

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – Nytt kommunhus - inom kommundel Sjödalen



## Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2022  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2021/2482*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2022-03-10
- Plankarta med bestämmelser, 2022-03-10

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning (Akustikverkstan 2022)
- Dagvattenutredning (Tyréns 2022)
- Förstudie Huddinge kommunhus (White 2021)
- Geoteknisk utredning (AFRY 2022)
- Gestaltungs-PM (White 2022)
- Markmiljöundersökning (AFRY 2022)
- Mobilitetsutredning (AFRY 2021)
- Trafikutredning (AFRY 2022)
- Parkeringsutredning (AFRY 2022)

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera i kommundelen Sjödalen

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

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

### **Projektgrupp**

Michaela Vitale, delprojektledare, planarkitekt  
Petra Nicander, huvudprojektledare, exploateringsingenjör  
Albin Lindeskär, planarkitekt  
Johanna Pettersson, miljöplanerare  
Cin Hui Nilsson, trafikplanerare  
Jennifer Broberg, gatuprojektledare  
Susanna Udd, landskapsarkitekt

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplan</b>	<b>5</b>
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Plandata	5
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>7</b>
Planerad bebyggelse	7
Gator och trafik	15
Ärendeinformation	19
Motiv till detaljplanens regleringar	20
<b>Genomförande frågor</b>	<b>24</b>
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor	27
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>29</b>
Kommunala	29
Regionala	29
Utredningar	29
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>31</b>
Tidigare ställningstaganden	31
Övriga förutsättningar	32
<b>Konsekvenser</b>	<b>43</b>
<b>Administrativa frågor</b>	<b>55</b>

## 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 kollektivtrafikhärläge. 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.

## Behov av strategisk miljöbedömning

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

## Genomförande

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

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd 11 mars – 4 april 2022

Granskning kvartal 3 2022

Antagande kvartal 2 2023

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

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal.

## **Detaljplan**

### **Detaljplanens syfte**

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

### **Detaljplanens huvuddrag**

Detaljplanen möjliggör en utveckling och påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad i direkt anslutning till Huddinge centrum. Vidare möjliggörs en omvandling av befintlig markparkering för att möjliggöra ett nytt centralt huvudbibliotek. Paradisgaraget föreslås också 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.

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

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

### **Plandata**

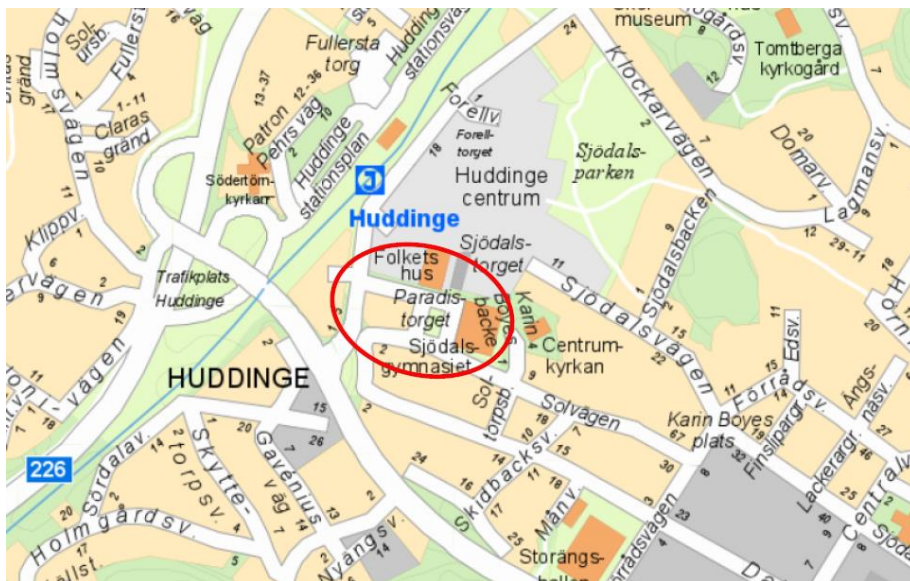
Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet består av fastigheten Paradisbacken 33, Tomtberga S:1, del av Tomtberga 3:28, del av Tomtberga 3.25 och del av Forellen 11. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtberga S:1 är en marksamfällighet som ägs gemensamt av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:28 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 kantad av

trädplanteringar 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.*

## Beskrivning av detaljplanen

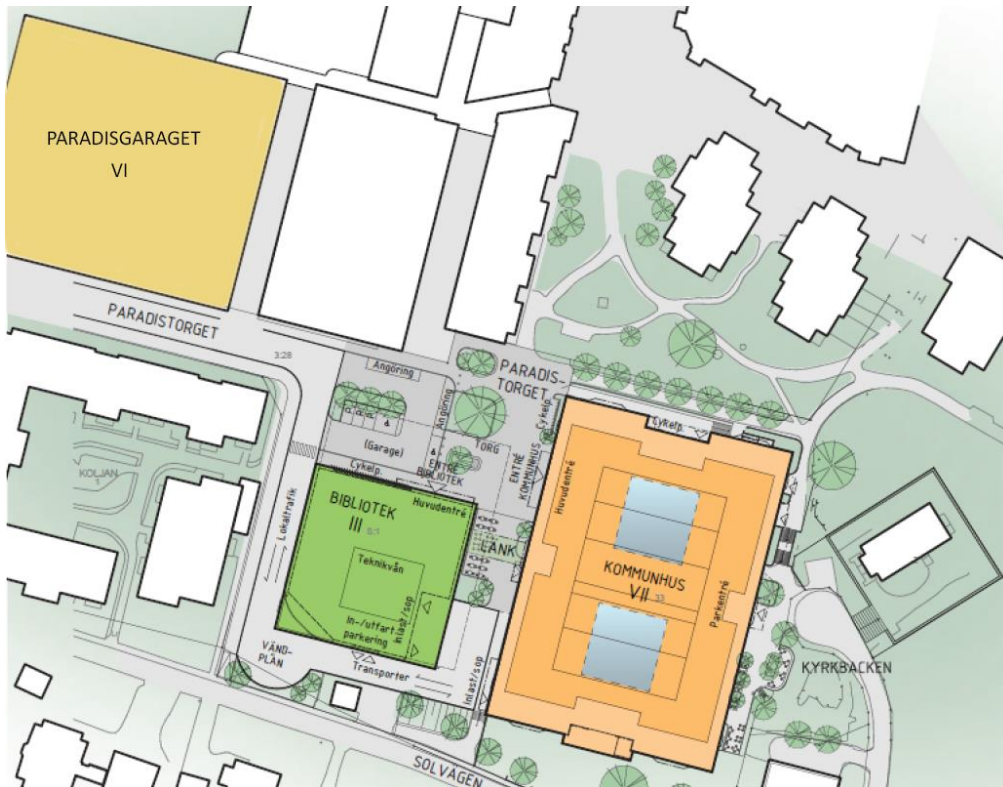
### Planerad bebyggelse

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.

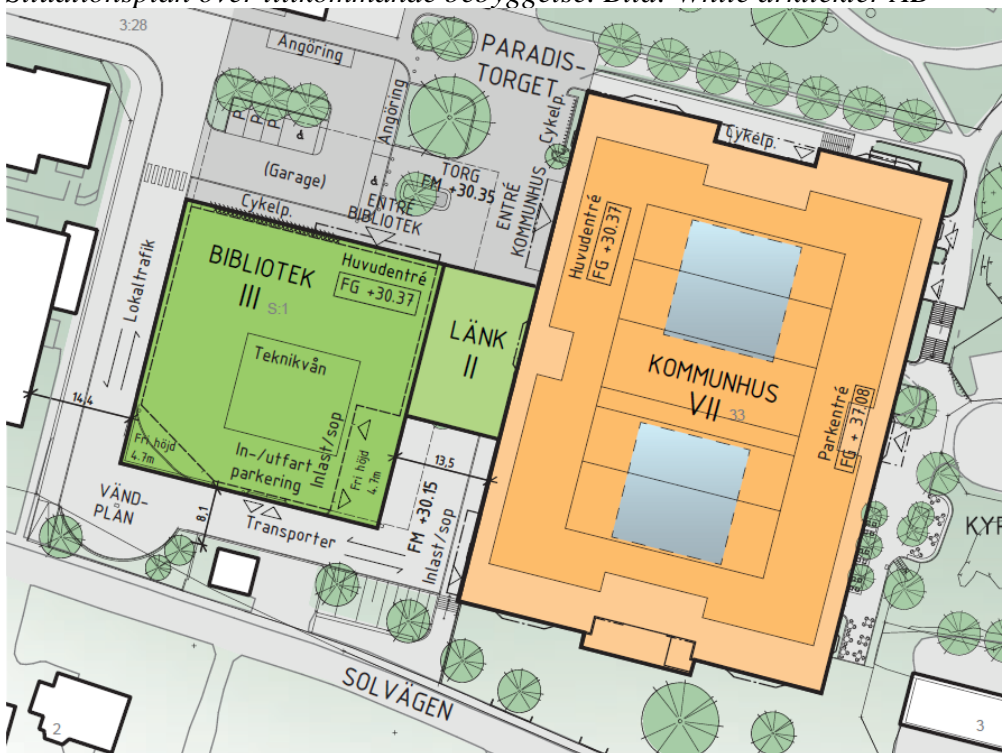
En ny biblioteksbyggnad föreslås på befintlig markparkeringsyta och kan uppföras i tre våningar. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan byggas samman med det nya kommunhuset, för att på så sätt kunna samnyttja vissa funktioner på ett enkelt sätt. En sammanbyggnad innebär att en byggnadsdel uppför i 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 Sjödalsstorget.



