



Datum
2025-03-17

Diarienummer
KS-2024/940

Avsändare
Alvin Mielli
08-535 364 31
Alvin.mielli@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Ålen 3 (Panncentralen) inom kommundelen Sjödalen – information inför samråd

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra den pågående användningen av fastigheten Ålen 3 som fastigheten har fått med stöd av ett tidsbegränsat bygglov planenlig, samt att skapa en mer flexibel och långsiktig användning genom att möjliggöra följande centrumverksamheter: kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård. Den gällande detaljplanen, som endast tillåter värmecentral och tvättstuga, ersätts därför med en mer ändamålsenlig plan.

Planområdet är beläget vid Klockarvägen i Huddinge centrum och omfattar två byggnader som tidigare fungerade som panncentral och centraltvättstuga. Under planarbetet har det framkommit att byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde, vilket gör bevarandet av dessa till en viktig fråga i planprocessen. För att säkerställa att byggnadernas arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter bevaras, införs rivningsförbud och särskilda planbestämmelser. Som kompensation tillåts flera olika användningsområden inom fastigheten, vilket ökar flexibiliteten för framtida verksamheter. Ingen ny bebyggelse eller tillbyggnad föreslås och den befintliga infrastrukturen bedöms vara tillräcklig för verksamheterna.

Planområdet har god kollektivtrafiksörjning och befintliga gator kan hantera den trafik som genereras. Under planarbetet har behovet av förbättrade parkeringslösningar identifierats, och detaljplanen inkluderar åtgärder för att optimera parkering och angöring. En mindre markjustering mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB föreslås för att optimera fastighetens användning och parkeringsmöjligheter.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Förvaltningens övervägande och förslag

Detaljplanen är i linje med kommunens översiktsplan och bidrar till ett levande Huddinge genom att möjliggöra fortsatt samhällsservice och verksamheter i en kulturhistoriskt värdefull miljö. De 53 arbetsplatser som kom till stånd via bygglovets kommer att möjliggöras för även i fortsättningen.

Plankostnader regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknats med fastighetsägaren, Huddinge Samhällsfastigheter AB. Förslaget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.



Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019–2021.

Kommunstyrelsen beslöt 2024-10-16 § 5 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ålen 3.

På fastigheten finns idag två befintliga byggnader som nyttjas för lättare former av öppenvård och repetitionslokaler genom ett tidsbegränsat bygglov. Eftersom detta bygglov har löpt ut behöver en ny detaljplan tas fram för att möjliggöra fortsatt användning av fastigheten Ålen 3 för dessa verksamheter.

Syftet med planläggningen är dels att göra den befintliga användningen planenlig, dels att skapa en mer flexibel detaljplan för fastigheten. Den gällande detaljplanen, som medger markanvändning för värmecentral, tvättstuga eller liknande kollektiv verksamhet, ersätts därför med en ny detaljplan som möjliggör följande centrumverksamheter: kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård.

Tidigare planläggning och ägarförhållanden

Tidigare ägare till fastigheten Ålen 3 inkom med en begäran om planbesked 2013-10-29 om att ändra användningsbestämmelserna till kvartersmark med kontorsändamål för fastigheten. Ett positivt planbesked lämnades på delegation 2015-06-11. Planuppdrag gavs av natur- och byggnadsnämnden den 26 oktober 2015, diarienummer NBN-2015/3641 (NBF 2015–1817). Då fastighetsägaren under en period övervägt att även komplettera med bostadsbebyggelse på fastigheten samt avvaktat kommunens framtida planer för området kom projektet inte i gång. Avsikten har varit att fastigheten Ålen 3 skulle inkluderas i en detaljplan för ett större område. Huddinge Samhällsfastigheter AB tog över fastigheten år 2017 och önskemålet nu är att enbart inkludera Ålen 3 i en planläggning för att möjliggöra för pågående användning.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För fastigheten Ålen 3 gäller stadsplan för Stadsägan 703+731+742 (aktbeteckning 0126K-4328), fastställd den 30 januari 1954. Planen medger byggnader avsedda för värmecentral, tvättstuga eller liknande kollektiv användning.

För den del av fastigheten Tomtberga 3:1 som ingår i planområdet gäller stadsplan för Kvarter Biblioteket (aktbeteckning 0126K-4331), fastställd den 25 februari 1957. Planen medger park eller plantering inom den del som ingår i planområdet,



medan övriga delar är avsedda för allmänna ändamål, samlings- och föreningslokaler samt kulturresevat.

