



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

Handläggare  
Karin Segerdahl  
karin.segerdahl@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för kvarteret Tingshuset – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 och 2 samt del av kommunens gatufastighet Fullersta Gård 1:170 inom kommundelen Fullersta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 26 februari 2019.

### Sammanfattning

Huddinge kommun är just nu inne i en intensiv utvecklingsfas och exploatören ALM Equity AB har förvärvat fastigheten Tingshuset 2 och presenterat ett projekt för kommunen med bostäder och förskola. Initialt vill exploatören pröva möjligheten att uppföra 400-500 mindre lägenheter i varierade upplåtelseformer i anslutning till det befintliga Tingshuset, inom 300 meter från Huddinge station. I planuppdraget föreslås också att Samhällsbyggnadsavdelningen får i uppdrag att bekräfta användningen i det befintliga Tingshuset samt att få i uppdrag att pröva ett större grepp av parkeringssituationen runt Tingshuset.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med bostäder med varierade upplåtelseformer i ett mycket bra kollektivtrafikläge samt bidra till ett mer effektivt markutnyttjande då platsen idag används till markparkering. Projektet har möjlighet att bidra med både ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Förslag till intentionsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna har tagits fram som hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslutet om planuppdrag (KS-2019/91).

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Syftet med detaljplanen är att pröva en planläggning av fastigheterna Tingshuset 1 och 2 för kontor, bostäder och en förskola. Inom Tingshuset 2 avser planläggning primärt pröva bostäder och en förskola, där målet är att skapa små yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1 rok och 2 rok men även ett antal 3 rok. Antalet lägenheter har initialt uppskattats av fastighetsägaren till ca 400-500 stycken i blandade upplåtelseformer. Lämplig exploateringsgrad och fördelning av upplåtelseformer kommer dock behöva utredas närmre i kommande detaljplaneprocess. I planarbetet är det särskilt viktigt att säkerställa att förskolegården får tillräckligt stora ytor samt att den kan utformas på ett säkert sätt utifrån de förutsättningar som råder på platsen.

Inom Tingshuset 1 (fastigheten där Tingshuset idag ligger) kommer planläggning pröva att bekräfta befintlig kontorsanvändning. I projektet som helhet ska även behovet och möjligheten att skapa utrymmen för kommersiella lokaler utredas närmre.



*Bild på förslag till planområde (utgår från den befintliga detaljplanegränsen)*

I planuppdraget föreslås även att den befintliga infartsparkeringen på gatufastigheten Fullersta gård 1:170 inkluderas för att vidare utreda om det är möjligt att ta ett större grepp av parkeringen i och runt Tingshuset samtidigt som fler infartsparkeringar tillskapas, i enlighet med det uppdrag kommunstyrelsens förvaltning fått av kommunfullmäktige (24-04-2017 §14).

Vidare ligger planområdet inom Spårväg syds influensområde.



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

Projektet Tingshuset finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031”. Projektet överensstämmer vidare med kommunens översiktsplan (2030) som tydligt benämner att området runt Kyrkdammarna föreslås att få en hög exploatering, men att befintliga Tingshuset ska bevaras. Programmet för Huddinge centrum (2012) pekar också ut en hög exploatering på platsen (område E3 – bostäder vid Kyrkdammen).

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”.

Just nu pågår det också ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för de centrala delarna av Huddinge. Att detta planarbete sker i samklang med utvecklingsplanen kommer vara viktigt att säkerställa. Utvecklingsplanen berör flertalet strategiska frågor som kommer ligga till grund för projektets fortsatta inriktning, bland annat en kartläggning av den strategiska grönstrukturen, en strategisk trafikplan och en handelsutredning.

För väg 226 (Huddingevägen) togs det 2017 fram en ÅVS (åtgärdsvalsstudie) som pekar ut förslag till förändringar för att öka framkomligheten framförallt för kollektivtrafiken. Den del av väg 226 som går i anslutning till planområdet föreslås att breddas med två kollektivtrafikkörfält och en gång- och cykelbana. Hur en eventuell breddning påverkar projektet är viktigt att utreda tidigt i planarbetet. Trafikverket har också en spårreserv som går igenom centrala Huddinge. Hur spårreserven kan påverka projektet och om den måste finnas kvar är också frågor som tidigt i processen måste utredas.

Det befintliga Tingshuset på fastigheten Tingshuset 1 är i kommunens kulturmiljöprogram från 2003 utpekad som en solitär. De kulturhistoriska värden som pekas ut är dels platsens historiska betydelse som tingshus och dels dess medvetna gestaltning med 1960-talets modernistiska arkitektur men med materialkvalité från 1950-talets arkitektur. I samband med framtagandet av kommunens nu gällande översiktsplan gjordes en bedömning av hur Tingshuset skulle påverkas av exploatering i närområdet. Bedömningen fastslog att Tingshusets värden inte påverkas av en kommande exploatering i närområdet då Tingshuset genom dess storlek och utformning klarar konkurrensen ny bebyggelse skulle innebära.