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

### *Biblioteket*

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



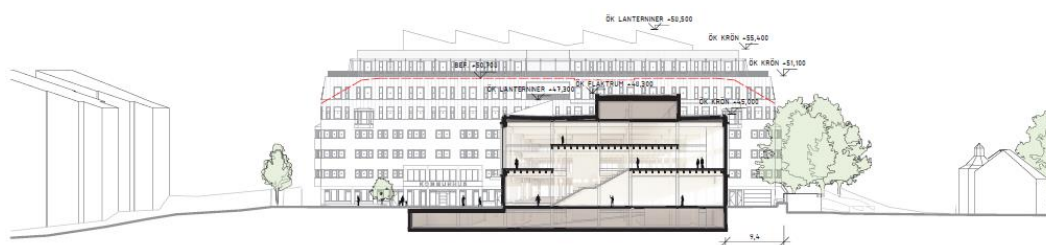
*Vy från Paradistorget över biblioteket (till höger i bild) och kommunhuset. Bild: White arkitekter AB*



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



*Sektion genom kommunhus och bibliotek. Centrumkyrkan till vänster och kvarteret Kolja till höger. Röd markering visar befintligt kontorshus tak. Bild: White arkitekter AB*



*Sektion genom bibliotek och underbyggt garage. Befintlig byggnad i Huddinge centrum till vänster och villa på Solvägen till höger. 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. Grönska i form av träd och planteringsytor ger platsen rumslighet och bidrar med ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering.



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

#### *Allmän plats*

Gestaltning och utveckling av allmän plats utgör en viktig del av planarbetet. Gatusektioner och övergångar mellan allmän plats och kvartersmark 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*



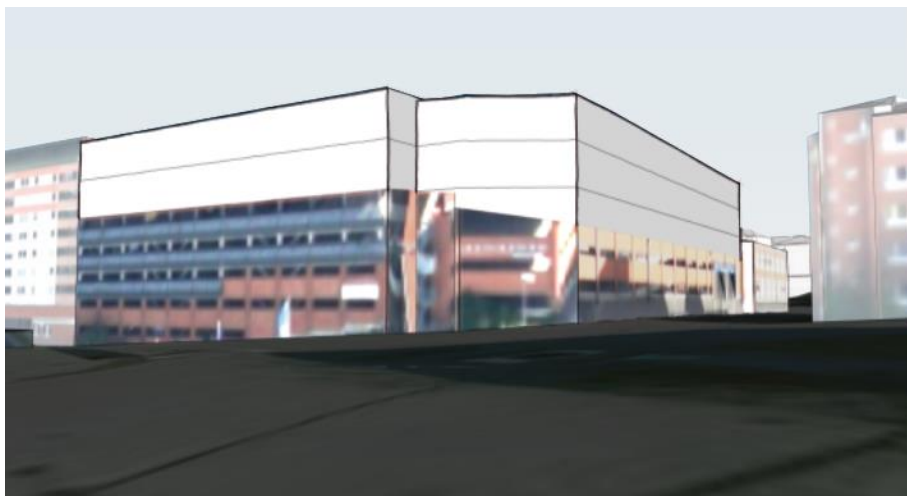
*Vy från Sjödalsstorget. Bild: White arkitekter AB*



*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.*

#### *Ljuförhållanden*

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

#### *Tillgänglighet*

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

### *Räddningstjänst*

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

### *Avfallshantering*

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

### *Kommersiell service*

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

### *Arbetsplatser*

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

## **Gator och trafik**

### *Gatustruktur*

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

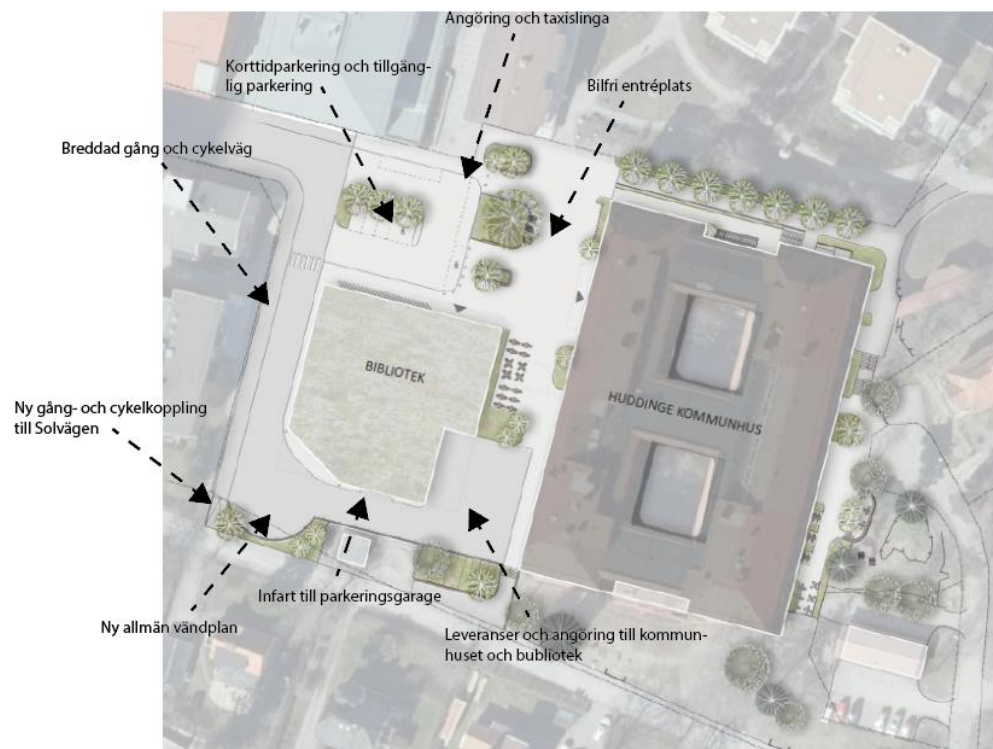
Trafikslingan runt torget föreslås tas bort och ersätts med vändmöjligheter för både bilar och leveransfordon. Därmed fredas den nya torgytan framför kommunhuset från trafik, vilket bedöms viktigt ur både ur trafiksäkerhetsaspekt och är också positivt för upplevelsen av att vistas på torgytan. Leveranser 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.

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

Förbättrade gång- och cykelkopplingar till området föreslås. Mellan det föreslagna biblioteket och kvarteret Koljan föreslås en gång- och cykelbana i enlighet med standard för ett lokalt cykelstråk att uppföras. Gång- och cykelbanan föreslås att ansluta till Solvägen och på så sätt skapa en tydlig koppling till området söderifrån. Vidare föreslås trottoarerna mellan Paradisgaraget och kvarteret Koljan att omstruktureras för att få till en trygg, säker och attraktiv gång- och cykelkoppling till det nya kommunhuset och biblioteket. Den exakta utformningen av infarten från Kommunalvägen kommer fortsätta att utredas under det fortsatta planarbetet.



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



*Bild som redovisar föreslagen trafiksituation.*



## Parkering för cykel och bil

### *Cykelparkering*

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

Det ska finnas laddningsinfrastruktur för eldrivna cyklar i cykelrummen.

### *Mobilitet och flexibla parkeringstal*

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

Planområdet ligger i zon A, på gångavstånd till Huddinge pendeltågsstation, vilket ger goda möjligheter för hållbart resande. I projektets mobilitetsutredning (som togs fram i samband med förstudien för nytt kommunhus) föreslås mobilitetsåtgärder i syfte att främst minska de anställdas behov av att använda bil som transportmedel till det nya kommunhuset, och därmed behovet till bilparkering. Flexibla parkeringstal, som innebär en sänkning av parkeringstalet i utbyte mot mobilitetsåtgärder, kommer att tillämpas i projektet. Exploatören åtar sig att genomföra åtgärder och etablera tjänster som kan minska efterfrågan på bilparkering. Så kallade mobilitetsåtgärder, syftar till att erbjuda alternativ, som gör det enklare att resa utan att äga en bil. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens och cykelns konkurrenskraft gentemot bilen och främjar gång kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

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

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

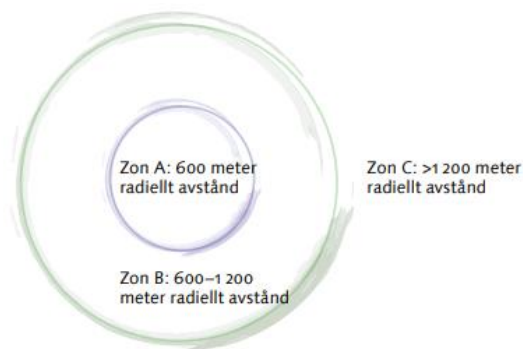
Några exempel på åtgärder som exploatören kan komma att genomföra i utbyte mot en reduktion av parkeringstalet är cykel- och kollektivtrafikfrämjande åtgärder, bilpool och cykelpool för tjänsteresor, marknadsmässig avgift på bilparkering med flera.

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

Mobilitetsutredningen från förstudien bifogas detaljplanen. Dock redovisar mobilitetsutredningen även flera lokaliseringalternativ och innehåller delar som inte är relevanta för detaljplanen. Till nästa skede kommer mobilitetsutredningen att fördjupas och tydliggöras.

### *Bilparkering*

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



### *Principskiss över zonindelningen i Huddinge kommun.*

En parkeringsutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

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

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

Ytan där biblioteket föreslås att uppföras är idag markparkering för både boende i kvarteret Koljan samt för besökare till verksamheterna i det befintliga

kontorshuset på Paradisbacken 33. Parkeringsplatserna kommer att tas bort i och med exploateringen men föreslås att ersättas i någon av de närliggande eller tillkommande parkeringsanläggningarna. Antalet parkeringsplatser kommer att öka i och med genomförandet av detaljplanen.

#### *Parkering för personer med funktionshinder*

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

### **Ärendeinformation**

#### *Planförfarande*

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

#### *Genomförandetid*

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

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

#### *Tidplan*

Samråd	11 mars – 4 april 2022
Granskning	Kvartal 3 2022
Antagande	Kvartal 1 2023

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelser

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

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

GATA	Gata
------	------

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

### Kvartersmark

C	Centrum
K	Kontor
P	Parkering
P <sub>1</sub>	Parkering under +30 meter över angivet nollplan.

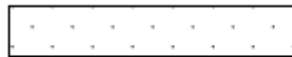
Kvartersmarken i plankartan planläggs som centrum, kontor och parkering. Det befintliga kontorshuset och det föreslagna biblioteket planläggs som både centrum och kontor. Användningarna centrum och kontor är relativt breda användningar för att inte låsa den framtida användningen. Syftet med att inte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

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

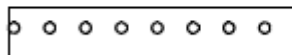
Parkeringen har fått två olika användningar. Användningen P (parkering) syftar till att bekräfta användningen på befintligt parkeringshus (Paradisgaraget) samt möjliggöra för underbyggt garage under biblioteket. Användningen P<sub>1</sub> syftar till att möjliggöra för garage under allmän plats. Garaget under biblioteket går in under den allmänna gatan. Bestämmelsen möjliggör en 3D-fastighetsbildning som krävs för att ha kvartersmark under allmän plats.

# EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

## *Begränsning av markens utnyttjande*



Marken får inte förses med byggnad



Endast parkeringsgarage under mark

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

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

## *Höjd på byggnadsverk*

$h_1$	Högsta nockhöjd är 48.5 meter över angivet nollplan
$h_2$	Högsta nockhöjd är 49.5 meter över angivet nollplan
$h_3$	Högsta nockhöjd är 59.5 meter över angivet nollplan
$h_4$	Högsta nockhöjd är 49 meter över angivet nollplan

Detaljplanen reglerar separata nockhöjder för att säkerställa att bebyggelsen utformas med varierande höjder och därmed minimera den upplevda skalan.

## *Markens anordnande och vegetation*

$n_1$	Marken får inte användas för parkering
$n_2$	Entrétorg med parkkaraktär. Ytan ska utföras med grönytor och planteringar.

$N_1$  placeras på ytan där en torgyta föreslås placeras samt på den yta där en gångväg idag går. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte får ta ytorna i anspråk.

$N_2$  gäller specifikt på den föreslagna torgytan och syftar till att säkerställa att ytan inte hårdgörs helt och hållet utan att det är en tydlig parkkaraktär med planteringar och grönytor. Det bedöms vara viktigt för områdets gestaltning att mycket grönska tillförs i anslutning till byggnaderna.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Egenskapsområdet avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
$x_1$	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Egenskapsområdet avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer en del allmän plats att planläggas som kvartersmark. Både bestämmelsen  $u_1$  och  $x_1$  syftar till att fortsatt säkerställa allmän tillgång till vissa ytor inom detaljplaneområdet. Ett så kallat  $u$ -område läggs till under en befintlig gångväg för att säkerställa att de ledningar som ligger där fortsatt kan ligga kvar. Samma gångväg kommer också att bli ett så kallat  $x$ -område för att säkerställa att allmännyttig gång- och cykeltrafik fortsatt får tillgång till ytan. Att ytan trots de allmännyttiga ändamålen ändå föreslås planläggas som kvartersmark handlar om att få till ytor för hantering av dagvatten, ytor där vegetation som försvinner kan kompenseras samt för att få till tydliga driftförhållanden på platsen.

### Utformning

$f_1$	Byggnad ska uppföras med vegetationsklätt tak, undantaget ytor som förses med lanterniner, och med träfasad
$f_2$	Sydvästra hörnet av byggnaden får överkraga allmän plats. Minsta frihöjd är 4.7 meter över gatans höjd.
$f_3$	Ovan +46 meter över angivet nollplan får enbart lanterniner uppföras.
$f_4$	Byggnadens fasad från en höjd om +52.1 över angivet nollplan ska förses med indrag på minst 2.0 meter från byggnadens övriga fasadliv. Från +56.5 över angivet nollplan får enbart lanterniner uppföras. Se illustration 1.
$f_5$	Utkragande byggnadsdelar får ha ett maxdjup om 1.0 meter mätt från fasad och får överkraga prickmark. Utkragande byggnadsdelar ska tillgodose en frihöjd om minst 2.0 meter över mark.

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

$F_1$  syftar till att säkerställa att byggnaden på torget bryts av mot övriga volymer i området. En träfasad bedöms viktig ur det hänseendet. Det vegetationsklädda taket bedöms dels vara viktig ur ett gestaltungs-perspektiv, men framför allt syftar bestämmelsen till att säkerställa att den vegetation som försvinner i och med exploateringen ersätts och kompenseras. Ett biotoptak är således viktigt att säkerställa. Ytor där lanterniner (ljusinsläpp) planeras behöver inte utformas med ett vegetationsklätt tak. Eventuell nödvändig teknisk utrustning behöver inte heller utformas med vegetationsklätt tak.

$F_2$  syftar till att tillåta det sydvästra hörnet av byggnaden på torget att kraga ut över allmän plats (GATA). En fri höjd behöver finnas för att säkerställa gatans funktion. Byggrätten har inte bedömts kunna minskas utan att den framtida verksamheten riskerar att få negativa konsekvenser samtidigt som det inte

bedömts möjligt att utöka ytan åt andra håll, således har avvägningen gjorts att byggnaden får överkraga allmän plats.

F<sub>3</sub> reglerar uttrycket på byggnaden på torget och reglerar att enbart lanterniner (ljusinsläpp) får komma till ovan en viss höjd. Nockhöjden är satt till övre kant på de föreslagna lanterninerna, varför denna utformningsbestämmelse reglerar en lägre höjd och vad som får uppföras ovan den. Funktioner som vanligtvis medges ovan nockhöjd bedöms kunna inrymmas ovan denna höjd också.

F<sub>4</sub> reglerar uttrycket på den befintliga kontorsbyggnaden och den föreslagna påbyggnaden. Nockhöjden på byggnaden är satt till den högsta punkten på de föreslagna lanterninerna. Utformningsbestämmelsen syftar till att säkerställa att inte hela höjden kan användas till påbyggnad. Byggnaden är relativt stor redan idag och vid en påbyggnad har det bedömts viktigt att arbeta med att bryta ner skalan. Därför föreslås att byggnaden ovan en höjd på +52,1 ska förses med ett fasadindrag. Vidare regleras att enbart lanterniner (ljusinsläpp) medges ovan +56.6. Funktioner som vanligtvis medges ovan nockhöjd bedöms kunna inrymmas ovan denna höjd också. Bestämmelsen redovisas med en illustration i plankartan.

F<sub>5</sub> – Den befintliga kontorsbyggnaden har idag utkragande byggnadsdelar som kragar ut över prickmark. Bestämmelsen syftar till att inte göra de befintliga byggnadsdelarna planstridiga. Vidare bedöms den relativt storskaliga volymen på byggnaden kunna brytas upp genom mindre utkragande byggnadsdelar, vilket medges.

Skärmtak över entréer och cykelställ får uppföras ovan prickmark och mark som endast får bebyggas under med parkeringsgarage.

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

### *Utnyttjandegrad*

e<sub>1</sub>

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

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

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

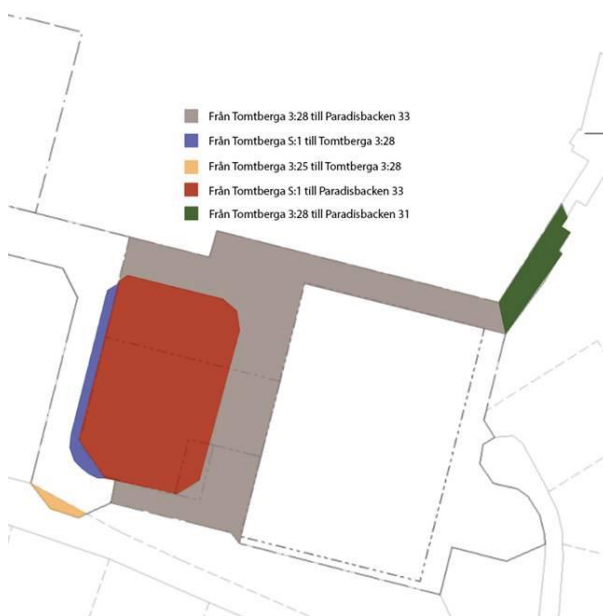
#### *Fastighetsindelning*

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

Huddinge kommun behöver föra över mark från del av Tomtberga S:1 till kommunens fastighet Tomtberga 3:28 för ändamål allmän platsmark för gata (se område markerat med lila färg på bild nedan). För den nya vändplanen (ändamål allmän platsmark gata) vid biblioteket sker en marköverföring från kommunens fastighet Tomtberga 3:25 till kommunens fastighet Tomtberga 3:28 (se område markerat med gul färg på bild nedan).

Mark från Tomtberga S:1 kommer föras över till fastigheten Paradisbacken 33 för ändamål kvartersmark (se område markerat med röd färg på bild nedan). Från kommunens fastighet Tomtberga 3:28 kommer mark föras över till fastigheten Paradisbacken 33 för ändamål kvartersmark (se område markerat med grå färg på bild nedan).

Från kommunens fastighet Tomtberga 3:28 kommer mark föras över till Huga Bostäders fastighet Paradisbacken 31 för ändamål kvartersmark (se område markerat med grön färg på bild nedan)



*Karta som visar föreslagna fastighetsförändringar.*



Kartan ovan visar markområden markerade med lila och gul färg som ska överföras till kommunens fastighet Tomtberga 3:28. Röd- och gråmarkerade markområden ska överlåtas till Huddinge Samhällsfastigheters fastighet för kvartersmark i enlighet med detaljplanen Paradisbacken 33. Grönt markerat markområde ska överföras till Huga Bostäders fastighet Paradisbacken 31. Ungefärliga arealer för mark anges i tabellen nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Paradisbacken 31	Cirka 230 m <sup>2</sup>		Kvartersmark
Paradisbacken 33	Cirka 4180 m <sup>2</sup>		Kvartersmark
Tomtberga 3:25		Cirka 40 m <sup>2</sup>	Allmän platsmark
Tomtberga 3:28	Cirka 200 m <sup>2</sup>	Cirka 2480 m <sup>2</sup>	Allmän platsmark och kvartersmark
Tomtberga S:1		Cirka 2090 m <sup>2</sup>	Kvartersmark och allmän platsmark

Tabell som redovisar föreslagna fastighetsförändringar.

## Rättigheter

### Ledningsrätt

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

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

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

Ledningsrätterna (0126K-12499.3) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB samt (0126K-12499.2) till förmån för Stockholm Vatten AB kan komma att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen och ledningar kan behöva flyttas eller skyddas i detaljplan. All ledningsflytt (inom planområdet) som krävs till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av ledningsägaren men bekostas av Huddinge Samhällsfastigheter AB (exploatören). Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark. Ledningssamordning kommer fördjupas i det fortsatta detaljplanarbetet.

