



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Gymnasiet 4 (Ny simhall) – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Gymnasiet 4 inom kommundelen Sjödalén i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 11 oktober 2022.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av en ny simhall och eventuella idrottsfunktioner på del av fastigheten Gymnasiet 4. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra utveckling på platsen utan att hindra en framtida omvandling av gymnasieområdet.

Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen. Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge gymnasium, väg 226 (Huddingevägen) samt i nära anslutning till befintliga Huddingehallen innehållandes både simhall och idrottshall.

Detaljplanen för del av Gymnasiet 4 har initierats utifrån kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om ny simhall som fattades den 25 april 2022.

Viktiga frågor att utreda i planarbetet bedöms vara bland annat dagvatten och skyfallshantering, trafikpåverkan, hantering av parkering samt hur detaljplanen kan förhålla sig till den större utveckling som på sikt är aktuell för hela gymnasieområdet.

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med utökad förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 2 år 2024.

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
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer att kunna bidra till positiva effekter för planområdet och området i stort.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Detaljplanen syftar till att pröva användning för en ny simhall samt eventuella idrottsfunktioner på gymnasieområdet i nära anslutning Kvarnbergsplan.

Huddinge har idag tre simhallar, samtliga uppförda i slutet av 60-talet/början av 70-talet. Dessa är Huddingehallen som ligger vid Kvarnbergsplan, Vårby simhall samt Skogåshallen.

Huddingehallen togs i drift 1971 och konstruktion och tekniska system dimensionerades för dåtidens besöksprognoser och krav. Under åren har kravbilderna förändrats, vilket har inneburit en ökad belastning på byggnaden.

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. Avgörande faktorer är de skador som finns i betongkonstruktionens bärande delar kring bassängerna. Skadeutvecklingen är svårbedömd då det är svårt att veta i vilken hastighet den accelererar.

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. Syftet med lokaliseringsutredningen var att ta fram möjliga platser för en ny simhall i enlighet med riktlinjerna i kommunens simhallsstrukturprogram.

Simhallen skulle vara en centralt placerad huvudhall som tillsammans med övriga simhallar möter kommunens samlade behov.

En utgångspunkt för lokaliseringsutredningen var att simhallen skulle vara lokaliserad i mellersta Huddinge och med god tillgänglighet för kollektivtrafik från olika delar av kommunen. Önskvärd tomtyta uppgick till cirka 8 000 – 10 000 kvadratmeter och en byggnadsarea om cirka 5 000 kvadratmeter.

Fyra platser studerades närmre för lokalisering av en ny simhall i det centrala kommunikationsstråket, två i centrala Huddinge och två i Flemingsberg. Vid en samlad bedömning av de fyra platserna föreslogs en placering av en ny simhall



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

inom gymnasieområdet i centrala Huddinge vara det bästa läget. Simhallen blir då kvar inom ett område som redan idag är en etablerad plats för idrott och simhall. Området har dessutom god tillgång till kollektivtrafik med bussar från olika delar av kommunen. Området är till stora delar obebyggt och en ny simhall bedöms kunna samplaneras med den stadsutveckling som föreslagits för området i utvecklingsplanen för Centrala Huddinge. Den nya simhallen föreslogs placeras inom fastigheten Gymnasiet 4, på den obebyggda marken längs Huddingevägen. Simhallen kan då också fungera som bullerskydd för framtida bostadsbebyggelse.

Utifrån lokaliseringsutredningen fattade kommunfullmäktige den 25 april 2022 ett inriktningsbeslut om att en ny simhall ska byggas i nära anslutning till kommunens befintliga huvudsimhall på fastigheten Gymnasiet 4.

Beslutet ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan. Detaljplanen omfattar initialt del av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Lokaliseringen av en ny simhall på platsen skapar goda förutsättningar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Platsen har mycket god tillgänglighet till kommunikationer. Det centrala läget är attraktivt ur ett medborgarperspektiv och det finns även en acceptans för verksamheten på platsen då motsvarande funktioner funnits där under en lång tid. Placeringen kan också bidra positivt till utvecklingen av gymnasieområdet då byggnaden kan fungera som bullerskydd till kommande bostadsbebyggelse.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige tog den 25 april 2022 ett inriktningsbeslut om att en ny simhall ska byggas på fastigheten Gymnasiet 4.

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, som vid dags datum är ute på granskning, anges planområdet som stadsutvecklingsområde för större förändringar. Ställningstagandet som görs är att det är platser där tätare bebyggelse tillåts och det är framför allt flerbostadshus blandat med arbetsplatser och samhällsservice som medges. Stor vikt läggs också på att skapa levande stadsmiljöer samt tillgängliga offentliga miljöer i form av exempelvis torg och parker.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett "strategiskt stadsutvecklingsläge" som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

Kulturmiljöinventeringen

Väster om planområdet ligger Huddinge gymnasium som är utpekad som en kulturhistoriskt intressant solitär i kulturmiljöprogrammet från 2019.

Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Gymnasiet 4 gäller detaljplan 0126K-8792 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål.

