



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planprogram för gymnasieområdet (Gymnasiet 4, Gymnasiet 5, del av Stuvsta gård 1:1 och del av Stuvsta gård 1:32) inom kommundelen Sjödalen – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för gymnasieområdet (*Gymnasiet 4, Gymnasiet 5, del av Stuvsta gård 1:1 och del av Stuvsta gård 1:32*) inom kommundelen Sjödalen i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 november 2023.

Sammanfattning

Gymnasieområdet vid Kvarnbergsplan är utpekade för exploatering i både den gällande och föreslagna översiktsplanen samt i utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

I Sverigeförhandlingen har Huddinge kommun ett åtagande om att tillskapa 18 500 bostäder fram till 2035. Inom ramen för detta är gymnasieområdet ett område som ska utvecklas till en hållbar plats som omfattar både bostäder, arbetsplatser, utbildning, centrum, naturupplevelser och rekreativsmöjligheter.

Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet behöver upprättas för att parallellt pågående och efterföljande detaljplanering ska bli lämplig och långsiktigt hållbar utifrån övergripande planeringsfrågor såsom skyfall, trafik, parkering och en god sammanhållen helhet.

En preliminär bedömning är att planprogrammets föreslagna utveckling inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

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



Programarbetet har en preliminär tidplan som anger godkännande under kvartal 1 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Gymnasieområdet vid Kvarnbergsplan är utpekad för exploatering i både den gällande och föreslagna översiktsplanen samt i utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

I samband med påbörjat detaljplanearbete för del av Gymnasiet 4 (nya Huddingehallen) har förvaltningen bedömt att det finns ett behov av att studera vissa frågor ur ett helhetsperspektiv, avseende exempelvis effektivt markutnyttjande, hushållning med mark och parkering samt skyfalls- och dagvattenhantering.

Slutsatsen är således att ett planprogram behöver tas fram som tar fasta på *Utvecklingsplanen för centrala Huddinge* samt kommunala behov och vidareutvecklar detta till helhetslösningar som kan vara vägledande för både efterföljande och pågående detaljplanering i området.

Geografisk avgränsning

Initialt avgränsas programområdet av fastigheterna Gymnasiet 4 och 5 samt omkringliggande gator (Huddingevägen, Gymnasievägen samt Lännavägen) Se figur 1 för ungefärligt programområde.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda och fastställa möjlig, lämplig och långsiktigt hållbar utveckling av gymnasieområdet, med utgångspunkt i platsspecifika förutsättningar, behov och möjligheter. Planprogrammet ska skapa förutsättningar för att underlätta planprocessen för kommande detaljplaner inom gymnasieområdet. Syftet med planprogrammet är också att utreda en struktur med övergripande lösningar gällande exempelvis parkering och skyfall som kan styra pågående detaljplanering inom området.



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313



Figur 1. Ungefärligt programområde. Skrafferad del för ungefärligt område som omfattas av pågående detaljplanearbete.

Planeringsförutsättningar

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen (RUF5 2050) är området 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”.

ÖP 2030

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, anges planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

ÖP 2050

I Huddinge kommuns revidering av översiktsplanen, Översiktsplan 2050, anges planområdet som stadsutvecklingsområde för större förändringar. Där tillåts tätare bebyggelse, framför allt flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice. Stor vikt läggs också på att skapa levande stadsmiljöer samt tillgängliga offentliga miljöer i form av exempelvis torg och parker.

Inom ramen för ÖP 2050 gjordes en sträckningsstudie för en framtida kapacitetsstark kollektivtrafiklösning, såsom spårväg eller snabbussar (BRT, Bus Rapid Transit), mellan Flemingsberg och Rågsved. Detta eftersom det i Regionens