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

### Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid lantmäteriförrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet genom Fastighetsinskrivningen hos Lantmäteriet.

## Tekniska frågor

### *Utbyggnad allmän plats*

En gång- och cykelväg utmed gatan vid kvarteret Koljan mot Solvägen kommer att byggas ut och gatan vid Paradistorget kommer att byggas om.

### *Utbyggnad vatten och avlopp*

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

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

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

### Kommunalekonomiska konsekvenser

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

Kommunen ska förvärva del av fastigheten Tomtberga S:1 för gata inom allmän platsmark och kommer att få intäkt från överlåtelse av del av fastigheten Tomtberga 3:28.

### *Drift- och gatuunderhåll*

Kommunen är idag huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

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

### Kostnader för fastighetsägarna

Huddinge Samhällsfastigheter AB får utgifter för plankostnader, markförvärv, fastighetsbildning och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostas exploatören.

### *Planavgift*

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

### *Bygglovavgift*

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

### *Vatten och avlopp*

För anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s taxa.

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

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

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

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

### *Gatukostnader*

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

### *Fastighetsbildning*

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

### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

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

### *Kostnader för miljöskyddsåtgärder*

Kostnader för dagvattenanläggningar, ekologisk kompensation och eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger Huddinge Samhällsfastigheter AB.

## **Organisatoriska frågor**

### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

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

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

Stockholm Vatten AB (SVOA) är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark som ingår i den allmänna VA-anläggningen. SVOA ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall Eldistribution AB ansvarar även för att anlägga en ny elnätstation inom planområdet.

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

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

#### *Avtal*

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

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

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



## Planeringsunderlag

### Kommunala

*Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

Planområdet omfattar hela eller delar av följande detaljplaner:

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

### *Planprogram*

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram.

### *Översiktsplan*

Huddinge översiktsplan 2030 antagen 2014.

### *Utvecklingsplan*

Utvecklingsplan för centrala Huddinge godkänd 2021.

### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Ett PM för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram.

### *Miljökonsekvensbeskrivning*

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

### *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*

Då planen startat efter 1 april 2020 gäller att ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ska tas senast i samband med samråd. Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan fattas av planchefen på delegation i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

### *Övriga kommunala beslut och underlag*

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan.

### Regionala

Regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050)

### Utredningar

- Bullerutredning (Akustikverkstan 2022)
- Dagvattenutredning (Tyréns 2022)
- Förstudie Huddinge kommunhus (White 2021)
- Geoteknisk utredning (AFRY 2022)

- Gestaltungs PM (White 2022)
- Markmiljöundersökning (AFRY 2022)
- Mobilitetsutredning (AFRY 2021)
- Trafikutredning (AFRY 2022)
- Parkeringsutredning (AFRY 2022)



## Planeringsförutsättningar

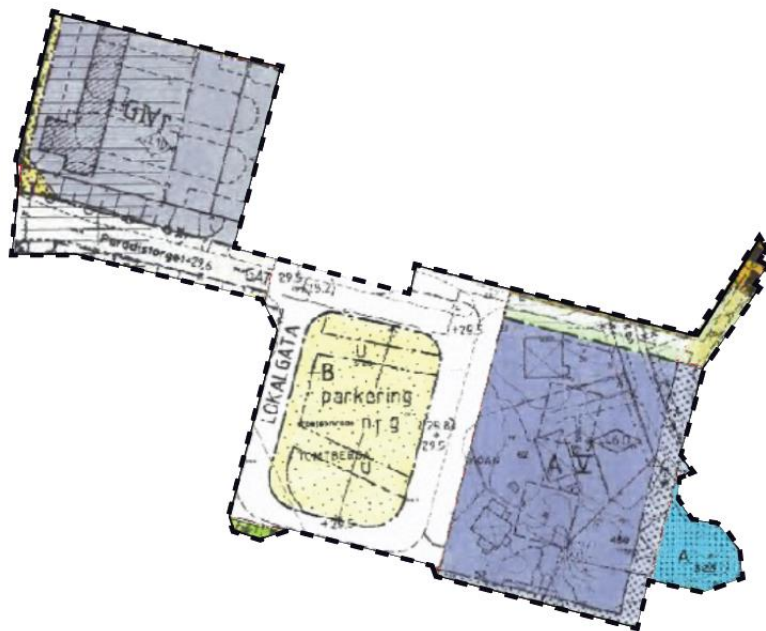
### Tidigare ställningstaganden

#### Kommunala

##### *Detaljplaner och områdesbestämmelser*

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.



*Planraster som visar gällande detaljplaner inom planområdet*

#### *Planuppdrag*

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

#### *Översiktsplan*

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

### *Utvecklingsplan*

Kommunen har tagit fram en utvecklingsplan för Centrala Huddinge, som ska godkändas av kommunfullmäktige i december 2021. Beslutsversionen har legat till grund för lokaliseringsutredningen för nytt kommunhus och är en del av den förstudie som tagits fram. Projektet stämmer därmed väl överens med innehållet i utvecklingsplanen och kommer fortsättningsvis förhålla sig till dess riktlinjer.

### *Kommunala beslut i övrigt*

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Den fördjupade utredningen ligger till grund för detaljplaneförslaget.

## Regionala

### *Regionplan*

I den regionala utvecklingsplanen (RUF5 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”. Detaljplanen bedöms stämma överens med den regionala utvecklingsplanen.

## Övriga förutsättningar

### Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen eller är utpekad i RUF5 2050 som regional grönstruktur.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

### Miljökvalitetsnormer

#### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

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





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

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Planområdet ligger 35 meter från Kommunalvägen och 120 meter från Storängsleden och cirka 55 meter från järnvägen. Halterna av PM10 och kväveoxider i planområdet understiger miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålen.

#### *Miljö kvalitetsnormer för buller*

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

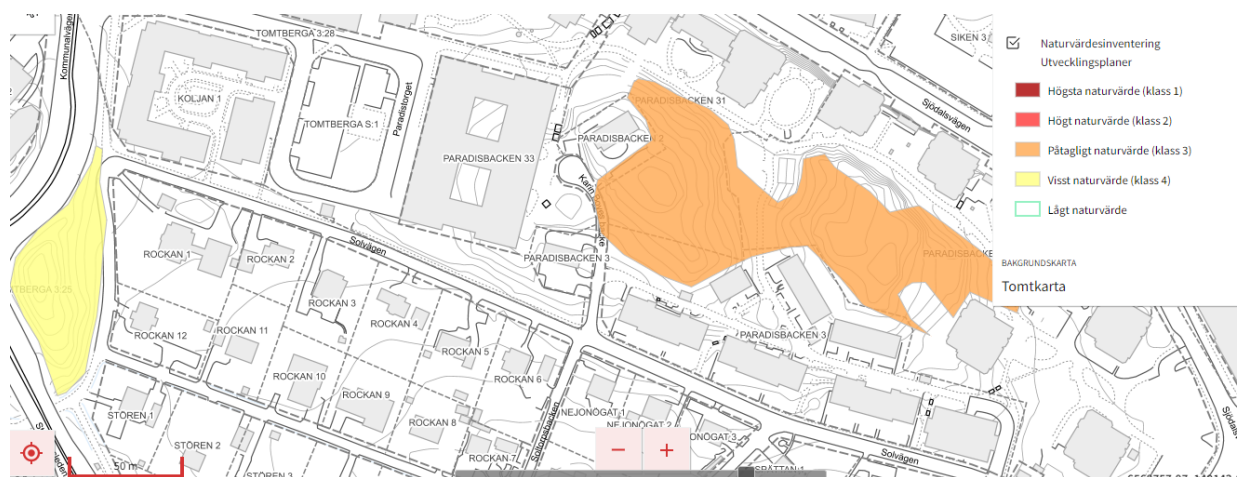
### Miljö

#### *Mark och vegetation*

Området omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor med få inslag av grönska. I planområdets sydöstra del finns en gräsyta med ett befintligt konstverk och befintlig byggandsförgårdsmark består av buskar och planteringar.

#### *Naturvärden*

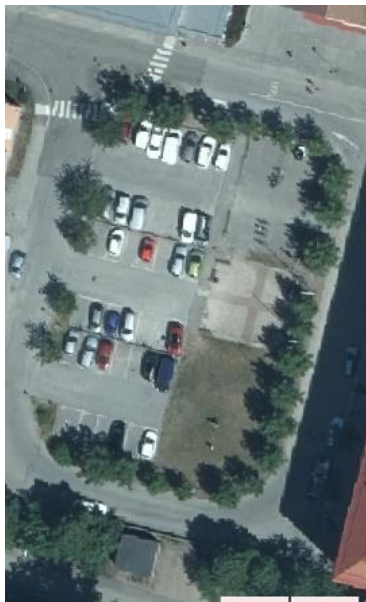
Naturvärdesinventeringen för centrala Huddinge visar att planområdet inte har några särskilda naturvärden. Området gränsar till ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, se bild nedan.



#### *Karta som visar utdrag från genomförd naturvärdesinventering för centrala Huddinge*

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

Trädraderna runt parkeringen kommer 2023 att uppfylla kriterierna<sup>1</sup> för en allé. Trädraderna består av 26 träd av arten fågelbär.



*Bild över trädrad runt befintlig parkering*

#### *Rekreation och friluftsliv*

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

#### *Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

#### *Ekosystemtjänster*

I ekosystemtjänstanalysen för utvecklingsplanen för centrala Huddinge, pekas området ut som ett bristområde för ekosystemtjänster på grund av den höga andelen hårdgjorda ytor. De ekosystemtjänster som finns i planområdet, före exploatering, är biologisk mångfald främst i form av de befintliga träden. Ekosystemtjänsten pollinering har ett värde utifrån att träden på befintlig parkering är blommande träd samt att planområdet ingår i kärnområdet för nyttoinsekter. Träden bidrar i liten grad med ekosystemtjänsterna luftrening, bullerdämpning, klimatreglering och flödesreglering. Grönska främjar även kulturella ekosystemtjänster såsom hälsa, välbefinnande och mental återhämtning, men detta värde anses vara litet i detta område.

---

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

### Dagvatten

Området är till stor del hårdgjort med få inslag av grönska. Detta leder till att dagvattenflödena före exploatering inte i dagsläget har så stora möjligheter att fördröjas.

Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Återkomsttid 10 år, utan klimatfaktor	Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Återkomsttid 20 år, utan klimatfaktor
	1/s		1/s
Nuläge	155	Nuläge	195

Tabell som visar dagvattenflödet i dagsläget

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

Ämne	Befintlig situation (kg/år)
Fosfor (P)	0,60
Kväve (N)	7,10
Bly (Pb)	0,03
Koppar (Cu)	0,07
Zink (Zn)	0,26
Kadmium (Cd)	0,0023
Krom (Cr)	0,03
Nickel (Ni)	0,03
Kvicksilver (Hg)	0,00018
SS	220,00
Olja	1,90
PAH16	0,0034
BaP	0,00008

Tabell som visar föroreningsmängder i dagvattnet i dagsläget

### Geotekniska förhållanden

#### Geologiska förhållanden

Den geotekniska översikten visar att marken generellt består av cirka 0,8–2,1 meter fyllningsmaterial på berg. I två undersökningspunkter har ett jordlager, som har en mäktighet mellan cirka 0,8 och 2,7 meter och innehåller siltig varvig lera med torrskorpekaraktär, observerats under fyllningen och ovanpå friktionsjord (morän). Dessa punkter ligger vid områdets sydöstra och sydvästra hörn.

Ingen större risk föreligger vad gäller totalstabilitet och sättningar.

#### Markradon

Området klassas som ett normalriskområde för markradon.

## Hydrologiska förhållanden

### *Hydrologiska förhållanden*

Grundvattenytan ligger cirka 4 meter under marknivån. Det finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet.

### *Markavvattning*

Planområdet omfattas inte av något markavvattningsföretag.

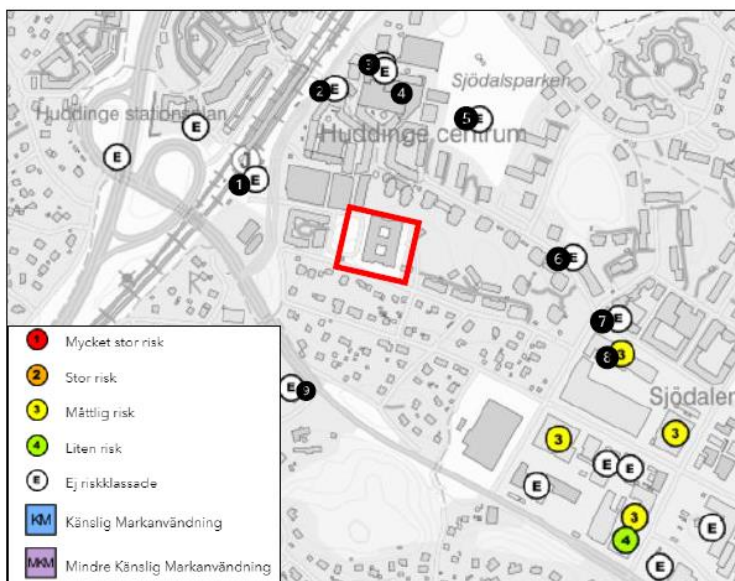
## Hälsa och säkerhet

### *Elektromagnetiska fält*

I nära anslutning till planområdet finns en transformatorstation.

### *Förorenad mark*

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



### *Karta som visar potentiella föroreningar*

#### *Bildtext*

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

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

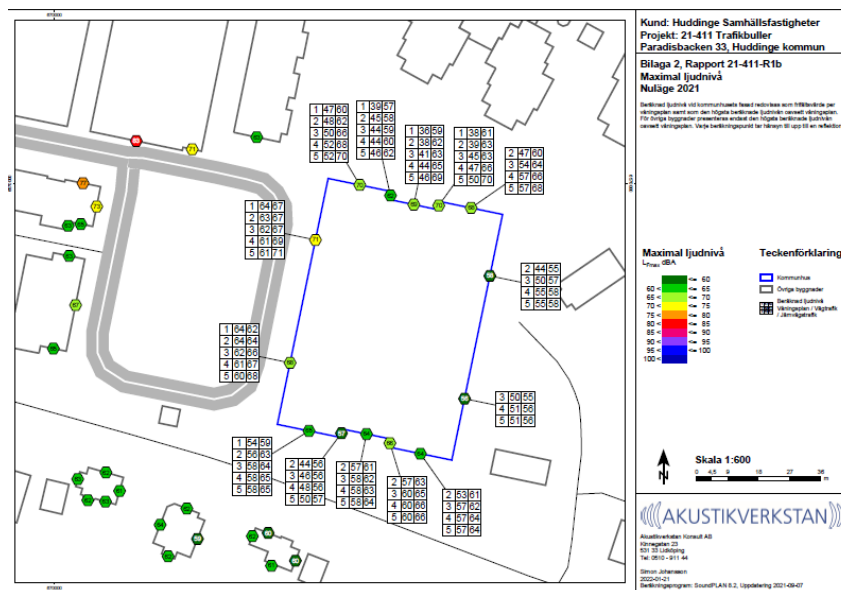
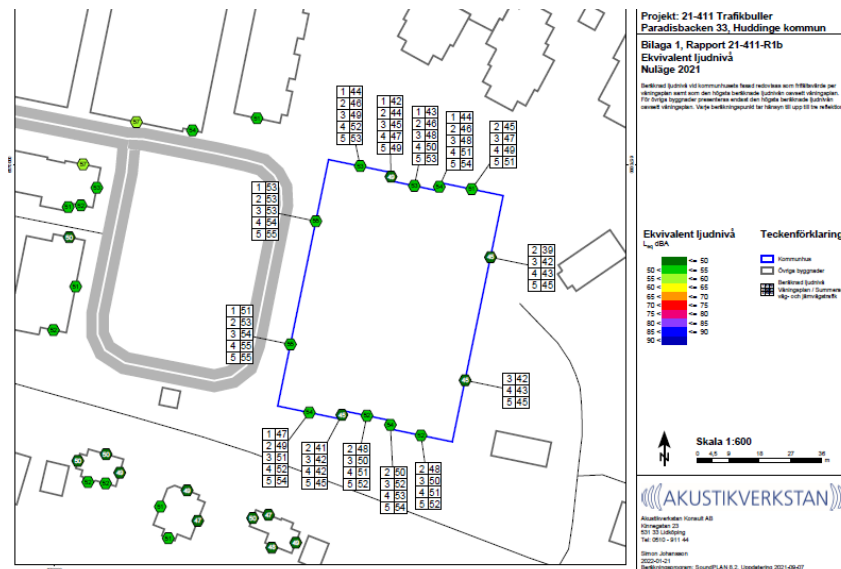
Grundvattenprover har inte kunnat tas eftersom det inte har gått att sätta grundvattenrör i marken på grund av närhet till berg. Grundvattenprov ska om möjligt tas i ett av borrhålen för den geotekniska undersökningen.

**Lukt**

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

**Buller**

Planområdet ligger 35 meter från Kommunalvägen och 120 meter från Storängsleden och cirka 55 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.



Utdrag ur framtagna bullerutredning, Akustikverkstan 2022

### Stomljud och vibrationer

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

### Risk för ras, skred, erosion,

Planområdet har enligt SGU:s kartvisare inte någon risk för ras eller skred.

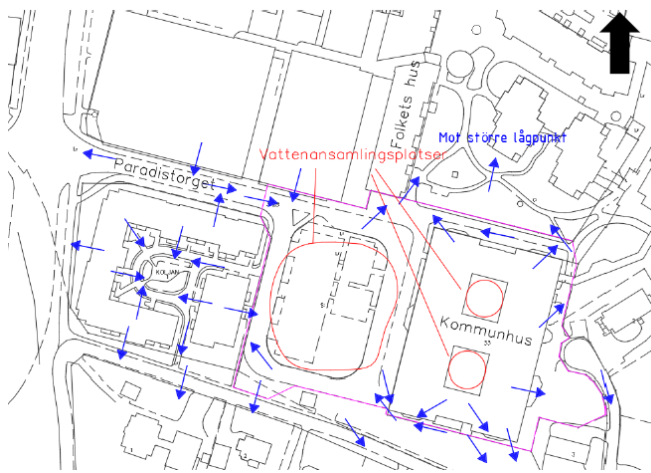
### Översvämning

En översiktlig skyfallsmodellering har tidigare gjorts för hela Huddinge. Den visar att området inte har stora problem med skyfall, utan får ett maxdjup på 0,1-0,3 meter i vissa punkter, se bild nedan.



### Utdrag ur Huddinge kommuns skyfallskartläggning

En viss del av vattnet kommer in ifrån nordväst via gatan, Paradistorget. Vattnet kommer från intilliggande byggnader och direkt från markavrinningen på gatan. Vatten rinner även bakom befintlig byggnads nordöstra del, längs gatan och vidare norrut via parken, men även väster mot den kommande torgytan. Vatten på parkeringen ansamlas från de hårdgjorda ytorna som parkeringen har, men även från taket på byggnaden. Vatten ansamlas även vid ljusgårdarna. Ut från planområdet flödar vattnet öster om centrumbebyggelsen utanför planområdets norra gräns, vidare ner till den större lågpunkten vid Sjödalsparken, men även ut ifrån planområdets södra delar, som är del av ett annat avrinningsområde. Beroende på marklutning norr om befintlig byggnad är det osäkert om vattnet flödar direkt ut ur planområdets nordöstra del, eller om det flödar längs plantering intill byggnaden och sedan vidare mot parkeringen eller med flödet ut ur planområdets gräns norrut.



*Karta som visar flödesriktningar för skyfall*

### *Värmeoeffekt*

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

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

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg är 25 meter. Planområdet ligger cirka 55 meter respektive cirka 120 meter från Västra stambanan och Storängsleden (väg 259).

### *Farligt gods*

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

### *Störande verksamheter*

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

### *Kulturmiljö*

#### *Kulturmiljövärden*

Det finns inga kulturmiljövärden inom planområdet. Direkt öster om planområdet ligger Centrumkyrkan som är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kulturmiljöprogrammet från 2019.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Om en okänd fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

### *Social hållbarhet*

Inom planområdet finns idag befintliga verksamheter bland annat i form av vårdcentral, kulturskola och gymnasieskola. Det är verksamheter som riktar sig till allmänheten, barn och ungdomar. Utöver befintligt kontorshus består platsen av en parkeringsyta och en körslings som löper runt den. Det finns få kopplingar

till och genom området idag vilket gör att platsen kan uppfattas som ödslig och otrygg. Barns tillgång till platsen idag bedöms begränsad.