Genomförandetiden för båda planerna har löpt ut.

Översiktsplan och utvecklingsplan

I översiktsplan 2050, som vann laga kraft år 2024, samt i utvecklingsplan för centrala Huddinge, godkänd av kommunfullmäktige år 2021, klassificeras området som stadsdelscentrum. Detta innebär en strategisk placering i direkt anslutning till spårstationen, där arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service prioriteras, tillsammans med bostäder. Stor vikt läggs vid att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö.

Det aktuella planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med både översiktsplanen och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Detaljplanen möjliggör att de verksamheter med cirka 53 arbetsplatser som etablerats genom tidigare bygglov kan vara kvar och främjar en blandning av verksamheter. Förslaget medger samhällsservice vilket ytterligare bidrar till att stärka Huddinges stadsutveckling och skapa en mer dynamisk och levande stadsmiljö.

Regionplan

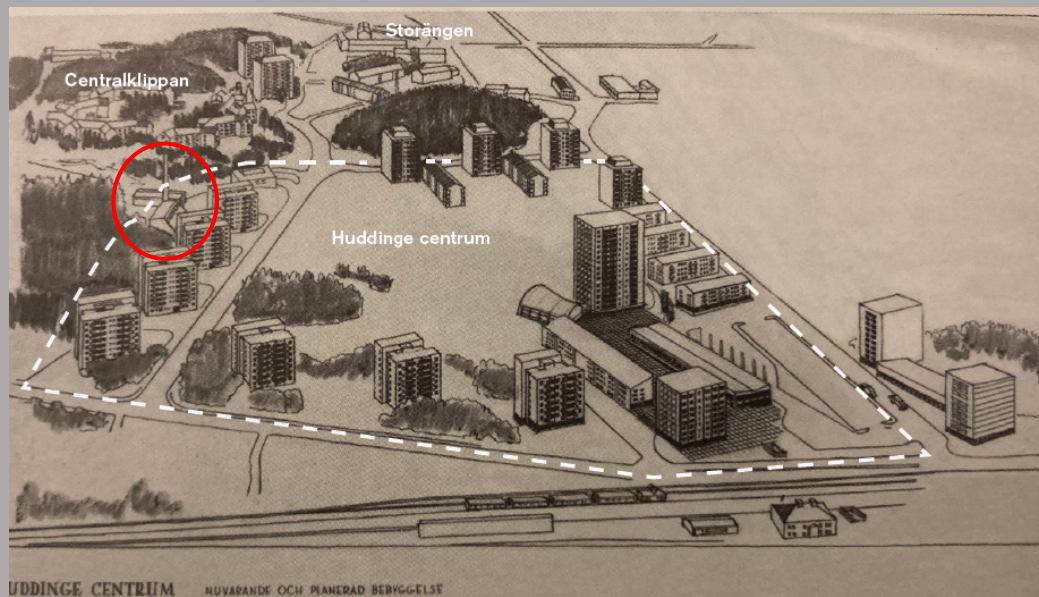
Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen, RUFS 2050, som anger planområdet som ”strategiskt stadsutvecklingsläge”.

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Ålen 3, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, och har en yta på cirka 0,25 hektar. En mindre del av planområdet utgörs av fastigheten Tomtberga 3:1, som ägs av Huddinge kommun och består av naturområde. Bebyggelsen ligger däremot helt inom fastigheten Ålen 3.



Planområdet visas skrafferad på kartan. Källa: Huddinge kommun



Perspektiv över Huddinge centrum ritat av Sture Frölén. Planområdet är markerat med rött cirkel. Bild publicerad i boken; Strävan efter ett ordnat samhälle, Stadsplanering i Huddinge 1900–1960.



Bilden visar bebyggelsen inom planområdet. Källa: Mapspace View



Panncentralen. Källa: Huddinge kommun



Centraltvättstugan, södra fasaden.

Källa: Huddinge kommun



Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge centrum och omges av både bebyggelse och naturområden. I nordost gränsar det till Tomtberga kyrkogård, medan ett sammanhängande grönområde sträcker sig i norr och nordväst. Söder om planområdet finns flerbostadshus längs Klockarvägen.

