

Planbeskrivning

Detaljplan för Ålen 3 inom kommundelen Sjödalen



Planområdet, markerat med vit punktstreckad linje. Källa: Huddinge kommun

Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2026-08-10
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2024/940*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-06-29
- Plankarta med bestämmelser, 2026-06-29

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 i dess lydelse från 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Elin Monie-Landerö, plansektionen/SBA, KSF

Alvin Mielli, plansektionen/SBA, KSF

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

Märta Fröjd, plansektionen/SBA, KSF

Filip Thorén, trafik- och landskapssektionen, KSF

Elin Kastenholm, kommunikationssektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	4
Detaljplanens syfte	4
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Bebyggelse	6
Gator och trafik	9
Ärendeinformation	13
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	20
Planeringsunderlag	21
Kommunala	21
Regionala	21
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar	21
Tidigare ställningstaganden	21
Övriga förutsättningar	23
Konsekvenser	32
Administrativa frågor	36

Sammanfattning

Detaljplanen ger förutsättning för en flexibel och långsiktig användning av fastigheten genom att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör också ny bebyggelse i form av en eller flera mindre komplementbyggnader. Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att värna byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värde.

Planområdet ligger vid Klockarvägen i Huddinge centrum och är bebyggt med två byggnader.

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

Detaljplanen stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Något genomförandeavtal tecknas inte, eftersom detaljplanen inte medför några åtgärder som behöver regleras i ett sådant avtal. Eventuella kostnader som uppstår vid fastighetsreglering mellan fastigheterna Ålen 3 och Tomtberga 3:1 hanteras genom en separat överenskommelse mellan berörda parter.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är 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.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av en eller flera mindre komplementbyggnader.

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

Plandata



Illustration som visar planområdet med vit streckad linje. Källa: Huddinge kommun.

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden
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 och ska överföras till Ålen 3 genom fastighetsreglering i samband med att detaljplanen antas.

Planområdet ligger i anslutning till Huddinge centrum och omges av både bebyggelse och naturområden. Planområdet gränsar till Tomtberga kyrkogård i nordost och till ett grönområde 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 av planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör användningen centrum med kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare vård i befintliga byggnader. Detaljplanen tillåter nya mindre komplementbyggnader på befintlig innergård. Detaljplanen innehåller bestämmelser om bland annat utformning och varsamhet som syftar till att värna byggnadernas och miljöns kulturhistoriska värde, arkitektoniska uttryck och betydelse för stadsbilden.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader uppförda runt år 1955. Byggnaderna uppfördes som panncentral och centraltvättstuga kopplade till punkthusen med bostäder längs Klockarvägen men används i dag för andra ändamål.



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

Panncentralen är den största byggnaden med fyra plan varav tre ligger i suterräng mot sydväst. Byggnaden är ombyggd och inrymmer i dag kontor, konferens- och samtalsrum, behandlingsrum, musik- och studiorum, matsal, omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen. Byggnadens totala bruttoarea är cirka 1 530 kvm.



Panncentralen, fasad mot Klockarvägen. Källa: Google maps, 2023

Den mindre byggnaden är centraltvättstugan i två plan varav ett ligger i suterräng mot sydväst. Byggnaden är ombyggd invändigt och inrymmer i dag kontor, samlingsrum, personalutrymmen, verkstäder, teknikutrymmen och andra stödfunktioner. Byggnadens totala bruttoarea är cirka 785 kvm.



Centraltvättstugan, gavel mot Klockarvägen. Källa: Google maps, 2022

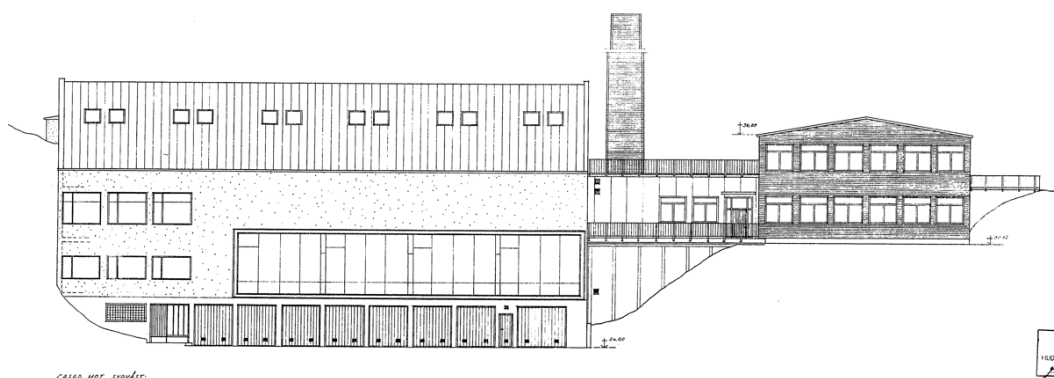


Centraltvättstugan, gavel mot Kyrkogårdsvägen. Källa: Huddinge kommun, 2025

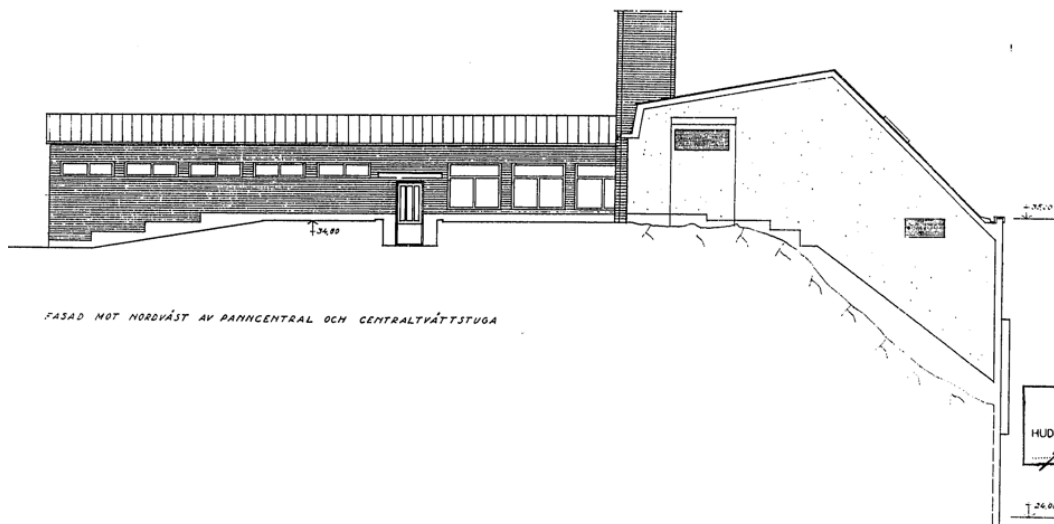
I anslutning till byggnaderna finns hårdgjorda ytor för bland annat parkering samt en gångväg med trappa som förbinder Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen.

