



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för kvarteret Tingshuset på fastigheterna Tingshuset 1 & 2 med flera inom kommundelen Fullersta – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Tingshuset 1 & 2 med flera antas enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterad den 24 augusti 2022 med tillhörande handlingar, bilagor 1, 2, 3 och 4.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter och service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 450 bostäder samt att nuvarande kontorsanvändning i befintliga Tingshuset bekräftas. I planuppdraget ingick att utreda behov av ny förskola. Efter samrådet har förskolan tagits bort, då behovet av en förskola inte längre finns.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 300 meter norr om Huddinge station. Vidare är planområdet beläget inom influensområdet för Spårväg syd där 18 500 bostäder ska planeras innan 2030. Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

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

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken. Länsstyrelsen har svarat att de delar kommunens bedömning.

Detaljplanen föreslås att antas av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Projektet Tingshuset finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031”. Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan (2030) som tydligt benämner att området runt Kyrkdammen föreslås få en hög exploatering men att befintliga Tingshuset ska bevaras. Utvecklingsplanen för Centrala Huddinge pekar också ut en hög exploatering på platsen.

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 syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter med lägenheter och service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära till Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra planen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande kontorsanvändningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 450 bostäder samt att nuvarande kontorsanvändning i befintliga Tingshuset bekräftas. Dessutom möjliggör planen fler bilparkeringsplatser för infartsparkering. I planuppdraget ingick att utreda behov av ny förskola. Under planprocessen har förskolan utgått då behovet av en förskola inte bedömdes föreligga.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom influensområdet för Spårväg syd och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsestyper samt mer underlag för kollektivtrafik.

Planprocessen

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

Samråd

Samråd har skett under tiden den 4 februari – 5 mars 2021. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i kommunhusets reception och på kommunens hemsida.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Två yttranden från sakägare samt 5 yttranden från närboende inkom under samrådet. Majoriteten motsatte sig planförslaget och hade synpunkter om bland annat att detaljplanen borde tas fram med ett utökat planförfarande, att bebyggelsen är för storskalig, buller som studsar från fasaderna, att området är färdigbyggt samt att området översvämmas.

Bland remissinstanserna hade Länsstyrelsen synpunkter på att planförslaget behövde bearbetas ytterligare gällande vatten, markföroreningar och översvämning. De hade vidare invändningar mot planförslaget med hänsyn till planens förenlighet med riksintresse för kommunikationer samt bullerförordningen.

Samtliga yttranden har bemötts i en separat samrådsredogörelse, se bilaga 4.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 25 februari - 25 mars 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt huvudbibliotek.

Ett yttrande från sakägare och fem yttranden från närboende inkom under granskningen. Sakägaren motsätter sig planförslaget med hänsyn till bland annat att området är färdigbyggt, den föreslagna detaljplanen medger för hög bebyggelse och att störningar för befintliga bostäder kommer att uppstå. De närboende är positiva till planförslaget men vill att spillvattensituationen utreds ytterligare innan detaljplanen antas.

Bland remissinstanserna har länsstyrelsen haft synpunkter och menar att kommunen inte visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa och säkerhet avseende buller, föroreningar, översvämning och geoteknik. Trafikverket vill bland annat att kommunen tydliggör bullerpåverkan samt tydligare redovisar hur planområdet förhåller sig till eventuell utökad spårutbredning.

Bygglov- och tillsynsnämnden har haft synpunkter rörande korrekt namngivning, utformning av ett antal egenskapsbestämmelser, ljusförhållandena i detaljplanen, luftföroreningar och vibrationer. Nämnden menar vidare att det är olämpligt att placera bostäder på platsen utifrån ett bullerperspektiv, trots att alla bostäder klarar gällande riktvärden.

I övrigt har det inkommit synpunkter av mer redaktionell karaktär.

Samtliga yttranden bemöts i granskningsutlåtande, se bilaga 3.

Förändringar av planförslaget efter granskningen

Förändringar i plankartan

- Egenskapsgränserna som reglerar bebyggelsens fotavtryck har utvidgats något där loftgångar föreslås mot innergården. Tidigare tilläts loftgångarna



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

kraga ut över gården, men nu regleras de inom egenskapsytan i stället. Någon större byggrätt ges inte utan det blir bara en tydligare reglering.

