



Datum
2025-04-22

Diarienummer
KS-2024/1143

Avsändare
Alvin Mielli
08-535 364 31
Alvin.mielli@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Ändring av detaljplan för fastigheten Sågverket 1 inom kommundel Länna – information inför samråd

Sammanfattning

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en ombyggnad och modernisering av ett befintligt byggvaruhus inom fastigheten Sågverket 1 i Länna. Förslaget innebär att vissa takförsedda utomhussäljtor omvandlas till inomhusyta, samt att takfot och byggnadshöjd höjs för att anpassa varuhuset till Bauhaus nuvarande butikskoncept. Detta medför en effektivare användning av fastigheten utan att den totala säljytan ökar. Samtidigt förbättras byggnadens arkitektoniska utformning, entréstruktur och tillgänglighet.

Planförslaget stärker det lokala näringslivet och handelsområdet som helhet, och bidrar till fortsatt utveckling av Länna handelsområde. Etableringen sker i ett strategiskt läge med god tillgång till pendeltåg, bussförbindelser och närhet till Nynäsvägen, vilket ger goda transportmöjligheter.

Planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och består av fastigheten Sågverket 1 samt delar av Länna 45:1. Området används idag för handelsverksamhet, inklusive utomhusytor för försäljning. För att möjliggöra föreslagna förändringar krävs ändringar i gällande detaljplan avseende högsta byggnadshöjd och största tillåtna bruttoarea.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdraget den 16 oktober 2024 (§ 8). Planarbetet bedrivs med standardförfarande och ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen i samband med antagandet av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling. Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS och Huddinges översiktsplan.

Planförslaget innebär endast begränsade förändringar, då den nya byggnaden placeras på redan ianspråktagen och hårdgjord yta. Inga rekreativa, sociala eller naturvärden påverkas, och ingen påverkan förväntas på buller, luftkvalitet eller recipienten Drevviken. Riksintresset väg 73 berörs inte, men det minskade avståndet till vägen kräver att risken för olyckor med farligt gods beaktas i planarbetet.

HUDDINGE KOMMUN



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 § miljöbedömningsförfordningen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Projektet ingick i plan för samhällsbyggnad 2024.

Fastighetsägaren, Fastighets AB Länna 18:23 (Bauhaus AB), har efter dialog med kommunen ansökt om ett planbesked den 11 oktober 2023 för att utöka byggrätten på fastigheten Sågverket 1 i Länna handelsområde. På platsen bedrivs idag detaljhandel genom varuhuset Bauhaus.

Kommunstyrelsen gav ett positivt planbesked den 31 januari 2024, och den 16 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja en ändring av gällande detaljplan för fastigheten.

Syftet med planändringen är att möjliggöra en modernisering och effektivisering av butiksverksamheten.

Bauhaus vill omvandla vissa takförsedda utomhussäljtor till inomhusyta. Detta innebär att bruttoarean (BTA) i planen behöver justeras uppåt. Den totala säljytan påverkas dock inte – det handlar alltså om att ersätta kall yta med varm inomhusyta. Fastighetsägaren Bauhaus vill även höja den maximala takfoten för att anpassa butiken till sitt samtida koncept. För att möjliggöra dessa krävs en ändring av detaljplanens bestämmelser gällande "högsta byggnadshöjd" och "största tillåtna bruttoarea".

Bakgrunden till dessa förändringar är att varuhuset i Länna är byggt enligt Bauhaus äldre koncept från 1999, baserat på en detaljplan från 1998. På angränsande fastighet (Sågverket 4) finns en nyare Drive In-byggnad med ett samtida utseende och högre takfot. Bauhaus vill nu uppgradera det befintliga varuhuset i Länna för att bättre motsvara sin nuvarande varumärkesprofil och för att skapa en mer enhetlig handelsmiljö i området.

Förvaltningen bedömer att förändringen kan genomföras inom ramen för en planändring och att ärendet ligger i linje med kommunens ambitioner för utvecklingen av Länna handelsområde.

ÖP 2050

I översiktsplanen anges att Länna på lång sikt ska utvecklas vidare som ett renodlat verksamhetsområde, med möjlighet att inrymma industriverksamhet i varierande omfattning. Dessutom anges att då en betydande del av kommunens



företag och arbetsplatser finns i Länna är en fortsatt expansion i området önskvärd och planerad för att öka antalet arbetstillfällen i kommunen och för att näringslivet i kommunen som helhet ska vara diversifierat.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Ett sekundärt bebyggelseläge har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik, i första hand med buss inom 700 meter.