Planområdet nås via Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen. Marken är huvudsakligen hårdgjord med byggnader och asfalterade ytor men övergår i skogsterräng i de norra och nordvästra delarna. Infrastrukturen inom området är redan utbyggd och anpassad för den befintliga bebyggelsen, och befintliga gator har kapacitet att hantera den trafik som detaljplanen genererar. Planområdet har dessutom god tillgång till kollektivtrafik.

Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Planområdet ingår i kulturmiljöområdet *Huddinge centrum kring Kommunalvägen*, enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Bebyggelsen består av två byggnader från 1955, ursprungligen uppförda som panncentral och centraltvättstuga.

Även om dessa byggnader inte är särskilt utpekade i kulturmiljöprogrammet har kommunen bedömt att de har högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är betydelsefulla för Huddinges kulturmiljö då de speglar 1950-talets stadsplanering, där tekniska och servicefunktioner integrerades i bostadsområden för att skapa en sammanhållen och välfungerande boendemiljö.

Byggnaderna är tydligt präglade av funktionalismens arkitektur, en stil som kännetecknas av enkla, rektangulära volymer, rationella materialval och stora fönsterpartier. Deras funktionalistiska utformning är en del av deras kulturhistoriska värde, då de speglar tidsperiodens syn på estetik och funktion.

Panncentralen och centraltvättstugan utgör tillsammans en sammanhållen och välbevarad helhet där den funktionalistiska arkitekturen samspelar med landskapet.

Båda byggnaderna har flexibla planlösningar, vilket möjliggör anpassning till olika verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Med bakgrund av fastighetens tidigare markanvändning har en miljöteknisk undersökning (Afry, 2025) tagits fram för att utreda potentiell förekomst av skadliga föroreningar. Fyra av sex jordprover visade halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga halter över mindre känslig markanvändning (MKM) påträffades.

Med bakgrund av detaljplanens föreslagna användning tillämpas klassningen mindre känslig markanvändning (MKM). Detta då den användning och de verksamheter som möjliggörs av detaljplanen endast innebär deltidsvistelse och inte stadigvarande vistelse såsom boende samt att inget grundvatten tas upp i närområdet.



Luftprover visade inga föroreningar. De påträffade föroreningarna i jord låg under asfalterad yta. Baserat på uppmätta resultat föreligger ingen hälsorisk för människor att vistas på fastigheten samt inom de befintliga byggnaderna. Vidare förekommer ingen oacceptabel risk för grund- och ytvatten eller markmiljö.

Ingen hälsorisk eller oacceptabel miljöpåverkan bedöms föreligga, och därför anses sanering inte nödvändig.

Planen tillåter endast centrumverksamheter, vilket innebär att bullerintensiva verksamheter inte är aktuella. Vissa av dessa verksamheter, exempelvis repetitionslokaler och hantverk, kan potentiellt generera ljud, men planförslaget bedöms ändå inte medföra en försämring av bullernivåerna för omgivningen. Hantverk och repetitionslokaler bedrivs redan idag inom fastigheten genom ett tidsbegränsat bygglov, som nu har löpt ut. Planförslaget syftar till att göra denna användning planenlig, vilket innebär att det inte tillkommer några nya ljudkällor jämfört med nuläget. Repetitionslokaler kan generera höga ljudnivåer, men hanteras bland annat genom bygglovsprocessen, där krav på ljudisolering kan ställas. Hantverk inom centrumverksamhet avser i huvudsak lättare hantverk (till exempel snickeri, måleri och konstnärlig verksamhet). Industriell produktion tillåts inte i detaljplanen.

Den gällande detaljplanen tillåter värmecentral och tvättstuga, vilket kan innebära industriellt buller. De verksamheter som nu föreslås är generellt mindre bulleralstrande.

Kommunens bullerkartläggning från 2021 visar att byggnadernas placering gör att godtagbara bullernivåer uppnås för verksamheterna.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamheter inom fastigheten Ålen 3 och skapa förutsättningar för en ändamålsenlig och flexibel användning av befintlig bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör en maximal bruttoarea (BTA) på 2 315 kvadratmeter för kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård inom befintlig bebyggelse. Dessutom medges upp till 35 kvadratmeter för komplementbyggnader. Detaljplanen tar hänsyn till områdets höga kulturhistoriska värde, samtidigt som den skapar ökad användningsflexibilitet inom ramen för de befintliga byggnaderna.

