



Handläggare
Gunilla Sundström
08-535 313 86
Gunilla.Sundstrom@huddinge.se

Lokaliseringsutredning för ny simhall

Syftet och förutsättningar

Syftet med lokaliseringsutredningen är att ta fram möjliga platser för en ny simhall i enlighet med riktlinjerna i kommunens simhallsstrukturprogram.

Simhallen ska vara en centralt placerad huvudhall som tillsammans med övriga simhallar möter kommunens samlade behov. Kapacitet för simundervisning och folkhälsa finns också i kommunens östra och västra delar.

Simhallen ska vara lokaliserad i det mellersta kommunikationsstråket och med god tillgänglighet för kollektivtrafik från olika delar av kommunen. Önskvärd tomtyta uppgår i detta tidiga skede till cirka 8 000 – 10 000 kvadratmeter (kvm) och en byggnadsarea om cirka 5 000 kvm.

Metod

Möjliga platser har inventerats i Flemingsberg, centrala Huddinge och Stuvsta. En övergripande scanning gjorts av platser med utgångspunkt från markareal, tillgänglighet till kollektivtrafik, konkurrerande användningsanspråk och markägande. Huvudsakligen har mark som ägs av kommunkoncernen studerats. Förkastade förslag redovisas sist i denna rapport.

Två platser har identifierats i Flemingsberg och två i centrala Huddinge för fortsatta studier. Förutsättningarna för dessa platser har bedömts genom den checklista som används vid bedömning av projektidéer och ansökningar om planbesked. Inom Stuvsta kommundel har inga platser bedömts lämpliga.

Arbetet har utförts av samhällsbyggnadsavdelningens områdessamordningsgrupper för sydvästra Huddinge och mellersta-östra Huddinge med deltagare från plansektionen, mark-och exploateringssektionen och strategiska sektionen. För det lokaliseringsförslag som förordas har kostnaderna för markåtgärder översiktligt bedömts av Huddinge Samhällsfastigheter AB.



Datum
2022-03-08

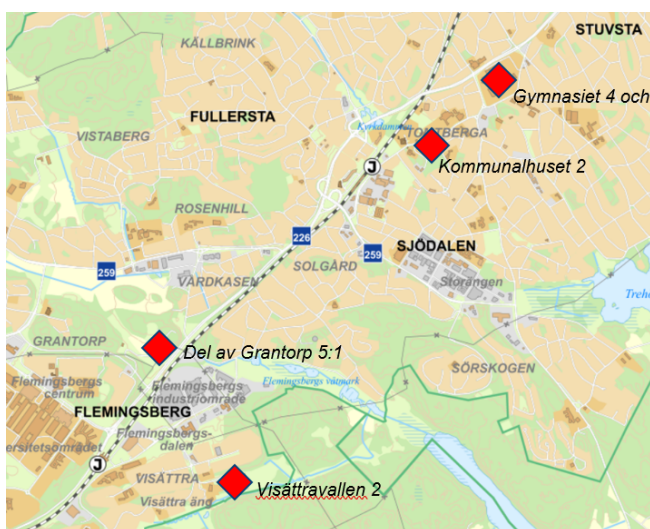
Diarienummer
KS-2020/2759.255

Utredna platser

De fyra alternativ som efter den första scanningen har studerats vidare är:

- Fastigheterna Gymnasiet 4 och 5 (Gymnasieområdet), Sjödalen
- Fastigheten Kommunhuset 2 (Kommunhustomten), Sjödalen
- Fastigheten Visättravallen 2 (Visättra Sportcenter), Flemingsberg
- Del av fastigheten Grantorp 5:1, Flemingsberg

De utredda alternativen redovisas på nedanstående karta och förutsättningarna beskrivs därefter närmare för respektive område.



Gymnasiet 4 och 5, (Gymnasieområdet), Sjödalen



Området är beläget i kommundelen Sjödalen mellan Kvarnbergsplan och Huddingevägen.

Areal: Cirka 80 000 kvm varav cirka 25% är bebyggt.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Fastighetsägare: Huddinge Samhällsfastigheter AB

Nuvarande markanvändning: Inom området finns den befintliga Huddingehallen samt Huddingegymnasiet, ett kontorshus, torg, parkeringsytor och park/naturmark.

Terräng och geologi

Området är relativt plant, men med en trädbeklädd höjd i sydost och ett lite högre parti mot Huddingevägen i norr. En stor del av området består av hårdgjorda ytor som bebyggelse, torg och parkering. Inom området finns förutom den skogbeklädda höjden öppna gräsmarksytor. Området består av två områden med berg och i övrigt av glacial och postglacial lera.