Gällande detaljplaner

Fastigheten regleras av Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet (1998) som medger handel (ej livsmedel) med en största tillåten bruttoarea på 11 000 kvadratmeter och högsta byggnadshöjd 9,5 meter. Planen anger även att inga tilluftsintag ska placeras mot Nynäsvägen. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet

Planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och utgörs av fastigheterna Sågverket 1, delar av Länna 45:1 samt samfälligheten Sågverket S:1. Det är beläget i kommundelen Länna, Huddinge kommun, cirka tre kilometer sydväst om Skogås centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik med pendeltåg i Skogås och direkt bussförbindelse.



Bild 1. Planområdets läge i Länna. Källa: Huddinge kommun

Läget är strategiskt mellan riksväg 73 (Nynäsvägen) i väster – en viktig transportled för farligt gods – och Lissmavägen i öster, vilket ger goda förutsättningar för logistik och handel. I öster angränsar området till Länna handelsplats och industriområde, medan söderut finns fler handelsetableringar,



bland annat Bauhaus Drive-in. På andra sidan Lissmavägen ligger Länna gård, en kulturhistoriskt värdefull miljö.



Bild 2. Planområdet avgränsat med orange linje. Källa: Huddinge kommun

Marken är redan ianspråktagen och huvudsakligen plan. Tomten ligger lägre än infarten från väg 73, vilket påverkar dess form och tillgänglighet. Bebyggelsen är anpassad till ett storskaligt sammanhang, med begränsad påverkan på stadsbilden.

Sågverket 1, som ägs av Fastighets AB Länna 18:23 (Bauhaus AB), är bebyggd med ett byggvaruhus, parkeringsytor och takförsedda utomhussäljtor.

Byggnaden har en bruttoarea om cirka 11 000 kvm. Den södra delen utgörs av en grässlänt med viss vegetation. Fastigheten påverkas av buller från Nynäsvägen, vilket delvis dämpas av en bullerskärm reglerad i gällande detaljplan.

Parkeringsytan rymmer cirka 440 platser, varav omkring 300 nyttjas aktivt.

Den del av fastigheten Länna 45:1 som ingår i planen ägs av kommunen och omfattar delar av Lissmavägen, inklusive en cirkulationsplats som ger tillfart till Sågverket 1. Gång- och cykelvägar finns längs vägen och kopplar området till det omgivande trafiknätet. Samfälligheten Sågverket S:1 innehåller ytterligare en gång- och cykelväg som stärker tillgängligheten.

Det finns inga kända naturvärden, fornlämningar, rekreativa kvaliteter eller riksintressen inom området. Planområdet är redan anslutet till VA-nät och övrig teknisk infrastruktur.



Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad och modernisering av ett befintligt byggvaruhus i syfte att optimera dess funktion och anpassa det till dagens verksamhetsbehov och Bauhaus nya varuhuskoncept. Förändringen syftar till att effektivisera användningen av fastigheten genom att omvandla takförsedda utomhussäljtor till inomhusyta, utan att öka den totala säljytan.

Planförslaget innebär att bestämmelsen om största tillåtna bruttoarea (BTA) tas bort och ersätts med en bestämmelse om byggnadsarea (BYA) om 13 900 m². Detta möjliggör en ökning av den faktiska BTA från cirka 11 050 m² till cirka 14 500 m². Samtidigt föreslås en höjning av högsta tillåtna byggnadshöjd från 9,5 till 11 meter, vilket möjliggör anpassning till varuhusets nya koncept.

Planförslaget stärker det lokala näringslivet i en strategiskt belägen del av kommunen, med god tillgång till infrastruktur, kollektivtrafik och det regionala vägnätet.

Gestaltning och arkitektoniskt uttryck

Bebyggelsen anpassas till sin funktion, men håller samtidigt en hög gestaltningsmässig kvalitet. Utformningen präglas av robusthet, enkelhet och tydlighet, med måttfull skala och god anpassning till terrängen och det omgivande landskapet. Fasaderna får ett lätt och samtida uttryck i plåt och glas, med ett tydligt formspråk och en sammanhållen färg- och materialpalett i rött och vitt – Bauhaus signaturfärger.