- E-talet har höjts från 27 800 till 28 000 m² samtidigt har meningen *"Entrébalkong, utanpåliggande trapphus och utrymningstrappa ska inte räknas med inom total bruttoarea"* tagits bort. I praktiken medges ingen ytterligare exploatering utan det är bara ett sätt att tydliggöra bestämmelsen och se till att all byggrätt fångas in.
- Från bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad" har texten *"Terrasser, murar, trappor och anläggningar för dagvatten får uppföras till en höjd på 1,5 meter"* tagits bort. I stället har en separat utformningsbestämmelse (f₇) lagts till på en del av marken som inte får bebyggas som lyder *"Uteplats sammanbyggd med byggnad får anordnas på mark som inte får förses med byggnad"*.
- Bestämmelsen om totalhöjd över gården har uppdaterats genom att entrébalkong, trapphus och utrymningstrappa samt regleringen om komplementbyggnad har tagits bort.
- Utformningsbestämmelsen f₁ har uppdaterats genom att ordet järnvägen har bytts ut mot GATA.
- Bestämmelsen om utkragande byggnadsdelar över allmän plats har tagits bort.
- Bestämmelserna om entrébalkong, trapphus och utrymningstrappa har förtydligats och lyder nu bara *"Lofgång, trapphus och utrymningstrappa får bara uppföras i enlighet med illustration 3"*.
- En bullerbestämmelse som reglerar föreslagna tekniska lösningar för ett mindre antal lägenheter har lagts till som lyder *"Balkonger ska förses med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller"*.
- Bestämmelserna n₂ och n₅ har gjorts om till utformningsbestämmelser, f₅ och f₆.
- Bestämmelsen n₃ har bytts ut mot n₂ och den lägsta höjden har höjts från +23,8 till +24,1 för att förtydliga hur skyfallet hanteras. Höjden +24,1 har tidigare redovisats i både skyfallsutredningen och i planbeskrivningen men har inte reglerats i plankartan.

Förändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har uppdaterats med tydligare illustrationer på hur planområdet förhåller sig till eventuella tillkommande järnvägsspår.
- Uppdaterat resultat och bedömning utifrån framtagna fågelinventering.
- Förtydligande angående föroreningarna utifrån framtagna extrautlåtande.
- Syftet för planbestämmelserna har delvis förtydligats och uppdaterats utifrån gjorda förändringar.
- Resonemang om skyfallshantering har uppdaterats och förtydligats.

Förvaltningen bedömer att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar till att



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

förtydliga redan gjorda ställningstaganden och bedömningar samt att underlätta genomförandet av detaljplanen genom att förenkla och tydliggöra ett antal planbestämmelser.

Planområdet

Planområdet berör fastigheterna Tingshuset 1 & 2, del av Fullersta Gård 1:170, del av Tomberga 3:1 samt del av Fridhem 1:61. Fastigheterna ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station cirka 300 meter bort. I norr gränsar planområdet till Kyrkdammen och omgivande naturparkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg 226 (Huddingevägen) respektive Västra stambana, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder i kvarteret Domarringen och Rådstugan. Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.



Övergripande bild över planområdet markerat med vitt.

Planförslaget

Planförslaget medger en kvartersbebyggelse med cirka 450 lägenheter. 20 procent av bostäderna ska vara minst 60 kvadrat stora. I övrigt ligger tonvikten på mindre lägenheter, framför allt ett och två rum och kök. I kvarteret föreslås flera olika typer av boendeformer. Bostadsrätter föreslås på sikt vara den dominerande upplåtelseformen. Centrumfunktioner medges också i planförslaget.

Utformning

Detaljplanen har utformats för att möjliggöra bebyggelse i hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet. I och med att detaljplanen möjliggör ett kvarter med relativt stor byggnadsvolym har det bedömts viktigt att bryta ner volymen för att skapa dynamik och intressanta rumsbildningar längs gaturummet och motverka upplevelsen av storskalighet. Bebyggelsen har bearbetats på olika sätt i mötet med omgivningen. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

storskalighet och enformighet motverkas. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen markera entrén till Huddinge centrum sett från Huddingevägen och Västra stambanan.

Skalan i kvarteret varieras mellan 5 och 9 våningar, med tonvikt på mellan 7 och 9 våningar. För att få till en bullerskyddande effekt måste bebyggelsen byggas i ungefär samma höjd och gårdsrummet måste slutas.