#### *Offentlig service*

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

#### *Kommersiell service*

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

#### *Arbetsplatser*

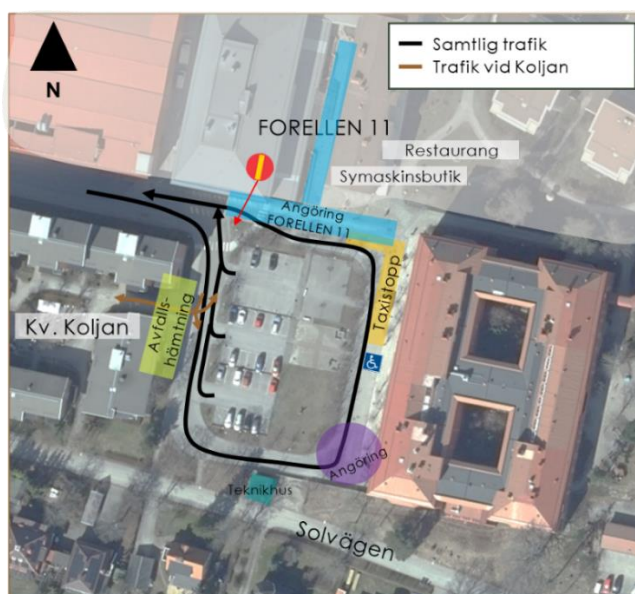
Det finns arbetsplatser i befintligt kontorshus inom planområdet och ett stort antal arbetsplatser i närområdet med det centrala läget i Huddinge centrum.

#### *Trafik*

##### *Läge och gatustruktur*

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

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



*Karta som visar dagens trafiksituation i området*

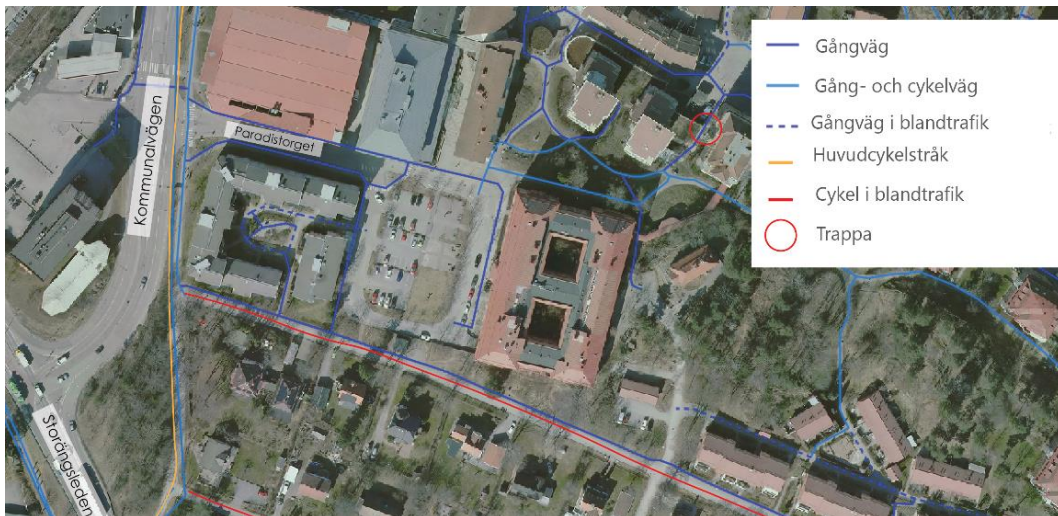


### *Gång och cykeltrafik*

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



*Bilder som visar nuvarande gångvägskopplingar mellan Solvägen och Paradistorget*



*Karta som visar nuvarande gång- och cykelkopplingar närmast Paradistorget*

### *Kollektivtrafik*

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

Enligt riktlinjerna för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län är riktvärdet

för avstånd till kollektivtrafik 500 meter verkligt gångavstånd och 400 meter fågelvägen, för områden med flerbostadshus och hög arbetsplatstäthet.

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

#### *Biltrafik*

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

#### *Trafiksäkerhet*

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



## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

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

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik behöver säkerställas för den befintliga gång- och cykelvägen till Sjödalsvägen.

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

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

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

### Miljö

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

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

#### Sammanfattning av undersökningen

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.

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

Bullerutredningen visar att det inte blir några större förändringar i ljudnivå för kommunhusets befintliga våningsplan mellan nollalternativ 2040 och utbyggnadsalternativ 2040. Kommunhusets västra och norra fasad beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA i några beräkningspunkter vid de befintliga våningsplanen. Ljudnivåer vid övriga byggnader i närområdet beräknas ej påverkas nämnvärt av om- och nybyggnationen.

#### Motiverat ställningstagande

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

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

#### *Riksintressen enligt miljöbalken*

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

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

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

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

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



### *Miljö kvalitetsnormer för buller*

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

### *Mark och vegetation*

Främst träd och en del grönyta på parkeringen försvinner när exploateringen sker.

### *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.

### *Rekreation och friluftsliv*

Exploateringen varken ökar eller minskar möjligheten till rekreation och friluftsliv.

### *Ekosystemtjänster*

Planen kommer att påverka ekosystemtjänsterna på följande sätt:

- Biologisk mångfald: minskat värde, då träd på parkeringen tas bort och eventuellt inte ersätts i motsvarande grad.
- Pollinering: minskat värde, då de blommande träden på parkeringen tas bort och ersätts troligen av biotoptak på biblioteket och nya träd.
- Vattenrening och flödesreglering: ökat värde, med nya dagvattenlösningar.
- Luftrening, klimatreglering och bullerdämpning: minskat värde, då träd på parkeringen tas bort och inte ersätts i motsvarande grad.
- Kulturella ekosystemtjänster (rekreation, hälsa och välbefinnande): ökat värde, då torgytan i högre utsträckning än idag ger plats för möten, samvaro, sittplatser med mera.

### *Dagvatten*

Flödesberäkningar visar att avrinningen kommer att öka efter exploatering på grund av ökad andel takytor samt att beräkning av flöden för planerad bebyggelse gjorts med klimatfaktor. Avrinningen av dagvatten från planområdet bedöms dock ej öka jämfört med nuläget om den beräknade fördröjningsvolymen anläggs.

Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Aterkomsttid 10 år, utan klimatfaktor	Aterkomsttid 10 år, med klimatfaktor	Dimensionerande regn, 10 min varaktighet	Aterkomsttid 20 år, utan klimatfaktor	Aterkomsttid 20 år, med klimatfaktor
	l/s	l/s		l/s	l/s
Nuläge	155		Nuläge	195	
Efter omdaning	178	222	Efter omdaning	223	279

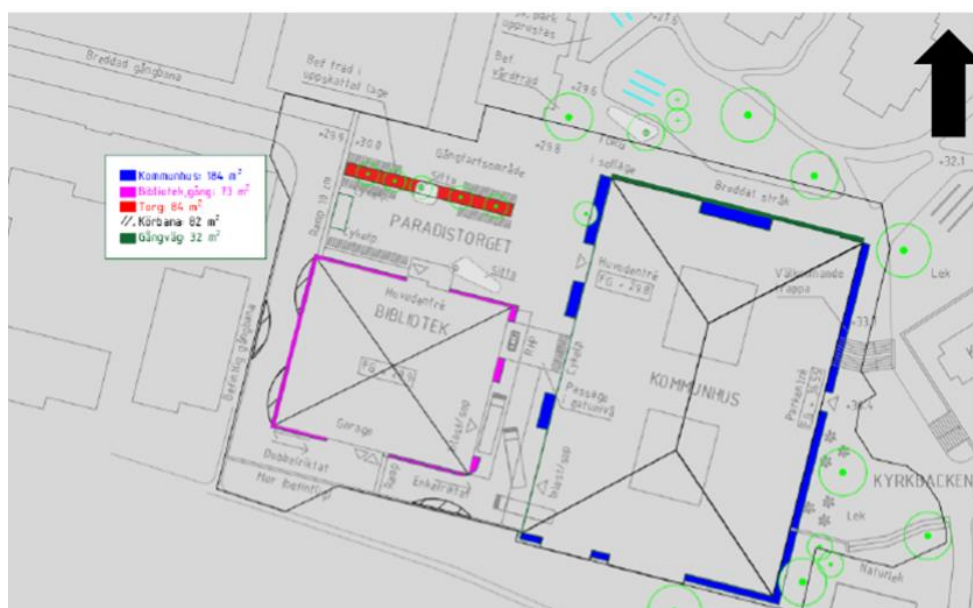
*Tabell som visar dagvattenflöden efter genomförd exploatering*

Föroreningsberäkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten ökar efter exploatering utan åtgärder men att den kommer minska efter rening jämfört med nuläget.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad omdaning utan rening (kg/år)	Planerad omdaning med rening (kg/år)	Differens (kg/år)
Fosfor (P)	0,60	0,71	0,29	-0,31
Kväve (N)	7,10	7,6	4,9	-2,24
Bly (Pb)	0,03	0,015	0,0042	-0,028
Koppar (Cu)	0,07	0,055	0,023	-0,046
Zink (Zn)	0,26	0,19	0,045	-0,22
Kadmium (Cd)	0,0023	0,0029	0,00068	-0,0016
Krom (Cr)	0,03	0,024	0,019	-0,011
Nickel (Ni)	0,03	0,021	0,0068	-0,019
Kvicksilver (Hg)	0,00018	0,00014	0,000077	-0,00010
SS	220,00	140	39	-181
Olja	1,90	1,3	0,36	-1,54
PAH16	0,0034	0,0024	0,00056	-0,0028
BaP	0,00008	0,000053	0,000053	-0,000027

Tabell som visar dagvattenföroreningar efter genomförd exploatering

Huvudprincipen för omhändertagandet av dagvatten i planområdet är avledning till växtbäddar och skelettjordar, se bild nedan.