Markanvändning enligt gällande planer och program

I gällande översiktsplan pekas delar av området ut som exploateringsområde. Bägge fastigheterna ligger inom primärt utvecklingsområde. Samrådsförslaget för reviderad översiktsplan anger stadsutvecklingsområdet för större förändring. Utvecklingsplanen för centrala Huddinge pekar ut ett nytt stadsutvecklingsområde på platsen. En ny simhall bedöms kunna samplaneras med bostadsbebyggelse. Marken är idag planlagd för allmänt ändamål. Gällande stadsplan från 1971 och genomförandetiden har gått ut.

Rättigheter och belastningar

Inom området finns ledningsrätter för fjärrvärme, el, vatten och avlopp. Ett större stråk med olika ledningar går i öst-västlig riktning genom området. Ett annat stråk med el och fjärrvärme går i nord-sydlig riktning genom området.

Natur och kulturvärden

Delar av området är utpekade som naturvärden klass 3, ingen klass 1 eller 2 finns i områden. Förslaget inkräktar inte på område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Det påverkar eller reducerar inte gröna stråk, gröna kilar eller gröna samband. Delar av området är utpekade som värdefull kulturmiljö (aulan/Huddinge gymnasiet).

Miljö, hälsa och säkerhet

Fastigheterna ligger intill Huddingevägen som är sekundärväg för farligt gods. Norr om området finns en drivmedelsstation. Riskzoner behöver beaktas.

Området är bullerstört från Huddingevägen. Två punkter med potentiella föroreningar finns i området, dock ej riskklassat. Miljö kvalitetsnormer (MKN) och luftkvalitet klaras troligtvis. Beror dock på avståndet till Huddingevägen.

Några delar av området översvämmas vid ett 100-årsregn, men det bedöms kunna hanteras. Det finns relativt mycket grönska i området idag. Om mycket yta hårdgörs kan lokalklimatet påverkas.

Området är till stora delar hårdgjort idag med bland annat stora markparkeringar. Vid en omvandling bör det finnas goda möjligheter till rening av dagvatten även om det finns relativt mycket naturmark på platsen idag.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Infrastruktur, trafik, teknik

Området ligger intill kommunens huvudvägnät och gång- och cykelvägar finns utbyggt till området. Trafiksystemets kapacitet påverkas troligtvis inte då det redan finns en simhall på platsen idag, men det behöver studeras närmare om lokaliseringen tas vidare i ett arbete med en detaljplan för simhallen. Det behöver också beaktas att det kan tillkomma en trafikplats vid korsningen Huddingevägen – Björkängsvägen.

Parkering bör kunna hanteras, men då gymnasieområdet är utpekad som stadsutvecklingsområde behöver det tas höjd för en mer yteffektiv parkeringslösning än dagens markparkering. Antalet parkeringsplatser och utformningen av parkering behöver studeras närmare i ett detaljplanearbete om lokaliseringen väljs för simhallen. Dagens simhall har cirka 125 parkeringsplatser.

Gällande kollektivtrafik så ligger området inom cirka 1200 meter från Stuvsta station och ungefär lika långt från Huddinge station. Busshållplatser med ett flertal busslinjer från olika delar av kommunen finns på Huddingevägen, Gymnasievägen och vid Kvarnbergsplan.

Sociala aspekter

Ersätter en mötesplats som redan finns på platsen. Vid val av annan placering förlorar området en viktig målpunkt och mötesplats. Bidrar till folkhälsa genom i form av tillskapandet av en modern simhall. Positivt ur trygghetssynpunkt med en målpunkt och mötesplats i området.

Arkitektur och gestaltning

Det finns idag en acceptans för en simhall på platsen som är en naturlig del av den befintliga stadsbilden/karaktären för området. Området är relativt plant med undantag för en bergsknalle.

Faktorer som ger ramar för tillkommande bebyggelse är befintliga byggnader, kulturmiljö och framtida bostadsbebyggelse.