En gårdsbyggnad placeras mitt i kvarteret för att ge möjligheter till en innergård som klarar gällande bullerriktvärden.



Vy mot kvarteret ifrån Huddinge stationsväg. Befintliga Tingshuset till höger i bild.

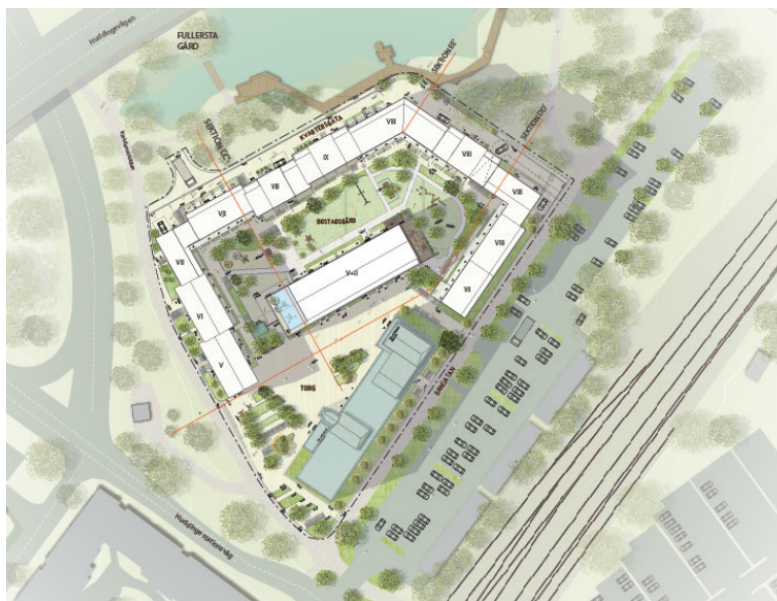


Vy mot kvarteret ifrån Kyrkdammen



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313



Illustrationsplan över tillkommande kvarter runt Tingshuset.

En kvartersgata möjliggörs runt bostadskvarteret för att klara av både tillgänglighets- och utrymningskrav.

Ett kvarterstorg mellan det befintliga Tingshuset och det nya bostadskvarteret föreslås också utvecklas då dagens tillfart ifrån Huddinge stationsväg kommer att stängas av i samband med genomförandet av detaljplanen. Det bedöms kunna skapa ett tydligare och mer attraktivt stråk bort mot Kyrkdammen.

I samband med utbyggnaden av kvarteret föreslås också att ett helhetsgrepp tas över de cykelstråk som angränsar till kvarteret. All gång- och cykelväg kommer byggas ut till standard för det regionala cykelstråket med en bredd på minst 4,5 meter.

Gestaltningssprogram för både kvartersmark och allmän plats har tagits fram inom ramen för planarbetet och biläggs exploateringsavtalet.

Parkering

Parkeringen för de tillkommande bostäderna och de befintliga verksamheterna föreslås hanteras genom ett underjordiskt garage. En reduktion på 30 procent föreslås av parkeringstalet utifrån en kombination av föreslagna mobilitetsåtgärder, närhet till kollektivtrafik samt typ av bostäder inom kvarteret.

Befintlig infartsparkering kommer vid genomförandet av detaljplanen delvis göras om. De delar av parkeringsytan som idag är förlagd på parkmark kommer även planläggas för att möjliggöra infartsparkering. Idag är delar av parkeringen inte reglerad även om den betraktas som infartsparkering. Inom ramen för detaljplanen kommer även naturmarken från den befintliga markparkeringen, upp till hundrastgården planläggas för parkering och på så sätt möjliggöra för tillskapandet av fler infartsparkeringar. Relativt mycket naturmark behöver tas bort men cirka 40 ytterligare infartsparkeringsplatser bedöms på så sätt kunna tillskapas.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Utredningar och avvägningar

Buller

Planområdet är beläget i ett bullerutsatt läge med Huddingevägen (väg 226) på ena sidan och Västra stambanan på andra sidan. Bullerutredningen visar att det tillkommande kvarteret utsätts för höga bullervärden.

För att lösa bullerproblematiken måste bebyggelsen utformas med genomgående lägenheter med en tyst sida in mot gården. Bullerriktvärdena för bostäderna klaras genom planförslaget. En tyst uteplats kan anordnas i kvarteret, även om stora delar av gården inte når upp till riktvärdena för uteplats.