Gestaltning

Panncentralen och centraltvättstugan har ett formspråk typiskt för funktionalismen under 1940- och 50-talen med enkla rektangulära volymer, robusta material, och generösa fönsterpartier. Panncentralen har en industriell karaktär med betong i bottenvåningen, ljus putsad fasad och inslag av rostbrun plåt. Panncentralen har en asymmetrisk takutformning som hänger ihop med de ursprungliga funktionerna inuti byggnaden. Centraltvättstugan är mindre än panncentralen och har en enklare utformning. Byggnaden har rektangulär planform och låglutande symmetriskt sadeltak. Fasaderna är gjorda i rött tegel i munkförband med ett dekorativt avslut av snedställda stenar under takfoten.



Bygglövshandling från år 1954/56 som visar byggnaderna från Klockarvägen.



Bygglövshandling från år 1954/56 som visar byggnaderna från skogspartiet i nordväst.

Landskapsbild/stadsbild

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.

Den byggrätt för komplementbyggnad som möjliggörs i detaljplanen placeras på panncentralens baksida, mellan panncentralen och naturmarken som ligger på en höjd, och får en liten volym. Detaljplanen bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden negativt.

Ljus och vindförhållanden

Platsens topografi och vegetation tillsammans med befintliga byggnader ger skydd mot vind på innergården. Både ute- och innemiljö bedöms ha goda ljusförhållanden. Ingen förändring av befintliga byggnader föreslås. Den byggrätt för komplementbyggnad som möjliggörs får en placering och utformning som inte bedöms påverka ljus- eller vindförhållanden.

Tillgänglighet

Befintlig bebyggelse är anpassad efter områdets nivåskillnader, vilket gör att byggnaderna kan nås från flera nivåer. Panncentralen är utrustad med en tillgänglighetsanpassad hiss som säkerställer god invändig tillgänglighet.

Räddningstjänst

Förslaget innebär ingen förändring gällande räddningstjänstens framkomlighet. De befintliga byggnaderna på Ålen 3 nås från Klockarvägen och från Kyrkogårdsvägen. Framkomligheten för utryckningsfordon bedöms vara tillräcklig.

Avfallshantering

Avfallskärl planeras vara placerade på kvartersmark. Utrymme för avfall finns planerat i anslutning till både Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen. Hämtning av avfall ska ske enligt gällande avfallsföreskrifter och planeras ske både från Klockarvägen och Kyrkogårdsvägen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i 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. Detaljplanen medför ett begränsat eget servicebehov, och skapar förutsättningar för att bidra till det lokala serviceutbudet och komplettera centrumfunktionerna i närområdet.

Arbetsplatser

De cirka 53 arbetsplatser som finns på fastigheten i dag kan, genom den ändrade användningen, finnas kvar. Detaljplanen medger en större bredd av verksamheter än i dag.

Gator och trafik

Gatustruktur

Detaljplanen innebär inga förändringar av gatustrukturen. Tillgängligheten för gående, cyklisterna och biltrafik behålls genom Klockarvägen och

Kyrkogårdsvägen. Inga nya vägar, genomfarter eller trafikanläggningar skapas, och ingen allmän plats tas i anspråk för trafikändamål.

Transportvägar in till planområdet visas nedan. Bilister och cyklister kan antingen köra från Klockarvägen eller Kyrkogårdsvägen. Om trafikanten kommer från Kyrkogårdsvägen finns det utrymme för parkering inom planområdet med in- och utfart från gatan. Från Klockarvägen behöver trafikanten ta sig in till planområdet via kvartersmark på fastigheterna Ålen 1 och Ålen 2. För bilister med rörelsehinder går det även att parkera om bilisten kommer från Klockarvägen och upp via Sjödalsbacken. Fotgängare har samma möjligheter som bilister och cyklister att ta sig till planområdet men kan också gå via trappor från Klockarvägen.



Gatunät runt Ålen 3.

Behovet av godstransporter till verksamheterna inom området bedöms vara begränsat till ca 1–2 leveranser per vecka. Vändmöjligheter och angöringsytor finns både från Kyrkogårdsvägen och Klockarvägen.

Kollektivtrafikförsörjningen är god. Planområdet ligger cirka 500 meter (8-10 minuters gångväg) från Huddinge pendeltågstation. Busshållplatser finns längs Kommunalvägen med flera linjer mot bland annat Huddinge sjukhus, Flemingsberg, Skärholmen och Huddinge centrum.

- Införande av parkeringsavgifter på arbetsplatsen (önskvärt om brukaren av parkeringsplatsen betalar per gång och inte genom månadsabonnemang).
- Bra dusch- och omklädningsrum för att underlätta för gående och cyklister.
- Individuell transportrådgivning till de anställda.
- Tjänstebilpool som minimerar behovet av att pendla med egen bil till jobbet för att den behövs i tjänsten.
- Tjänstecyklar till de anställda.
- Genomföra årliga ”prova på” kampanjer, till exempel testresenärskampanjer för kollektivtrafik och testtramparkampanjer för cykling.
- Subventionerat kollektivtrafikkort till anställda.

I *Tabell 1* visas parkeringsbehovet utifrån kommunens parkeringstal och den särskilda utredningen om dagens användning bedrivs inom fastigheten. 2 parkeringsplatser föreslås för rörelsehindrade för att uppnå behovet av att kunna parkera till båda husen.

Fordon	Kontor		Dagens användning
	Utan reduktion	Möjlig reduktion (30 %)	
Bil	24 st	17 st	12 st
Cykel	32 st	Ej möjligt	30 st

Tabell 1. Visar parkeringsbehovet för detaljplanens verksamheter.

Parkeringsutformning

För att uppnå parkeringsbehovet har exploatören föreslagit hur parkeringar kan placeras inom detaljplanen enligt illustration nedan, totalt 17 bilparkeringsplatser samt 32 cykelparkeringar. I lösningen behöver parkeringsplatser delvis placeras utanför planområdet, längs panncentralens fasad mot Klockarvägen, vilket innebär att fastighetsägaren behöver säkerställa tillgången till dessa platser genom att teckna servitutsavtal som reglerar både angöring och nyttjande av parkeringsplatserna.