En viktig förändring är uppdateringen av entrépartiet. Det görs större, mer glasat och får en tydligare visuell identitet. Den karaktäristiska logotypen i form av tre stiliserade hussiluetter – det så kallade konglomeratet – blir en central del av entrégestaltningen. Takytan får ett mer enhetligt uttryck då de tidigare sadeltaken över öppenareorna ersätts med platta tak. Gällersidor ersätts med släta, enhetliga fasadpartier. I det nya konceptet är det röda bandet vid takfoten tre meter högt, jämfört med nuvarande 400 mm.

Gestaltungsprinciperna har konkretiserats i ett gestaltningsprogram som ska fungera som vägledning i bygglovsprövningen. Programmet utgår från Huddinge kommuns arkitekturstrategi och syftar till att säkerställa god kvalitet i såväl helhet som detaljer.

Planområdet har en tydlig och funktionell struktur, med två parallella lokalgator där verksamhetsbebyggelsen placeras. Strukturen stödjer logiska rörelsestråk för både varutransporter och besökare och underlättar orienterbarhet. Detaljplanen påverkar inte den befintliga planteringszonen i områdets södra del.



Bild 3. Gestaltungsförslag, flygvy. Källa: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025



Bild 4 och 5. Gestaltning, volym och kulörer – referensbilder. Foto: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025

Nya fasader

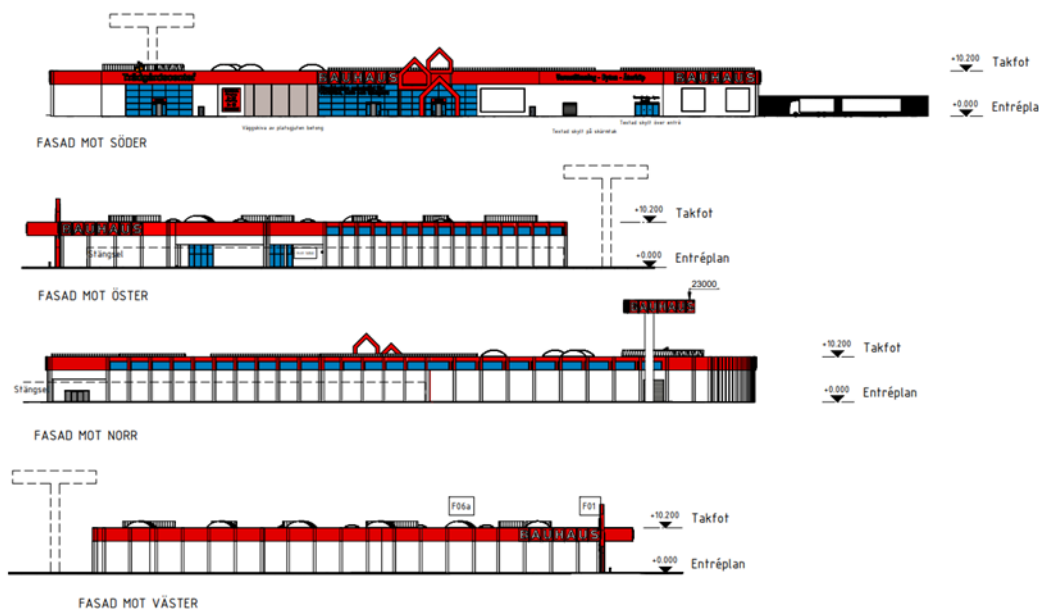


Bild 6. Gestaltning, fasader. Källa: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025



Risk för farligt gods

En riskutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att bedöma lämpligheten i den föreslagna bebyggelsen ur ett olycksriskperspektiv. Syftet med utredningen är att säkerställa att risker hanteras på ett tillfredsställande sätt i enlighet med plan- och bygglagen samt att uppfylla Länsstyrelsen i Stockholms läns krav på riskhantering i detaljplanering.

Den föreslagna tillbyggnaden av handelsbyggnaden inom fastigheten Sågverket 1 bedöms vara lämplig ur ett riskperspektiv, under förutsättning att vissa skyddsåtgärder vidtas.

Följande skyddsåtgärder ska vidtas:

- Den nya fasaden ska placeras minst 30 meter från vägkanten på motorvägsavfarten, alternativt minst 40 meter från motorvägens norrgående huvudkörfält.
- Den befintliga muren/skärmväggen i fastighetsgränsen ska behållas tät och utföras i obrännbart material, då den är en förutsättning för övriga skyddsåtgärder.
- Fasaden som vetter mot väg 73 ska utföras i obrännbart material.
- Ventilationsintag får inte placeras i fasaden mot väg 73, men kan placeras på taket, vända bort från vägen.
- Utrymningsvägar får inte enbart vara riktade mot väg 73, utan måste även finnas mot andra sidor av byggnaden.