Utvecklingsplan 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 med 1100–1400 bostäder. En tillkommande park och flera ytor för att hantera skyfall föreslås också komma till på gymnasieområdet.

Planområdet

Planområdet består av fastigheten Gymnasiet 4 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort och består idag av mark av parkliknande karaktär med uppväxta träd, gräsytor och berg i dagen.

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 ha god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet berörs inte av strandskydd, riksintressen, natura 2000-områden eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Inga gröna samband eller gröna kilar bedöms påverkas negativt eller reduceras.

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 som är den lägsta kategorin av naturvärdesklassning.

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.



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313



Ungefärligt planområde inom vitstreckad linje

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Detaljplanen grundar sig i de lokaliseringsutredningar och lokalprogram som tagits fram och beslutats om.

I det framtagna lokalprogrammet för simhallen som låg till grund för inriktningsbeslutet om att bygga en ny simhall föreslås följande funktioner finnas i nya simhallen, en 50 metersbassäng, två multi-/undervisningsbassänger, ett familjebad och friskvårdslokaler. Med de funktionerna bedöms dagens och framtidens behov för simundervisning, motionssim (folkhälsa) samt föreningsverksamhet att mötas.

De övergripande förutsättningarna för detaljplanen är därmed till stor del fastställda i ett tidigt skede. Då den befintliga simhallens tekniska livslängd är begränsad har det bedömts viktigt att få fram en ny simhall så snabbt som möjligt. Det har därför konstaterats att detaljplanen för simhallen behöver gå före ett kommande arbete med att ta fram ett program 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
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

För att inte hindra en kommande utveckling är en förutsättning för detaljplanen också att enbart planlägga de funktioner som behövs för att planen ska kunna genomföras. Övergripande frågor för hela gymnasieområdet behöver hanteras inom ramen för det kommande arbetet och framtida planläggning för området.

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 idrottsfunktioner i någon utsträckning ska ingå. Detta för att inte påverka tidplanen negativt. Omfattningen är dock osäker i detta skede. 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 men mindre justeringar kan behöva göras under planarbetets gång.

Detaljplanen förväntas bidra till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål som lyfts fram i översiktsplanen och utvecklingsplanen är:

- Exploatera i kollektivtrafikhärlägen
- Skapa fler platser för barn och unga
- Effektiv markanvändning

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Dagvatten och skyfallshantering
- Utreda parkeringsbehov och få till tillräckligt med parkering
- Bebyggelsens gestaltning och utformning
- Säkerställa att detaljplanen inte försvårar kommande utveckling av gymnasieområdet

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan:

- Detaljplanens snäva tidplan mot kvalitén
- Behov och vilja att ta ett större grepp kring närområdet gentemot detaljplanens tidplan
- Parkering, avvägning mellan framtida lösningar av gemensam parkering och möjlighet att lösa parkeringsbehovet för detaljplanen
- Möjligheten att bevara allén inom planområdet
- Ekonomin för exploitören kontra projektets betydelse (gestaltning, symbolisk byggnad)

Planprocessen

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med utökat förfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt för att ta fram denna detaljplan men för att kunna utveckla hela gymnasieområdet behöver vissa frågor hanteras i ett större grepp, bland annat trafiklösningar och parkering. I dagsläget är det inte beslutat hur



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

gymnasieområdets övergripande utveckling ska utredas men det behöver hanteras i ett separat projekt i och med den snäva tidplanen i denna detaljplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan exploatör och kommun i samband med detaljplanearbetet. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 2 år 2024. Inledningsvis är bedömningen att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Parkering
- Trafik
- Dagvatten
- Markföroreningar
- Geoteknik
- Risk
- Naturvärden och hantering av allé
- Gestaltning

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling. Då detaljplanearbetet är ett högt prioriterat projekt är också tidplanen väldigt snäv, vilket innebär att mycket resurser behöver avsättas under en begränsad tid. Det innebär också att det kan finns begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas. Detaljplanen bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFSS, översiktsplan och utvecklingsplanen.

En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Det preliminära planområdet består inte av någon hårdgjord mark utan naturmark av parkliknande karaktär vilket kommer ställa stora krav på dagvattenhanteringen samt eventuella behov av ekologisk kompensation. Placeringen ligger dock i ett väldigt bra kollektivtrafikläge vilket bedöms vara positivt då det är besöksintensiva användningar som möjliggörs i detaljplanen. Funktionerna som möjliggörs bedöms också ha goda effekter på folkhälsan. Hållbarhetsfrågorna kommer fortsatt att utredas och beskrivas under detaljplanearbetet.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett



Datum
2022-10-11

Diarienummer
KS-2022/2396.313

socialt perspektiv då planförslaget bidrar till att framtidens behov av simundervisning, motionssim samt föreningsverksamhet kan mötas. Frågan kommer att utredas och beskrivas vidare i det kommande detaljplanarbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser. Detaljplanen bedöms innebära ett neutralt exploateringsnetto. För kommunkoncernen kan genomförandet av detaljplanen ge ekonomiska konsekvenser då det rör sig om en stor investering.

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
T.f. Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Huddinge Samhällsfastigheter AB