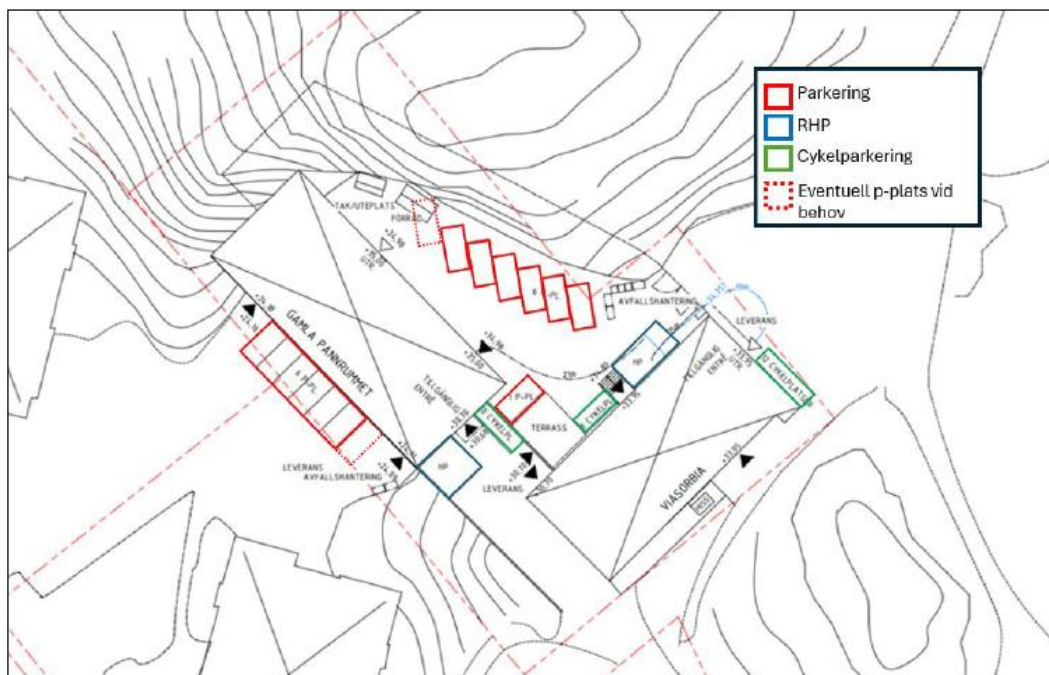


Illustration som visar föreslagen parkeringslösning för fastigheten vid ett scenario med bara kontorsverksamhet. Källa: Structor och Cedervall Arkitekter

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen har hanterats enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet har bedrivits med ett standardförfarande. Ett planprogram har inte bedömts nödvändigt.

Genomförandetid

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Nedan framgår motiven till bestämmelserna i plankartan. Planbestämmelserna är upprättade med utgångspunkt i Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5, beslutad 9 september 2020) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2021:6, beslutad 9 september 2020).

Användningsbestämmelser

Bestämmelse om användning av kvartersmark **C** - *Kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare vård*

Motiv

Bestämmelsen medger användningen kontor, hantverk, kultur- och fritidslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård och införs för att skapa förutsättningar för långsiktig och flexibel användning. Bestämmelsen möjliggör samhällsservice och kommersiell service, i enlighet med översiktsplanens målsättning om ett levande stadsdelscentrum. Även

samlingslokaler, repetitionslokaler och föreningslokaler med mera omfattas genom begreppet kultur- och fritidslokaler. Med "vuxenutbildning" avses olika former av utbildning för vuxna som till exempel körskola, svenska för invandrare eller yrkesutbildningar för vuxna.

Egenskapsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelse **k₁** - *Fasadernas utformning med raka linjer, stora fönsterpartier och enkla material ska bibehållas. Gavelväggarna ska bibehålla sin siluett och nuvarande utformning utan takfot*

Motiv

Bestämmelsen införs för att tydliggöra några av panncentralens viktigaste karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värde. Panncentralens funktionalistiska och industriella karaktär ska bibehållas. Byggnadens uttryck som gott exempel på 1950-talets funktionalism ska bevaras. Byggnadens asymmetriska siluett, ljusputsade fasad, generösa ljusinsläpp, korta takfot, betong i bottenvåning och fönstersättning som speglar de ursprungliga funktionerna är karaktärsdrag som ska hanteras varsamt.

Varsamhetsbestämmelse **k₂** - *Fasadernas utformning med raka linjer, stora fönsterpartier och enkla material ska bibehållas. Det dekorativa murförbandet i form av utskjutande/skiftställda tegelstenar under takfoten ska bevaras och vid behov återskapas med samma material och teknik vid renovering eller ombyggnad*

Motiv

Bestämmelsen införs för att tydliggöra några av centraltvättstugans viktigaste karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värde. Centraltvättstugans funktionalistiska karaktär ska bibehållas. Byggnadens uttryck som gott exempel på 1950-talets funktionalism ska bevaras. Byggnadens flacka sadeltak, enkla rektangulära form, tegelfasader, generösa fönsterytor med indelning i tre lufter och fönstersättning som speglar de ursprungliga funktionerna i byggnaden är karaktärsdrag som ska hanteras varsamt.

Utformningsbestämmelse **f₁** - *Takformen ska vara flackt sadeltak*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera takutformning. Den reglerade utformningen motsvarar befintliga förhållanden.

Utformningsbestämmelse **f₂** - *Fasaderna ska vara av rött tegel*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera fasadmaterial. Den reglerade utformningen motsvarar befintliga förhållanden.

Utformningsbestämmelse **f₃** - *Fasaden ovanför bottenvåningen ska vara ljusputsad. Betongkonstruktionen i bottenvåningen ska förbli synlig och får inte täckas av puts eller annat material. Den befintliga plåtbeklädnaden i rostbrun färg får inte utökas och ska vid eventuell förändring ersättas med ljus puts*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera utformning när det gäller fasadmaterial

och kulörer. Den reglerade utformningen motsvarar panncentralens ursprungliga utformning och befintliga förhållanden i huvudsak.

Utformningsbestämmelse **f4** - *Fasaden ska vara ljusputsad*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera utformning när det gäller fasadmaterial och kulörer. Den reglerade utformningen motsvarar panncentralens ursprungliga utformning och befintliga förhållanden i huvudsak.

Utförandebestämmelse **b1** - *Fasadernas tegelmurverk ska utföras i munkförband*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera byggnadens utformning när det gäller typen av murförband. Det reglerade utförandet motsvarar befintliga förhållanden.

Utförandebestämmelse **b2** - *Grundläggning ska utföras så att inga ingrepp görs i befintlig markbeläggning*

Motiv

Bestämmelsen införs för att säkerställa att inga ingrepp görs i befintlig markbeläggning i samband med att komplementbyggnad uppförs. På Ålen 3 har föroreningar i jord under asfalterad yta påträffats. Om en ny byggnad ska uppföras måste den ges en grundkonstruktion som inte gör ingrepp i marken och riskerar att sprida föroreningar.

Takvinkelbestämmelse **o1** - *Takvinkeln ska vara 10 grader*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera takutformning. Den reglerade takvinkeln motsvarar befintliga förhållanden.

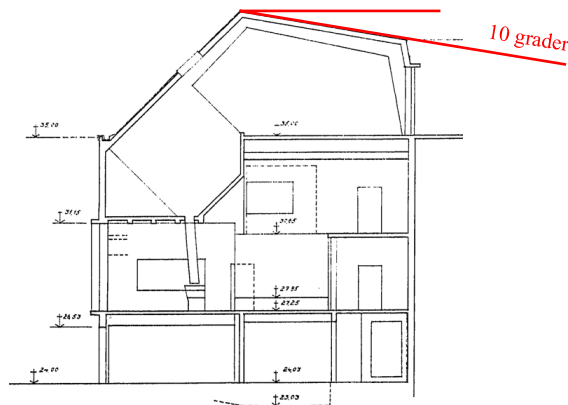
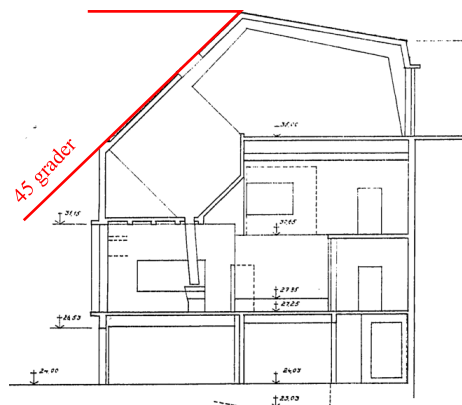


Illustration som visar det takfall bestämmelsen avser.

Takvinkelbestämmelse **o2** - *Takvinkeln ska vara 45 grader*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera takutformning. Den reglerade takvinkeln motsvarar befintliga förhållanden.



PÄNNCENTRAL, SEKTION A-A

Illustration som visar det takfall bestämmelsen avser.

Bestämmelse om höjd på byggnadsverk **h₁** - *Högsta nockhöjd är 39.5 meter över angivet nollplan*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera höjd på byggnad. Den reglerade höjden överensstämmer motsvarar befintliga förhållanden.

Bestämmelse om höjd på byggnadsverk **h₂** - *Högsta nockhöjd är 42.0 meter över angivet nollplan*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera höjd på byggnad. Den reglerade höjden motsvarar befintliga förhållanden.

Bestämmelse om höjd på byggnadsverk **h₃** - *Högsta nockhöjd är 36.0 meter över angivet nollplan*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera höjd på byggnad. Den reglerade höjden motsvarar befintliga förhållanden.

Bestämmelse om höjd på byggnadsverk **h₄** - *Högsta nockhöjd är 31.5 meter över angivet nollplan*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera höjd på byggnad. Den reglerade höjden motsvarar befintliga förhållanden.

Bestämmelse om höjd på byggnadsverk **h₅** - *Högsta nockhöjd är 3.5 meter*

Motiv

Bestämmelsen införs för att reglera höjd på byggnad. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader får en volym som underordnar sig

övriga byggnader och som inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt.

Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande **prickad mark** - *Marken får inte förses med byggnad*

Motiv

Bestämmelsen införs för att begränsa ytterligare byggnation i planområdet. På den prickade marken får inga byggnader uppföras. Marken kan dock användas för andra ändamål som till exempel parkering, vistelseytor eller angöring.

Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande **korsad mark** - *Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Motiv

Bestämmelsen införs för att göra det möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader, till exempel förråd.

Bestämmelse om utnyttjandegrad **e₁** - *Största byggnadsarea är 35.0 m²*

Motiv

Bestämmelsen reglerar storlek på den eller de komplementbyggnader som får uppföras på korsad mark. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader får en volym som underordnar sig övriga byggnader och som inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Planområdet omfattar hela fastigheten Ålen 3 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB och del av fastigheten Tomtberga 3:1 som ägs av Huddinge kommun. För att genomföra detaljplanen ska en yta om cirka 10 kvadratmeter överföras från Tomtberga 3:1 till Ålen 3. Fastighetsregleringen behövs för att Ålen 3 skall få rådighet över mark som behövs för att lösa parkering på kvartersmark.



Blå yta förs över från fastigheten Tomtberga 3:1 till Ålen 3. Källa: Huddinge kommun.

Rättigheter

Ledningsrätt

Några kända ledningsrätter finns inte i planområdet. Inga nya ledningsrätter behöver skapas.

Gemensamhetsanläggningar

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

Servitut

Det finns inga befintliga servitut eller nyttjanderätter inom planområdet. Inga nya servitut behöver skapas inom planområdet. Fastighetsägaren 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. Servitutsavtalet ska tecknas inför antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Genomförandet av detaljplanen medför inte behov av utbyggnad av allmän plats i anslutning till planområdet.

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

Befintliga byggnader 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

Exploatören står för alla kostnader förknippade med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att erhålla en intäkt till följd av den fastighetsreglering där markområde överförs från kommunens fastighet Tomtberga 3:1 till exploatörens fastighet Ålen 3.

Drift- och gatuunderhåll

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning.

Kostnader för fastighetsägarna

Exploatören får utgifter för plankostnader, markförvärv, fastighetsbildning och bygglov. Anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostar exploatören. Eftersom detaljplanen inte innebär någon exploatering av betydelse uppstår inte heller behov av, eller kostnader för, åtgärder såsom omläggning av ledningar.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med exploatören. Ingen planavgift kommer därför tas ut i samband med bygglovgivning.

Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Vatten och avlopp

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

El och tele med mera.

Byggnaderna är redan anslutna till el- och telenät. Eventuella nya anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera betalas av

fastighetsägaren som också ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med fastighetsregleringen mellan fastigheterna Ålen 3 och Tomtberga 3:1. Kostnaden regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören ska förvärva ett mindre område av kommunens mark som i detaljplanen blir kvartersmark. Ersättning för marken ska bestämmas med tillämpning av genomsnittsvärdesprincipen och regleras i en separat överenskommelse mellan kommunen och exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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 mellan fastigheten Ålen 3 och kommunens fastighet Tomtberga 3:1. Kostnader för fastighetsregleringen regleras i överenskommelsen.

Inget genomförandavtal tecknas eftersom detaljplanen inte medför några åtgärder som behöver regleras i ett sådant avtal.

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 2025-03-16.