Datum
2023-11-29

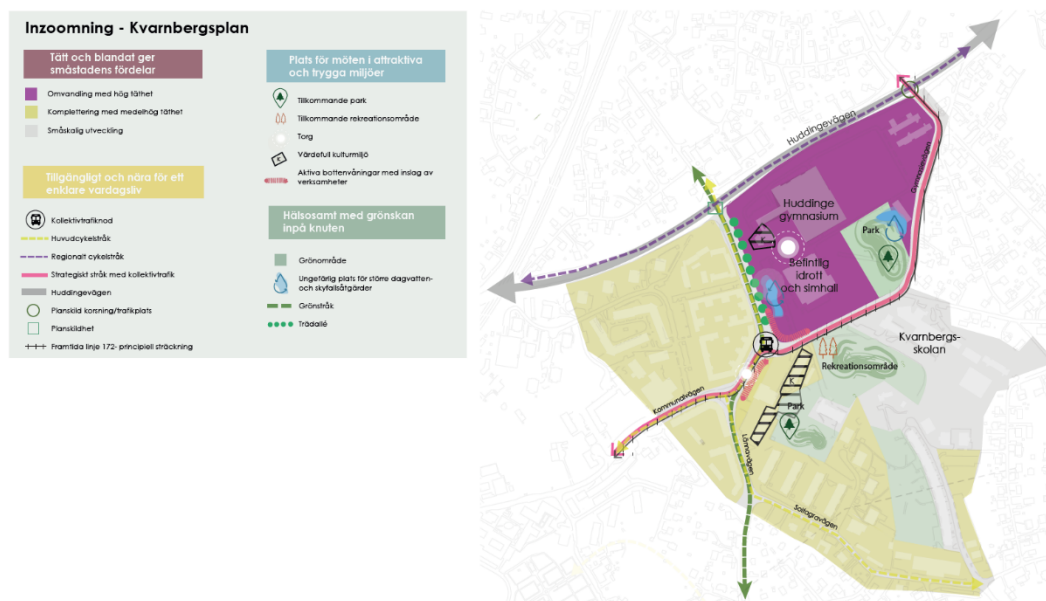
Diarienummer
KS-2023/2462.313

kollektivtrafikplan pekas ut ett långsiktigt behov, bortom år 2050, att omvandla busslinje 172 till en mer kapacitetsstark kollektivtrafiklösning. Sträckningsstudien förordar en sträckning förbi planområdet som behöver utredas vidare.

Utvecklingsplan för centrala Huddinge

Kommunfullmäktige godkände en utvecklingsplan för centrala Huddinge i december 2021. Utvecklingsplanen ska säkerställa att framtida förändring av centrala Huddinges mark- och vattenanvändning leder till en långsiktigt hållbar tillväxt.

I utvecklingsplanen pekas gymnasieområdet ut som ett stadsutvecklingsområde där omvandling av området föreslås på sikt. Utvecklingsplanen beskriver att en ny simhall kan inrymmas inom gymnasieområdet samtidigt som det finns en potential att förtäta området kring Kvarnbergsplan med 1 100–1 400 bostäder, varav många föreslås placeras inom gymnasieområdet. En tillkommande park och flera ytor för att hantera skyfall föreslås också komma till på gymnasieområdet. Allén vid Lännavägen pekas i utvecklingsplanen ut som värdefull och bör bevaras. Utvecklingsplanen pekade även ut ombyggda trafikplatser på Huddingevägen i enlighet med framtagna AVS för väg 226 (ätgårdssvalstudie).



Figur 2. Inzoomningskarta från utvecklingsplanen.

Plan för samhällsbyggnad 2023

I Huddinge kommuns bilaga till Mål och budget 2023–2025, Plan för samhällsbyggnad 2023, anges att området kring Kvarnbergsplan och gymnasieområdet pekas ut som ett möjligt stadsutvecklingsområde samt att en ny simhall ska byggas inom fastigheten Gymnasiet 4. Med tanke på olika uttalade behov av förändring inom området vid Huddingehallen, Huddingegymnasiet och kontorshuset Gymnasietorget finns det ett behov av att ta fram ett program för den fortsatta utvecklingen för området. I samband med detta anges att det även behöver klarläggas vilka offentligt finansierade verksamheter som bör inrymmas



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313

inom området. Vidare anges att stor potential finns för ytterligare bostäder i attraktiva lägen inom flertalet detaljplaneprogramsområden, däribland det för gymnasieområdet.

Kulturmiljöinventeringen

Huddinge gymnasium är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kulturmiljöprogrammet från 2019.

Gällande detaljplaner

Programområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheterna Gymnasiet 4 och Gymnasiet 5 gäller detaljplan 0126K-8792 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål. Omgivande gator anges enligt gällande detaljplaner som allmän plats, gata, med kommunalt huvudmannaskap.

Programområdet

Programområdet består preliminärt av fastigheterna Gymnasiet 4, Gymnasiet 5, del av Stuvsta gård 1:1 samt del av Stuvsta gård 1:32.

Det preliminära planområdet omfattar en yta om cirka 10 hektar och är bebyggd med ett gymnasium, en kontorsbyggnad och idrotts- och simhallen Huddingehallen. Inom området finns ytor med park- och naturliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen. Ytterligare idrottsfunktioner finns i form av en utomhusfotbollsplan och tennisbanor. Två större markparkeringar finns i anslutning till Lännavägen respektive Gymnasievägen.

Planområdet är lokaliserat cirka 1,2 kilometer ifrån både Huddinge och Stuvsta station och dessutom i nära anslutning till flertalet busslinjer och omfattas således av god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet berörs inte av strandskydd, riksintressen, natura 2000-områden eller naturreservat. Skyddade biotoper finns i form av flertalet alléer. En naturvärdesinventering av området togs fram inom ramen för utvecklingsplanen för centrala Huddinge och då pekades det ut att platsen har visst naturvärde och kategoriserades i naturvärdesklass 4.

Programområdet avgränsas av Lännavägen i väst, Huddingevägen i norr, Björkängsvägen i nordost och Gymnasievägen i öst och syd.

Programförslag

Uppdraget innebär att ett planprogram för gymnasieområdet arbetas fram. Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust men översiktlig struktur och markanvändning för området.

Planprogrammet ska ange långsiktig och hållbar inriktning och markanvändning för gymnasieområdet och som bidrar till att skapa tydliga förutsättningar för kommande detaljplaneläggning.

