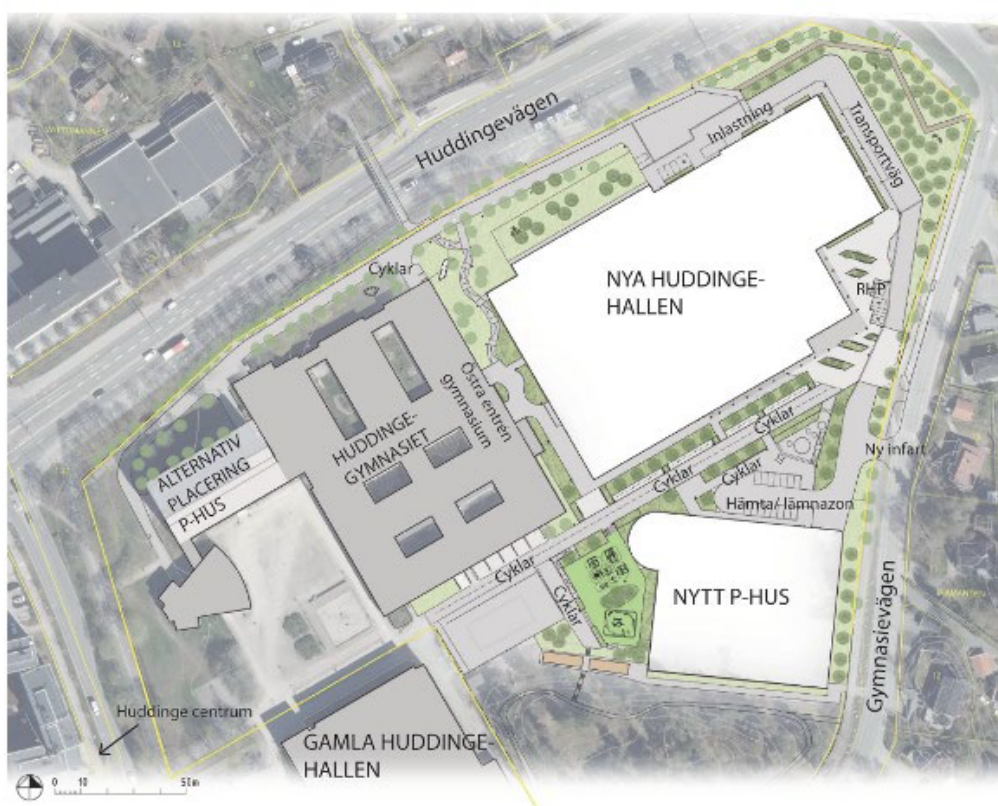
Perspektiv från Gymnasievägen. Bild: Sweco Architects AB

Idrott och rekreation

Den föreslagna bebyggelsen tar ytor för spontanidrott och rekreation i anspråk men tillför samtidigt nya möjligheter till idrott och rekreation i inomhusmiljö som bad och simning och flera hallar för många olika sporter. Nya Huddingehallen placeras på en stor gräsyta som i dagsläget kan användas av gymnasiet och besökare för spontanidrott och rekreation. Det föreslagna parkeringshuset i söder placeras på en sjuannafotbollsplan med konstgräs samt tre tennisbanor som därmed utgår.



Detaljplanen möjliggör samtidigt att flera mindre ytor kring de planerade byggnaderna aktiveras genom att de reserveras som rekreationsytor. Entréytan utformas både som en mötesplats med gott om sittmöjligheter och även en länk mellan de nya funktioner som skapas på platsen. Grönska i form av träd och planteringsytor ger platsen rumslighet och bidrar med ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering. Mellanrummet mellan Nya Huddingehallen och Huddinge gymnasium planeras till att utföras som en grön och tillgänglig passage med goda vistelsevärden. Ytor för spontanidrott i form av löparbana, utegym med flera aktiviteter föreslås till att uppföras i anslutning till de planerade byggnaderna.



Illustrationsplan över hela planområdet, inklusive ytor för lek och rekreation. Bild: Sweco Architects AB

Offentlig service

Planförslaget bidrar med en stor grad av tillkommande service genom att möjliggöra uppförandet av en ny modern sim- och idrottsanläggning.

