



Datum  
2023-11-29

Diarienummer  
KS-2023/2391.214

Handläggare  
Julia Olsson  
Julia.Olsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB angående planprogram Gymnasieområdet inom kommundelen Sjödalen

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande planprogram Gymnasieområdet inom kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2023-11-29.

### Sammanfattning

Det har bedömts att det finns ett behov av ett planprogram för Gymnasieområdet för att studera frågor utifrån ett helhetsperspektiv. Gymnasieområdet vid Kvarnbergsplan är utpekad för exploatering i både den gällande översiktsplan 2030 och i förslag till ny översiktsplan 2050 samt i utvecklingsplanen för centrala Huddinge och projektet finns även med i plan för samhällsbyggnad 2023.

Planprogrammet ska fokusera på att utreda övergripande frågor och ska föreslå en översiktlig struktur och markanvändning för området. Exempel på övergripande frågor som hanteras i programmet är dagvattenshantering inom området, struktur, trafik och parkeringslösningar. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

Det preliminära programområdet är cirka tio hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen. Programområdet ligger i direkt anslutning till väg 226 (Huddingevägen) och inom programområdet ligger den befintliga Huddingehallen vilken innehåller både simhall och idrottshall samt Huddinge gymnasium. Inom planprogramsområdet pågår dessutom ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för del av Gymnasiet 4 för en ny sim- och idrottshall som ska ersätta den befintliga Huddingehallen.

Programarbetet har en preliminär tidplan som anger godkännande under kvartal 1 2025. Tanken är att tidsplanen för planprogrammet ska följa tidsplanen för detaljplanen för Gymnasiet 4.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Avsiktsförklaringen är en överenskommelse mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB och avser arbetet med planprogrammet för Gymnasieområdet i stadsdelen Sjödalen. Syftet med att teckna en avsiktsförklaring är att tydliggöra förutsättningarna för programarbetet, samt lägga grund för kommande detaljplanearbete och genomförande. Avtalet är framtaget och formulerat så att de ska fånga de centrala utgångspunkter parterna avser att planprogrammet kommer utgå ifrån, samt parternas avsikter under arbetet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

I samband med påbörjat detaljplanearbete på fastigheten Gymnasiet 4 har det bedömts att vissa frågor behöver studeras i ett helhetsperspektiv och berör övergripande frågor för området som inte hanteras i detaljplanen. För att säkra goda helhetslösningar i utvecklingen av Gymnasieområdet behöver ett större sammanhängande område studeras. Planprogrammet syftar även till att se till att framtida utveckling inte omöjliggörs och att samordna olika intressen för områdets utveckling.

Beroenden finns till övergripande system, till exempel frågor avseende trafik- och rörelsekopplingar, parkering, effektivt markutnyttjande, hushållning med mark samt dagvatten- och skyfallshantering. För att säkerställa att den bästa lösningen tas fram har det bedömts att dessa frågor inte hanteras inom pågående detaljplanering som omfattar en begränsad del av området. Dessa frågor hanteras i stället av planprogrammet.

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2023 och lokalresursplan 2023–2030. I plan för samhällsbyggnad 2023 pekas Gymnasieområdet ut som ett möjligt stadsutvecklingsområde och där det i ett planprogram behöver klarläggas vilka offentligt finansierade verksamheter som bör inrymmas inom området. Dessutom är området utpekad för kommande utveckling i både översiktsplan 2030, det nya förslaget till översiktsplan 2050 samt utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Slutsatsen är således att ett planprogram behöver tas fram som tar fasta på utvecklingsplanen för centrala Huddinges riktlinjer samt kommunala behov och vidareutvecklar detta till helhetslösningar som kan vara vägledande för både efterföljande och pågående detaljplanering i området. Den föreslagna avsiktsförklaringen syftar till att reglera förutsättningarna och arbetet med planprogrammet mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

### Befintliga förhållanden

Området som föreslås studeras är Gymnasieområdet bestående av fastigheterna Gymnasiet 4 och 5 samt omkringliggande gator belägna på Stuvsta gård 1:32 (Huddingevägen, Gymnasievägen, Lännavägen samt Björkängsvägen), se figur 1. Inom planprogramsområdet pågår även ett detaljplanearbete på fastigheten



Datum  
2023-11-29

Diarienummer  
KS-2023/2391.214

Gymnasiet 4 och området angränsar till detaljplaneprojektet för Runan 1 i sydväst. En del i programarbetet är att studera en mer exakt avgränsning av området.

Det preliminära programområdet omfattar en yta om ca 10 hektar. Det är beläget ca 1,2 kilometer från Huddinge station och med anslutning till flertalet busslinjer och bedöms därmed ha god tillgång till kollektivtrafik.



*Figur 1 Det preliminära programområdet markerat med vit begränsningslinje*

Inom området finns idag ett gymnasium, en kontorsbyggnad och den befintliga sim- och idrottshallen Huddingehallen. Merparten av området är i dag planlagt för allmänt ändamål. Därutöver finns det park- och naturområden samt ytor för spontanidrott och två större hårdgjorda ytor för markparkeringar.

