

Planbeskrivning

Detaljplan för Ålen 3 (Panncentralen) inom kommundel Sjödalen



Bilden visar panncentralen och tvättstugan inom planområdet, vilket är markerat med lång streck-punktlinje. Källa: Huddinge kommun

Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-05-15
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2024/940*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-05-15
- Plankarta med bestämmelser, 2025-05-15

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Miljöteknisk undersökning, AFRY, 2025-03-19
- Trafik- och parkeringsutredning, Structor 2025-02-28

Detaljplan för Ålen 3 i kommundelen Sjödalén

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Alvin Mielli, plansektionen/SBA, KSF

Fanny Smått Hellström, mark- och exploateringssektionen/SBA, KSF

Märta Fröjd, plansektionen/SBA, KSF

Filip Thorén, trafik- och landskapssektionen, KSF

Eva-Lisa Saksi, kommunikationssektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Behov av strategisk miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	10
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	16
Planeringsunderlag	18
Kommunala	18
Regionala	18
Utredningar	18
Planeringsförutsättningar	19
Tidigare ställningstaganden	19
Övriga förutsättningar	20
Konsekvenser	28
Administrativa frågor	32

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att den pågående användningen av fastigheten Ålen 3 överensstämmer med gällande planbestämmelser. Detta innebär att den användning som idag bedrivs med stöd av ett tidsbegränsat bygglov görs planenlig. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en mer flexibel och långsiktig användning av fastigheten genom att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter. Dessa omfattar kontor, hantverksverksamhet, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård. Den gällande planen tillåter endast värmecentral och tvättstuga, och ersätts därför med en mer ändamålsenlig plan.

Planområdet ligger vid Klockarvägen i Huddinge centrum och omfattar två byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Området ingår i ett kulturmiljöområde som pekats ut i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram. Byggnaderna ska bevaras genom rivningsförbud och särskilda planbestämmelser. Som kompensation tillåts fler verksamheter, vilket ger ökad flexibilitet. Ingen ny bebyggelse föreslås, och infrastrukturen anses tillräcklig.

Området har god kollektivtrafik och gatustrukturen är sedan tidigare utbyggd och förblir oförändrad i detaljplaneförslaget. Förbättrade parkeringslösningar och en mindre markjustering mellan kommunen och fastighetsägaren föreslås för att optimera användningen.

Detaljplanen följer kommunens översiktsplan och främjar fortsatt samhällsservice i en värdefull miljö. Arbetsplatser som tillkommit genom bygglov säkras för framtiden. Plankostnader regleras i avtal, och planen medför inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Viktiga frågor som utretts i planarbetet har varit förhållningssätt till kulturmiljö samt hantering av parkering.

Behov av strategisk miljöbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Genomförande

Tidplan

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

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att den pågående användningen av fastigheten Ålen 3 överensstämmer med gällande planbestämmelser. Detta innebär att den användning som idag bedrivs med stöd av ett tidsbegränsat bygglov görs planenlig. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en mer flexibel och långsiktig användning av fastigheten genom att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter. Dessa omfattar kontor, hantverksverksamhet, 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 ingår i *kulturmiljöområde Huddinge centrum kring Kommunalvägen*, enligt kommunens kulturmiljöprogram framtaget år 2019. Bebyggelsen inom planområdet bedöms ha högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras genom rivningsförbud och särskilda planbestämmelser. Som kompensation tillåts fler verksamheter, vilket ger ökad flexibilitet.



Bild 1. Planområdet visas skrafferad på kartan. Källa: Huddinge kommun

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

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 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.

Marken är huvudsakligen hårdgjord med byggnader och asfalterade ytor men övergår i skogsterräng i de norra och nordvästra delarna.



Beskrivning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamheter inom fastigheten Ålen 3 och skapa förutsättningar för en ändamålsenlig och flexibel användning av befintlig bebyggelse. Planen medger en maximal bruttoarea (BTA) på cirka 2 300 kvadratmeter för kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård. Därutöver tillåts komplementbyggnader upp till 35 kvadratmeter.

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.



Bild 2. Bilden visar panncentralen i mitten. Källa: Huddinge kommun

Bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader från 1955 – den före detta panncentralen och den före detta centraltvättstugan. Båda har rektangulära och flexibla planlösningar som möjliggör anpassning till olika typer av verksamheter.

Panncentralen är den största byggnaden, i fyra våningar varav tre är suterräng. Den har stora och öppna ytor. Byggnaden är ombyggd för att inrymma kontor, konferens- och samtalsrum, behandlingsrum, musik- och studiorum, matsal, omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen. Den totala bruttoarean är cirka 1 530 kvm.



Bild 3. Före detta centraltvättstugan, södra fasaden. Källa: Huddinge kommun



Bild 4. Södra och östrafasaden. Källa: Huddinge kommun



Bild 5. Norra fasaden. Källa: Huddinge kommun

Centraltvättstugan består av två våningar där suterrängplanet övergår i en normalvåning mot söder. Planlösningen är öppen och flexibel med centralt trapphus och bärande strukturer i fasad och mittzon. Byggnaden inrymmer kontor, samlingsrum, personalutrymmen, verkstäder, teknikutrymmen och andra stödfunktioner. Den totala bruttoarean är cirka 785 kvm.

Sammanlagd bruttoarea för båda byggnaderna är cirka 2 315 kvm.

Detaljplanen omfattar även en gångpassage med trappa som förbinder Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen.

Gestaltning

Byggnaderna präglas av funktionalismens formspråk, med enkla, rektangulära volymer, rationella materialval och generösa fönsterpartier.

Panncentralen har en tydlig industriell karaktär med synlig betong i bottenvåningen, ljus putsad fasad och inslag av rostbrun plåt. De stora fönstren, ursprungligen funktionella för ljusinsläpp och ventilation, bidrar idag till ett modernt och öppet uttryck. Byggnaden har sadeltak med flera takfönster mot söder. Vid ombyggnationer har bland annat den tidigare 50 meter höga skorstenen tagits bort, vilket påverkat uttryck.

Centraltvättstugan har en mindre skala och en stramare funktionalistisk utformning. Den tegelklädda fasaden i rött, typisk för 1950-talet, ger byggnaden ett robust och tidstypiskt intryck. Stora fönsterpartier skapar en ljus interiör, och byggnaden har en enkel rektangulär form med sadeltak i låg lutning. Vegetationen kring byggnaden mjukar upp mötet med omgivningen och skapar en naturlig övergång mot landskapet.

Tillsammans bildar byggnaderna en enhetlig och välbevarad helhet där funktionalistisk arkitektur samspelar med platsens topografi och grönska.

Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att bevara och förstärka byggnadernas arkitektoniska karaktär. Detta görs genom att reglera fasadmaterial, fasadutformning och takform. Fasadmaterialen ska utgöras av rött tegel och ljus puts, vilket harmonierar med den befintliga bebyggelsen och områdets identitet. Fasadutformningen ska präglas av stora fönsterpartier och raka linjer. Särskild vikt läggs vid panncentralens sadeltak, vars form ska bevaras för att säkerställa kontinuitet i områdets siluett och arkitektoniska uttryck. Som en kompensation för begränsningarna i byggnadsåtgärder ökar detaljplanen flexibiliteten genom att tillåta flera olika användningsområden inom ramen för befintliga byggnader.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet utgör en övergångszon mellan bebyggd miljö och grönområden. I norr och nordost avgränsas området av naturmark och Tomtberga kyrkogård, vilket ger platsen en lugn och öppen karaktär. I söder och väster domineras stadsbilden av flerbostadshus i form av punkthus, medan sydöst präglas av ett stjärnhusområde och skogspartier.

Planförslaget kommer inte att påverka stadsbilden.

Ljus och vindförhållanden

Platsens befintliga topografi och vegetation ger skydd mot vind och bidrar till ett lugnt mikroklimat. Då ingen förändring av bebyggelsen föreslås, kvarstår de goda ljus- och vindförhållandena oförändrade.

Tillgänglighet

Befintlig bebyggelse är redan anpassad efter områdets nivåskillnader, vilket ger god tillgänglighet inom området. Den före detta panncentralen är utrustad med en tillgänglighetsanpassad hiss som säkerställer god intern tillgänglighet.

Räddningstjänst

Förslaget innebär ingen förändring gällande räddningstjänstens framkomlighet.

Avfallshantering

Avfall sorteras i enlighet med gällande avfallsrutiner, med särskilda kärl för matavfall och restavfall. Övriga fraktioner såsom papper, glas och metall samlas upp och hämtas vid behov. Utrymme för sorterat avfall finns avsatt vid både Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen.

För det före detta pannrummet sker avfallshämtning fortsatt från Klockarvägen, i likhet med dagens lösning. För den före detta tvättstugan placeras avfallskärnen innanför grindarna, i anslutning till vändplanen på allmän platsmark.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Huddinge centrum, som erbjuder ett brett utbud av offentlig och kommersiell service, såsom vårdcentral, tandvård, skolor, kommunhus, handel, restauranger och kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör lokaler för verksamheter som kan utgöra både offentlig och kommersiell service, exempelvis kontor, utbildningsverksamhet, föreningslokaler samt lättare former av vård och hälsa. Planområdet har därmed ett begränsat eget servicebehov, men skapar samtidigt förutsättningar för att bidra till det lokala serviceutbudet och komplettera centrumfunktionerna i närområdet.

Arbetsplatser

De cirka 53 arbetsplatser som möjliggjorts genom bygglovets kan fortsatt finnas kvar.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planförslaget innebär inga förändringar av gatustrukturen. Tillgängligheten för gående, cyklisterna och biltrafik bibehålls genom Klockarvägen och Kyrkogårdsvägen. Inga nya vägar, genomfarter eller trafikanläggningar tillskapas, och ingen allmän mark tas i anspråk för trafikändamål.

Godstransporter till verksamheterna inom området bedöms vara mycket begränsade (ca 1–2 leveranser/vecka). Vändmöjligheter och angoringsytor finns i anslutning till byggnaderna, inklusive vändplanen vid den före detta tvättstugan.

Kollektivtrafikförsörjningen är god. Planområdet ligger cirka 800 meter (8–10 minuters gångväg) från Huddinge pendeltågsstation. Busshållplatser finns längs



Kommunalvägen med flera linjer mot bland annat Huddinge sjukhus, Flemingsberg, Skärholmen och Huddinge centrum.

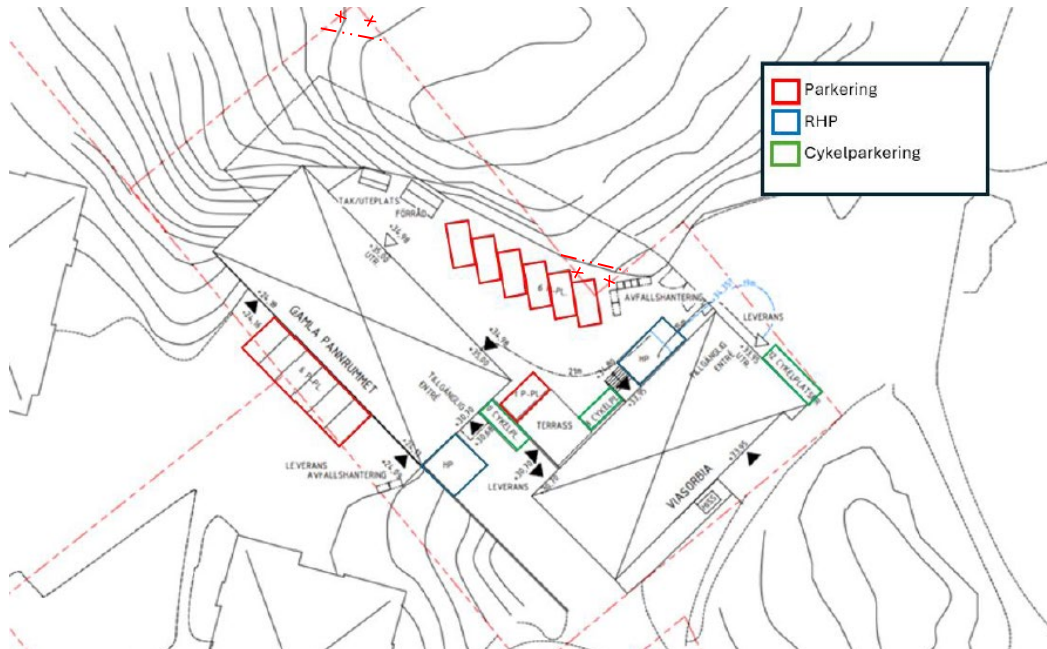


Bild 6. Illustrationen visar den föreslagna strukturen för fastigheten utifrån dagens verksamheter, med nya parkeringsplatser och justerade fastighetsgränser.

Källa: Structor och Cedervall Arkitekter

Parkeringsplatser

En trafikutredning har genomförts för att utreda behovet av parkering. Den visar att:

- 13 bilparkeringsplatser anordnas, varav 2 handikapplatser, i anslutning till panncentralens entré mot Klockarvägen.
- 30 cykelparkeringsplatser anordnas, fördelade nära entréer enligt kommunens riktlinjer.

Om fastigheten används fullt ut som kontor uppgår det teoretiska behovet till 15 bilplatser och 30 cykelplatser. För att möjliggöra parkeringslösningen behöver befintliga komplementbyggnader flyttas, vilket regleras i plankartan. Planområdet ligger i zon A enligt kommunens parkeringsprogram, vilket innebär att avsteg från parkeringstalen kan medges under förutsättning att mobilitetsåtgärder vidtas.

Leveranser sker främst via Klockarvägen till huvudentré och gårdsytor.

Sophantering och varumottagning sker i anslutning till grind och vändplan vid före detta tvättstugan. Angöringspunkter har lokaliserats för att ge god tillgänglighet för servicefordon utan att påverka trafikflödet i området.

Mobility management

Vid ett scenario där hela fastigheten används som kontor föreslås följande MM-åtgärder:

- Cykelrum i nära anslutning till entréer.
- Väderskyddade cykelparkeringar utomhus.
- Möjlighet till dusch- och omklädningsutrymmen för personal.
Syftet är att uppmuntra hållbara resval och möjliggöra sänkt parkeringstal i linje med kommunens parkeringsstrategi.

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

- **Användning av mark – C₁ (centrumverksamheter)**

Planen medger kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård. Detta speglar både befintlig användning och behovet av långsiktig flexibilitet. Bestämmelsen möjliggör permanent användning av lokalerna för samhällsservice och kommersiell service, i enlighet med översiktsplanens målsättning om ett levande stadsdelscentrum.

Även samlingslokaler, repetitionslokaler och föreningslokaler omfattas genom begreppet kultur- och fritidslokaler.

- **Rivningsförbud – r₁**

Införs för att säkerställa bevarandet av de två byggnaderna från 1955, som har bedömts ha högt kulturhistoriskt värde. De representerar funktionalistisk arkitektur och är viktiga för förståelsen av Huddinges utveckling under efterkrigstiden. Rivningsförbudet säkerställer att dessa identitetsskapande byggnader förblir en del av stadsbilden

- **Varsamhets- och utformningsbestämmelser – k₁, k₂, f₁–f₄, b₁**

Bestämmelserna reglerar takform, fasadmaterial, färgsättning och arkitektoniska detaljer såsom synlig betong, plåtinslag och murförband. Syftet är att bevara byggnadernas uttryck som goda exempel på 1950-talets funktionalism – med raka linjer, stora fönsterpartier och enkel materialpalett.

Bestämmelserna säkerställer att eventuella förändringar sker varsamt och med respekt för byggnadernas ursprungliga arkitektur och kulturhistoriska värde. De bidrar till att framtida generationer kan förstå och uppskatta denna del av kommunens välfärdsbyggande historia.



- **Takvinkel – o₁ och o₂**

Bestämmelser om takvinkel säkerställer att befintlig asymmetrisk takform för panncentralen bibehålls. Takets utformning är en integrerad del av byggnadernas arkitektoniska identitet.

- **Högsta nockhöjd – h₁, h₂, h₃, h₄, h₅**

Nockhöjderna regleras i förhållande till ett fastställt nollplan (RH 2000) och motsvarar befintliga byggnadshöjder. För komplementbyggnader anges höjden i relation till befintlig marknivå. Detta säkerställer att ny bebyggelse håller en anpassad skala och inte dominerar helheten. Bestämmelserna har även betydelse för bevarandet av stadsbild och siluett.

- **Begränsningar av byggnation – prickmark, korsmark, e₁**

Planen innehåller flera bestämmelser som begränsar var bebyggelse får uppföras inom fastigheten.

Bestämmelsen ”marken får inte förses med byggnad” avser prickmark, vilket innebär att området inte får bebyggas med någon form av byggnad. Marken kan dock användas för andra ändamål, såsom parkering, vistelseytor eller angöring. På så vis skapas funktionell flexibilitet, samtidigt som marken skyddas från exploatering i form av nya byggnadsvolymer.

Korsmark innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnad. I detta fall preciseras det genom bestämmelsen e₁, som tillåter en mindre komplementbyggnad om högst 35 kvm. Detta möjliggör enklare stödfunktioner inom området, såsom förråd eller teknikutrymmen, utan att påverka områdets kulturmiljövärde eller rumsliga struktur.

- **Parkmark – PARK1**

Del av planområdet regleras som park eller plantering för att möjliggöra ett markbyte mellan Ålen 3 och Tomtberga 3:1. Den reglerade markanvändningen överensstämmer med äldre stadsplan för kvarteret Biblioteket, som anger park/plantering.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Planområdet omfattar hela fastigheten Ålen 3 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB och delvis fastigheten Tomtberga 3:1 som ägs av Huddinge kommun.

För att genomföra detaljplanen ska ett markbyte om cirka 10,5 kvadratmeter ske mellan fastigheten Ålen 3 och Huddinge kommuns fastighet Tomtberga 3:1. Markbytet ska ske genom fastighetsreglering och innebär att en del av Ålen 3 ska överföras till Tomtberga 3:1, samtidigt som en lika stor del av Tomtberga 3:1 ska överföras till Ålen 3.

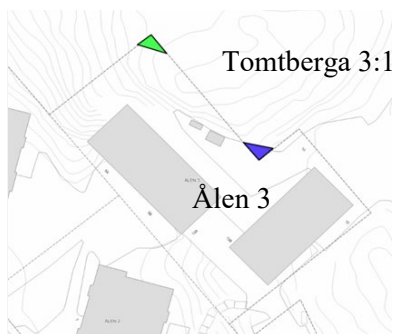


Bild 7. Den blå ytan förs över till fastigheten Ålen 3, medan den gröna ytan förs över till kommunens fastighet Tomtberga 3:1. Källa: Huddinge kommun

För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar.

Några kända ledningsrätter finns inte på den aktuella fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

- Avtalsservitut (akt 55/3672) med ändamål värmecentral mm som belastar Ålen 3 till förmån för Forellen 2, Forellen 3, Forellen 11, Gösen 1, Mörtén 1 och Siken 3.

- Avtalsservitut (akt 83/6466) med ändamålet värmecentral mm som belastar Ålen 3 till förmån för Forellen 10.

Inga nya servitut behöver skapas inom planområdet.

Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar för att avtala om servitut avseende parkeringsplatser och angöring till Ålen 3 via Klockarvägen med fastighetsägare till fastigheterna Ålen 1 och 2, utanför detaljplaneområdet. Avtalet ska utgöra underlag vid bygglovsprövning.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Allmän plats i anslutning till planområdet behöver inte byggas ut som följd av genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för Stockholm Vatten och Avfall AB som är huvudman för vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.

Byggnaderna försörjs genom befintliga ledningar anslutna till allmänt ledningsnät. Vatten- och avloppsledningar finns i omgivande gator.

Elförsörjning

Befintlig byggnad är ansluten till elnätet tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmeledning som finns i Klockarvägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Projektet kommer att skapa ekonomiska mervärden för markägaren genom att ge ett högre långsiktigt värde för alla parter än kostnaden för utvecklingen och utbyggnad av detaljplanen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Några kommunalekonomiska konsekvenser ses inte uppkomma till följd av genomförande av detaljplanen.

De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för omkringliggande gator i angränsande detaljplaner.

Gator och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

Kostnader för fastighetsägarna

Planavgift

Upprättande av denna detaljplan bekostas av fastighetsägaren enligt avtal med kommunstyrelseförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Vatten och avlopp

Byggnaderna är redan anslutna till det allmänna VA-nätet. Eventuella framtida avgifter regleras enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. För information om anläggnings- eller bruksavgifter hänvisas till Stockholm Vatten och Avfall AB.

El och tele m.m.

Byggnaderna är redan anslutna till el och tele. Eventuella framtida kostnader regleras av respektive ledningsnätägare.

Fastighetsbildning

Huddinge Samhällsfastigheter AB svarar för kostnader föranledda av fastighetsregleringen mellan fastigheterna Ålen 3 och Tomtberga 3:1.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Någon ersättning, markförvärv eller försäljning är inte aktuellt i samband med planarbetet.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Några kostnader avseende miljöskyddsåtgärder är inte aktuella.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Den nya detaljplanen berör därför inte frågor kring ansvarsfördelning gällande huvudmannaskap. Huddinge kommun är huvudman för allmän plats såsom gata- och parkmark i omgivningen och ansvarar för anläggning och drift.

Ansaret för anläggande, drift och underhåll inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.



Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren för att reglera kostnader i planarbetet. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som uppstår under planarbetet.

För att möjliggöra detaljplanens genomförande ska kommunen och fastighetsägaren till Ålen 3 träffa en överenskommelse om fastighetsreglering avseende markbyte mellan fastigheten Ålen 3 och kommunens fastighet Tomtberga 3:1.

Tidplan

Samråd maj-juni 2025

Granskning Kvartal 3-4 2025

Antagande Kvartal 1 2026

Laga kraft sker cirka en månad efter antagande i det fall detaljplanen inte överklagas.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är planlagt sedan tidigare med ändring av stadsplan för Stadsägan 703, 731 och 742 (aktbeteckning 0126K-4328), fastställd 1954-01-30 samt ändring av stadsplan för kvarteret Biblioteket (aktbeteckning 0126K-4331), fastställd 1957-09-13.

För planområdet gäller utvecklingsplan för centrala Huddinge från 2021.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen 2024-07-21.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2050, laga kraft 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

PM för undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-05-02.

Regionala

RUFS 2050

Utredningar

- Miljöteknisk undersökning, AFRY, 2025-03-19
- Trafik- och parkeringsutredning, Structor 2025-02-28



Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

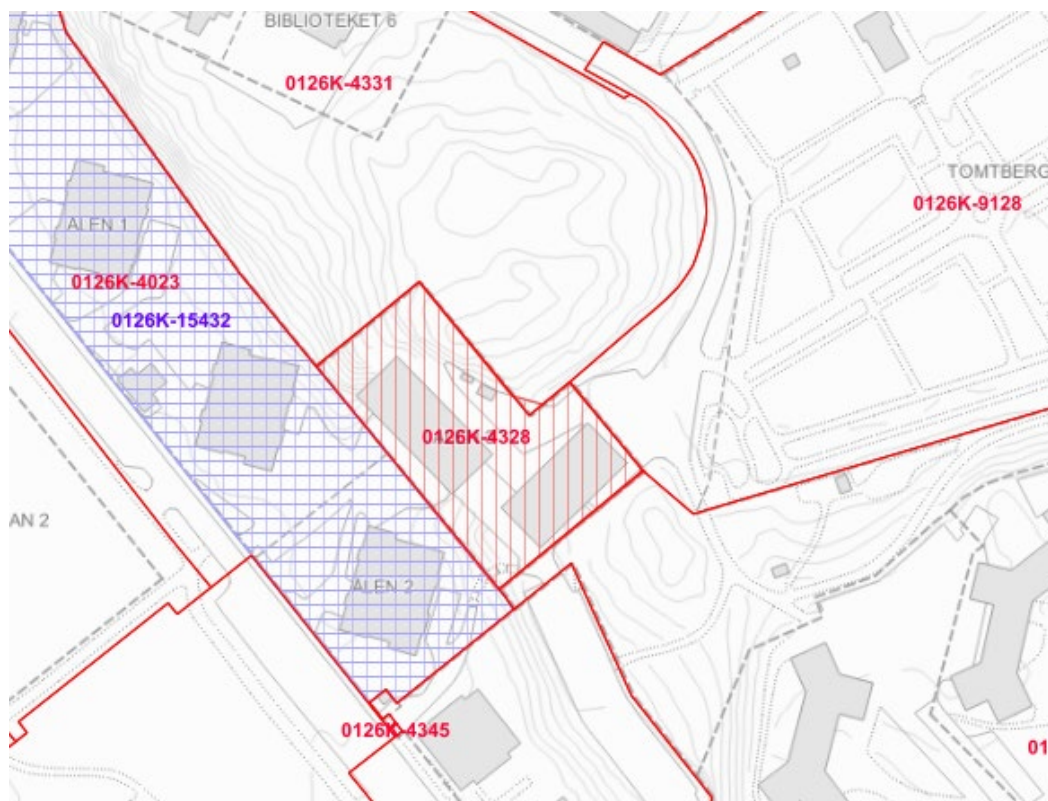
Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

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

För den del av fastigheten Tomtberga 3:1 som omfattas av planområdet gäller en ändring av stadsplan för kvarteret Biblioteket (aktbeteckning 0126K-4331), fastställd den 13 september 1957. Inom planområdet medges markanvändning för park eller plantering.

Genomförandetiden för båda dessa planer har löpt ut. Planområdet omges av detaljplaner från olika tidsperioder, som medger bland annat bostäder, park, kyrkogård och gata – även där har genomförandetiden löpt ut.



*Bild 8. Gällande planer. Planområdet är markerat med röd skraffering på kartan.
Källa: Huddinge kommun*

Planbesked

Dåvarande ägare (Huge Fastigheter AB) 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 och program för detaljplanen

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2019–2021. Kommunstyrelsen beslöt 2024-10-16 § 5 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ålen 3.

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. 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.

Regionala

Regionplan

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

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av förslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Fastigheten Ålen 3 ligger inom sjön Trehörningen avrinningsområde med ett avstånd på cirka 1,5 km från sjön. Trehörningen är en föreslagen vattenförekomst och en del av vattenförekomsten Tyresån-Balingsholmsån. Trehörningen har inte statusklassats, men bedöms ha problem med höga näringshalter och övergödning. Trehörningens dåliga status beror på att ett avloppsreningsverk tidigare (1951–1972) låg vid sjön. När det togs bort och sjön muddrades blev vattenkvaliteten i Trehörningen, vattendrag och sjöar nedströms mycket bättre. En reningsanläggning för dagvatten, en skärmbassäng, finns i sjön. År 2020 genomfördes en kemisk fällning i sjön för att minska internbelastningen av fosfor i sedimenten. Efterföljande mätningar indikerar på ett gott resultat. Trehörningen



har ett åtgärdsprogram som antogs 2014. Detta program omfattar främst åtgärder för den befintliga miljön men lyfter också fram vikten av att påverkan från dagvatten vid nyplanering inte ska försämra utan snarare förbättra statusen i Trehörningen.

Tyresån-Balingsholmsån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status med hänvisning till framför allt övergödning, men statusklassningen är osäker. Kemisk status uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter, två så kallade ”överallt överskridande prioriterade ämnen” som bedöms förekomma i samtliga svenska vatten. Borträknat de överallt överskridande prioriterade ämnena bedöms den kemiska statusen vara god.

Nedströms Tyresån-Balingsholmsån ligger Magelungen, som inte heller uppnår god status och har ett lokalt åtgärdsprogram som främst syftar till att minska fosforhalterna i recipienten.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt SLB Analys kartläggning av luftföroreningar underskrider halterna av PM10 och kväveoxider i planområdet miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen (på tim-, dygns- respektive årsbasis). Miljökvalitetsmålen för PM10 och kväveoxider uppfylls i allt väsentligt inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska kommuner med mer än 100 000 invånare ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen. Planområdet är inte bullerutsatt.

Miljö

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och exploaterat med två byggnader placerat i suterräng. Återstående delar av området består av hårdgjorda asfalterade ytor för parkering med undantag för ett mindre område i nordväst som utgörs av hållmarkstallskog och berg i dagen.

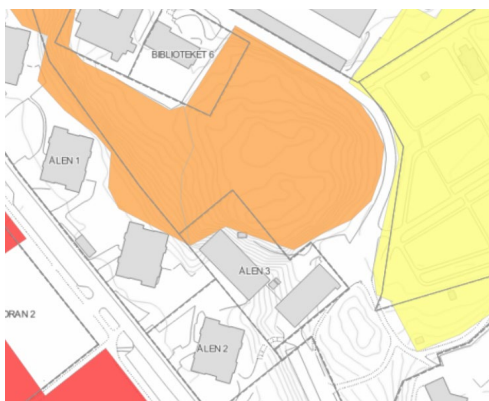


Bild 9. Bilden visar biotoptyp Hållmarkstallskog, klass 3 med orange. Källa: Huddinge kommun

Naturvärden

I norra delen av planområdet förekommer hållmarkstallskog som en del av det intilliggande skogsbeståndet. Översiktsplanen 2050 har klassat biotopen som hållmarkstallskog med ett påtagligt naturvärde (klass 3) enligt Naturvärdesinventeringen för centrala Huddinge från 2018.

Inom planområdet finns inga höga naturvärden. Hållmarkstallskog inom fastigheten är även till stor del placerad i en brant sluttning med berg i dagen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omgärdas i norr och i väst av naturmark bestående av skogsmark och parkmark i form av kyrkogård.

Dagvatten

Det lokala ledningsnätet har i dagsläget inga kända kapacitetsbrister. Planområdet avvattnas genom det lokala ledningsnätet till recipienten Trehörningen.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna inom området huvudsakligen av berg och morän. Inom del av fastigheten i sydväst finns dock även gyttjelera eller lergyttja. Enligt SGU:s jorddjupskarta är det förväntade jorddjupet 0 m inom större delen av området. Endast i det sydvästliga hörnet av fastigheten förväntas jorddjupet vara mellan 1–3 meter.

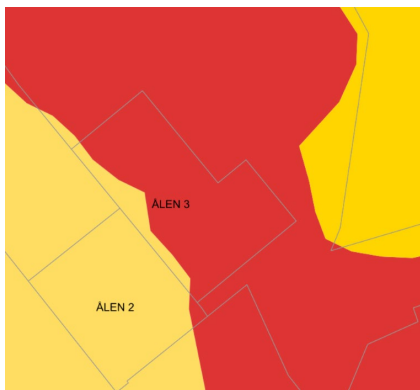


Bild 10. Bilden visar jordarterna från SGU:s kartvisare för jordarter där rött utgör urberg och gul gyttjelera. Källa: Huddinge kommun

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare finns inga betydande grundvattenmagasin inom området. Närmaste större grundvattenmagasin är lokaliserat cirka 4 km väster om aktuellt område och det finns inga kända uttagsmöjligheter inom eller i närområdet.

Det finns inga markavvattningsföretag inom fastigheten.



Hälsa och säkerhet

Förorenad mark och fastighet

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. Nuvarande detaljplan ger utrymme för verksamheterna värmeverk och tvätteri och har även nyttjats för tryckeriverksamhet. Inget MIFO objekt finns registrerat inom den aktuella fastigheten. Ett flertal potentiellt förorenande verksamheter har identifierats inom samt i närheten av aktuellt undersökningsområde. Då fastigheten Ålen 3 är belägen på en topografisk höjd samt med stort avstånd till övriga MIFO-objekt, bedöms inte eventuella föroreningar från omkringliggande objekt kunna spridas via vare sig yt- eller grundvattnet till fastigheten. De omkringliggande MIFO-objekten bedöms därmed inte ha någon påverkan på markmiljön inom fastigheten.

Den miljötekniska undersökningen (AFRY, 2025) visar att det i samtliga provpunkter observerades grusig sandig fyllnadsjord på varierande djup. Fältmätningar med PID (fotojonisationsdetektor) utfördes för att detektera förekomst av lättflyktiga kolväten. Generellt noterades låga halter, med undantag för följande provpunkter som indikerar en något förhöjd förekomst av lättflyktiga kolväten:

- 24AF05-Y (0,0-0,2m): 20,6 ppm
- 24AF06-Y (0,0-0,2m): 14,0 ppm
- 24AF03-J (0,0-0,5): 12,6 ppm

Då dokumentation om sanering efter avvecklande av tidigare verksamheter saknas och där befintliga lokaler ska återanvändas utreddes även luftkvaliteten inomhus. Det framkom i den miljötekniska undersökningen att alla analyserade parametrar i de fem uttagna luftprover understeg laboratoriets rapporteringsgräns.

Buller

Planområdet finns med i kommunens bullerkartläggning från 2021. Den gällande detaljplanen tillåter värmecentral och tvättstuga, vilket kan innebära industriellt buller.

De riktvärden för buller från vägtrafik som tillämpas för kontors- och undervisningslokaler är att det utomhus vid fasad ska vara högst 55 dBA ekvivalent nivå. Något riktvärde för uteplatser anges inte i riktvärdena men man kan jämföra med bostäder där nivåerna bör vara under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Befintliga byggnader inom fastigheten är placerade så att godtagbara bullernivåer uppnås.

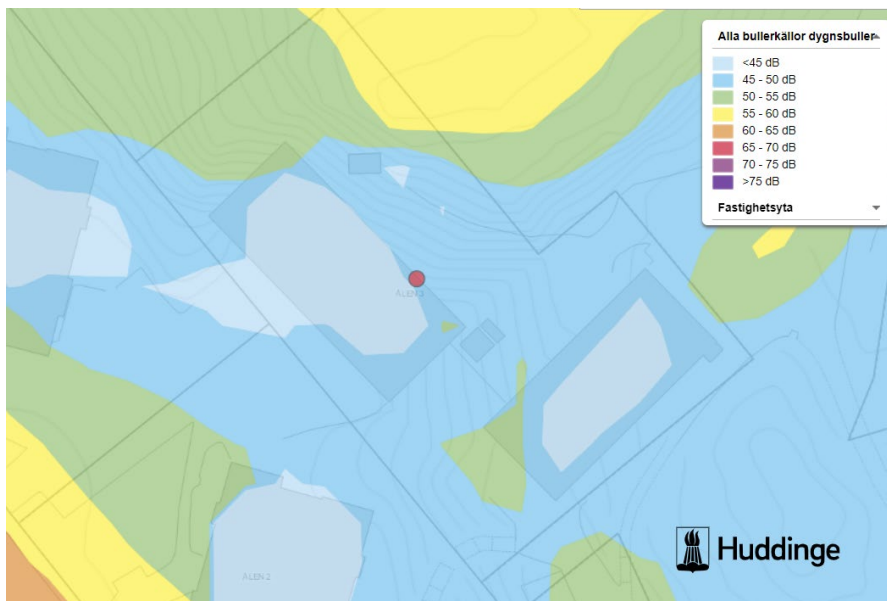


Bild 11. Bilden visar dygnsbuller vid utbredningen av alla bullerkällor.

Källa: Huddinge kommun.

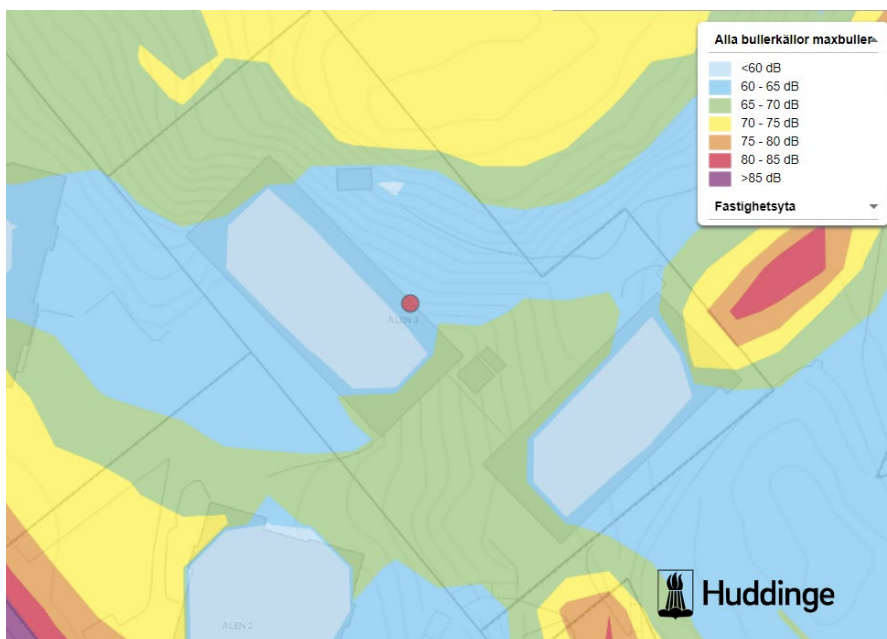


Bild 12. Bilden visar maxbuller vid utbredningen av alla bullerkällor.

Källa: Huddinge kommun.

Stomljud och vibrationer

Planområdet bedöms inte omfattas av risk för störande stomljud eller vibrationer.

Översvämning

Området utgörs av ett tidigare stenbrott och ligger uppströms i ett kuperat område med en hög avrinning. Några instängda ytor är inte kända. Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämning inom fastigheten. Nedströms fastigheten finns en lågpunkt med skyfallsanläggning, Sjödalsparken (färdigställd år 2021) som är dimensionerad för befintlig bebyggelse.

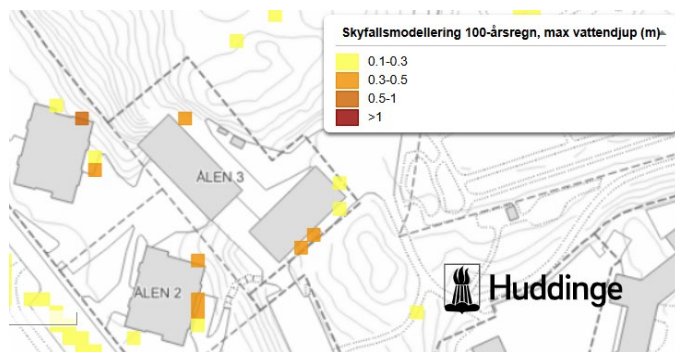


Bild 13. Bilden visar skyfallsmodellering för 100-årsregn. Källa: Huddinge kommun

Enligt Huddinge kommuns översiktliga skyfallsmodellering för 100-årsregn illustreras några mindre områden där vatten potentiellt skulle kunna ansamlas med ett förväntat max vattendjup på mellan 0,3 och 0,5 meter. Modelleringen tar hänsyn till framtida klimatförändringar och är gjord med klimatfaktor 1,25. Fastigheten har enligt uppgifter från fastighetsägaren ingen skyfallsproblematik eller instängda områden vilket är att förvänta utifrån områdets kuperade läge och få infiltrationsmöjligheter gör att vattnet inte ansamlas på fastigheten utan rinner vidare nedström.

Störande verksamheter

Inga kända störande verksamheter finns inom eller i nära anslutning till området.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet ingår i *kulturmiljöområde Huddinge centrum kring Kommunalvägen*, enligt kommunens kulturmiljöprogram framtaget år 2019. Området kring Kommunalvägen utmärker sig i Huddinge genom sitt långa tidsdjup som central plats, från medeltida sockencentrum till dagens kommuncentrum. Enskilda byggnader och miljön som helhet berättar om kommunens utveckling och välfärdsbyggande. Här finns typisk och högkvalitativ arkitektur på såväl institutionsbyggnader som bostadshusbebyggelse.

Enligt kulturmiljöprogrammet kräver renovering och ombyggnad av offentliga byggnader och bostäder stor hänsyn. Vid nybyggnation eller förändringar som påverkar kulturmiljöns värden ska antikvarisk sakkunnig medverka i planprocessen för att säkerställa att kulturhistoriska kvaliteter bevaras.

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnader från 1955 som tidigare fungerat som panncentral och centraltvättstuga. Dessa byggnader har högt

kulturhistoriskt värde genom sin arkitektoniska utformning och sin koppling till de intilliggande punkthusen längs Klockarvägen. De utgör en del av den planerade stadsbilden från 1950-talet, där tekniska- och servicefunktioner som värmeförsörjning och tvättservice placerades separat men i nära anslutning till bostäderna för att skapa välfungerande bostadsområden i enlighet med folkhemsidealets principer.

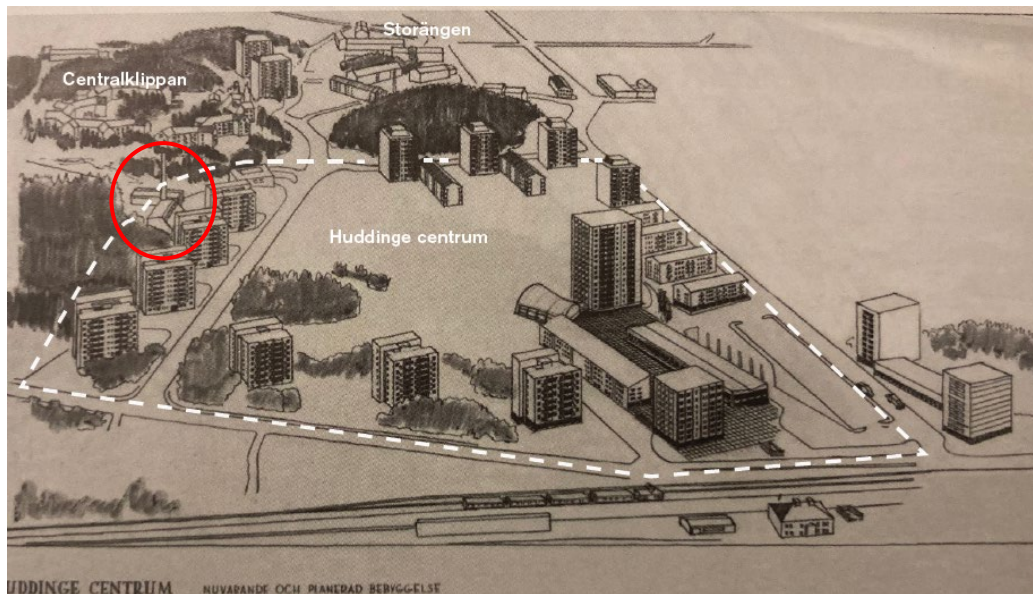


Bild 14. Perspektiv över Huddinge centrum ritat av Sture Frölén. Planområdet är markerat med rött cirkel. Bild publicerad i boken; Strävan efter ett ordnat samhälle, Stadsplanering i Huddinge 1900–1960.

Centraltvättstugan inom planområdet är ett exempel på 1900-talets utveckling av tvättstugor och illustrerar de kollektiva lösningar som togs fram för att möta individuella behov – en central princip inom samhällsplaneringen under folkhemsperioden

Bebyggelsens anpassning till terrängen, dess integration med grönområden och närhet till kollektivtrafik är också typiska drag från folkhemsperioden. Dessa aspekter visar på en genomtänkt stadsplanering där bostadsservice och tekniska funktioner var centrala för att skapa en hållbar och funktionell livsmiljö.

Byggnaderna återspeglar den funktionalistiska arkitekturen med raka linjer, stora fönsterpartier och enkla fasader. Materialval som betong, tegel och puts är typiska för perioden. Panncentralen har ett asymmetriskt tak, medan centraltvättstugan har ett flackt sadeltak – båda bevarade tidstypiska inslag. Andra viktiga arkitektoniska detaljer omfattar tegel i munkförband på centraltvättstugan, ljus slätputs på panncentralen samt dekorativa murförband och ursprungliga räcken på den övre gården.

Sammanfattningsvis är bebyggelsen inom planområdet betydelsefull för Huddinges kulturmiljö. Den utgör en viktig del av 1950-talets stadsplanering och bostadsideal, där tekniska- och servicefunktioner integrerades i bostadsområdena för att skapa en sammanhållen och välfungerande boendemiljö. Byggnaderna speglar funktionalismens arkitektur och materialval, vilket förstärker deras kulturhistoriska värde.

En antikvarisk sakkunnig inom kommunen har varit delaktig i arbetet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Trafik

Gatustruktur

Planområdet är beläget i centrala Huddinge med god tillgänglighet via befintligt lokalt gatunät. Gatustrukturen är sedan tidigare utbyggd och förblir oförändrad i detaljplaneförslaget. Området nås via Klockarvägen i söder och Kyrkogårdsvägen i norr, som båda ansluter till Kommunalvägen, en viktig huvudgata i området.

Gång- och cykeltrafik

Två huvudsakliga stråk för oskyddade trafikanter leder till planområdet:

- Klockarvägen: gång- och cykelbana av äldre och smal standard leder direkt fram till området.
- Kyrkogårdsvägen: gångtrafik sker på en mycket smal trottoar, medan cykling sker i blandtrafik. Detta innebär begränsad tillgänglighet och trygghet för vissa grupper, särskilt barn och äldre.

Det finns i dagsläget inga planerade åtgärder för att förbättra dessa stråk inom ramen för denna detaljplan.

Biltrafik

Området nås med bil från både Klockarvägen och Kyrkogårdsvägen. Infart via Klockarvägen sker genom en intern väg förbi Huges fastigheter, medan Kyrkogårdsvägen även används för angöring till Tomtberga kyrkogård. Trafikflödet i området är generellt lågt.

Trafiksäkerhet

Det finns inga kända olyckor eller utpekade trafiksäkerhetsproblem inom planområdet enligt kommunens tillgängliga data. Gatunätet är lågtrafikerat med låga hastigheter, god sikt och tydlig struktur.

Dock förekommer brister i infrastrukturen för oskyddade trafikanter:

- Kyrkogårdsvägen: smal trottoar och cykling i blandtrafik.
- Klockarvägen: gång- och cykelbana av otillräcklig bredd och standard.

Infrastrukturen uppfyller därmed inte fullt ut kommunens riktlinjer för trafiksäkerhet, GCM-standard och trygghet. Inga åtgärder föreslås inom ramen för denna plan, men frågan kan hanteras i den kommunala trafik- och infrastrukturplaneringen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Ålen 3 och kommunens fastighet Tomtberga 3:1 kommer att få nya fastighetsgränser som följd av fastighetsregleringen mellan fastigheterna. Se bild 7.

Befintliga servitut kan upphävas som följd av detaljplanen. Inga rättigheter påverkas i övrigt av förslaget.

Miljö

Undersökning om 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 § miljöbedömningsförordningen.

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

Motiverat ställningstagande

Bedömningen utgår ifrån att planläggning av fastigheterna inte berör något riksintresse eller andra skydd och består uteslutande av tidigare bebyggd fastighet centralt i Huddinge. Ändringen av användningen till centrumverksamheter, såsom kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård, ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området. Med hänsyn till detaljplanens föreslagna användning tillämpas klassningen mindre känslig markanvändning (MKM). Inga föreningar över MKM har påträffats, och det finns således inget behov av sanering. Planförslaget förväntas möjliggöra skapandet av mötesplatser i ett centralt läge. Planförslaget innebär ingen försämring av dagvatten- eller skyfallssituationen. Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten ska bevaras och endast användningen ändras. Den nuvarande användningen som tillåter värmeverk innebär risker för den intilliggande bostadsbebyggelsen, då det bland annat inte föreligger ett lämpligt säkerhetsavstånd till nuvarande bostadsbebyggelse. Därför föreslås en ändring av användningen till verksamheter som är bättre lämpade i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Riksintressen enligt miljöbalken

Planförslagets genomförande står inte i konflikt mot något riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten utifrån dagens förhållanden.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvalitén i området på så sätt att det påverkar miljökvalitetsnormerna för luft.



Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget bedöms inte påverka buller i området på så sätt att det påverkar miljökvalitetsnormerna för buller.

Mark och vegetation

Planförslaget medför inte någon inverkan på naturmiljön eller landskapet.

Naturvärden

Planförslagets ändring av användning innebär ingen exploatering som således skulle ge en negativ inverkan på naturområdet.

Dagvatten

Planförslaget innebär inte någon försämring av befintlig situation. Eftersom det inte sker någon exploatering sker ingen förändring i dagvattenflöden efter genomförandet av detaljplanen. Planens befintliga exploatering, kupering och höga hårdgöringsgrad försvårar fördröjning och rening av dagvatten. Det finns begränsade möjligheter inom fastigheten att genomföra åtgärder. Åtgärder för ökad infiltration som innebär ingrepp i asfalt innebär en risk för markföroreningar att spridas via ytvattnet. Genomförandet av anordningar ovan mark för dagvattenrening i befintlig bebyggd miljö ses som begränsad då det finns rumsliga begränsningar. Lämpliga platser nedström ligger utanför fastigheten och detaljplanen.