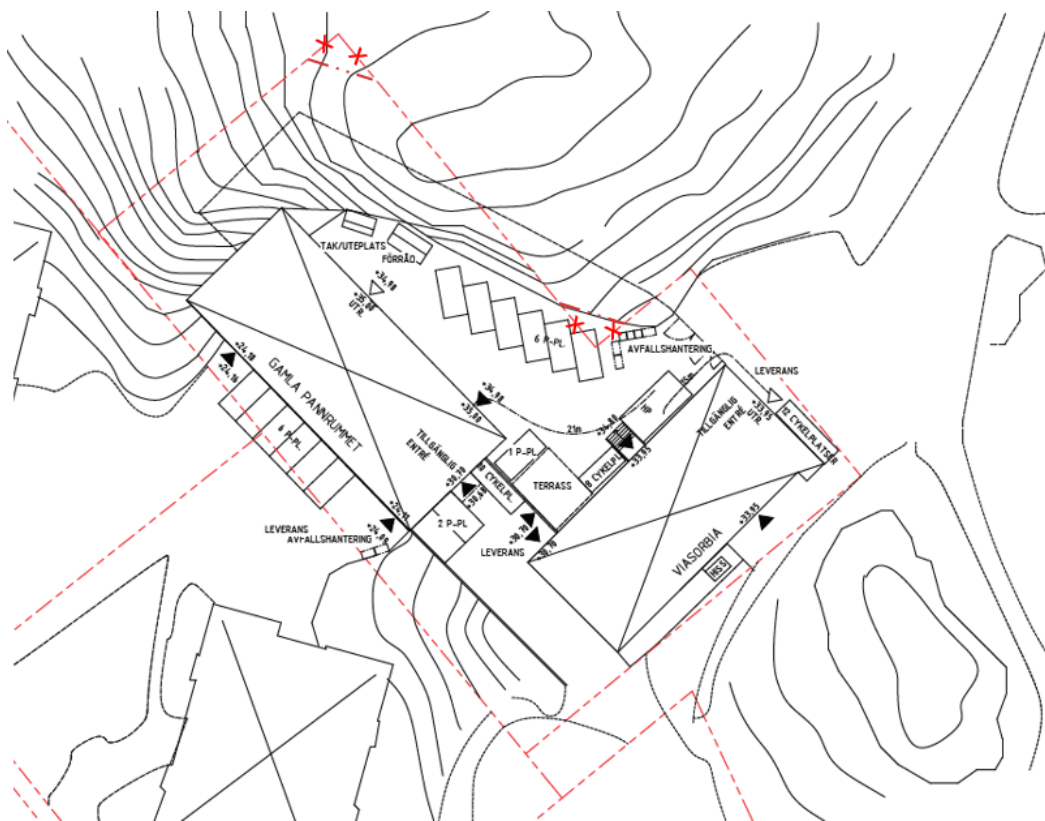
En antikvarisk sakkunnig inom kommunen har varit delaktig i arbetet för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena tillvaratas. För att bevara byggnadernas kulturhistoriska värde, arkitektoniska uttryck och betydelse för stadsbilden införs rivningsförbud samt varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Detaljplanen reglerar fasadmateriell (rött tegel och ljusputs), fasadutformning (stora fönsterpartier och raka linjer) samt takformen, särskilt panncentralens sadeltak, för att säkerställa att byggnadernas arkitektoniska karaktär bibehålls. Som en kompensation för begränsningarna i byggnadsåtgärder ökar detaljplanen flexibiliteten genom att tillåta flera olika användningsområden inom ramen för befintliga byggnader.



Trafik och parkering

En trafikutredning har genomförts för att utreda behovet av bil- och cykelparkering, parkering för rörelsehindrad samt angöring utifrån de verksamheter som detaljplanen möjliggör. Utredningen utgår från två scenarier: det första bedömer parkeringsbehovet baserat på dagens verksamheter, medan det andra scenariot utgår från att fastigheten enbart skulle användas för kontorsverksamhet, vilket enligt kommunens parkeringsprogram har ett högre parkeringstal och därmed skulle resultera i ett större parkeringsbehov. För att möjliggöra den nödvändiga parkeringslösningen krävs att befintliga komplementbyggnader flyttas, vilket regleras i plankartan. Denna åtgärd är nödvändig oavsett om den nuvarande användningen fortsätter eller om fastigheten i framtiden används enbart för kontorsverksamhet.



