



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

Handläggare
Julia Olsson
Julia.Olsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal för Gymnasiet 4 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom kommundelen Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB för del av fastigheten Gymnasiet 4 inom kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2022-10-07.

Sammanfattning

Huddingehallen har enligt den senaste tekniska undersökningen beräknats kunna drivas i nuvarande skick fram till 2026. En lokaliseringsutredning har genomförts där gymnasieområdet i centrala Huddinge ansågs vara det lämpligaste området. Ett förslag till intentionsavtal för fastigheten Gymnasiet 4 har tagits fram mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB i egenskap av exploatör och fastighetsägare. I Intentionsavtalet regleras inriktning för ny detaljplan, kostnader för övergripande anläggningar i anslutning till området och eventuella allmänna anläggningar såsom anpassning av anslutning till området.

Planområdets areal uppgår till cirka 1 hektar. Det pågår en utredning för att bestämma var idrottshallen i den befintliga Huddingehallen ska lokaliseras. Beslutet beräknas tas i februari 2023 och planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att även en idrottshall ska kunna ingå i detta projekt. Utgångspunkten är därmed att detaljplanen även innefattar en idrottshall.

Huddinge Samhällsfastigheter AB bekostar arbetet med att ta fram en detaljplan. Inga marköverlåtelse bedöms vara aktuella inledningsvis. Detaljplaneprojektet bedöms ge ett nollresultat. För kommunkoncernen kan projektet ge ekonomiska konsekvenser då det rör sig om en stor investering att bygga en ny simhall och eventuellt även en idrottshall.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 2 2024. Detaljplanen avgränsas till att endast möjliggöra för simhall och eventuellt en idrottshall och hanterar endast

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



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

frågor kopplat till dessa. Frågor om struktur för hela gymnasieområdet hanteras inom ramen för kommande planprogram för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Huddinge har i dag tre simhallar, samtliga uppförda i slutet av 60-talet/början av 70-talet. Huddingehallen vid Kvarnbergsplan är en av dem. Enligt Huddinge Samhällsfastigheter AB och de tekniska experter som Huddinge Samhällsfastigheter AB anlitat under de senaste åren är livslängden på bassängkonstruktionerna passerad. Enligt den senaste tekniska undersökningen från 2021 bedöms simhallen kunna drivas i nuvarande skick fram till 2026. Det är därmed av stor vikt att detaljplanen tas fram så fort som möjligt.

I 2020 års budget gav kommunfullmäktige i uppdrag att utreda byggnation av en ny simhall. Kultur- och fritidsnämnden har därefter tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter AB utrett frågan och i december 2020 antog nämnden en inriktning i ärendet och hemställde vidare till kommunstyrelsen kring lokalisering och finansiering. Nämnden har i inriktningsbeslutet den 8 december 2020 föreslagit kommunstyrelsen att en ny simhall ska byggas.

Under 2021 påbörjades därför ett arbete på samhällsbyggnadsavdelningen med att ta fram en lokaliseringsutredning för en ny simhall. Fyra platser studerades närmare för lokalisering av en ny simhall och vid en samlad bedömning av dessa förslogs en placering inom gymnasieområdet i centrala Huddinge vara det bästa läget.

Huddinge Samhällsfastigheter AB är fastighetsägare för fastigheten Gymnasiet 4 och exploatör. Intensionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för framtagande av en ny detaljplan mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB samt eventuell framtida överlåtelse av mark. Den framtida detaljplanen bedöms dock endast innefatta kvartersmark varför det i nuläget inte är aktuellt med några marköverlåtelse.

Eftersom detaljplanen behöver tas fram så fort som möjligt för att säkra tillkomsten av en ny simhall kommer detaljplanen att föregå ett kommande arbete med planprogram som omfattar utveckling av hela gymnasieområdet. Det är av stor vikt att kommande detaljplan inte omöjliggör eller försvårar framtida detaljplaneläggning i området.

Planuppdragets ärendebeskrivning redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2022/2396).



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

Befintliga förhållanden

Planområdet består av del av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, se bild 1.

Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen. Den gällande detaljplanen 0126K-8792 för fastigheten Gymnasiet 4 reglerar användningen till A, allmänt ändamål.

Planområdet är lokaliserat cirka 1 kilometer ifrån Stuvsta station och 1,3 kilometer ifrån Huddinge station och dessutom i nära anslutning till flertalet busslinjer och bedöms således omfattas av god tillgång till kollektivtrafik. I norr gränsar planområdet till Huddingevägen, i öst till befintlig markparkering till gymnasieområdet, i väst till befintlig gymnasiebyggnad och i söder till en fotbollsplan och flertalet tennisplaner.

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. Det har konstaterats att detaljplanen för simhallen behöver gå före ett kommande arbete med att ta fram en plan som omfattar utveckling av hela gymnasieområdet. En förutsättning för detaljplanen kommer således vara att inte hindra en framtida stadsutveckling i området. Det kan komma att påverka avvägningar mellan exempelvis kostnad att få till platseffektiva byggnader inom denna detaljplan och risk för påverkan på byggrätter i ett senare skede.