I närheten av planområdet har även ett positivt planbesked getts för fastigheten Udden 8 där det initialt nämnts ett hundratal tillkommande bostäder.



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

## *Planområdet*

Fastigheterna ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station ca 300 meter bort. I norr gränsar fastigheterna till Kyrkdammarna och omgivande parkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg 226 (Huddingevägen) respektive järnväg, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder.

För planområdet gäller Stadsplan kv, Udden m fl (0126k-10344), upprättad i juni 1979. Planen tillåter bebyggelse för allmänt ändamål. Parkeringen som idag utgör större delen av Tingshuset 2 är prickmark där bebyggelse inte får uppföras. Området runt Tingshuset 1 och 2 är kommunal ägd mark planlagd för parkering, park och gata.

Tingshuset har en historiskt viktig betydelse då den 1959 byggdes i samband med tingsrättsreformen och tillkomsten av Svartlösa tingsrätt, senare Huddinge tingsrätt (1977). Byggnaden uppfördes initialt med dispens på parkmark, vilket sedan 1979 åtgärdades genom en planändring samtidigt som angränsande mark planlades för statliga förvaltningar (åklagaryndigheten, skatteverket och polisen).



*Bild på det befintliga Tingshuset.*

Idag bedrivs primärt kontorsverksamhet inom fastigheten Tingshuset 1 och delvis även inom Tingshuset 2. I övrigt omfattas större delen av Tingshuset 2 av markparkering. Omgivande mark är till största del i kommunal ägo och består av parkeringar, park och gator.

Med anledning av projektets placering mellan befintligt spårområde och riksväg 226 kommer risk, buller och luftkvalitet bli viktiga faktorer att utreda i detaljplaneprocessen. Området är idag utsatt för höga bullernivåer från två håll vilket fungerat när användningen varit kontor. Om bostäder ska medges infaller dock andra krav på buller. Det ställer bland annat krav på vilken typ av bebyggelsestruktur som kan medges på platsen. Ett slutet kvarter i någon utsträckning måste till för att klara av att få till en så kallad tyst sida.



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

Inte minst för förskolans gårdsmiljö kommer det vara viktigt att säkerställa att bullernivåerna är tillfredställande. I den ÅVS (2017) som togs fram för väg 226 pekas sträckan som går i anslutning till planområdet ut som möjlig plats för bullerskyddande åtgärder.

Generellt kommer den tidiga dialogen med Trafikverket vara viktig i projektet på grund av planrådets speciella läge. Både Trafikplats Fullersta och väg 226 ska i någon utsträckning byggas om och ut. Trafikverket har även en befintlig spårreserv genom Huddinge centrum vars status måste redas ut.

Tingshuset ramas också in av ett cykelnät som består av huvudcykelstråk och en utpekad regional cykelstråkskoppling. Huvudcykelstaket i väster ligger delvis på fastigheten Tingshuset 2. Runt Tingshuset gör den omgivande miljön med flera planskilda passager det svårt att dra om delar av cykelnätet utan att inskränka på genheten. Detta bör beaktas i fortsatta utredningar och vid exploatering.

Angöring till planområdet kommer också vara en viktig fråga att utreda vidare i planarbetet. Idag saknar kvarteret en omslutande gatustruktur.

Vidare kommer också grundläggningsförhållanden, dagvatten och översvämning från dammarna behöva studeras närmre. På grund av ogynnsamma grundläggningsförhållanden kommer parkering i garage bli ytterst svårt att få till, därför föreslås att ett större grepp av parkeringen runt kvarteret Tingshuset tas i samband med planläggningen. Eftersom projektet är beläget i ett mycket centralt läge och då det befintliga Tingshuset är av historisk betydelse kommer gestaltningen vara viktig att beakta under planprocessen. Hur de befintliga kvaliteterna beaktas och vilka brister som projektet kan bidra till att läka kommer också vara viktigt att utreda vidare. En av bristerna som tidigt identifieras i projektet är de befintliga kopplingarna över spåret. Framförallt den smala gångtunneln i direkt anslutning till planområdet skulle behöva utredas närmre under planarbetet för att få till trygga och tillgängliga kopplingar till Huddinge centrum.

Kyrkdammarna som ligger i anslutning till planområdet är en plats med stor potential. I kommunens parkprogram (2015) pekas Kyrkdammarna ut som en plats som bör ges ett mer välkomnande intryck för att bland annat öka tryggheten i parken. I de medborgardialoger som föregick programmet för Huddinge centrum (2012) pekade flera medborgare ut Kyrkdammarna ut som en relativt otrygg plats. Kopplingarna till Kyrkdammarna kommer vara viktiga att utreda vidare i planarbetet.

