



## 2

### **Planbesked för Hamringe industriområde (Tumba 7:230) (sbf/2020:268)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Hamringe Industriområde på fastigheten Tumba 7:230.

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att utveckla före detta Separators befintliga sekelskiftes industribyggnad vid Tullinge strand. Lokalerna föreslås i framtiden innehålla bostäder (stadsradhus och lägenheter) / hemarbetsplatser, ateljéer, co-live (ar-beta och bo på samma plats), utställning, servering, idrott, kultur, kontor och verksamhetslokaler (icke störande) i befintliga byggnadsvolymer. Fastighetsägaren vill även pröva möjligheten för viss tillbyggnad som harmonierar med nuvarande byggnader. Det man kommer behöva utreda i planarbetet är trafik, risk med Huddingevägen, radon, markföroreningar, ras- och skredrisk, dagvatten och skyfall, buller och gestaltning.

Området är idag planlagt som område för industriändamål(J) i en byggnadsplan från 1958.

Området är i Översiktsplanen utpekad som sjönära boende i Hamringes gamla industrimiljö. Kommunen vill utveckla den gamla industrimiljön i Hamringe och komplettera området med bostäder. Uppfarten från området och anslutningen till Huddingevägen är svår idag, men kommunen vill förlägga länsvägen (väg 226) längre söderut – Förbifart Tullinge. Därmed kommer trafiken på Huddingevägen att minska kraftigt.

#### **Ärendet**

Planområdet utgörs av industrimiljön på Hamringevägen 1 i Tullinge vid Tullingesjöns sydvästra strand, ursprungligen uppförd av AB Separator/Alfa Laval.

De verksamheter som idag finns på platsen är mest små portlokaler, bland annat däckverkstad, plåtslageri, ölbryggeri, lagerverksamhet, mekanisk verkstad, företag som lackar köksluckor och flera små företag inom bilhandel.

2021-02-05

Dnr sbf/2020:265

Fastighetsägaren upplever idag att platsen är en otrygg plats nattetid. Idag fyller heller inte flera av lokalerna kommunens krav för miljö och hälsa. Polisens fordonsmuseum finns också i området vilket fastighetsägaren ser som positivt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-01-17, utgör underlag för beslutet.

### **Ärendet**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett 20-tal tvåfamiljshus med komplementbyggnader (ca 7000 kvm BTA) i lantlig miljö öster om Kagghamra tomtområde och väster om Dalsta gård.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-01-17, utgör underlag för beslutet.

Referens  
Lotta KvistMottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked för Hamringe industriområde (Tumba 7:230)

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Hamringe Industriområde på fastigheten Tumba 7:230.

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att utveckla före detta Separators befintliga sekelskiftes industribyggnad vid Tullinge strand. Lokalerna föreslås i framtiden innehålla bostäder (stadsradhus och lägenheter) / hemarbetsplatser, ateljéer, co-live (arbeta och bo på samma plats), utställning, servering, idrott, kultur, kontor och verksamhetslokaler (icke störande) i befintliga byggnadsvolymer. Fastighetsägaren vill även pröva möjligheten för viss tillbyggnad som harmonierar med nuvarande byggnader. Det man kommer behöva utreda i planarbetet är trafik, risk med Huddingevägen, radon, markföroreningar, ras- och skredrisk, dagvattnen och skyfall, buller och gestaltning.

Området är idag planlagt som område för industriändamål(J) i en byggnadsplan från 1958.

Området är i Översiktsplanen utpekat som sjönära boende i Hamringes gamla industrimiljö. Kommunen vill utveckla den gamla industrimiljön i Hamringe och komplettera området med bostäder. Uppfarten från området och anslutningen till Huddingevägen är svår idag, men kommunen vill förlägga länsvägen (väg 226) längre söderut – Förbifart Tullinge. Därmed kommer trafiken på Huddingevägen att minska kraftigt.



Orienteringskarta

## Ärendet

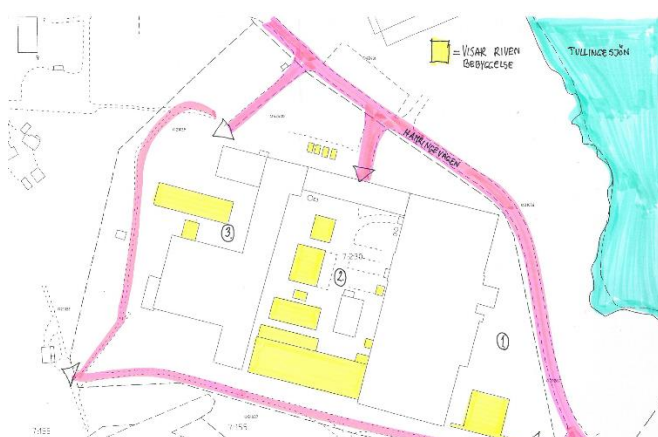
Planområdet utgörs av industrimiljön på Hamringevägen 1 i Tullinge vid Tullingesjöns sydvästra strand, ursprungligen uppförd av AB Separator / Alfa Laval.

De verksamheter som idag finns på platsen är mest små portlokaler, bland annat däckverkstad, plåtslageri, ölbryggeri, lagerverksamhet, mekanisk verkstad, företag som lackar köksluckor och flera små företag inom bilhandel. Fastighetsägaren upplever idag att platsen är en otrygg plats nattetid. Idag fyller heller inte flera av lokalerna kommunens krav för miljö och hälsa. Polisens fordonsmuseum finns också i området vilket fastighetsägaren ser som positivt.