Karta som redovisar föreslagna dagvattenlösningar övergripande

Skelettjordarna föreslås att ta hand om avrinningen som sker framförallt från torgytan. Växtbäddarna föreslås att placeras runt den befintliga byggnaden där

det idag finns planteringar. Ytbehovet för växtbäddarna är framtagna utifrån antagande om att växtbäddarna placeras vid respektive fasad för byggnaderna. Öster om den befintliga byggnaden föreslås avrinningen från den södra takytan avledas mot träd i skelettjord. Växtbäddar föreslås anläggas för att omhänderta takavvattningen från den nya biblioteksbyggnaden men ett alternativ kan vara att istället anlägga ett vegetationsklätt tak. För dessa lösningar krävs en area på totalt 387 m<sup>2</sup>.

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.

## Geotekniska förhållanden

### *Geologiska förhållanden*

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

### *Markradon*

Byggnaderna ska byggas radonsäkert.

## Hydrologiska förhållanden

### *Hydrologiska förhållanden*

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

## Hälsa och säkerhet

### *Elektromagnetiska fält*

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

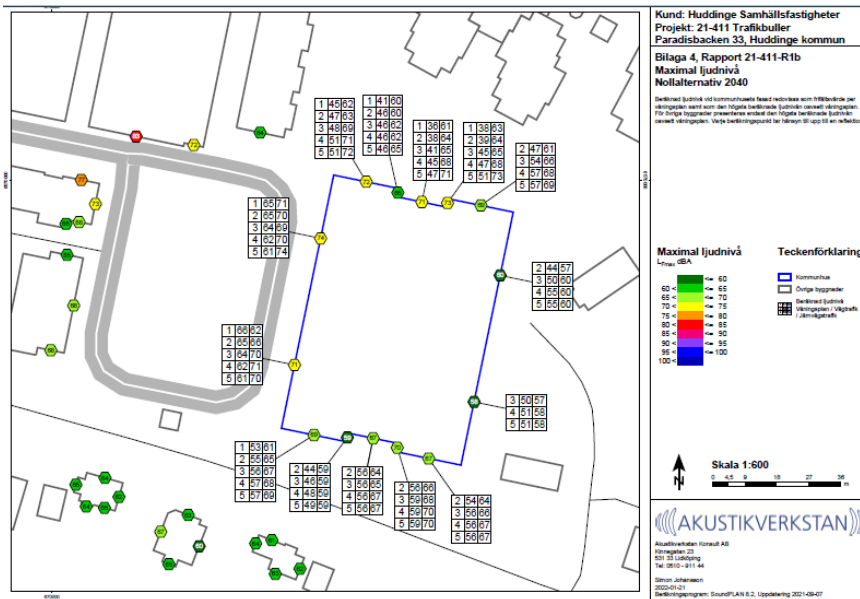
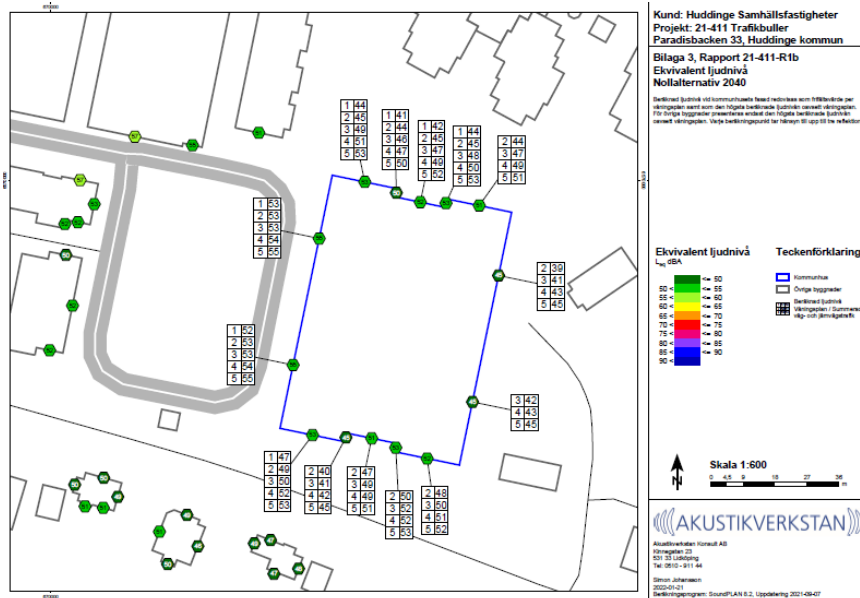
### *Förorenad mark*

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

### *Buller*

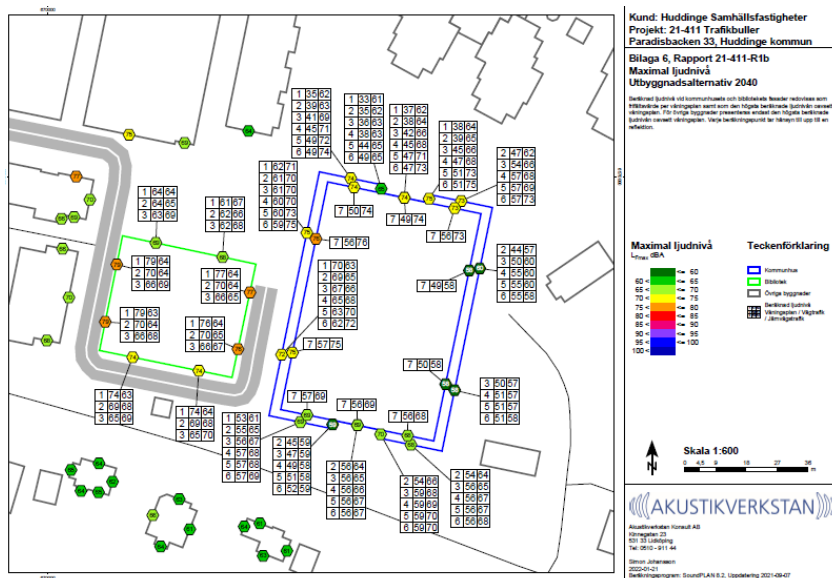
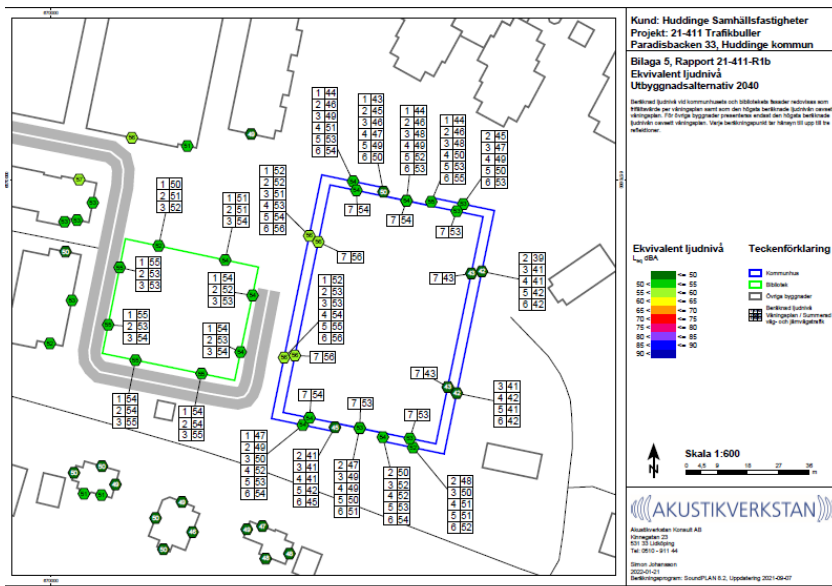
Bullerutredningen visar att det inte blir några större förändringar i ljudnivå för kommunhusets befintliga våningsplan (våning 1-5) mellan nollalternativ 2040 och utbyggnadsalternativ 2040 för ekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå. Kommunhusets västra och norra fasad beräknas få maximala ljudnivåer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

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



Utdrag ur framtagen bullerutredning, Akustikverkstan 2022





Utdrag ur framtagen bullerutredning, Akustikverkstan 2022

### Ras, skred och erosion

Exploateringen bedöms inte leda till någon risk för ras, skred eller erosion.

### Översvämning

Precis som för nuläget kommer avrinning från planområdet vid skyfall även i framtida situation att avledas ytligt öster om centrumbebyggelsen utanför planområdets norra gräns. Det är också möjligt att avrinning kommer ske norrut via parken och söderut ur planområdet. Avrinningen från planområdet bedöms inte öka vid ett klimatanpassat 10-års regn jämfört med nuläge då fördröjning kommer ske med hjälp av fördröjningsmagasin. Vid skyfall är dock inte dessa åtgärder tillräckliga, varför höjdsättningen är viktig för att säkerställa att vattnet 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.

#### *Klimatanpassning*

Planområdet får ungefär samma värmeöffekt jämfört med idag.

#### *Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser*

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

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

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

Påbyggnaden av den befintliga byggnaden och biblioteket kommer troligen att byggas med trästomme och delar av fasaden byggs också i trä. Den befintliga byggnaden kommer återbrukas. Tanken är att byggnaderna ska utformas med hänsyn till ett livscykelperspektiv.

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

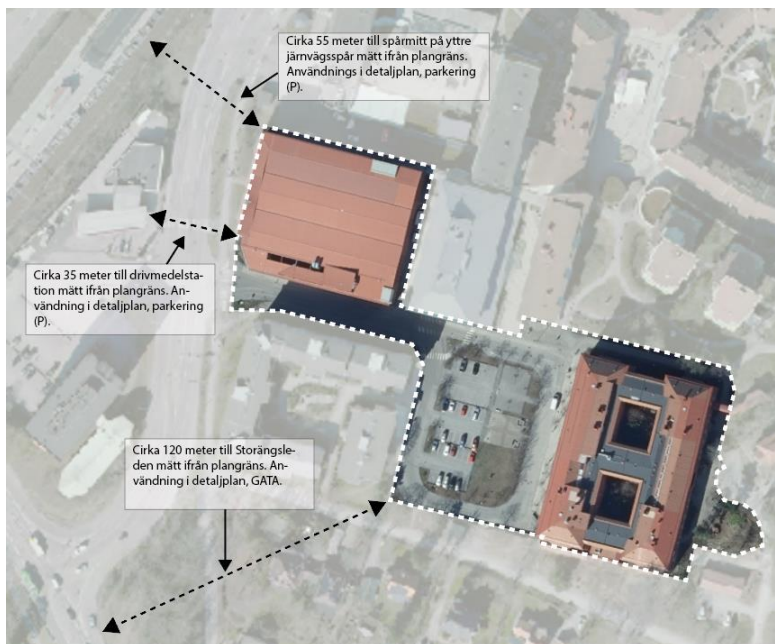
Skyddsavståndet mellan statlig väg/järnväg och den planerade bebyggelsen klaras i detaljplaneförslaget.