Illustrationen visar den föreslagna strukturen för fastigheten utifrån dagens verksamheter, med nya parkeringsplatser och justerade fastighetsgränser. För att optimera parkeringslösningen flyttas befintliga komplementbyggnader, och ett markbyte mellan kommunen och exploitören genomförs för att anpassa fastigheten till de faktiska förhållandena och förbättra tillgängligheten.

Källa: Structor och Cedervall Arkitekter



Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Miljöteknisk undersökning, AFRY, 2025-01-16
- Trafik- och parkeringsutredning, Structor 2025-02-28
- Bullerbedömning, utifrån kommunens underlag
- Illustration, Structor och Cedervall Arkitekter, 2025-02-28

En bullerutredning bedöms som onödig eftersom detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande förändring av bullernivåerna i området. Huddinge kommuns översiktliga bullerkartering visar att planområdet inte är utsatt för betydande bullernivåer.

I planuppdraget bedömdes det sannolikt att dagvattenfrågan skulle behöva utredas, men efter vidare analys har det konstaterats att en sådan utredning inte är nödvändig eftersom förslaget inte innebär någon exploatering, förändring av befintlig markanvändning eller risk för försämring,

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförfordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

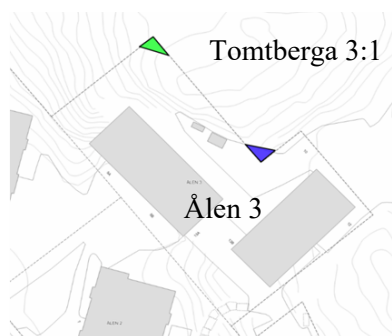
Tidplan

Planuppdrag	16 oktober, 2024
Samråd	Maj, 2025
Granskning	Kvartal 3–4, 2025
Antagande	Kvartal 1, 2026

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det att planen vinner laga kraft.

För att anpassa fastigheten till de faktiska förhållandena och säkerställa en optimal parkeringslösning genomförs ett markbyte mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB. En mindre del av den kommunala fastigheten Tomtberga 3:1 överförs till Ålen 3 för att möjliggöra en bättre utformning av parkeringsområdet. Den berörda ytan är inte tillgänglig för allmänheten på grund av platsens topografi. Som kompensation förs en lika stor del av fastigheten Ålen 3, som idag utgörs av naturmark, över till Tomtberga 3:1, vilket innebär att naturområdet utökas.



Den blå ytan förs över till fastigheten Ålen 3, medan den gröna ytan förs över till kommunens fastighet Tomtberga 3:1.

Källa: Huddinge kommun

Kommunen kommer att teckna en överenskommelse om markbyte med Huddinge Samhällsfastigheter AB i enlighet med det illustrerade förslaget.

Vissa parkeringsplatser är belägna i anslutning till panncentralens bottenvåning och nås via Klockarvägen. För att angöra dessa platser måste fordon passera genom Huga Bostäders fastighet (Ålen 2). Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar för att teckna ett servitutsavtal med Huga Bostäder för att säkerställa tillgången till dessa parkeringsplatser, som delvis är belägna inom Huga Bostäders fastighet. Detta gäller både vid fortsatt nuvarande verksamhet och om fastigheten i framtiden används enbart för kontorsverksamhet.

Förvaltningens övervägande

Planområdet är strategiskt beläget i direkt anslutning till Huddinge centrum, vilket gör det till en viktig del av den stadsutveckling som kommunen eftersträvar. De befintliga byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde. Detaljplanen säkerställer bevarandet av dessa byggnader genom förbud mot rivning och varsamhetsbestämmelser avseende ombyggnad och tillbyggnad.

Rivning av byggnaderna skulle innebära en förlust av kulturmiljön och stadsbildens kontinuitet, vilket motiverar detaljplanens förbud mot rivning. För att bevara byggnadernas arkitektoniska uttryck och betydelse för stadsbilden ska eventuella förändringar genomföras i enlighet med detaljplanens varsamhets- och utformningsbestämmelser.

För fastighetsägaren innebär detta vissa begränsningar i utvecklingsmöjligheter och potentiellt ökade kostnader vid anpassningar, men samtidigt en bevarad och stärkt identitet för fastigheten vilket kan bidra till långsiktig värdestabilitet.