Kommersiell service

Ett kafé bedöms vara möjligt att få till i *Nya Huddingehallen* i övrigt bedöms ingen kommersiell service att tillkomma i och med detaljplanens genomförande men användningen centrumändamål för byggnaden vid torget möjliggör service om behov uppstår i framtiden.



Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms kunna generera cirka 7 nya arbetsplatser, vilket bidrar till att uppfylla kommunens arbetsplatskvot. Detaljplanens genomförande innebär till största del en omplacering av arbetsplatser som redan finns.

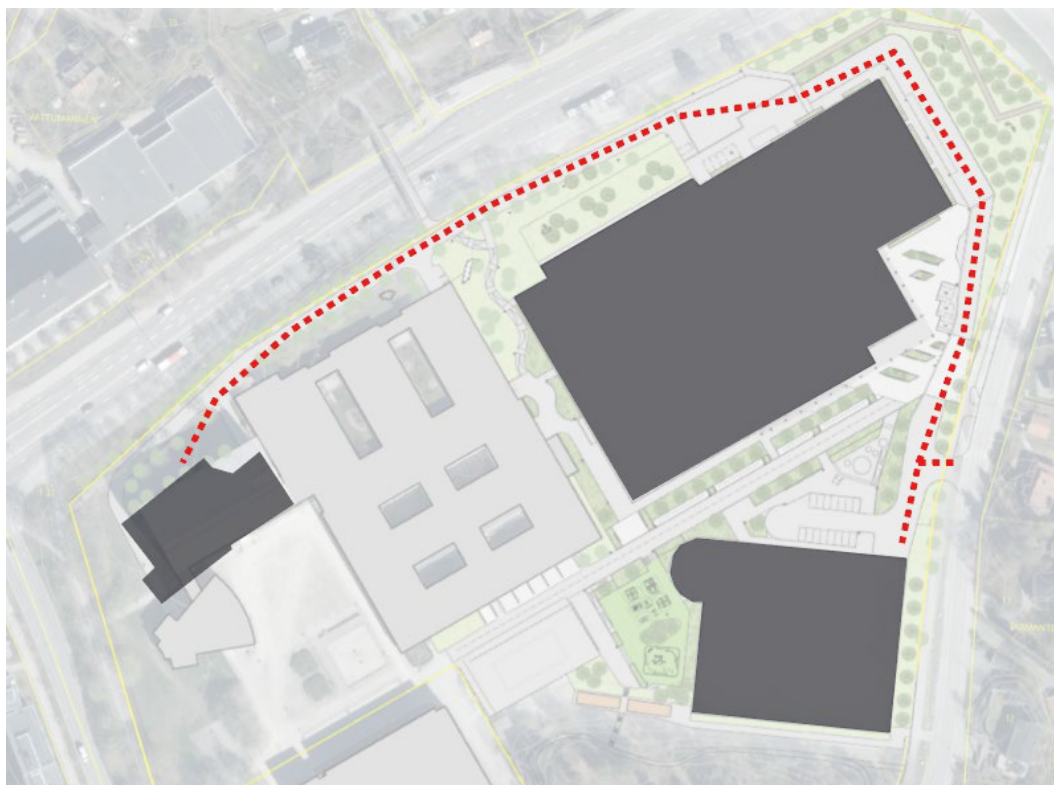
Gator och trafik

Läge och gatustruktur

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer nordost om Huddinge centrum och angränsas av de kommunala vägarna Björkängsvägen och Gymnasievägen samt statliga väg 226 (Huddingevägen). Förslaget innebär att en ny infart till planområdet skapas via Gymnasievägen, cirka 10 meter söder om befintlig infart. Den befintliga infarten byggs om till en infart för gående och cyklande. Inom planområdet skapas en ny kvartersgata som går längs med den nya hallen och ansluter till befintlig kvartersgata som leder bort till Huddingegymnasiet och det *Västra parkeringshuset*.

Biltrafik

Biltrafiken når planområdet via den nya infarten som skapas från Gymnasievägen. Inom området skapas en separat körväg för att nå parkeringshuset och ytan för att kunna hämta och lämna.



Röd linje visar biltrafikens framkomlighet i området.



