



Handläggare  
Alvin Mielli  
Alvin.Mielli@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Ålen 3 (Panncentralen) i Sjödalen – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Ålen 3 (panncentralen) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 september 2024.

### Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att göra pågående användning kontor för öppenvård, dagverksamhet och repetitionslokaler som fastigheten har fått med stöd av ett tidsbegränsat bygglov planenlig. Gällande detaljplan som medger markanvändningen värmecentral, tvättstuga eller likande kollektiv användning ska ersättas med ny detaljplan med ändamålet centrumverksamheter som kontor, hantverk, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård och hälsovård. På så sätt ökas flexibiliteten för en framtida användning av befintliga byggnader. Ett positivt planbesked har lämnats år 2015. Planuppdrag gavs av natur- och byggnadsnämnden den 26 oktober 2015, diarienummer NBN-2015/3641 (NBF 2015–1817). Då fastighetsägaren under en period övervägt att även komplettera med bostadsbebyggelse på fastigheten samt avvaktat kommunens framtida planer för området har projektet inte kommit i gång. Avsikten har varit att fastigheten Ålen 3 skulle inkluderas i en större detaljplan. Huddinge Samhällsfastigheter AB tog över fastigheten år 2017 och äger den idag. Önskemålet nu är att enbart inkludera Ålen 3 i en planläggning för att möjliggöra pågående användning i enlighet med det ursprungliga planbeskedet. Utifrån ovan bedömer förvaltningen att nytt planuppdrag behöver ges av kommunstyrelsen, inte minst för att kunna handlägga detaljplanen med stöd av aktuell lagstiftning.

Fastigheten är på 0,25 hektar stor och ligger i Huddinge centrum.

De 53 arbetsplatser som kom till stånd via bygglovets kommer att möjliggöras för även i fortsättningen.



Detaljplanen kommer att bidra till ett mer levande Huddinge med goda livsmiljöer.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medför betydande miljöpåverkan. För detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning upprättas.

Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplan 2030 och 2050. En preliminär bedömning är att planarbetet kommer kunna bedrivas med ett standardförfarande. Plankostnader regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknats med fastighetsägaren, Huddinge Samhällsfastigheter AB. Förslaget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Dåvarande ägare till fastigheten Ålen 3 inkom med en begäran om planbesked 2013-10-29 om att ändra användningsbestämmelserna till kvartersmark med kontorsändamål för fastigheten. Ett positivt planbesked har lämnats på delegation 2015-06-11. Planuppdrag gavs av natur- och byggnadsnämnden den 26 oktober 2015, diarienummer NBN-2015/3641 (NBF 2015–1817). Då fastighetsägaren under en period övervägt att även komplettera med bostadsbebyggelse på fastigheten samt avvaktat kommunens framtida planer för området har projektet inte kommit i gång. Avsikten har varit att fastigheten Ålen 3 skulle inkluderas i en större detaljplan. Huddinge Samhällsfastigheter AB tog över fastigheten år 2017 och önskemålet nu är att enbart inkludera Ålen 3 i en planläggning för att möjliggöra pågående användning i enlighet med det ursprungliga planbeskedet. Utifrån ovan bedömer förvaltningen att nytt planuppdrag behöver ges av kommunstyrelsen, inte minst för att kunna handlägga detaljplanen med stöd av aktuell lagstiftning.

På fastigheten finns idag två befintliga byggnader som nyttjas som kontor för öppenvård, dagverksamhet och repetitionslokaler genom ett tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet för ombyggd verksamhet har gått ut och för att kunna fortsätta nyttja fastigheten Ålen 3 för dessa verksamheter behöver en ny detaljplan tas fram.

Huddinge Samhällsfastigheter AB som är ensam fastighetsägare inom planområdet önskar användningsbestämmelsen centrumändamål som omfattar kontor, hantverk, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning samt lättare former av vård och hälsovård. Det behöver prövas under detaljplanarbetet att fastigheten är lämplig för dessa verksamheter med avseende på buller, att det finns tillräcklig med lokalyta, parkeringsplatser samt att befintliga gator har kapacitet för trafiken som detaljplanen genererar.



*Planområdet markerat på kartan med vit linje*

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

För fastigheten gäller detaljplan 4-B-6 för Stadsägan 703+731+742, fastställd 1954-01-30. Den medger byggnad avsedd för värmecentral, tvättstuga eller liknande kollektiv användning. Genomförandetiden för planen har gått ut.

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

I gällande *Översiktsplan 2030* redovisas området som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde och i strukturplanen för Huddinge centrum som översiktsplanen redovisar är området kategoriserats som yttre stadskärna.