Vibrationer och stomljud

I utredningen för vibrationer och stomljud har mätningar utförts i planområdet. Vibrationer har mätts i mark i två mätpositioner för att avgöra om det finns markvibrationer på platsen. Vibrationer har också mätts i byggnadsstommen på Tingshuset för att avgöra om det finns risk för stomljud. Det är en försumbar risk för stomljud på platsen om tillkommande byggnader grundläggs på liknande sätt som kontrollerad byggnad.

För vibrationer visar mätresultatet att vibrationshastigheter som överskrider riktvärden förväntas på platsen. Inom framtida byggnader kan vibrationshastigheter förekomma över godkända riktvärden beroende på vald byggnadsstomme och grundläggning. Det behöver säkerställas att byggnader och grundläggning utförs på ett korrekt sätt för att reducera vibrationer. En planbestämmelse har lagts till för att säkerställa att byggnationen utformas utan risk för vibrationer.

Dagvatten och skyfall

Efter exploatering kommer dagvattenflödena öka som en följd av den minskade mängden grönytor i vilka dagvatten infiltrerar samt ökningen av mängden takytor som har en hög avrinning. Föroreningsbelastningen minskar dock för alla undersökta ämnena efter exploatering. En minskning av föroreningarna från planområdet ökar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för nedströms vattendrag och sjöar.

Flera olika dagvattenåtgärder genomförs i området, till exempel växtbäddar och skelettjordar.

Planområdet ligger vidare i en lågpunkt där det redan idag finns kända översvämningsproblem. Flera skyfallsmodeller har gjorts för att tydligt belysa situationen och upptäcka problemområden. Skyfallssimuleringarna visar att det samlas mycket vatten i och runt planområdet vid kraftiga regn. Dock har höjdsättningen i och runt kvarteret anpassats för att klara de krav som ställs på säkerhet och framkomlighet i samband med kraftiga skyfall. I plankartan regleras skyfallshanteringen med flera olika planbestämmelser, till exempel färdig golvnivå.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Geoteknik och geohydrologi

Den geotekniska utredningen har utrett de risker grundläggningen för det tillkommande kvarteret kan tänkas ha för det befintliga Tingshuset, bostadskvarteren i söder samt Västra stambanan. Då grundvattnet ligger högt och marken till största del består av torv, föreligger stor risk för sättningar för omgivningen om inte grundläggningen görs rätt. Efter samrådet har en kompletterande geoteknisk utredning tagits fram samt en geohydrologisk utredning. Utredningarna konstaterar att grundläggning för den tillkommande bebyggelsen måste utföras med pålar på grund av de mäktiga lerlagren. Schakt för byggnad och garage under kvarteret kommer att behöva utföras inom tät spont för att förhindra avsänkning av det övre grundvattenmagasinet utanför spanten, samt för att möjliggöra schakt i torrhet. Genomförandet av detaljplaneförslaget bedöms leda till en temporär grundvattensänkning, vilket kräver tillstånd för vattenverksamhet. En permanent grundvattensänkning får inte ske. Tillstånd söks utanför detaljplanearbetet, men bedöms vara en förutsättning för att genomföra det föreslagna garaget under kvarteret. Inom ramen för tillståndsansökan kommer risker och eventuella åtgärder för att motverka skador till följd av den temporära grundvattensänkningen utredas. Det underjordiska garaget kommer inte kunna genomföras utan att tillstånd ges. Den geotekniska utredningen samt den geohydrologiska utredningen beskriver vidare de geotekniska risker detaljplanen medför, samtidigt konstateras att detaljplanen kommer kunna genomföras med erforderliga skyddsåtgärder.

Västra stambanan, befintliga Tingshuset eller bostadskvarteren söder om planområdet bedöms inte påverkas av grundläggningsarbetet inom planområdet. Extra hänsyn till omgivningen kommer ändå att tas i samband med detaljprojekteringen. Då grundvattensituationen i området är komplicerad kommer en ansökan om vattenverksamhet behöva sökas för att säkerställa att exploateringen inte riskerar att skada omgivningen genom en permanent grundvattensänkning.