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

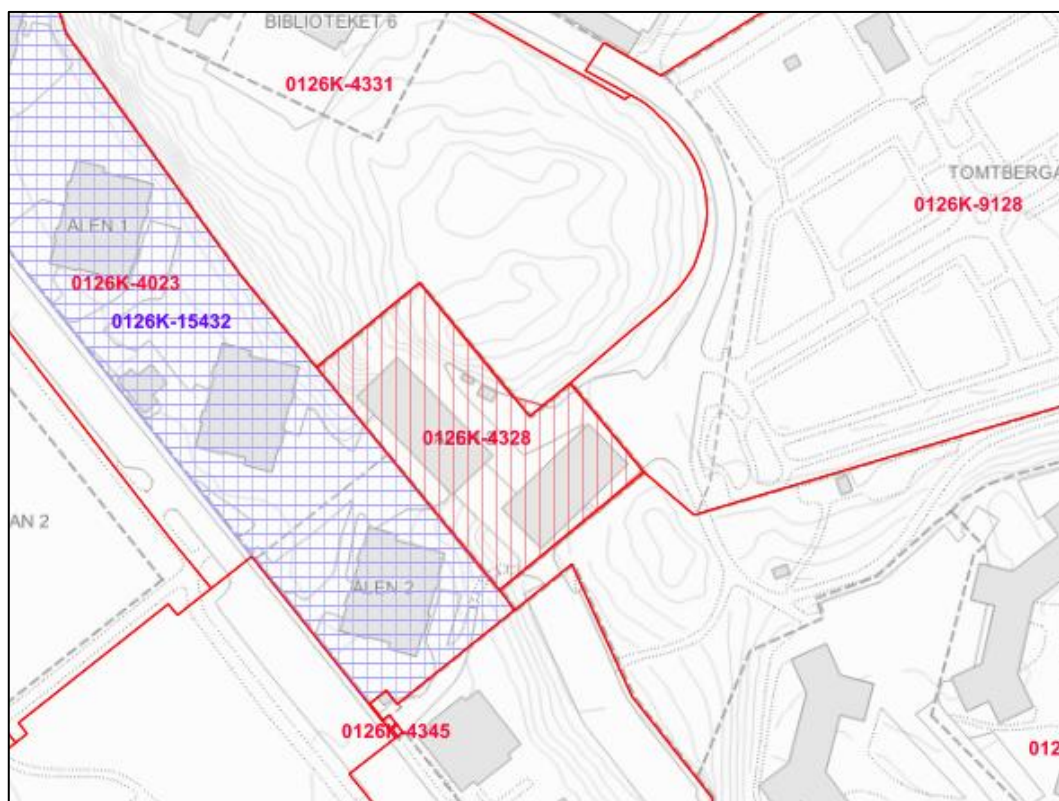
Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

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

För den del av fastigheten Tomtberga 3:1 som ingår i planområdet och som ska överföras till Ålen 3 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 planerna har löpt ut. Planområdet omges av detaljplaner från olika tidsperioder, som medger bland annat bostäder, park, kyrkogård och gata – även i de planerna har genomförandetiden löpt ut.



Gällande planer. Planområdet är markerat med röd skraffering.

Källa: Huddinge kommun

Planbesked

Dåvarande ägare (Huge Fastigheter AB) till fastigheten Ålen 3, inkom med en begäran om planbesked 2013-10-29 och ville att användningen skulle ändras till kontorsändamål. Ett positivt planbesked lämnades 2015-06-11.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2019–2021. Kommunstyrelsen beslöt 2024-10-24 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.

Detaljplanen bedöms stämma överens med både översiktsplanen och utvecklingsplanen. Detaljplanen möjliggör att de verksamheter med cirka 53 arbetsplatser som finns på fastigheten i dag 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 i avrinningsområdet för sjön Trehörningen, som är en föreslagen vattenförekomst och del av vattenförekomsten Tyresån - Balingsholmsån. Trehörningen är inte statusklassad men bedöms ha problem med övergödning. Flera åtgärder har genomförts för att förbättra vattenkvaliteten, bland annat muddring, skärmbassäng för dagvatten och kemisk fällning 2020. Tyresån - Balingsholmsån har måttlig ekologisk status, främst på grund av övergödning, medan kemisk status inte uppnår god på grund av generella bakgrundshalter av kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel. Planförslaget bedöms inte försämra möjligheten att nå eller bibehålla god status i vattenförekomsten. Dagvattenhanteringen ska utformas så att belastningen på Trehörningen inte ökar.

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.

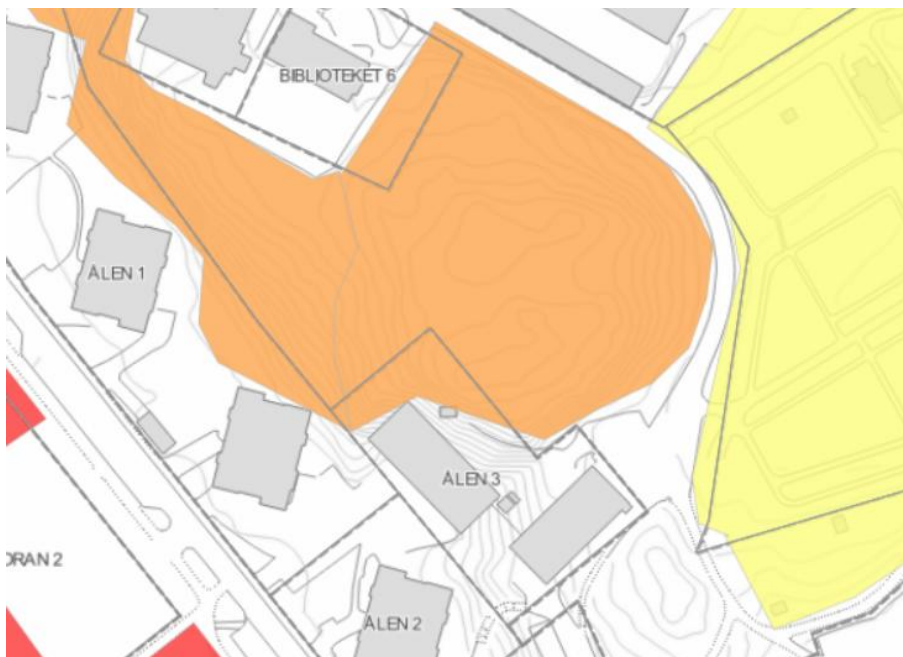
Miljökvalitetsnormer för buller

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 placerade 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.



Biototyp Hällmarkstallskog, klass 3 visas med orange kulör.