Gång- och cykeltrafik

En ny 6 meter bred gång- och cykelbana skapas förbi gymnasiet och vidare mot nya Huddingehallens huvudentré för att sedan koppla an befintlig gång- och cykelbana vid Gymnasievägen. Cykelbanan är dubbelriktad och separerar gående och cyklande. Korsningspunkten mellan kvartersgatan och Gymnasievägen görs upphöjd för att tydligt prioritera gång och cykel framför motorfordonstrafik. Mellan den nya hallen och Huddingegymnasiet skapas en ny passage för gående med trappor som ansluter till gång- och cykelbron över Huddingevägen. I övrigt omfattar enbart planområdet kvartersmark. På kvartersmarken utformas dock marken för att möjliggöra för gående och cyklister att röra sig på ett tryggt och gent sätt.

Kollektivtrafik

Från busshållplatserna på Huddingevägen och gångbron över vägen skapas ett gångstråk från bron och österut runt hallen för att ansluta till det nya gång- och cykelstråket samt hallens huvudentré.

Cykelparkering

Med förslaget skapas 100 cykelparkeringsplatser i anslutning till huvudentrén, intill det nya gång- och cykelstråket.

Bilparkering och angöring

Två parkeringshus möjliggörs i samrådsförslaget. Anledningen till att samrådsförslaget möjliggör två olika parkeringshus är att det pågår ett arbete med att ta fram ett planprogram för området parallellt med detaljplanarbetet där områdets struktur utreds övergripande. För att inte riskera att hindra några övergripande lösningar gällande parkeringen består samrådsförslaget av två olika alternativ. Fram till granskningen ska hanteringen av parkering ha konkretiserats ytterligare och någon av de föreslagna lösningarna kan helt eller delvis ha tagits bort. Till samrådet prövas dock båda.

Konsekvenser

Mark, vegetation och naturvärden

Nuvarande planförslag innebär att den totala grönytan kommer att minska från dagens dryga 1,75 hektar till 0,75 hektar – en minskning om ca en hektar. Naturområdet utanför planområdet (naturvärdesklass 3) bedöms inte beröras av detaljplanen, medan i princip hela naturvärdesobjektet (klass 4) inom planområdet kommer att avlägsnas.

Ekologisk kompensation

Planförslaget innebär en betydande förlust av träd och grönytor. Detaljplanens utgångspunkt är därför att ersätta förlorade värden i så stor utsträckning som möjligt genom ekologisk kompensation.

Eftersom den nya Huddingehallen kommer att uppta större delen av marken, återstår inte stora ytor som kan kompensera för den växtlighet som förloras. Gröna tak och väggar på de planerade byggnaderna pekas ut som en bra strategi



för att kompensera för de grönytor som tas i anspråk. Gröna tak bidrar till förbättrad luftkvalitet, termisk isolering och minskad stadsvärme. De kan också bidra till en förbättrad dagvattenhantering och fungera som delar av gröna korridorer.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen påverkar möjligheterna för rekreation negativt då ytor som idag används för spontanidrott försvinner. Mindre funktioner ersätts men den övervägande effekten är negativ för området då stora parkliknande ytor samt platser som används för spontanidrott försvinner i och med detaljplanens genomförande. Ett helhetsgrepp för området ska dock tas inom ramen för det planprogram som pågår parallellt, där det ska utredas hur hela gymnasieområdet kan utvecklas, där även ytor för spontanidrott ska utredas vidare.

Barn och unga

En konsekvens av detaljplanen är att stora ytor som idag används av både gymnasieskolan samt allmänheten för umgänge, rekreation och idrott tas i anspråk utan att ersättas. Mindre ytor för spontanidrott tillskapas i anslutning till *Nya Huddingehallen* men det är förhållandevis små ytor jämfört med de ytor som tas i anspråk. Friytan för gymnasieskolan minskar således på ett påtagligt sätt och även övriga ytor som exempelvis tennisplaner och en mindre fotbollsplan tas i anspråk utan att ersättas.

Konsekvenserna för barn och unga är både positiva och negativa genom detaljplanens genomförande. Inom ramen för framtagandet av planprogrammet för hela gymnasieområdet ska barn- och ungas perspektiv utredas vidare med fokus på att säkerställa att tillräckliga ytor för friyta, lek och rekreation skapas, samtidigt som området utvecklas.