I *Översiktsplan 2050* som är antagen med inte har vunnit laga kraft och likaså i utvecklingsplan för centrala Huddinge godkänd av Kommunfullmäktige i december 2021 redovisas området som *stadsdelscentrum*, ett område som ligger i direkt anslutning till spårstation. Här prioriteras främst arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service, men även bostäder. Stor vikt läggs vid att skapa levande stadsmiljöer. Även här kategoriserar planområdet som yttre stadskärna.

Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplan 2030 och 2050 samt utvecklingsplan för centrala Huddinge.



De 53 arbetsplatser som kom till stånd via bygglovets kommer att möjliggöras för även i fortsättningen. Det kommande planförslaget bedöms kunna medge samhällsservice i form av vuxenutbildning, lättare former av vård och hälsovård, föreningslokaler och samlingslokaler och på så sätt kunna bidra till att skapa ett mer levande stadsmiljö.

Planområdet ingår i kulturmiljöområdet runt Kommunalvägen.

### *Planområdet*

Det preliminära planområdet omfattar fastigheten Ålen 3 som har en yta på 2 546 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger cirka 800 meter från Huddinge station och begränsas i nordost av Tomtberga kyrkogård och i söder av punkthusen längs Klockarvägen. Planområdet angörs via Kyrkogårdsvägen. Detaljplanen anses inte påverka gatustrukturen och inga nya gator tillkommer.

Marken inom planområdet är till största delen hårdgjord med två byggnader, parkering och angöring.

Inga kända naturvärden bedöms finnas inom planområdet.

### *Planförslag*

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Detaljplanen ska ge förutsättningar för verksamheter inom centrumändamål såsom kontor, hantverk, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, lättare former av vård och hälsovård. En del av dessa är pågående verksamheter som ska bli planenliga.

Ingen ytterligare byggrätt i form av nya byggnader eller tillbyggnad bedöms tillkomma. Förslaget innebär inte heller någon fasadändring.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara parkering, dagvatten samt hantering av eventuella markföroreningar.

### *Planprocessen*

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknas av exploatören och kommunen.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 2025.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Trafik
- Parkering
- Buller



- Markföroreningar
- Barnperspektivet och barns perspektiv
- Dagvatten
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

## Förvaltningens synpunkter

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Det förväntas bidra till att uppnå en arbetsplatskvot på 1,0 samt till ett mer levande samhälle och stadscentrum med goda livsmiljöer, då arbetsplatser och service blandas med befintliga bostäder vilket också stämmer överens med målen i kommunens översiktsplan.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte upprättas för detaljplan för Ålen 3.

Befintliga kulturmiljövärden i området bedöms inte påverkas av planförslaget men kommer att beaktas i planarbetet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse varför ett standardförfarande kan tillämpas.

## Avväganden avseende hållbarhet

Detaljplanen främjar en mer hållbar stadsutveckling genom att:

- Möjliggöra för verksamheter nära kollektivtrafik. Detta minskar behovet av bilresor och bidrar till lägre utsläpp.
- Bidra till att skapa ett levande stadscentrum. Genom att blanda bostäder, arbetsplatser, service och fritidsaktiviteter skapas ett mer dynamiskt och attraktivt område.
- Utnyttja befintlig infrastruktur. Planläggningen sker på en plats där det redan finns infrastruktur. Detta minskar behovet av nya investeringar.
- Främja social hållbarhet: Blandningen av verksamheter och bostäder bidrar till en mer socialt hållbar miljö.
- Bidra till en cirkulär ekonomi: Genom att återanvända befintliga byggnader och skapa en hållbar inomhusmiljö.

## Avväganden utifrån barnkonventionen

Den föreslagna detaljplanen bedöms vara i linje med barnkonventionens principer. Planen begränsar sig till befintlig bebyggelse och påverkar inte utrymmen för lek eller rörelse i närområdet. Tillgängligheten till området via gång- och cykelvägar kommer inte att förändrats och anses vara god. Möjligheten till olika verksamheter, som föreningslokaler och samlingslokaler, kan öka tillgängligheten till fritidsaktiviteter för barn och ungdomar.



En barnkonsekvensanalys (BKA) bedöms inte som nödvändig. Som en del av planarbetet upprättas en barnchecklista. Syftet med barnchecklistan är att säkerställa att planförslaget inte har några negativa effekter för barn och ungdomar.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Detaljplanen förväntas inte medföra ekonomiska åtaganden för kommunen. Varken utbyggnad av allmänna anläggningar eller markförsäljning är aktuella i projektet. Inget intentionsavtal har därför tecknats med exploatör. En preliminär bedömning är att inte heller exploateringsavtal kommer behöva tecknas, då behovet av att reglera sådana kostnads- och genomförandefrågor inte bedöms finnas för detaljplanens genomförande. Exploatören ska svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen, vilket har reglerats i ett plankostnadsavtal.

Förslaget innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Huddinge Samhällsfastigheter AB