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214



Bild 1. Det preliminära planområdet inom vit linje

Inriktning för ny detaljplan

En lokaliseringsutredning genomfördes under 2021 där slutsatsen är att önskvärd tomtyta uppgår till cirka 8 000 – 10 000 kvadratmeter och en bygnadsarea om cirka 5 000 kvadratmeter. Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort och bedöms därmed tillräckligt.

Det pågår ett arbete hos kultur- och fritidsnämnden med att utreda var den idrottshall (Huddingehallen) som idag är samlokaliserad med den befintliga simhallen kan ersättas. Det behöver bevakas om den ska inrymmas ihop med simhallen och tas med inom denna detaljplan. Beslut om ny idrottshall beräknas fattas först i februari 2023 varför utgångspunkten i detaljplanearbetet till en början kommer vara att idrottshallen ska ingå. Det finns därför i dagsläget inte en helt tydlig bild av hur stor exploatering som ska prövas inom ramen för detaljplanen. Det initiala planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att kunna pröva ett antal olika strukturer under fortsatt detaljplanearbete.

För att tidsplanen ska kunna hållas är det av stor vikt att avgränsa projektet till att endast planlägga de funktioner som behövs för att planen ska kunna genomföras. Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Dagvatten och skyfallshantering
- Utreda parkeringsmöjligheter för den nya simhallen
- Bebyggelsens gestaltning och utformning



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

- Säkerställa att detaljplanen inte försvårar kommande utveckling av gymnasieområdet

En mer utförlig beskrivning av detaljplanen framgår av tjänsteutlåtandet till planuppdraget med diarienummer KS-2022/2396.

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat inriktning och kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatören ska enligt avtalet finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet såsom parkering, ut-/ombyggnad av gata, anpassningar av infart, gång- och cykelvägar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet. Övergripande anläggningar är beskrivna i utvecklingsplanen för centrala Huddinge och omfattar bland annat ombyggnation av Gymnasievägen till huvudgata med grönstråk, ombyggnation av Kommunalvägen från Klockarvägen till Kvarnbergsplan samt två dagvattensanläggningar vid Lännavägen och Gymnasieparken.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 2 2024.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Exploateringsprojektet bedöms ge ett nollresultat. För kommunkoncernen kan genomförandet av detaljplanen ge ekonomiska konsekvenser då det rör sig om en stor investering vid byggnation av ny simhall.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt samt ger förutsättningar för en ny simhall på Gymnasiet 4 och föreslår att intentionsavtalet godkänns. En ny simhall utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholm län att bo, besöka och verka i. Projektet bedöms även kunna uppfylla följande mål i Mål och Budget för 2022; Huddinge upplevs som trivsamt och tryggt



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagandet av detaljplanen finansieras i sin helhet av Huddinge Samhällsfastigheter AB i enlighet med plankostnadsavtal.

Initialt bedöms ingen marköverlåtelse vara aktuell i projektet då exploatören redan äger all mark inom det föreslagna planområdet.

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark samt del av eventuella anläggningar i anslutning till planområdet så som exempelvis anpassad infart. Exploatören ska även bidra till övergripande allmänna anläggningar inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge och området kring Kvarnbergsplan.

Exploateringsprojektet bedöms ge ett nollresultat. För kommunkoncernen kan genomförandet av detaljplanen ge ekonomiska konsekvenser då det rör sig om en stor investering vid byggnation av ny simhall.

I dagsläget är det inte beslutat hur gymnasieområdets övergripande utveckling ska utredas men det behöver hanteras i ett separat projekt i och med den snäva tidplanen i detta projekt. Däremot är samordning mellan detaljplanen och planprogrammet viktig att få till under processens gång. Samordningen kan exempelvis komma att påverka vilka lösningar som väljs utifrån avvägningar mellan kostnad att genomföra projektet och eventuell påverkan på framtida utveckling.

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Det preliminära planområdet består inte av någon hårdgjord mark utan är naturmark av parkliknande karaktär vilket kommer ställa stora krav på dagvattenhantering och eventuella behov av ekologisk kompensation. Funktionerna som möjliggörs bedöms ha goda effekter på folkhälsan.

Avtalsförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. I och med detta projekt skapas ändamålsenliga lokaler för att klara av att möta framtidens behov för simundervisning, motionssim samt föreningsverksamheter. Projektet har alltså stor vikt för folkhälsan. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms avtalsförslaget ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då projektet bidrar till att framtidens behov av simundervisning, motionssim samt föreningsverksamhet kan mötas. Avtalsförslaget bedöms även bidra med positiva aspekter avseende barn- och ungdomsperspektivet.



Datum
2022-10-07

Diarienummer
KS-2022/2624.214

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Intentionsavtal för Gymnasiet 4 mellan Huddinge kommun och Huddinge
Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge samhällsfastigheter AB
Kultur- och fritidsnämnden