Utredningarna konstaterar vidare att en lättare konstruktion inte skulle ha någon påverkan på behovet av pålning. På grund av kvarterets storlek, behovet av en tät grund samt den pågående marksättningen i området behöver pålning ske.

Markmiljöundersökning

Föroreningar i jord har påträffats i planområdet. Då ett garage planeras under kvarteret kommer en stor del av jorden att schaktas bort i samband med genomförandet. Vissa halter av föroreningar har också påträffats i grundvattnet. Halterna i grundvattnet bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön utifrån den planerade markanvändningen. Utanför planområdet har olja i fri fas hittats och avgränsats.

Riskutredning

Cirka 60 meter ifrån planområdet går Huddingevägen (väg 226) som är sekundärled för farligt gods. Cirka 30 meter ifrån planområdet går Västra



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Stambanan som också transporterar farligt gods. Riskutredningen visar att vid avståndet till riskkällorna som detaljplanen medger är riskerna att beakta som relativt små och några särskilda restriktioner om markanvändningen behövs inte. Utredningen har uppdaterats efter samrådet med hänsyn till en eventuell spårutbredning av Västra stambanan. Utifrån utredningens rekommendationer har planbestämmelser gällande utrymning och friskluftsintag för fasaden som vetter mot Västra stambanan lagts till.

Kulturmiljö

I kulturmiljöutredningen konstateras att det befintliga Tingshuset klarar av konkurrens av tillkommande bebyggelse, samt att garagebyggnaden som föreslås att rivas inte innehåller några kulturhistoriskt intressanta värden. Planförslaget bedöms således gå i linje med kulturmiljöinventeringen.

Sociala konsekvenser

Inom ramen för detaljplanearbetet har det också bedömts viktigt att ta fram en social konsekvensanalys. Syftet har varit att belysa de eventuella konsekvenser det tillkommande kvarteret kan ha för hur platsen i framtiden kan komma att upplevas av omgivningen och av de framtida boende i kvarteret. Utredningen visar att planförslaget bedöms förstärka platsen och bidra till bland annat ökad trygghet i området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ligga i linje med en socialt hållbar utveckling.

Trafik

Trafik har också varit en viktig aspekt att utreda inom ramen för planarbetet. Trafikutredningen visar att exploateringen visserligen leder till ökade trafikmängder, men det bedöms inte påverka den övergripande trafiksituationen negativt. Med föreslagna åtgärder påverkas inte framkomligheten för stombuss 172. Trafikutredningen ger även förslag och pekar ut mobilitetsåtgärder för att arbeta för ett minskat bilberoende. En reduktion på 30 procent föreslås av parkeringstalet utifrån en kombination av föreslagna mobilitetsåtgärder, närhet till kollektivtrafik samt typ av bostäder inom kvarteret.

Groddjursinventering

Eftersom groddjur finns i Kyrkdammområdet och är särskild skyddade enligt Artskyddsförordningen har en inventering av dessa gjorts. Det har visat sig finnas flera arter av groddjur. Bevarandestatusen för groddjuren på platsen är idag inte gynnsam och kommer troligtvis inte att påverkas av exploateringen. Skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras för att inte riskera att bevarandestatusen försämras. Det handlar till exempel om att skapa grodhotell, groddjursdammar och ha skyddsåtgärder under byggtiden.

Fladdermusinventering

Resultatet ifrån fladdermusinventeringen visar att det rör sig sex olika fladdermusarter runt Kyrkdammen, varav en av arterna är rödlistade. Området bedöms användas av fladdermössen för att söka föda men de har inte fasta boplatser där. För att störa fladdermössen så lite som möjligt kommer



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

skyddsåtgärder att genomföras. Vid exploateringen kommer inte dammarna att påverkas, där fladdermössen jagar och söker föda. Lundridån och befintlig vegetation närmast dammen kommer att bevaras så långt som möjligt. I och med exploateringen kommer en belyningsplan med särskilt fokus på fladdermöss tas fram.

Fågelinventering

En övergripande fågelinventering gjordes för Kyrkdammsområdet 2018 som gav indikationer på att det finns ett rikt fågelliv i området.

Under sommaren 2022 togs det därför fram en fördjupad fågelinventering i och i nära anslutning till planområdet. Inventeringen konstaterar att det i Kyrkdammsområdet finns många olika fågelarter, bland annat några rödlistade. Ett antal kompensationsåtgärder föreslås att genomföras men detaljplanen bedöms inte påverka fåglarna på ett icke acceptabelt sätt och någon vidare artskyddsutredning bedöms inte behöva tas fram.