Källa: Huddinge kommun

Naturvärden

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

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

Rekreation och friluftsliv

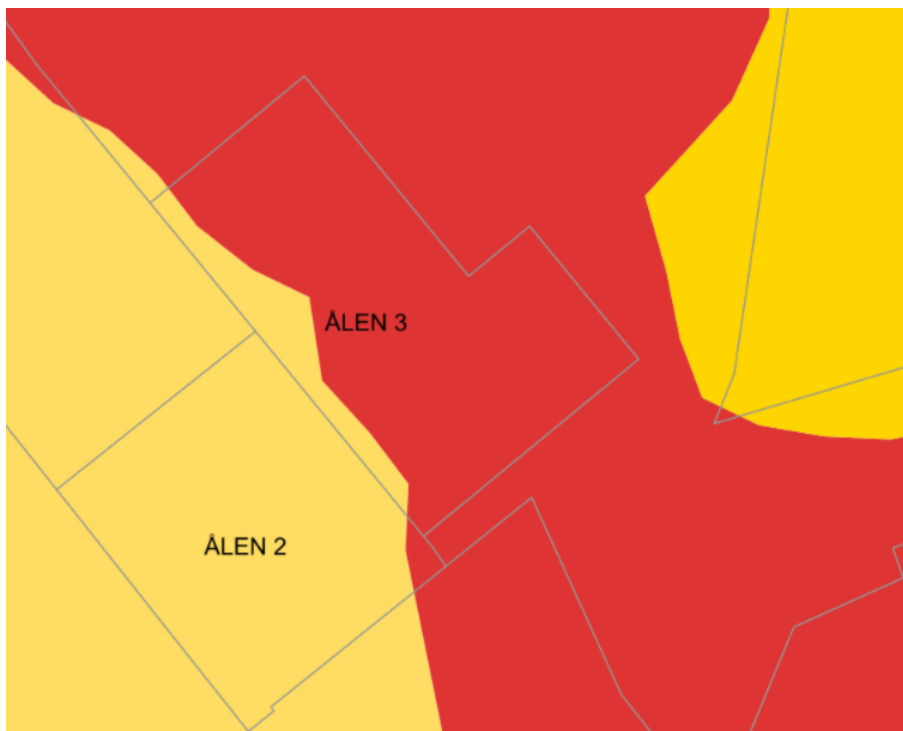
Planområdet omges i norr och i väst av naturmark bestående av skogsmark och parkmark i form av kyrkogård.

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 sydvästra hörnet av fastigheten förväntas jorddjupet vara mellan 1–3 meter.



*Bild från SGU:s kartvisare för jordarter där rött utgör urberg och gul gytjelera.
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). Påträffade föroreningar över KM utgörs främst utav metaller (koppar, krom, nickel och vanadin) samt alifater >C16-C35 och PAH-H. Då större delen av fastigheten är asfalterad förväntas dock spridning av förorening i befintlig jord med dagvattnet vara högst begränsad. 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. Fältnätningar 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:

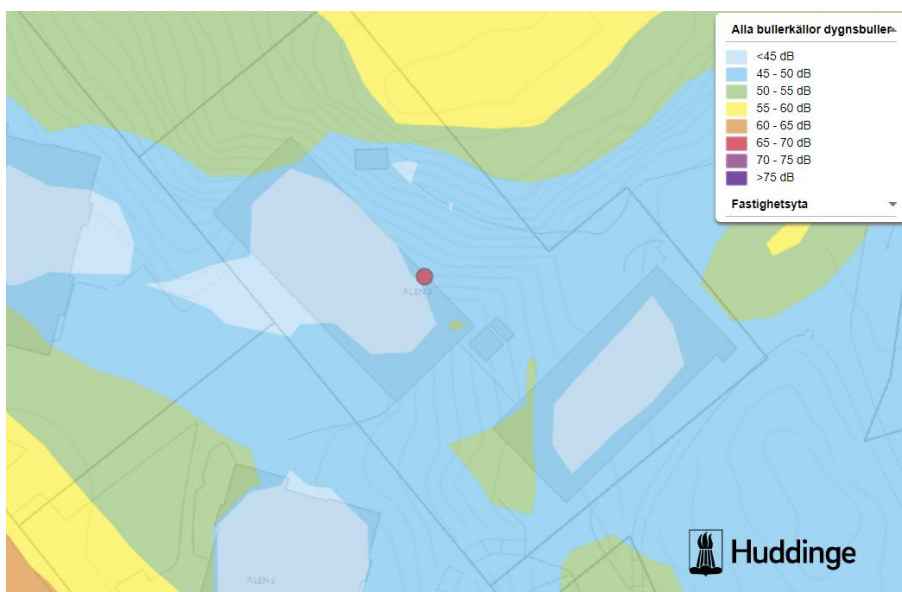
- 24AF05-Y (0,0-0,2m): 20,6 ppm
- 24AF06-Y (0,0-0,2m): 14,0 ppm
- 24AF03-J (0,0-0,5): 12,6 ppm

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.

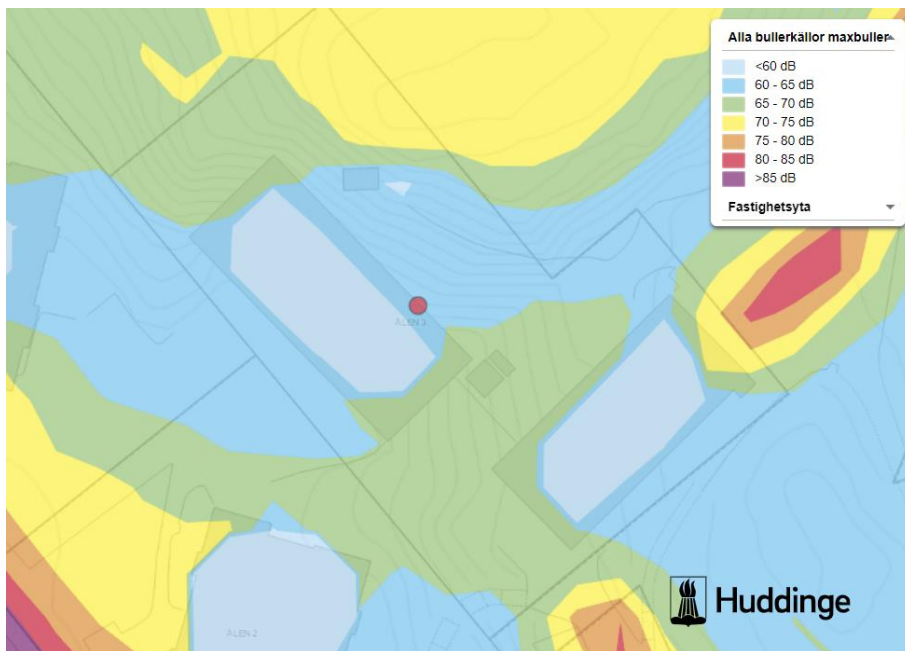
Buller

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.