Sammantaget bedömer dock kommunen att konsekvenserna ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är rimliga. Det allmänna intresset att få till ändamålsenliga funktioner för sim- och idrott bedöms som stort. Inte minst barn och unga får ändamålsenliga lokaler för simundervisning, lek och rekreation vilket bedöms ha flertalet positiva effekter för folkhälsan. Hur de negativa konsekvenserna kan minimeras kommer utredas vidare under detaljplanearbetet.

Genomförandetid

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

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



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Tidplan

Samråd 29 januari – 25 februari 2024

Granskning september 2024

Antagande Kvartal 2 2025

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden har ansökt om och därefter fått uppskov med remissvaret till och med den 19 mars 2024.

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.

Förvaltningens synpunkter

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden beslutade under år 2022 om ett strukturprogram för de kommunala gymnasieskolorna som på sikt förväntas leda till att attrahera fler huddingeelever till att söka gymnasieprogram i den egna hemkommunen. Som en del i att öka attraktiviteten har gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen inlett ett arbete mot att forma ett campusområde innehållande Huddingegymnasiet, Sjödalsgymnasiet samt Sågbäcksgymnasiet inom samma område där nu den *Nya Huddingehallen* planeras att växa fram. Detta tillskott kan bidra till att höja attraktiviteten. Förvaltningen ställer sig således i grunden positiv till förslaget om nya Huddingehallen men anger även synpunkter på planförslaget enligt nedan.

Fordonstrafik och parkering

I detaljplanen möjliggörs för en ny byggnad i den västra delen av området innehållandes drygt 300 parkeringsplatser samt cirka 30 bostäder och vissa funktioner för Huddinge gymnasiet, bland annat avfallshantering. Denna byggnad skulle i så fall ersätta det höghus som idag står på platsen.

Om denna byggnad realiseras är det förvaltningens bedömning att trafiklösningen bör ses över utifrån att säkerställa trygga miljöer där elever rör sig mellan



Datum
2024-02-21

Diarienummer
GAN-2024/37.109

gångbron, busshållplatserna, skolorna och den nya hallen. Enligt nu liggande förslag ska trafiken som ska ansluta till det nya parkeringshuset vara en körväg som går parallellt med Huddingevägen. Trafiksäkerhet bör säkerställas avseende körvägen mellan hallen och det föreslagna parkeringshuset.

Huddingegymnasiet - Nya Huddingehallen

Eventuellt riskerar avståndet mellan skolans huvudentré och baksidan av den nya hallen att upplevas som trångt då det under skoltid kommer att vara stora flöden och passager av elever på ytan med koppling till skolverksamheten samt matsalen. Dessutom uppkommer behovet av passager och flöden från hållplatser och gångbron kopplade till den nya hallen vilket då även inbegriper allmänheten i övrigt.

Konsekvenser för barn

Utifrån gymnasieskolornas perspektiv vill förvaltningen belysa frågan om avsaknaden av en barnkonsekvensanalys vilket utelämnar viktiga perspektiv kopplat till miljö-, tillgänglighets- och trygghetsfrågor. Förvaltningen rekommenderar att parkeringshusen särskilt belyses och utformas så att dessa upplevs som trygga och säkra.

En i sammanhanget viktig aspekt är vilka konsekvenser som kan uppkomma för elever inom den anpassade gymnasieskolan både gällande tillgänglighet samt för elevernas egna förutsättningar till en jämlik vistelsemiljö.

Sammantaget vill förvaltningen poängtera att genomförandet av ett större byggprojekt i sig kan innebära konsekvenser för både för elevers och medarbetares arbetsmiljö. Utemiljön är en del av elevernas arbetsmiljö, den kan erbjuda vila och rekreation och är viktig för barn och ungas fysiska och psykiska hälsa och utveckling.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser bedöms finnas i detta läge.

Louise Furness
T.f. Gymnasie- och
arbetsmarknadsdirektör

Peter Dacke
Avdelningschef administration

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev Gymnasiet 4
- Bilaga 2. Planbeskrivning Gymnasiet 4
- Bilaga 3. Plankarta Gymnasiet 4



Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen