



Datum  
2026-02-16

Diarienummer  
KS 2024/940

Avsändare  
Elin Monie-Landerö  
Elin.monie-landero@huddinge.se

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

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att den pågående användningen av fastigheten Ålen 3 överensstämmer med detaljplanens bestämmelser samt att skapa förutsättningar för en mer flexibel och långsiktig användning. Den befintliga detaljplanen medger endast värmecentral och tvättstuga, medan den nya detaljplanen möjliggör ett bredare utbud av centrumverksamheter med kontor, hantverk, kultur- och fritidlokaler, vuxenutbildning samt lättare vård. Detaljplanen medger att en eller flera mindre komplementbyggnader kan uppföras. Planens syfte är också att säkerställa att de kulturmiljövärden som finns på platsen värnas.

Viktiga frågor i planarbetet är frågor om kulturmiljövärden, markföreningar och långsiktiga lösningar för parkering.

Genomförandetiden är 5 år.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 3 år 2026.

Planförslaget stämmer överens med Huddinge kommuns översiktsplan 2050.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att planområdet lämpar sig väl för en ny och bredare användning. Planförslaget ger förutsättningar för en långsiktig och flexibel användning av byggnaderna.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 5§.

Under samrådet har Länsstyrelsen yttrat sig och meddelat att de inte har några synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen har också meddelat att de instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget föreslås skickas ut på granskning.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslöt den 25 oktober 2024 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ålen 3.



Planen syftar till att säkerställa att den pågående användningen av fastigheten Ålen 3 överensstämmer med gällande planbestämmelser. Planen syftar också till att skapa förutsättningar för en mer flexibel och långsiktig användning av fastigheten genom att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter. Den befintliga detaljplanen tillåter värmecentral och tvättstuga. Den nya detaljplanen tillåter en bredare användning med kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare vård.

Planens syfte är också att säkerställa att de kulturmiljövärden som finns på platsen värnas.

### *RUFS 2050*

Enligt RUFS 2050 ligger planområdet inom ett strategiskt bebyggelseläge, med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.

### *ÖP 2050*

Enligt Huddinge kommuns översiktsplan, ÖP 2050, är planområdet ett centrumområde där arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service men även bostäder prioriteras.

### **Samråd**

Plansamråd har genomförts under perioden 22 maj – 26 juni 2025 genom att information om planförslaget sändes till sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på kommunens servicecenter på huvudbiblioteket, Kommunalvägen 28A.

Yttranden med synpunkter eller information har inkommit från åtta remissinstanser. Utöver det har fyra remissinstanser svarat att de inte har någon erinran. Inga yttranden har inkommit från sakägare eller övriga.

Inkomna yttranden berör bland annat befintliga tekniska anläggningar och förändringar i plankarta och planbeskrivning. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

### **Förändringar av planförslaget**

Följande förändringar görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i *samrådet*:

- Tydliggöranden har gjorts i planbeskrivningen avseende exploateringsavtal.
- Information om att den part som initierar åtgärder för telekablar även bekostar dessa har lagts till i planbeskrivningen.
- Förtydliganden i planbeskrivningen av att det tidsbegränsade bygglovet har löpt ut.
- Förtydligande i planbeskrivningen av innebörden av ordet ”vuxenutbildning”.
- Höjdbestämmelse för panncentralen har lagts till i plankartan.
- Bestämmelsen om rivningsförbud har plockats bort ur plankartan.
- Redaktionella ändringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning.



## Planområdet

Planområdet omfattar en yta om cirka 0,25 hektar och inkluderar fastigheten Ålen 3, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, samt en mindre del av fastigheten Tomtberga 3:1, vilken ägs av Huddinge kommun. Den del av Tomtberga 3:1 som ingår i planområdet avses överföras till Ålen 3 i samband med att detaljplanen antas.

Planområdet berörs inte av riksintressen eller strandskydd.

## Stads- och landskapsbild

I norr och nordost avgränsas planområdet av naturmark på en liten höjd och Tomtberga kyrkogård med lugn och öppen karaktär. I söder och väster ligger flerbostadshus i form av punkthus och i sydöst ett område med stjärnhus och skogspartier. Byggnaderna i planområdet är lägre än punkthusen längs Klockarvägen och anpassade till terrängen som sluttar brant ned mot sydväst.

## Kulturmiljövärden

Området kring Kommunalvägen har ett långt historiskt tidsdjup, från medeltida socken- centrum till dagens kommuncentrum, och visar kommunens utveckling genom flera arkitektoniskt värdefulla byggnader. Vid renovering, ombyggnad, nybyggnad och andra förändringar krävs stor hänsyn till platsens kulturmiljövärden.



*Flygbild som visar punkthusen, panncentralen och centraltvättstugan längs Klockarvägen. Källa: Huddinge kommun, 2025.*

Byggnaderna på Ålen 3 har i delar kvar sin ursprungliga utformning men har också på flera sätt förändrats sedan de uppfördes. Trots de ändringar som gjorts bedöms byggnaderna ha kulturhistoriskt och miljömässigt värde eftersom de utgör en del av den årsring av bostadsbebyggelse som planerades och uppfördes runt Kommunalvägen under 1950-talet. De utgör tillsammans med punkthusen längs Klockarvägen en miljö som visar 1950-talets bostadsideal, där service- och teknikfunktioner integrerades i bostadsområdena för att skapa en sammanhållen



och välfungerande boendemiljö. Byggnaderna visar funktionalismens arkitekturideal och har gemensamma nämnare med flera andra byggnader i området runt Kommunalvägen, till exempel i anpassningen till terrängen och i Sture Frölén som upphovsman. Sammanfattningsvis är bebyggelsen inom planområdet betydelsefull för Huddinges kulturmiljö.

### *Trafik och parkering*

En parkeringsutredning har tagits fram. Utredningen visar parkeringslösningar för den användning som finns på fastigheten i dag och för ett framtida scenario med kontorsanvändning och ett större parkeringsbehov. Ett servitut, som säkerställer att de befintliga parkeringsplatser som ligger längs panncentralens fasad mot Klockarvägen kan fortsätta användas, ska upprättas innan detaljplanen antas.

### *Markföroreningar*

Provtagning i planområdet har gjorts och markföroreningar har konstaterats. Marken är i dag huvudsakligen hårdgjord med byggnader och asfalterade ytor. I norra och nordvästra delen finns skogsterräng. Markföroreningarna utgör inget hinder mot den användning som föreslås i planförslaget. Den byggrätt för komplementbyggnad som tillkommer har kombinerats med en utförandebestämmelse som säkerställer att nya byggnader inte gör ingrepp i befintlig markbeläggning.

### *Detaljplanen*

Planförslaget innebär att tillåten användning ändras till centrum med kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare vård.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av en eller flera mindre komplementbyggnader. Byggrätten för komplementbyggnader placeras på innergården mot panncentralens baksida. Planbestämmelser om byggnadsarea ochnockhöjd för komplementbyggnader säkerställer att byggnaderna blir små och inte påverkar stads- och landskapsbild, luft- och ljusförhållanden samt kulturmiljövärden negativt.

Detaljplanen får utförande-, utformnings- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att de två befintliga byggnaderna behåller viktiga karaktärsdrag. Bestämmelserna reglerar bland annat nockhöjd, fasadmaterial och fasadkulörer.

### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförfordningen.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.



Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Bebyggelsen i planområdet har kulturhistoriska värden som värnas genom planbestämmelser. Planområdet har god kollektivtrafik-försörjning och befintliga gator kan hantera den trafik som verksamheterna genererar. Det finns ingen skyfallsproblematik i planområdet och planförslaget bedöms inte förvärra situationen vare sig inom eller nedströms planområdet då detaljplanen bara innebär mindre ändringar i bebyggelsen.

Befintliga markföreningar understiger kraven för mindre känslig markanvändning (MKM). Då de förenade massorna ligger under asfalterade ytor är risken för spridning via ytlig avrinning eller grundvatten mycket liten, under förutsättning att det inte görs något ingrepp i markbeläggningen. Detaljplanens bestämmelser säkerställer att komplementbyggnader utformas så att inga ingrepp i markbeläggningen görs.

### Beräknad tid för granskning

Planförslaget kommer vara på granskning under kvartal 2 2026.

### Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft.

Kommunen kommer att träffa avtal om genomförande och kostnad för fastighetsförrättning om mark överförs från Tomtberga 3:1 till Ålen 3.

### Förvaltningens övervägande

#### *Avväganden avseende hållbarhet*

Detaljplanen gör det möjligt att använda befintliga byggnader för en större bredd av verksamheter. De verksamheter som tillåts har centrumkaraktär och kompletterar Huddinge centrum samt ger liv och service åt området kring Klockarvägen. Användningen ges en bredd så att verksamheter som riktar sig till olika åldersgrupper kan ta plats. Detaljplanen bidrar på så vis till god social hållbarhet och till god ekologisk hållbarhet när befintliga byggnader kan finnas kvar och användas under lång tid framöver.

#### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

Detaljplaneförslaget har positiva konsekvenser utifrån ett barnperspektiv då den föreslagna användningen möjliggör verksamheter för barn, till exempel kultur- och fritidslokaler.

#### Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Detaljplanen förväntas inte innebära några kostnader för kommunen. Exploatören står för alla kostnader förknippade med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal.

Elin Monie-Landerö

Planarkitekt