Dygnsbuller vid utbredningen av alla bullerkällor. Källa: Huddinge kommun.



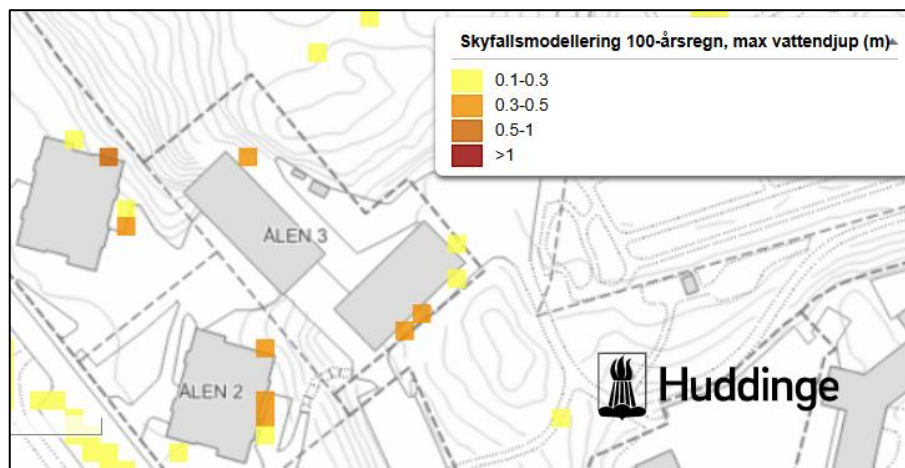
Maxbuller vid utbredningen av alla bullerkällor. Källa: Huddinge kommun.

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.



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

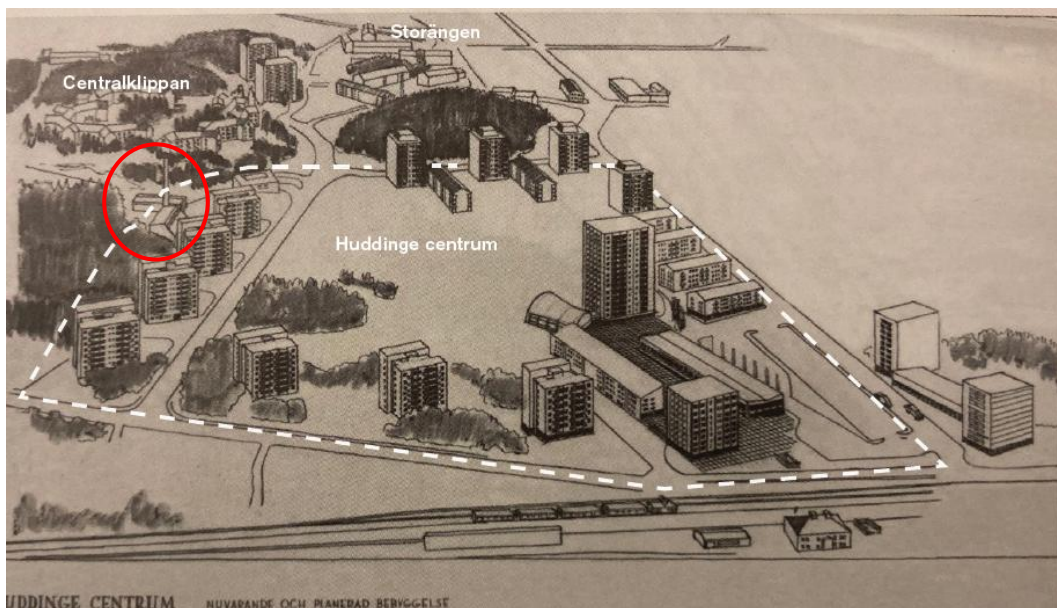
Kulturmiljövärden

Planområdet ingår i *kulturmiljöområde Huddinge 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 exempel på tidstypisk och arkitektoniskt högkvalitativ arkitektur i både institutionsbyggnader och bostadsbebyggelse.

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

I *Huddinge kommunalhus, kulturmiljöanalys* som togs fram år 2021 av White arkitekter AB analyserades byggnaderna på Ålen 3 som en del av bebyggelsen runt Kommunalvägen. Området runt Kommunalvägen beskrivs ha haft en central funktion för kommunen sedan medeltiden med viktiga verksamheter och institutioner. Utbyggnaden av området från 1940-talet och framåt hör samman med omdanandet av en stormunicipal. Bebyggelsen som tillkom kring 1950-1960-talet stärkte vägens centrala roll ytterligare med tillkommande bostadsbebyggelse, mindre centrumbildning, ABFs byggnad, bibliotek, polishus, församlingshem och utbyggnaden av kommunalhuset. Byggnaderna har funktionalismens estetik med putsade fasader i ljus kulör och generösa fönster, ett stramt formspråk men också lekfull asymmetri. Byggnaderna i området beskrivs som typiska för sina respektive epoker men flera har gemensamma drag. Exempel på gemensamma drag är anpassning till terrängen med socklar som varierar i höjd, fönster med bågar och karmar i trä i vit kulör, avsaknad av fönsterfoder och små eller obefintliga takutsprång. Analysen beskriver panncentralen som kraftigt ombyggd och på grund av detta inte bärare av några betydande kulturhistoriska värden. Centraltvättstugan beskrivs som relativt välbevarad och till viss del typisk för 1950-talets teknikbyggnader, byggnaden bedöms ha visst kulturhistoriskt värde.

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnader från 1955 som tidigare fungerat som panncentral och centraltvättstuga till punkthusen längs Klockarvägen, uppförda vid samma tid. De utgör en del av 1950-talets årsring, där teknik- och servicefunktioner som värmeförsörjning och tvättservice placerades separat men i nära anslutning till bostäderna för att skapa välfungerande bostadsområden i enlighet med folkhemsidealets principer.



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

Centraltvättstugan är ett exempel på 1900-talets utveckling av tvättstugor och illustrerar de kollektiva lösningar som togs fram för att möta individuella behov inom samhällsplaneringen under folkhemsperioden. Panncentralen visar på teknisk utveckling och standardhöjande åtgärder i bostäder under 1900-talets bebyggelseutveckling.

Byggnadernas anpassning till terrängen, integration med grönområden och närhet till kollektivtrafik är också typiska drag från folkhemsperioden. De delarna visar på en genomtänkt stadsplanering där bostadsservice och tekniska funktioner men också gröna inslag var centrala för att skapa en hållbar och funktionell livsmiljö.

Byggnadernas utformning visar den funktionalistiska arkitekturen under 1940- och 50-talen med raka linjer, stora fönsterpartier och enkla fasader. Robusta materialval som betong, tegel och puts är typiska för perioden. Panncentralen har ett asymmetriskt tak som både är en återspeglning av de ursprungliga funktionerna inuti byggnaden och ett formmässigt djärvt drag. Panncentralens gavelsilhuett är ett av byggnadens starkaste karaktärsdrag. Centraltvättstugan har en mer anspråkslös form med flackt sadeltak, också det tidstypiskt. Andra viktiga delar i byggnadernas utformning är tegel i munkförband med dekorativt avslut vid takfoten på centraltvättstugan, ljus slätputs på panncentralen och ursprungliga smäckra fallskydd på den övre gården.

Panncentralen och centraltvättstugan är ritade av arkitekt Sture Frölén som runt 1900-talets mitt ritade ett stort antal byggnader runt Kommunalvägen, bland andra Huddinge kommunalhus.

Båda byggnaderna har genomgått flera ombyggnationer invändigt. På panncentralen har nya fönster och fönsterband tillkommit och fasaden mot

Klockarvägen har fått delvis nytt fasadmateriäl. Centraltvättstugans ursprungliga fönster i trä har bytts ut mot nya i metall. Den 50 meter höga skorsten som tidigare stod på innergården mellan de båda byggnaderna har rivits.



Panncentralen, fasad mot Klockarvägen, samt skorstenen på innergården. Källa: Google maps, 2011

Byggnaderna på Ålen 3 har i delar kvar sin ursprungliga utformning men har också på flera sätt förändrats sedan de uppfördes. Byggnadernas placering och volymer är välbevarade medan fasadkomponenter som fönster, dörrar, garageportar och putsade partier har bytts ut, tagits bort eller lagts till. Byggnaderna har inte kvar sina ursprungliga funktioner. Att den höga skorstenen inte längre finns kvar påverkar upplevelsen av byggnadernas tekniska karaktär negativt. Det försämrar också möjligheten att förstå byggnadernas ursprungliga funktioner. Byggnader med samma ursprungliga funktioner och liknande utformning förekommer i andra bostadsområden uppförda under 1940- och 50-talen.

Trots de ändringar som gjorts bedöms byggnaderna ha kulturhistoriskt och miljömässigt värde som 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.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Trafik

Gatustruktur

Planområdet ligger 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 huvudgatan Kommunalvägen.

Gång- och cykeltrafik

Två huvudsakliga stråk för oskyddade trafikanter leder till planområdet:

- Klockarvägen: gång- och cykelbana av äldre utformning leder direkt fram till området.
- Kyrkogårdsvägen: gångtrafik sker på en mycket smal trottoar, medan cykling sker i blandtrafik. Då motorfordonsflödet är lågt sker därmed alla trafikslag i körbanan.

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 på Ålen 1 och Ålen 2, 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: Fotgängare och cyklister är hänvisade till körbanan.
- 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. 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 föroreningar över MKM har påträffats, och det finns således inget behov av sanering då spridning av föroreningarna i befintlig jord med dagvattnet bedöms vara högst begränsad då dessa ligger inkapslade under asfalten. Detaljplanen förväntas möjliggöra skapandet av mötesplatser i ett centralt läge. Detaljplanen 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. Den ändrade användningen innebär verksamheter som är bättre lämpade i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Riksintressen enligt miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen bedöms inte försämma möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten utifrån dagens förhållanden.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i området på så sätt att det påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft.

Miljökvalitetsnormer för buller

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

Mark och vegetation

Detaljplanen medför inte någon inverkan på naturmiljön eller landskapet.

Naturvärden

Detaljplanens ändring av användning innebär ingen exploatering som ger negativ inverkan på naturområdet.

Dagvatten

Detaljplanen innebär inte någon försämring av befintlig situation. Uppförandet av komplementbyggnader anses inte förändra det befintliga dagvattenflödet. Befintliga byggnader, kuperad terräng 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 AB har underrättats och har ingen erinran gällande avvattning mot det allmänna dagvattennätet. Detaljplanen utgår ifrån att fastigheten fortsatt är ansluten till dagvattennätet.

Geotekniska förhållanden

Detaljplanen innebär ingen påverkan på de geotekniska förhållandena för platsen.

Hydrologiska förhållanden

Detaljplanen 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. 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.

Detaljplanen medger uppförande av komplementbyggnader i fastighetens nordvästra del. För att säkerställa att spridning av föroreningar via ytvatten inte sker, får detaljplanen en bestämmelse om att befintlig markbeläggning inte får

påverkas. Detaljplanen möjliggör uppförande av enklare komplementbyggnad för till exempel förråd.

Lukt

Detaljplanens 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 detaljplanen 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. Detaljplanen syftar till att göra denna användning planenlig, vilket innebär att det inte tillkommer några nya ljudkällor jämfört med nuläget. Repetitionslokaler kan generera höga ljudnivåer. Detta hanteras i 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

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

Översvämning

Detaljplanens ändring av markanvändning har ingen märkbar påverkan på översvämning eller skyfall. Det förekommer inga instängda områden inom fastigheten. Vidare bör komplementbyggnader uppföras och anpassas så att inga lokala instängda områden skapas. Detaljplanen påverkar inte befintliga flödesvägar eller volymer.

Klimatpåverkan

Detaljplanen 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

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

Bebyggelse

Ljus- och vindförhållanden

Detaljplanen möjliggör att komplementbyggnader kan uppföras på innergården. Eftersom innergården är belägen mellan en brant sluttning och befintlig byggnad bedöms detta inte påverka 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 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 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 de kulturmiljövärden som finns i planområdet. För att långsiktigt värna byggnadernas karaktärsdrag och värden införs varsamhets-, utförande- och utformningsbestämmelser som reglerar bland annat fasadmaterial, takform, höjd, och varsamhet gentemot viktiga karaktär och kulturhistoriskt värde.

Detaljplanen möjliggör en balans mellan bevarande och utveckling där kulturhistoriska värden värnas samtidigt som befintliga byggnader kan fortsätta användas. Den balansen stärker inte bara kulturmiljön i planområdet utan bidrar också till ett 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

Detaljplanen medför endast marginell ny trafikalstring. 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 upplevd trygghet och tillgänglighet enligt GCM-standard.

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. En av kommunens byggnadsantikvarier har deltagit i planarbetet.

Elin Monie-Landerö

Planarkitekt