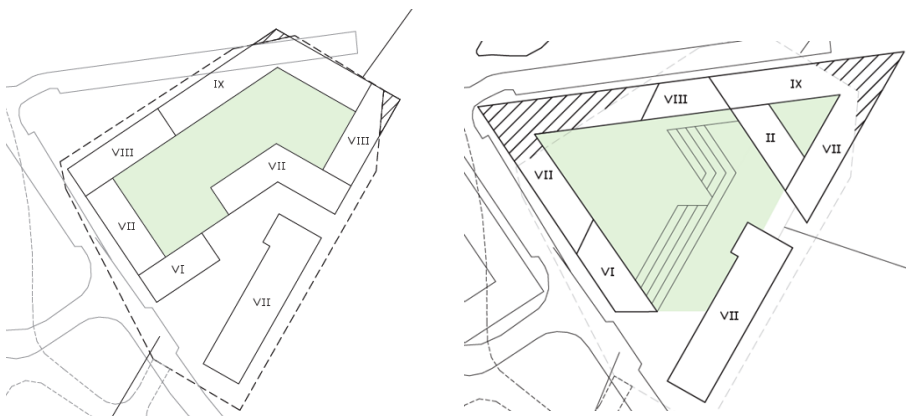


Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

## Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Initialt har exploatören redovisat ett antal volymskisser som visar på en potentiell struktur med hög exploatering. Exploateringen kommer dock behöva ställas mot bland annat friytan för förskolan. Initialt verkar det dock möjligt att i uppdraget pröva mellan 400-500 bostäder i projektet. De tidiga skisser som tagits fram visar på en byggnadsvolym i kvartersstruktur med en relativ hög bebyggelse mellan 6 och 9 våningar. Byggnadsvolymer är dock anpassad efter dels den stora byggnadskropp som det befintliga Tingshuset utgör och dels den storskaliga infrastrukturen i anslutning till fastigheterna, i form av Huddingevägen och ett brett spårområde. De storskaliga omgivningarna skapar förutsättningar för att på ett medvetet sätt få till en större volym på platsen.



*Exempel på tidiga volymskisser. Utformningen kommer dock behöva arbetas med i det fortsatta planarbetet.*

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
- Blandade upplåtelseformer
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)

Överlag bidrar projektet till *Ett hållbart Huddinge 2030* genom framförallt *Attraktiva bostadsområden* som utgår från bland annat de mål som lyfts fram ovan. Utöver det ser förvaltningen ett projekt som bidrar med många bostäder inom influensområdet för Spårväg syd. Projektet kan också bidra till att höja attraktiviteten i Kyrkdammarna och det omgivande parkområdet genom tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre baksidor. Vilket också ligger i linje med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och tillgängliggöra grönytor.

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan exploatörens vilja att få ut så stor byggrätt som möjligt och förvaltningens synpunkter på utformning av bland annat



förskolegård. Vidare bedöms också målkonflikter kunna uppstå med Trafikverket som har stora intressen runt om planområdet. Vidare bedöms knäckfrågor i planarbetet vara dagvattenhantering, grundläggningsförhållanden och trafik och parkering i allmänhet. Hur kopplingarna till Kyrkdammarna och Huddinge centrum kan förstärkas och på så sätt göra området mer tillgängligt kommer både vara en förutsättning och en knäckfråga i planarbetet.

## Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt kan det under projektets gång bytas till utökat förfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknas av exploatören och kommunen.

I samband med beslut om planuppdrag kommer ett intentionsavtal att tecknas för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Ett mer utförligt exploateringsavtal kommer att tecknas och godkännas i KS i samband med detaljplanens antagande.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 1 år 2021.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Dagvatten
- Buller
- Risk
- Trafik och parkering
- Geoteknik
- Gestaltning
- Kulturmiljö
- Barn- och ungdomsperspektivet

## Förvaltningens synpunkter

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. I övrigt anser förvaltningen att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att förtäta med blandade upplåtelseformer i kollektivtrafikhöga områden samt ett viktigt tillskott av bostäder då planområdet ligger i influensområdet för Spårväg syd.

Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer vara av yttersta vikt i den fortsatta planeringen då projektet ligger i anslutning till det befintliga Tingshuset som är utpekad som en solitär i kommunens kulturmiljöprogram. Projektet bedöms dock ha möjlighet att förstärka en plats som idag upplevs som en baksida och på så sätt bidra till ett mer tryggt och attraktivt Huddinge centrum samt att Kyrkdammarnas kvaliteter tillgängliggörs för Huddingeborna.



Datum  
2019-02-26

Diarienummer  
KS-2019/556.313

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören (ALM Equity AB) och kommunen detta ska godkännas i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören tecknar ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

I de fall kommunal mark planläggs som kvartersmark erbjuds exploatören förvärva denna, vilket skulle generera markintäkter för kommunen. I övrigt bedöms projektet varken innebära intäkter eller kostnader för kommunen.

Bengt Svenander  
Tf. kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Karin Segerdahl  
Planarkitekt

**Beslutet delges**  
ALM Equity