



Datum
2026-04-29

Diarienummer
KS-2024/940

Samrådsredogörelse – Detaljplan för Ålen 3 inom kommundelen Sjödalen, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden den 22 maj till 16 juni 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens servicecenter och hemsida.

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.

Förändringar i planbeskrivningen

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen efter samrådet:

- Tydliggöranden har gjorts avseende exploateringsavtal.
- Information om att den part som initierar åtgärder för telekablar även bekostar dessa har lagts till.
- Texten under rubriken ”Bygglovavgift” har omformulerats för att endast redogöra för att avgift för bygglovsprövningen kommer att tas ut enligt gällande bygglovstaxa.
- Begreppet ”bebyggelse” har tagits bort från beskrivningarna av högsta nockhöjd och begränsningar av byggnation.
- Förtydliganden har gjorts så att det i samtliga delar framgår att det tidsbegränsade bygglovet har löpt ut.
- Innebörden i ordet ”vuxenutbildning” i användningsbestämmelsen har förtydligats.

Förändringar i plankartan

Följande ändringar har gjorts i plankartan efter samrådet:

- Höjdbestämmelse för panncentralen har lagts till i plankartan.
- Bestämmelsen om rivningsförbud har plockats bort.
- Redaktionella ändringar.



Innehåll

Sammanfattning.....	1
Förändringar i planbeskrivningen.....	1
Förändringar i plankartan.....	1
Innehåll.....	2
Beskrivning av ärendet.....	3
Hur har samrådet gått till?.....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser.....	3
Följande remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran.....	6
Följande remissinstanser har inte svarat.....	6



Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i oktober 2024 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Ålen 3.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att den pågående användningen på fastigheten Ålen 3 stämmer överens med gällande detaljplan. Planen syftar också till att skapa förutsättningar för en mer flexibel och långsiktig användning av fastigheten genom att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter. Planens syfte är också att säkerställa att de kulturhistoriska värden som finns på platsen värnas.

Detaljplanen för Ålen 3 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden den 22 maj till 16 juni 2025. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Inkomna yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga att begära ut från kommunen. Samtliga yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Lantmäterimyndigheten, Huddinge kommun

Lantmäterimyndigheten påpekar att en höjdbestämmelse i plankartans teckenförklaring saknas i plankartan och att planens genomförandetid inte framgår av plankartan. Lantmäterimyndigheten påpekar vidare att plankartans grundkarta ska förses med koordinatkryss.

Lantmäterimyndigheten efterfrågar en beskrivning av den rättighet respektive skyldighet som kommunen har att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och en tydligare redogörelse för exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser. Lantmäterimyndigheten efterfrågar också en beskrivning av servitut inom planområdet och hur dessa påverkas.

Kommentar:

Plankartan har uppdaterats med höjdbestämmelse, information om planens genomförandetid samt koordinatkryss. Planbeskrivningen har reviderats så att det framgår att något genomförandeavtal inte kommer tecknas. Detaljplanen omfattar inte längre någon allmän plats. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att det inte finns några befintliga servitut.

Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB)

SFAB skriver att de har fjärrvärmeledning i området och kan komma att påverkas av detaljplanen. Ålen 3 är i dagsläget inkopplat på SFABs fjärrvärmenät. SFAB



önskar bli involverade i ett tidigt skede för att underlätta planering av eventuell avstängning eller inkoppling.

Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Detaljplanen syftar till att göra pågående användning planenlig och innebär inga omfattande ändringar i byggnationen.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Dessa önskar Skanova behålla. Skanova önskar medverka i tidigt skede för att kunna samordna eventuella nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Detaljplanen syftar till att göra pågående användning planenlig och innebär inga omfattande ändringar i byggnationen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stockholm vatten och avfall (SVOA)

SVOA meddelar att Ålen 3 är ansluten till det kommunala VA-systemet via serviser med anslutning till Klockarvägen. Om fastighetsägaren begär att nya servisledningar utförs är fastighetsägaren skyldig att bekosta den nya servisledningens allmänna del. SVOA uppmärksammar att fastighetsägaren skall försörja sina egna anläggningar med erforderligt brandvatten eller sprinkler. SVOA garanterar inget minsta konstant flöde eller tryck i vattenservisen.

Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Detaljplanen syftar till att göra pågående användning planenlig och innebär inga omfattande ändringar i byggnationen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de har elnätanläggningar inom område och närområde för detaljplanen. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra men informerar om att förstärkning av befintliga ledningar kan bli aktuellt inom planområdet, att eventuella förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av exploatören, att kabelutsättning ska begäras vid eventuella schaktningsarbeten, att bevakning vid byggnation, trädfällning, schaktning eller sprängning för att undvika att skador uppstår på ledningar bör beställas, att befintlig markkabel ska förläggas i rör vid ny infart till fastigheten, att befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet och att säkerhetsavstånd måste hållas invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.



Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Detaljplanen syftar till att göra pågående användning planenlig och innebär inga omfattande ändringar i byggnationen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Miljö- och bygglovsförvaltningen

Miljö- och bygglovsförvaltningen påtalar att det saknas korrekt redovisning av staket och stödmur i grundkartans beteckningar. Förvaltningen påtalar vidare att en höjdbestämmelse samt information om genomförandetid saknas i plankartan och att en utförandebestämmelse felaktigt har lagts in under rubriken varsamhets- och utformningsbestämmelser. Förvaltningen påtalar också att de kryss som ska visa vilka handlingar som tillhör planen hamnat fel samt förordar att hela ordet kvadratmeter skrivs ut.

Förvaltningen påtalar att de delar i planbeskrivningen som beskriver att pågående användning sker med stöd av ett tidsbegränsat bygglov behöver ses över eftersom det tidsbegränsade lovet löpt ut. Förvaltningen uppmärksammar ett antal formaliafel och otydliga formuleringar i planbeskrivningen, till exempel gällande antalet tillåtna komplementbyggnader och användning av ordet "bebyggelse". Förvaltningen påtalar vidare att planbeskrivningen felaktigt anger att en antikvariskt sakkunnig person har varit delaktig i arbetet. Förvaltningen förordar att det avsnitt i planbeskrivningen som handlar om bygglovsprövning bör kortas ned till att bara informera om kostnaden för en bygglovsprövning.

Kommentar:

Grundkartans beteckningar har uppdaterats. Plankartan och stämpeln har uppdaterats utifrån inkomna synpunkter. Planbeskrivningen har reviderats så att den innehåller korrekt information om tidigare bygglovsbeslut. Användningen av ordet "bebyggelse" och andra formaliafel har rättats. Uppgiften om antikvarisk kompetens har ändrats. Avsnittet om bygglovsprövning har kortats enligt förvaltningens synpunkter.

Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen

Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen skriver att planbeskrivningen felaktigt anger det att den kommunala vuxenutbildningen möjligen skulle kunna bedriva undervisning inom angivna lokalytor. Förvaltningen föreslår att ordet "vuxenutbildning" i planbeskrivningen ändras till "utbildningsverksamhet". Förvaltningen efterfrågar att detaljplanen möjliggör APL-platser för elever som går i den kommunala gymnasieskolan, kopplat till de aktörer som kan komma att verka inom lokalerna.

Kommentar:

Begreppet "vuxenutbildning" i användningsbestämmelsen omfattar flera olika utbildningsformer för vuxna, som till exempel trafikskola, svenska för invandrare och eftergymnasiala yrkesutbildningar. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Möjligheten till praktikplatser för studenter på gymnasiet (APL-platser) behöver inte regleras i detaljplanen.



Pensionärernas riksorganisation och SPF Seniorerna (PRO/SPF)

PRO/SPF påpekar att äldre och rörelsehindrade personer har svårt att ta sig till byggnaderna eftersom de ligger långt från busshållplatser och tillgänglig promenadväg samt att parkeringsmöjligheter inte är tillräckliga.

Kommentar:

Kommunstyrelsens förvaltning noterar yttrandet. Detaljplanen syftar till att göra pågående användning planenlig och innebär inga omfattande ändringar i byggnationen.

Följande remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran

- Länsstyrelsen, Stockholms Län
- Södertörns brandförsvarsförbund
- SRV Återvinning AB
- Kultur och fritidsnämnden

Följande remissinstanser har inte svarat

- AB Stokab
- Bygglovs- och tillsynsnämnden
- Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden
- Natur- och stadsmiljönämnden
- Socialnämnden
- Beredningen för trygghet, prevention och demokrati (KS)
- Vård- och omsorgsnämnden
- Huddinge funktionshindersråd
- Huddinge Hembygdsförening
- Stockholms Handelskammare, Huddinge
- Företagarna i Huddinge

Elin Monie-Landerö

Planarkitekt