Samtidigt skapas flexibilitet i detaljplanen genom att olika centrumverksamheter tillåts inom den befintliga bebyggelsen, vilket stärker områdets roll som en dynamisk och levande del av stadskärnan.

Genom att tillåta verksamheter såsom kontor, vuxenutbildning, kultur- och fritidslokaler samt lättare former av vård bidrar detaljplanen till ett mer varierat stadsrum där service och arbetsplatser blandas med närliggande bostadsområden. Den föreslagna användningen är i linje med kommunens översiktsplan och utvecklingsplan för centrala Huddinge, där stadsdelscentrum prioriteras för samhällsservice, kommersiell service och arbetsplatser.



Detaljplanen har utformats för att bevara områdets identitet och kulturhistoriska värden samtidigt som den möjliggör en långsiktigt hållbar användning av byggnaderna. Områdets arkitektoniska och stadsmässiga kvaliteter bevaras och stärks genom en varsam anpassning av befintliga strukturer till nya funktioner.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Genom att möjliggöra en långsiktig användning av fastigheten bidrar planen till en stabil utveckling av både arbetsplatser och samhällsservice i området. De cirka 53 arbetsplatser som möjliggjorts genom bygglovets kan fortsatt finnas kvar. De verksamheter som etableras förväntas gynna både lokalsamhället och den övergripande kommunala utvecklingen genom att skapa arbetstillfällen samt tillhandahålla viktiga samhällsnyttiga tjänster på en central och lättillgänglig plats.

Ekonomiskt innebär planen inga kostnader för kommunen. Dessutom kan etableringen av fler verksamheter stärka det lokala näringslivet och bidra till en växande ekonomi i kommunen.

Ur ett äldreperspektiv bidrar planen till en mer tillgänglig och inkluderande stadsmiljö. Närheten till kollektivtrafik och centrumfunktioner gör det enklare för äldre att ta sig till vårdtjänster och sociala mötesplatser. Möjligheten att inrymma verksamheter såsom samlingslokaler och kultur- och fritidsaktiviteter stärker äldres möjligheter till gemenskap och ett aktivt deltagande i samhället.

Avväganden avseende hållbarhet

Den föreslagna detaljplanen stödjer en hållbar stadsutveckling genom att:

- Återbruka befintlig bebyggelse. Genom att bevara och anpassa de befintliga byggnaderna för nya verksamheter minskas behovet av nybyggnation, vilket leder till en mer hållbar resursanvändning och ett minskat klimatavtryck.
- Bidra till ett levande och dynamiskt stadscentrum. Genom att kombinera arbetsplatser, service och fritidsaktiviteter skapas en mer attraktiv och trygg stadsmiljö.
- Minska miljöpåverkan. Planområdet har redan en utvecklad infrastruktur, vilket innebär att inga nya stora investeringar behövs för gator eller tekniska anläggningar. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.
- Stärka den sociala hållbarheten. Genom att tillföra möjligheten att bedriva verksamheter som vuxenutbildning, kultur- och fritidslokaler skapas ett mer inkluderande samhälle där fler invånare kan ta del av olika aktiviteter och tjänster.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Den föreslagna detaljplanen bedöms vara i linje med barnkonventionens principer. Planen begränsar sig till befintlig bebyggelse och påverkar inte utrymmen för lek eller rörelse i närområdet. Tillgängligheten till området via gång- och cykelvägar kommer inte att förändrats och anses vara god.

En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara nödvändig, men en barnchecklista har upprättats för att säkerställa att planförslaget inte har negativa effekter för barn och ungdomar.



Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Detaljplanen förväntas inte medföra ekonomiska åtaganden för kommunen.

Varken utbyggnad av allmänna anläggningar eller markförsäljning är aktuella i projektet. Ett exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt då behovet av att reglera kostnads- och genomförandefrågor inte bedöms finnas för detaljplanens genomförande.

En överenskommelse mellan Huddinge samhällsfastigheter och kommunen ska tecknas för markbytet. Huddinge samhällsfastigheter ska stå för samtliga förrättningskostnader som uppkommer till följd av markbytet.

Fastighetsägaren ska svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen, vilket har reglerats i ett plankostnadsavtal.

Förslaget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen.

Alvin Mielli
Planarkitekt