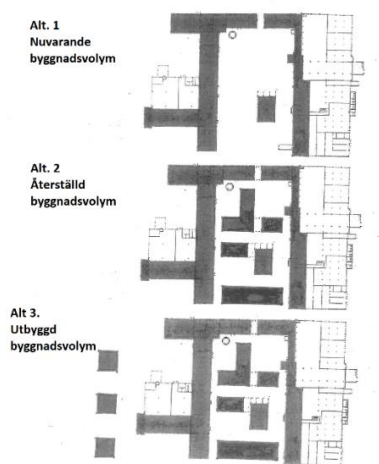
*Hamringe industriområde*

Fastighetsägarens vision är en destinationsplats med kontor, utbildningar, ateljéer, Showroomverksamhet, gärna konstnärlig verksamhet, bostäder, en 3-våningslänga längs med vattnet passar speciellt bra till att göra om till boende med ca 20-bostadsenheter. Om man gör större förändringar i fastigheterna skulle det kunna bli upp till ca 80 bostadsenheter. Visionen är att både kunna jobba och bo på platsen.



*Ritning över fastigheten som visar tidigare byggnader som rivits.*

Fastighetsägaren kan tänka sig flera alternativ, antingen att använda nuvarande byggnadsvolymer (alt 1.), eller att återställa och bygga på de grundplattor som finns kvar efter rivna byggnader (alt 2), eller att återställa och bygga nya byggnadsvolymer (alt 3). Detta kommer att utredas under planarbetet.



Alternativa utbyggnader av Hamringe industriområde.

## Att utreda

### Trafik

Uppfarten från området och anslutningen till Huddingevägen är svår idag. Fastighetsägaren kan inte påverka in- och utfarten, men bedömer att en planändring inte skulle leda till mer trafik, utan snarare mindre och färre tunga fordon än i dagsläget. Gångbanan upp till väg 226 är för smal och i dåligt skick. Att anlägga en gång- och cykelväg av god standard på platsen försvåras av att vägbanken är svag på sjösidan och att den andra sidan består av en brant bergssluttning. En utredning som omfattar rådande geotekniska förutsättningar, kostnad och alternativa lösningar är nödvändiga i tidigt skede av planprocessen.

### Risk

Riskfrågan måste utredas. Om det sker en olycka på Huddingevägen (som är väg för farligt gods) och det blir ett läckage, måste man vara säker på att Huddingevägen är korrekt utformad så inte vätskan tar sig ner till bebyggelsen.

#### *Radon*

En del av området ligger på högriskområde för radon och en större del på lokal förekomst av högradon. Förekomst av radon måste utredas i ett kommande planarbete.

#### *Föroreningar*

Länsstyrelsen har gjort inventering efter separators verksamhet, klass 3 bedömning, underlagrad av lera, inga läckage till grundvattnet. Verksamheter på platsen har hanterat tungmetaller, med en specifik process där allt lades i en dump som kommunen äger vilket har minskat föroreningarna. Under befintlig bebyggelse finns troligen föroreningar som skräp, olja och aspes men troligen inget som inte går att hantera. Förekomst av föroreningar måste utredas i planarbetet,

#### *Ras*

Området ligger inom lera- och siltjordområde och är ett aktsamhetsområde för ras och måste utredas i en geoteknisk undersökning.

#### *Dagvatten och skyfall*

Tumba 7:230 ligger inom den yttre skyddszonen för Tullinge vattentäkt. I föreskrifterna finns särskilda krav som syftar till att skydda grundvattnets kvalitet. Det vatten som infiltreras på fastigheten tillförs den närliggande grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten. Alla vattenförekomster har miljö kvalitetsnormer som inte får överskridas. Särskilt den västra sidan av dagens befintliga industribyggnad riskerar svåra översvämningar vid kraftigt skyfall (100-års regn).

#### *Buller*

En bullerutredning måste utföras med tanke på Huddingevägen och närhet till industriell verksamhet.

#### *Gestaltning*

Ett gestaltningsprogram för området bör tas fram för att värna om den kulturhistoriska intressanta miljön.

### **Planförutsättningar**

Området är planlagt som område för industriändamål(J) i byggnadsplan 27-1 från 1958.

Området är utpekad i Översiktsplanen som sjönära boende i Hamringes gamla industrimiljö. Kommunen vill utveckla den gamla industrimiljön i Hamringe och komplettera området med bostäder. Uppfarten från området och anslutningen till Huddingevägen är svår idag, men kommunen vill förlägga länsvägen (väg 226) längre söderut – Förbifart Tullinge. Därmed kommer trafiken på Huddingevägen att minska kraftigt.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

### **Utredningar**

Inom ramen för detaljplanearbetet bedöms följande utredningar behöva göras:

- Trafikutredning
- Riskanalys Huddingevägen
- Radon
- Markföroreningar
- Geoteknisk utredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Buller
- Gestaltungsprogram

### **Konsekvenser**

#### **Sociala konsekvenser**

Inom planområdet kommer det finnas möjlighet för viss service att etablera sig. Det som inte kommer att finnas förväntas tillgodoses utanför planområdet då det är nära till både Tumba- och Tullinge Centrum. En lekplats kommer att behöva etableras i området om bostäder ska byggas.

#### **Miljökonsekvenser**

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

#### Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten Dalsta 4:1 ägs av sökande. Planläggning ska bekostas av fastighetsägaren och regleras i ett plankostnadsavtal. VA bekostas av fastighetsägaren via kommunal VA taxa. Eventuellt kan vägkostnader uppkomma för kommunen.

#### Preliminär tidplan

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Planuppdrag | kvartal 2, 2024 |
| Antagande   | kvartal 2, 2026 |

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadsdirektör

Charlotte Rickardsson  
Planchef

---

Expedieras till  
Planadministratör  
Niklas Gahm, Svenska Hus i Stockholm AB