Planprogrammet syftar till att uppfylla följande:

- Föreslå en välavvägd variation av funktioner bland annat genom att beakta såväl kommunala behov av park, mötesplatser, idrotts- och skolverksamhet som behov av bostäder.
- Föreslå en bebyggelsestruktur och markanvändningskarta.
- Ta hänsyn till och utgå ifrån platsens naturvärden, kulturmiljö och övriga förutsättningar samt säkerställa stråk inom området och kopplingar till omkringliggande områden.
- Visa på programförslagets avvägningar, konsekvenser och hur programmet bidrar till långsiktigt hållbar stadsbyggnad.
- Utreda övergripande infrastrukturfrågor likt föreslagna lösningar i den framtagna åtgärdsvalsstudien för väg 226 (Huddingevägen).
- Redogöra för möjlig genomförandeordning genom en genomförandestrategi inklusive en exploateringskalkyl.



Datum  
2023-11-29

Diarienummer  
KS-2023/2391.214

## **Avsiktsförklaring**

Med anledning av föreslaget programuppdrag, se KS-2023/2462, har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till avsiktsförklaring mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB som äger fastigheterna Gymnasiet 4 och 5 inom programområdet. Fastigheterna utgör merparten av programområdet. Avtalet reglerar parternas avsikter under programarbetet och lägger grunden för kommande avtal för detaljplaner och genomförande. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Syftet med avsiktsförklaringen är dessutom att reglera eventuella framtida marköverlåtelser mellan parterna. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska överlåta mark som i kommande detaljplaner utläggs som allmän plats utan ersättning. En viktig del av avsiktsförklaringen är att parterna är överens om att Huddinge Samhällsfastigheter AB ska bekosta de faktiska kostnaderna för de allmänna anläggningarna inom framtida detaljplaner som föranleds av programmet. De ska även i kommande projekt inom planprogrammet bidra ekonomiskt till övergripande allmänna anläggningar som pekas ut i utvecklingsplanen för centrala Huddinge, till exempel ombyggnation av Gymnasievägen och dagvattenanläggningar. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivna i avsiktsförklaringen.

Avsiktsförklaringen begränsas dock till att inte reglera de åtaganden som regleras i intentionsavtalet som tecknades mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med planuppdrag för detaljplanen för Gymnasiet 4, se KS-2022/2624.

Huddinge Samhällsfastigheter AB står för samtliga programkostnader enligt undertecknat plankostnadsavtal. Det inkluderar den tid som kommunen lägger ned och erforderliga utredningar som tas fram inom planprogrammet.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

## **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avsiktsförklaring ger goda förutsättningar för att påbörja programarbetet och föreslår att avsiktsförklaringen med Huddinge Samhällsfastigheter AB godkänns.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till avsiktsförklaring med exploatören överensstämmer med kommunens övergripande mål att omvandla och utveckla gymnasieområdet samt att bygga fler bostäder i kollektivtrafiknära läge.

### *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





Datum  
2023-11-29

Diarienummer  
KS-2023/2391.214

områdets utveckling tas fram. 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. En socialkonsekvensanalys (SKA) och/eller barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive äldreperspektiv kommer tas fram som en del av programarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

#### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Huddinge Samhällsfastigheter AB står för samtliga programkostnader enligt undertecknat plankostnadsavtal. Det inkluderar den tiden som kommunen lägger ned på programmet samt framtagande av erforderliga utredningar. Ett antagande av planprogrammet innebär inte att någon utbyggnad sker utan ligger till grund för framtida detaljplaner. Kommunen förväntas därmed inte belastas av några kostnader för planprogrammet i detta skede.

Däremot planeras stora kommunala investeringar inom programområdet, inte minst för den kommande sim- och idrottshallen. Dessa investeringskostnader belastar inte planprogrammet och exploateringsnettot men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Dessa investeringar kan även innebära ökade driftskostnader för kommunkoncernen.

Huddinge Samhällsfastigheter AB kommer kunna sälja byggbar mark enligt kommande detaljplaner vilket kommer innebära en intäkt för kommunkoncernen. Bedömningen i tidigt skede är att utvecklingen av gymnasieområdet som helhet kommer innebära ett neutralt exploateringsnetto för kommunen men ett negativt netto för kommunkoncernen på grund av de stora investeringskostnaderna. 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.

Genom förslaget till avsiktsförklaring ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Huddinge Samhällsfastigheter AB. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande intentionsavtal som tecknas inför kommande detaljplanearbeten samt exploateringsavtal som tecknas i samband med antagande av detaljplan. Avsiktsförklaringen är giltig till och med den 31 mars 2026.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum  
2023-11-29

Diarienummer  
KS-2023/2391.214

## **Bilagor**

Bilaga      Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge  
                 Samhällsfastigheter AB

## **Beslutet delges**

Huddinge Samhällsfastigheter AB