Övrigt

För att mer exakt bestämma lämpligaste placeringen av simhallen samt parkeringen inom området skulle ett planprogram eller liknande behöva tas fram för hela områdets framtida utveckling då det är förslaget som ett nytt stadsutvecklingsområde i utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Bedömning

Området vid Kvarnbergsplan och Huddingegymnasiet är en etablerad plats för idrott och simhall. Kommunikationsläget är bra med ett flertal bussar från olika delar av kommunen som stannar vid området. Området är tillräckligt stort och har stora obebyggda delar samt är utpekad som utvecklingsområde för tätare stadsutveckling i utvecklingsplanen för centrala Huddinge. En ny simhall bedöms kunna samplaneras med bostadsbebyggelse men det skulle vara önskvärt att först ta fram ett planprogram eller liknande för att bedöma lämpligaste platsen för simhallen. En första inriktning kan dock vara att förlägga simhallen mot Huddingevägen så att det kan fungera som bullerskydd för framtida



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

bostadsbebyggelse. Dock måste hänsyn tas till riskavstånd från Huddingevägen och bensinstationen.

Kommunalhuset 2, Sjödalen (Kommunhustomten)



Fastigheten är belägen i kommundelen Sjödalen och ligger intill Kommunalvägen, cirka 500 meter från Huddinge station.

Areal: Aktuell del, cirka 6000 kvm. Fastigheten är bebyggd.

Fastighetsägare: Huddinge Samhällsfastigheter AB

Nuvarande markanvändning: Fastigheten är bebyggd med Huddinge kommunalhus, huvudbiblioteket och ett parkeringsdäck. Inom fastigheten finns också en park. Planläggning pågår för ett nytt kommunhus och huvudbibliotek på fastigheten Paradisbacken 33 i Huddinge centrum. Verksamheten beräknas flytta ur nuvarande lokaler 2027.

Terräng och geologi

Området är relativt plant men gränsar till ett högre berg i söder. En stor del av fastigheten består av hårdgjorda ytor som kommunhus, bibliotek, parkeringsdäck och p-platser. Mot Kommunalvägen finns en park. Området består huvudsakligen av glacial lera.

Markanvändning enligt gällande planer och program

Fastigheten ligger inom primärt utvecklingsområde, förtätningsområde, enligt gällande översiktsplan. Samrådsförslaget för reviderad översiktsplan anger stadsutvecklingsområdet för mindre förändring. Utvecklingsplan för centrala Huddinge visar stadsutvecklingsområde för mindre utveckling genom varsam komplettering. Ligger inom område med värdefull kulturmiljö.

Marken är idag planlagd för allmänt ändamål. Gällande stadsplan är från 1964 och genomförandetiden har gått ut.

Rättigheter och belastningar

Befintliga ledningar som fiber, fjärrvärme, el ansluter till kommunhuset och ligger i omkringliggande gator. I fastighetens nordöstra del finns en ledningsrätt för va-ledningar.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Natur och kulturvärden

Fastigheten ligger inom särskilt utpekade område för kulturmiljö. Både miljön runt om och den äldre delen av kommunhuset utgör värdefull kulturmiljö. Kulturmiljöbedömning behöver göras för bebyggelseförslag.

Om garage eller källare ska byggas och grundvatten behöver ledas bort krävs tillstånd.

Miljö, hälsa och säkerhet

Delar av området består av aktsamhetsområde för skred. Vad gäller den glaciala lera som finns i området behöver det utredas om den innehåller sulfid. Det kräver i så fall särskild hantering om schaktarbeten ska utföras. Ingen särskild skyfallsproblematik inom fastigheten. Visst buller från Kommunalvägen förekommer men det bedöms hanterbart.

Infrastruktur, trafik, teknik

Området ligger intill kommunens huvudvägnät och gång- och cykelvägar finns utbyggt till området. Det finns behov av utvecklad gång och cykelväg längs Kommunalvägen, framför allt framför det befintliga biblioteket.

Initialt bedöms inte trafiksystemet påverkas märkvärt. Eventuellt behöver busshållplatsen förstärkas. Parkering kan troligtvis hanteras på eller i närheten av fastigheten. Det kan dock vara svårt att inrymma parkering för bussar.

Gällande kollektivtrafik så ligger fastigheten cirka 500 meter från Huddinge station och busstorget med pendeltåg och ett stort antal bussar som trafikerar olika delar av kommunen. Busshållplats för flera linjer finns också i direkt anslutning till fastigheten.

Sociala aspekter

Ersätter en befintlig mötesplats, kommunhus och bibliotek, när dessa flyttar från platsen. Bidrar till folkhälsa i form av tillskapandet av en modern simhall.

Det är också positivt ur trygghetssynpunkt med en ny målpunkt och mötesplats i området när kommunhuset och biblioteket flyttar.