Bedömning av naturvärden

Vidare har en inventering av skyddsvärda träd tagits fram för naturmarken som föreslås exploateras. Inventeringen visar att det finns flera skyddsvärda träd som behöver avverkas i samband med detaljplanens genomförande. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

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

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Beräknad första inflyttning är 2028.

Huddinge kommun avser att bygga om gång- och cykelvägarna runt kvarteret, den befintliga infartsparkeringen samt rusta upp naturparkområdet i anslutning till kvarteret.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark samt områdes-specifika anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator och gång- och cykelvägar inom och i direkt anslutning till planområdet. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Kommunen kommer i samband med antagande av detaljplanen att ta fram ett exploateringsavtal med exploatören.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 & 2 med flera, då det möjliggör ökad bostadsbebyggelse inom Spårväg Syds influensområde och därtill bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande då befintlig markparkering bebyggs.

Utöver det bedöms detaljplanens genomförande leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)

Trots närheten till Huddinge station bedöms planförslaget generera en ökning av trafiken, vilket bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser. Ett mobilitetsprogram med olika åtgärder bedöms bidra till att minska trafikökningen. Vidare är byggskedet och materialval viktiga för en byggnads klimatpåverkan under sin livscykel. Exploatören kommer att fortsätta att arbeta med åtgärder för miljöanpassat byggande under den fortsatta processen. Då marken är förorenad och kan innehålla sulfidlera behöver en masshanteringsplan tas fram till genomförandet. Masshanteringsplanen innehåller bland annat en planering för transporter av massorna så att de kan bli så effektiva som möjligt och belasta klimatet så lite så möjligt.

Vidare har platsen stora utmaningar i frågor rörande buller. De höga bullernivåerna förutsätter en hög bebyggelse vilket bidrar till en mörkare innergård. De allra flesta lägenheter utsätts för väldigt höga bullernivåer vilket förutsätter en tyst sida. Några bostäder kommer behöva särskilda fasadåtgärder för att klara bullernivåerna. En del av gården klarar riktvärdena för uteplats.

Planförslaget bidrar vidare till förbättrad vattenkvalitet i Fullerstaån och Trehörningen, då markanvändningen ändras till en mindre belastande efter exploatering. Att få till ytterligare infartsparkering på naturmark är dock en stor utmaning och bidrar till en sämre dagvattensituation samt att orörd naturmark tas i anspråk. Marken för kvarteret saneras i samband med exploateringen vilket dock bedöms vara positivt. Dessutom bidrar detaljplanen till att cykelstråken runt planområdet byggs ut i enlighet med cykelplanen och enligt standard för regionalt cykelstråk.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att platsens förutsättningar innebär många utmaningar, inte minst gällande buller, områdets naturvärden, geotekniska förutsättningar, dagvatten och översvämningar. Utmaningarna har dock bedömts kunna hanteras och avvägts inom ramen för detaljplanen.

Detaljplaneförslaget bedöms bidra till att höja attraktiviteten och tryggheten vid Kyrkdammen och det omgivande naturparkområdet genom tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre baksidor. Detaljplaneförslaget ligger också i linje



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2019/556.313

med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och tillgängliggöra grönytor. Sammantaget, utifrån de beskrivna aspekterna ovan, bedöms det ur både ett barn- och äldreperspektiv vara positivt att området runt Kyrkdammen tydliggörs, tillgängliggörs och blir tryggare.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Den allmänna plats som i och med detaljplanens genomförande ska byggas om ska huvudsakligen bekostas av exploatören däremot får kommunen marginellt ökade driftkostnader. Vidare får kommunen en intäkt på cirka 26 miljoner kronor i samband med markförsäljning av mindre ytor inom planområdet.

Projektet bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto.

Detaljplanen möjliggör utökad infartsparkering men kostnaderna kan inte belasta exploatören utan behöver tas som ett kommunalt investeringsprojekt. Utökad infartsparkering bedöms kosta cirka 5 miljoner kronor att anlägga och genererar ökade driftkostnader om cirka 50 000 kronor årligen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta - antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning - antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

ALM Equity AB

Centria AB