Inom ramen för planprogrammet ska en välavvägd variation av funktioner föreslås, bland annat genom att beakta såväl kommunala behov av park,



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313

mötesplatser, idrotts- och skolverksamhet som behov av bostäder, arbetsplatser och service.

En markanvändningskarta ska tas fram som innehåller struktur för bebyggelse och gator samt grön- och blåstruktur.

Platsens naturvärden, kulturmiljö och övriga förutsättningar ska beaktas och utgöra utgångspunkt för programförslaget samt att stråk inom området och kopplingar till omkringliggande områden ska säkerställas.

Planprogrammet ska också visa på avvägningar, konsekvenser och hur programförslaget bidrar till långsiktigt hållbar stadsbyggnad.

Övergripande trafikförsörjning i och omkring området ska utredas, så som ombyggda trafikplatser på Huddingevägen, föreslagen kapacitetsstark kollektivtrafik med mera.

Planprogrammet ska även redogöra för möjlig skedesplanering genom en genomförandestrategi inklusive en exploateringskalkyl.

Målet med planprogrammet är att ta fram en programhandling som inkluderar förutsättningar, mål, avvägningar och konsekvenser, markanvändningskarta/strukturplan samt hållbarhetsbedömning. Planprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplaneläggning inom området.

Planprocessen

I programarbetet genomförs först ett samråd och därefter kan planprogrammet godkännas av kommunfullmäktige.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploitören (Huddinge Samhällsfastigheter AB) och kommunen.

En avsiktsförklaring ska tecknas med Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med beslut om planuppdrag. I övrigt behöver inga genomförandeavtal att tecknas utan det sker i samband med efterföljande detaljplanering.

En preliminär tidplan är att samråd av planprogrammet sker under kvartal 3 år 2024 och ett godkännande av kommunfullmäktige sker under kvartal 1 år 2025.

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

- Dagvatten och skyfall
- Trafik, mobilitet och parkering
- Kulturmiljö
- Naturvärden
- Geoteknik och markföroreningar
- Sociala konsekvenser
- Hållbarhetsbedömning
- Gestaltungsprinciper
- Skedesplanering och genomförandestrategi



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313

Förvaltningens synpunkter

Planprogrammet ska pröva möjligheten att få till en omvandling och *långsiktig hållbar* utveckling av gymnasieområdet. Utvecklingen av området ska bidra till att möta bostadsmålet om 18 500 bostäder till 2035 i enlighet med Sverigeförhandlingen. Gymnasieområdet ska utvecklas med hög exploatering som innefattar både bostäder, sim- och idrottshall, centrumfunktioner, park, naturområden, gymnasieskola med mera. Exakt vilka funktioner som ska inrymmas i området, bebyggelsens täthet, höjd och uttryck ska studeras under programarbetet. Målet är att uppnå ett effektivt markutnyttjande och en attraktiv boende- och stadsmiljö. Omfattning, funktion och placering av allmänna platser, torg- och gårdsbildningar med lek och grönytor ska utredas och behöver ta avstamp i områdets befintliga kvaliteter samt pågående detaljplanering.

Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet behöver upprättas för att efterföljande detaljplanering ska bli lämplig utifrån övergripande planeringsfrågor såsom kommunala intresseavvägningar, skyfall, parkering, trafik med mera. Inom planprogrammet kommer även en grov genomförandestrategi och etappindelning att tas fram för att skapa förutsättningar för kommande detaljplanearbete.

Avväganden avseende hållbarhet

I programarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Utgångspunkten är att arbeta med en hållbarhetsbedömning där exempelvis hållbarhetsmål och förslag till åtgärder för områdets utveckling tas fram. Ambitionsnivån ska vara hög, men omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av programarbetet.

En preliminär bedömning är att planprogrammets föreslagna utveckling inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I programarbetet behöver hänsyn tas till barn- och ungdomsperspektivet, sociala perspektivet och människor som bor i närområdet. Sociala konsekvenser samt konsekvenser för barn, ungdomar och äldre ska utredas, vilket kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inom ramen för planprogrammet behöver en exploateringskalkyl och genomförande-PM för allmänna anläggningar upprättas. Detta är en del av programmets genomförandestrategi.



Datum
2023-11-29

Diarienummer
KS-2023/2462.313

All mark inom programområdet ägs antingen av Huddinge Samhällsfastigheter eller av kommunen. Planprogrammet och efterföljande detaljplaner kommer leda till markanvisningar där byggbar mark kan säljas av och på så sätt bidra positivt ekonomiskt till kommunkoncernen.

Investeringar i allmänna anläggningar kommer behövas. Kommunen kommer på sikt behöva genomföra stora investeringar inom gymnasieområdet, inte minst för *nya Huddingehallen*, men intäkterna från markanvisningarna bedöms också bli stora. Bedömningen i ett tidigt skede är att investeringskostnaderna kommer överstiga intäkterna. Dock är ett uppdrag för planprogrammet att analysera detta i en exploateringskalkyl där målsättningen är att det negativa nettot ska bli så litet som möjligt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Huddinge Samhällsfastigheter AB