#### *Farligt gods och störande verksamheter*

Cirka 35 meter från planområdet längs Kommunalvägen finns en drivsmedelstation. 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. Vidare medges ingen användning för stadigvarande vistelse.

Från det föreslagna biblioteket är det som minst ett avstånd om cirka 130 meter till drivsmedelstationen 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.



*Karta som visar på avstånd från planområdet till potentiella riskkällor*

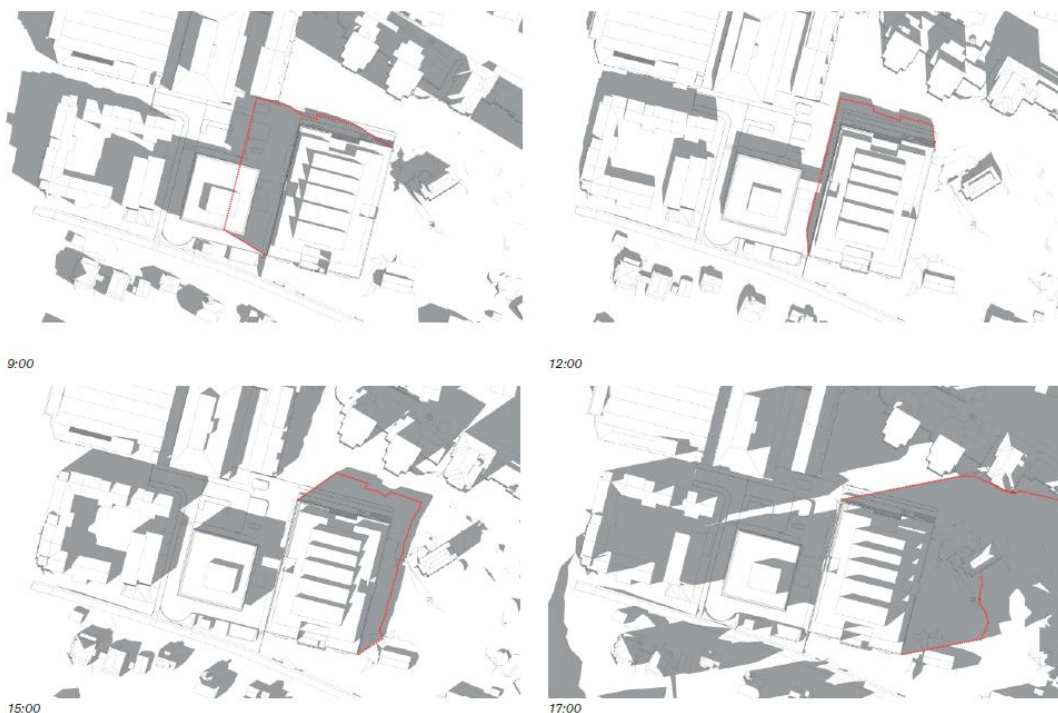
## Bebyggelse

### *Ljusförhållanden*

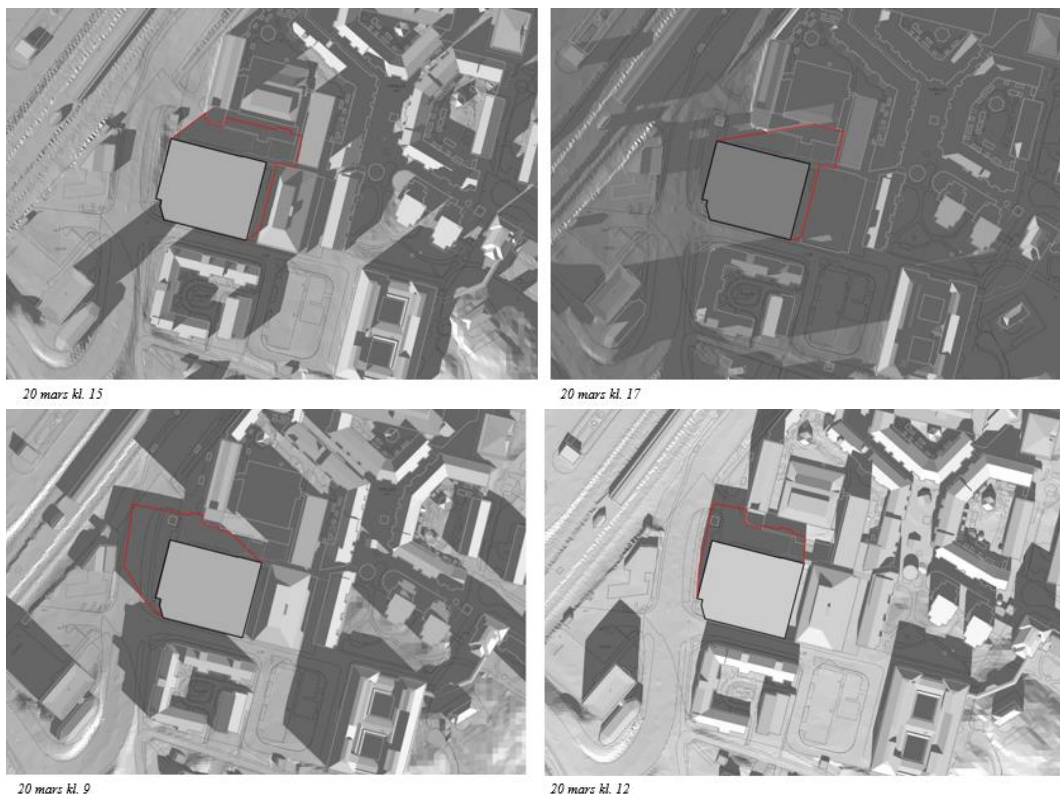
En skuggstudie har tagits fram för planområdet. Skuggstudien visar att skillnaden mellan skuggning idag, från den befintliga bebyggelsen, och den skuggning som uppstår av den planerade bebyggelsen är relativt liten. Det som går att utläsa ur skuggstudierna är att befintliga bostäder direkt väster om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

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

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



*Sol- och skuggförhållanden vid vår- och höstdagjämning. Röd linje markerar hur skuggorna faller idag.*



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

### *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 Sjödalstorget bland annat. Den planerade bebyggelsen kommer att vara visuellt påtaglig för omgivningen från flera håll, men bedöms inte påverka stadsbilden negativt. Bebyggelsen bedöms utgöra ett tidstypiskt arkitektoniskt inslag i stadsbilden samt öka orienterbarheten i Huddinge centrum.

### Social hållbarhet

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

Kommunhuset och biblioteket kommer att utgöra en viktig träffpunkt och mötesplats för kommuninvånarna vilket bedöms bidra positivt till den sociala hållbarheten. Detaljplanens genomförande bedöms kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt kommunhus för medborgarna, bibliotek samt en mötesplats som bidrar till mer liv och rörelse i Huddinge centrum. Projektet förväntas också bidra till ökad social hållbarhet i och med skapande av nya mötesplatser genom 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 hela kommunens och kommunala bolagens personal till en byggnad i anslutning till Huddinge centrum förväntas också bidra till ökat underlag för handeln i centrum. Projektet bidrar också till ökad orienterbarhet i centrum och bättre tillgänglighet till Centrumkyrkan. Frågor och utmaningar kopplade till trygghet hanteras kontinuerligt i projektet.

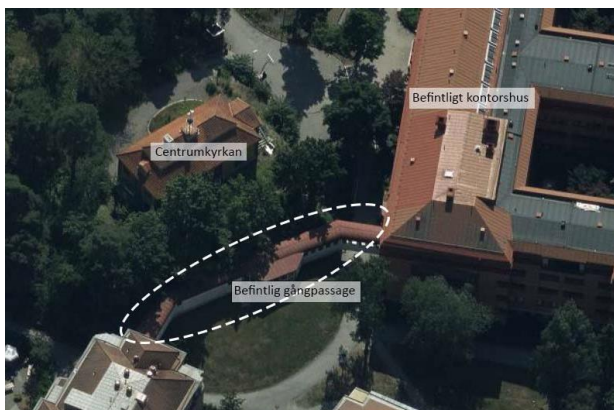
Kommunens checklista för barnkonsekvenser har fyllts i. Där anges att barn använder platsen i mycket begränsad omfattning idag. Det finns verksamheter i befintligt kontorshus som riktar sig till ungdomar, bland annat kulturskolan och gymnasieskola. De verksamheterna kommer att omlokaliseras när detaljplanen 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 Sjödalstorget och nya Paradistorget, vilket ökar tryggheten och trafiksäkerheten för barn och unga. Gång- och cykelstråk

utvecklas och platsen blir mer tillgänglig för alla. Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms detaljplanens genomförande bidra till en positiv förändring.

### Kulturmiljö

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



*Befintlig gångpassage markerad med vitstreckad linje*

### Riksintresse

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse.

### Trafik

#### *Läge och gatustruktur*

Detaljplaneförslaget möjliggör en förändring av gatustrukturen i området. Dagens rundslinga kommer att stängas av. I stället möjliggörs en vändplan för persontrafik. Konsekvenserna av den föreslagna gatustrukturen förväntas bli att entréytan och kopplingen ner mot Huddinge centrum hålls bilfri, samtidigt som fler fordon kommer att åka framför kvarteret Koljan då trafiken behöver vända.

#### *Gång och cykeltrafik*

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

### *Kollektivtrafik*

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

### *Biltrafik*

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

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

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

### *Trafiksäkerhet*

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

## **Administrativa frågor**

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

Michaela Vitale

Planarkitekt