Arkitektur och gestaltning

En ny simhall medför påverkan på stadsbilden. En byggnad som stått på platsen länge rivs och ersätts av ett troligtvis storskaligt och modernt tillägg på platsen. En stor byggnad kan också vara svårt att få till på platsen utifrån befintlig kulturmiljö.

Området är relativt plant varför topografin bör kunna hanteras.

Kulturmiljö och delar av befintligt kommunhus som inte kan rivas sätter tydliga ramar för tillkommande bebyggelse.

Övrigt

Befintlig byggnad kan inte friställas förrän kommunhuset flyttat vilket planeras kunna ske under 2027.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Bedömning

Fastigheten ligger i ett bra kommunikationsläge. Bra med ny mötesplats/träffpunkt när kommunhuset och biblioteket flyttar. En simhall skulle kunna bidra till en kontinuitet och säkerställa att området inte förlorar sin betydelse som offentlig plats. Kulturmiljö och delar av befintligt kommunhus som inte kan rivas sätter gränser för vad som kan tillkomma. Det måste i tidigt skede prövas om det är möjligt att anpassa till befintliga kulturmiljövärden. Platsen blir tillgänglig först när kommunhus flyttat ut, vilket bedöms kunna ske under 2027.

Under arbetets gång har det visat sig att tillgänglig yta blir för liten för att rymma den simhall som förslag till lokalprogram beskriver.

Visättravallen 2, Flemingsberg (Visättra Sportcenter)



Fastigheten är beläget i kommundelen Flemingsberg, cirka 1000 meter från Flemingsbergstation.

Areal: Hela fastigheten cirka 9,5 hektar. Delar av fastigheten är bebyggd.

Fastighetsägare: Huddinge Samhällsfastigheter AB

Nuvarande markanvändning: Större idrottsanläggning – Visättra Sportcenter.

Terräng och geologi

Området ligger i en dalgång nära en bergskant. Några mindre områden består av berg annars postglacial lera.

Markanvändning enligt gällande planer och program

Projektiden är förenligt med vision Flemingsberg samt utvecklingsplan för Flemingsberg och planprogram för Visättra som bägge är under framtagande.

Detaljplan från 1988 anger idrott och har ingen genomförandetid kvar. I västra delen finns en detaljplan för förskola som har genomförandetid till 2025.

Rättigheter och belastningar

Ett servitut och en ledningsrätt finns inom fastigheten.

Natur och kulturvärden

I angränsande detaljplaneområde har höga naturvärden hittats. Oklart hur det är här men höga naturvärden kan inte uteslutas. Fastigheten gränsar till Flemingsbergsskogens naturreservat.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Miljö, hälsa och säkerhet

Området är inte bullerstört och har inga kända markföroreningar. Det finns risk för översvämning vid skyfall och den östra delen av fastigheten som idag är obebyggd har pekats ut för uppsamling av skyfall. När det gäller dagvatten kan det vara en svårighet att bygga på naturmark och samtidigt klara miljökvalitetsnormerna. Riskavstånd från ishallens kylanläggning kan behöva beaktas.

Infrastruktur, trafik, teknik

Utbyggd gata och gång- och cykelväg finns till området. En ny simhall bedöms få en mindre påverkan på trafiksystemet. Parkering går att lösa inom området.

Fastigheten ligger cirka 1000 meter från Flemingsbergs station. Busshållplats finns intill sportcentret, buss 713 trafikerar sträckan Tumba station – Björnkulla och buss 704 som trafikerar sträckan Tullinge station – Visättra Sportcenter.

Sociala aspekter

Bidrar till ökad attraktion av den allmänna platsbildning och mötesplatsen/målpunkt som sportcentret utgör idag. Kan eventuellt vara positivt ur trygghetssynpunkt. Bidrar till folkhälsa genom tillskapandet av en modern simhall.

Arkitektur och gestaltning

Området ligger i en dalgång, nära en bergskant. Befintlig miljö utgörs av parkmiljö och hallbyggnader.

Vid ny bebyggelse behöver hänsyn tas till omgivande landskap, naturreservatet och den storskaliga bebyggelsen som finns intill.

Bedömning

Visättra sportcenter är en etablerad plats för idrott och en simhall skulle stärka platsen som målpunkt. En simhall stämmer överens med övergripande planer och program för platsen. Gällande detaljplan anger idrott och i västra delen förskola. Fastigheten är delvis bebyggd och det kan behövas omstrukturering inom fastigheten för att rymma en simhall. Platsen har en mindre god tillgänglighet med kollektivtrafik från övriga delar av kommunen. Inom fastigheten finns ledningar och servitut. Viss anpassning av gång- och cykelväg och eventuell ledningsjustering kan behövas men inga större förändringar i gatustrukturen. Översvämningsrisk finns i östra delen av fastigheten som också har pekats ut för uppsamlingsplats för skyfall. Risk från ishallens kylanläggning kan behöva beaktas.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Del av Grantorp 5:1, Flemingsberg (område vid Flemingsbergs gård)



Området är beläget i kommundelen Flemingsberg, cirka 700 meter från Flemingsbergs station.

Areal: Aktuell område cirka 1,5 hektar.

Fastighetsägare: Huddinge kommun

Nuvarande markanvändning: Området är obebyggt.

Terräng och geologi

Området ligger i en dalgång. Större delen består av fyllning och i norra delen av postglacial lera.

Markanvändning enligt gällande planer och program

Området finns med i förslag till utvecklingsplan för Flemingsberg som grönyta där park/rekreation ska finnas. Här behöver också en skyfallsanläggning få plats. Området saknar detaljplan. Platsen har i tidigare skede lyfts som möjlig för en simhallslokalisering.

Rättigheter och belastningar

Området berörs av ledningsrätter, kraftledningar, och behov finns av nya ledningar.

Natur och kulturvärden

I dagsläget är det oklart om det finns höga naturvärden eller om det berör biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Bebyggelse kan försvaga samband mellan Hanvedenkilen och Bornsjökilen. Området ligger inom kulturmiljöområde för Flemingsbergs gård.

Miljö, hälsa och säkerhet

Området ligger inom riskzon för farligt gods från Huddingevägen och är bullerstört. Det finns risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Det finns också risk för att marken kan vara förorenad då det har funnits växthus här tidigare. Området ligger intill en lågpunkt och det finns risk för översvämning vid skyfall och åtgärder för skyfallshantering kommer att behöva inrymmas på platsen.



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

Infrastruktur, trafik, teknik

Vägen till området behöver troligtvis göras om och anslutas till Flemingsbergsleden. Parkeringsbehovet kan lösas inom området.

Kollektivtrafikmässigt ligger området cirka 700 meter från Flemingsbergs station. Busshållplatser finns på Huddingevägen intill området. De trafikeras av flera busslinjer, dock färre än platserna i centrala Huddinge.

Sociala aspekter

Skulle bidra till en ny mötesplats/målpunkt och till folkhälsa genom tillskapandet av en modern simhall.

Arkitektur och gestaltning

Området är till stora delar obebyggt men med en trafikled i anslutning. Terrängen är utmanande. En ny simhall skulle därför behöva vara en suterränglösning för att passa på platsen.

Faktorer som ger ramar för ny bebyggelse är bebyggelsen i Grantorp och Flemingsbergs gård (kulturmiljö).

Bedömning

Området är inte så centralt beläget. Kollektivtrafik finns på Huddingevägen dock färre linjer än i centrala Huddinge. Både skyfallsåtgärder och ledningar ska rymmas i området mellan Grantorp och Flemingsbergs gård. I dagsläget är det oklart hur stor plats skyfallsåtgärderna kommer att ta och hur de går att kombinera med andra anläggningar. Utmanande terräng. Befintliga lufthängda kraftledningar ska markförläggas på platsen men det är osäkert när.

Samlad bedömning

Fyra platser har studerats närmare för lokalisering av en ny simhall i det centrala kommunikationsstråket, två i centrala Huddinge och två i Flemingsberg. Vid en samlad bedömning av de fyra platser föreslås en placering av en ny simhall inom gymnasieområdet i centrala Huddinge vara det bästa läget. Simhallen blir då kvar inom ett område som redan idag är en etablerad plats för idrott och simhall. Området har god tillgång till kollektivtrafik med bussar från olika delar av kommunen. Området är till stora delar obebyggt och en ny simhall bedöms kunna samplaneras med den stadsutveckling som föreslagits för området.