VA-huvudmannen Stockholm vatten och avfall har underrättats och har ingen erinran gällande planförslagets fortsatta avvattning mot det allmänna dagvattennätet i sin nuvarande utformning. Planförslaget föreslår att fortsatt vara ansluten till dagvattennätet utifrån dagens förutsättningar.

Geotekniska förhållanden

Planförslaget innebär ingen påverkan på de geotekniska förhållandena för platsen.

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget innebär ingen påverkan på de hydrologiska förhållandena för platsen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark och fastighet

Fastigheten klassas som mindre känslig markanvändning (MKM) då användningen fortsatt kommer vara för daglig verksamhet utan stadigvarande vistelse. Inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM, uppmättes i jord inom fastigheten. Den miljötekniska utredningen (AFRY, 2025) konstaterar att då större delen av fastigheten är asfalterad förväntas spridning av förorening i befintlig jord med dagvattnet vara högst begränsad i befintlig utformning. Förutsättningarna för bortschaktning eller sanering för att avhjälpa föroreningarna är inte nödvändigt för användningen och skulle även öka risken för läckage av dessa till dagvattnet. Ingen hälsorisk eller oacceptabel miljöpåverkan bedöms föreligga, och därför anses sanering inte nödvändig.

Lukt

Planförslaget genomförande bedöms inte ge upphov till luktolägenheter och människor som vistas inom planområdet bedöms inte påverkas av någon luktolägenhet från närliggande områden.

Buller

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. Industriell produktion tillåts inte i detaljplanen.

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

Ras, skred och erosion

Planförslaget anses inte leda till någon risk för ras, skred eller erosion.

Översvämning

Planförslaget innebär ingen exploatering, ändring av fastighetens utformning eller markens beskaffenhet. Det förekommer inga instängda områden inom fastigheten. Planförslaget påverkar inte befintliga flödesvägar eller volymer.

Klimatpåverkan

Planförslaget möjliggör en långsiktigt hållbar användning av det befintliga byggnadsbeståndet genom att befintliga lokaler får en användning som möjliggör att de kan nyttjas utifrån dagens och framtida behov.

Störande verksamheter

Planförslaget innebär inte en störning för omkringliggande verksamhet. Det förekommer ingen störande verksamhet i anslutning till området.

Bebyggelse

Ljus- och vindförhållanden

Planförslaget innebär ingen exploatering, ändring av fastighetens utformning och innebär således ingen påverkan på befintliga eller framtida ljus- eller vindförhållanden.

Social hållbarhet

Detaljplanen bedöms bidra positivt till den sociala hållbarheten i området genom att främja trygghet, möten, tillgänglighet och mångfald. Planen skapar förutsättningar för ett mer levande och inkluderande stadscentrum, utan att innebära några större förändringar i den befintliga sociala miljön.



Genom att möjliggöra verksamheter som föreningslokaler, hantverk, replokaler, vuxenutbildning och lättare vård tillförs fler platser för social och kulturell aktivitet. Det stärker utbudet i centrala Huddinge och ökar tillgängligheten för olika åldersgrupper, inklusive ungdomar.

Byggnadernas utformning med stora fönster och öppna fasader ger god överblick och stärker tryggheten. Verksamheter med varierande öppettider bidrar till att området är aktivt större delen av dygnet, vilket skapar naturlig social kontroll. Närliggande flerbostadshus har insyn över delar av området, särskilt mot Klockarvägen, medan tillträdet i norr begränsas genom stängsel och grind.

Planområdet ligger i ett socioekonomiskt blandat område. Genom att placera samhällsservice och kulturverksamhet här främjas social integration och jämlik tillgång till samhällets resurser.

Planen medger en blandning av arbetsplatser, service och fritidsverksamhet, vilket skapar en dynamisk miljö och stärker Huddinge centrum som mötesplats. Lokalerna kan användas av både ideella och kommersiella aktörer, vilket främjar sysselsättning och lokal förankring.

Tillgången till förenings- och samlingslokaler kan också ge fler unga möjligheter till fritidsaktiviteter. Då planen inte innebär ny bebyggelse eller påverkar lekmiljöer, bedöms inga negativa konsekvenser för barn uppstå. En barnchecklista har upprättats, men särskild barnkonsekvensanalys anses inte nödvändig.

Planen säkerställer även att cirka 53 arbetsplatser, tillkomna genom bygglov, kan finnas kvar långsiktigt. Samtidigt skapas möjlighet för ytterligare verksamheter inom samhällsservice och utbildning, vilket stärker det lokala utbudet i ett centralt läge.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för kulturmiljön genom att aktivt skydda och långsiktigt bevara värdefulla byggnader. För att säkerställa detta införs rivningsförbud samt varsamhets- och utformningsbestämmelser som reglerar bland annat fasadmateriell, takform, höjd, och andra arkitektoniska detaljer.

Dessa bestämmelser kan innebära vissa begränsningar för fastighetsägarens möjligheter till nybyggnation och ombyggnad, samt ökade kostnader vid framtida anpassningar. Detta kompenseras dock genom att detaljplanen medger ökad användningsflexibilitet, där flera olika typer av centrumverksamheter tillåts inom den befintliga bebyggelsen.

Planförslaget möjliggör därmed en balans mellan bevarande och utveckling – där kulturhistoriska värden bevaras samtidigt som byggnaderna ges förutsättningar för fortsatt användning. Detta stärker inte bara den lokala kulturmiljön utan bidrar även till ett mer levande och hållbart stadscentrum.

Riksintresse

Planen påverkar inte något riksintresse.

Trafik

Gatustruktur

Planen påverkar inte gatustrukturen. Den befintliga tillgängligheten via Klockarvägen och Kyrkogårdsvägen bibehålls, och inga nya vägar eller anspråk på allmän platsmark tillkommer.

Biltrafik

Planförslaget medför endast marginell ny trafikallsträng. Verksamheterna inom centrumändamål bedöms generera måttliga persontransporter, och godstransporter förväntas vara begränsade (1–2 leveranser per vecka). Då verksamheter har varierade öppettider fördelas trafikbelastningen över dygnet, vilket minskar risken för trafiktoppar. Ingen påverkan på det övergripande vägnätet förväntas.

Trafiksäkerhet

Planen innebär inga fysiska förändringar av trafiksystemet och därmed inga nya riskmoment. Dock kvarstår kända brister för oskyddade trafikanter, främst på Kyrkogårdsvägen. Inga avsteg görs från kommunens trafiksäkerhetsplan, men infrastrukturen lever inte upp till riktlinjerna för trygghet och tillgänglighet enligt GCM-standard. Förbättringsåtgärder bör hanteras i övergripande kommunal planering.

Säker skolväg

Planen påverkar inte skolvägar negativt. Inga viktiga kopplingar blockeras eller byggs över, och inga nya barriärer tillkommer. Dock kvarstår vissa brister, främst smala trottoarer och blandtrafik på Kyrkogårdsvägen. Ingen särskild förbättring sker inom ramen för detaljplanen, men frågan är viktig att beakta i kommunens fortsatta arbete med trafiksäkerhet för barn och unga.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen.

Alvin Mielli

Planarkitekt



Huddinge