Under projektets gång har ett alternativ med en placering inom fastigheten Kommunhuset 2 (Kommunhustomten) utretts. Det har dock visat sig att tillgänglig yta är för liten för att rymma den simhall som förslaget till lokalprogram beskriver. Alternativet med en förläggning inom fastigheten Visättravallen 2 (Visättra sportcenter) i Flemingsberg är mindre bra med hänsyn till tillgänglighet med kollektivtrafik från övriga delar av kommunen. Platsen kanske kan fungera om det i framtiden skulle bli aktuellt med en lokal simhall i Flemingsberg. För fastigheten Grantorp 5:1 i Flemingsberg bedöms det i dagsläget råda alltför stora osäkerheter kring om en simhall kan kombineras med



Datum
2022-03-08

Diarienummer
KS-2020/2759.255

de skyfallsåtgärder som behöver anläggas på platsen och när befintliga kraftledningar kommer att kunna markförläggas.

Genomförande

Det vore önskvärt att först göra ett planprogram eller liknande för utvecklingen av hela gymnasieområdet för att hitta den bästa placeringen inom området. Utifrån tidplanen för den nya simhallen bedöms detta dock inte möjligt att hinna med. Frågan om platsens lämplighet behöver prövas i ett detaljplanearbete för att veta att en ny simhall klarar av alla krav som ställs inom arbetet innan kommunen säkert kan veta att platsen fungerar. Ett detaljplanearbete för simhallen behöver därför startas så snart som möjligt och utredning om den framtida utvecklingen av hela gymnasieområdet får ske senare eller parallellt med planarbetet för simhallen.

Med hänsyn till befintlig bebyggelse och verksamheter, kulturmiljövärden och att befintlig simhall behöver vara i drift tills den nya simhallen kan öppna föreslås simhallen placeras inom fastigheten Gymnasiet 4, på den obebyggda marken längs Huddingevägen. Simhallen kan då också fungera som bullerskydd för framtida bostadsbebyggelse.



Ungefärligt läge för ny simhall.

För den föreslagna platsen har en översiktlig kalkyl tagits fram för bedömning av markrelaterade kostnader. Kostnaderna har bedömts av Huddinge Samhällsfastigheter AB. En noggrannare kostnadsbedömning kommer att kunna göras i samband med detaljplanearbetet. Vid val av annan plats inom gymnasieområdet kan andra kostnader tillkomma.

Datum
2022-03-08Diarienummer
KS-2020/2759.255

<i>Kostnad</i>	<i>Prel totalbelopp</i>	<i>Uppskattad schablon</i>
Markanskaffning	0	
Detaljplan	4 mnkr	
Finplanering tomt	17 mnkr	3360 kr/kvm tomtyta
Kostnad parkeringslösning	52 mnkr	350 000 kr/plats
Anpassning tillfartsvägar	15 mnkr	7500 kr/kvm
Totalt:	88 mnkr	

Markinköp: Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB vilket innebär att det inte tillkommer några kostnader för markförvärv.

Kostnad för detaljplan: Tas fram i samband med att detaljplanen startas. Kostnaden i kalkylen utgår från den preliminära budget som tagits fram för detaljplanen för nytt kommunhus på Paradisbacken 33. Kostnaden omfattar inte kostnader för erforderliga utredningar och systemhandlingar.

Finplanering tomt: Finplanering, inklusive projektering, av cirka 5000 kvm tomtmark.

Parkeringslösning: P-platsbehov och parkeringslösning kommer att utredas i detaljplaneskedet. I kalkylen ingår en komplett byggnation av ett P-däck (öppet kallgarage) i tre plan varav det översta är ett öppet däck utan yttertak. P-däcket rymmer 150 bilar. Dagens simhall har cirka 125 platser, så parkeringslösning behöver samplaneras med kommande utveckling av området.

Anpassning tillfartsvägar: Planering, inklusive projektering, av cirka 2000 kvm tillfartsväg.

Förkastade platser i centrala Huddinge

För centrala Huddinge har inledningsvis en övergripande scanning gjorts av platser som sedan förkastats bland annat på grund av för liten areal, mindre god tillgänglighet till kollektivtrafik, konkurrerande markanvändningsanspråk och bebyggelse samt markägande. Dessa platser är följande:

Forellen 11 (Forellgaraget)

Forellen 11 (Paradisgaraget)

Hörningsnäs 1:1 (Koloniområdet)

Klockargården 4 (Infartsparkeringen)

Stenbiten 17 (Storängshallen)

Solgård 2:22

Telegrafan 1 (fd polishuset, privatägd)

Valen 2 och 3 (privatägda)

Klockargården 4 (Infartsparkeringen) har inte utretts vidare med tanke på de osäkra planeringsförutsättningar som läget intill järnvägen innebär, skyfallsproblematiken och de dåliga markförhållandena.