Den planerade tillbyggnaden medför att byggnadens fotavtryck närmar sig Nynäsvägen och placeras som närmast cirka 33 meter från vägkant. Detta uppfyller det minimala skyddsavstånd som rekommenderas i riskutredningen.

Dagvatten och översvämningsrisk

För att klargöra förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet har Tyréns tagit fram ett dagvatten-PM (2025) som underlag till planändringen.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, men fastigheten saknar i dagsläget en anslutningspunkt till det allmänna ledningsnätet. Enligt gällande detaljplan ska dagvatten i möjligaste mån hanteras lokalt. Särskilt anges att dagvatten från tak i första hand ska infiltreras via infiltrationsmagasin, och i andra hand fördröjas innan det leds vidare. Vidare ställs krav på att oljeavskiljare ska anläggas i anslutning till parkerings- och trafikytor.

Grässlänten i planområdets södra del, som vetter mot cykelvägen, är avsedd att kunna användas för dagvattenlösningar som infiltrationsmagasin, översvämningsytor eller dammar.

I dagsläget leds dagvattnet från varuhusets tak via ett markförlagt ledningssystem till ett krossdike längs fastighetens västra sida. Parkeringen avvattnas genom dag- och dräneringsledningar som mynnar i en oljeavskiljare i det sydvästra hörnet, varifrån vattnet leds vidare till öppna diken. Även om de exakta avledningsvägarna inom fastigheten inte har kunnat fastställas fullt ut, är det känt att dagvattnet i slutändan förs till Lissmaån och vidare till Drevviken.



För att uppfylla detaljplanens krav och Huddinge kommuns dagvattenstrategi bör det tillkommande takvattnet som genereras genom planändringen fördröjas lokalt. Den uppskattade fördröjningsvolymen uppgår till cirka 16 kubikmeter, vilket föreslås hanteras genom ett kassetmagasin med en yta på cirka 30 kvadratmeter.

Det finns inga identifierade översvämningssrisker inom området, och den föreslagna detaljplaneändringen bedöms inte påverka den befintliga översvämningssituationen. En hållbar dagvattenhantering ska säkerställas genom infiltration i första hand, och fördröjning i andra hand, innan vattnet leds till recipient. Genomsläppliga markmaterial och grönstruktur kan med fördel användas för att stärka hanteringen. Vidare bör höjdsättningen av marken beaktas för att undvika negativ påverkan på nedströms liggande områden.

Parkering

Den befintliga parkeringsytan rymmer cirka 440 platser. Då butikens funktion och verksamhet i huvudsak kvarstår i liknande omfattning, bedöms parkeringsbehovet vara oförändrat. Det befintliga parkeringsområdet bibehålls och är dimensionerat utifrån tidigare etablerade behov, vilket fortsatt bedöms vara tillräckligt för att möta kundflöden och verksamhetens krav.

Buller

Någon bullerutredning har inte tagits fram eftersom det har bedömts som uppenbart onödigt utifrån planförslagets karaktär och förutsättningar. Den föreslagna förändringen medför inte någon ny känslig användning, såsom bostäder, vård eller skola, där särskilda bullerkrav enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) skulle vara tillämpliga. I stället rör det sig om ett handelsändamål, vilket inte omfattas av förordningens riktvärden. Planändringen kommer inte innebära att bullersituationen påverkas och det utsatta läget kan anses lämpligt för denna typ av verksamhet.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen:

- Dagvatten och skyfall (Tyréns, 2025)
- Risk/Farligt gods (Structor, 2025)
- Gestaltning-PM (Öberg husarkitekter, 2025)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Eftersom platsen för tillkommande byggnad redan är i ianspråktagen, hårdgjord och utgörs av försäljningsytor med skärmtak blir förändringarna jämfört med idag mycket begränsade och några negativa miljöeffekter förväntas därmed inte heller uppstå. Rekreativa och sociala värden saknas, naturvärden berörs inte och någon påverkan på buller eller luftkvalitet sker inte till följd av ändringen. Belastningen på recipienten Drevviken bedöms inte förändras i någon egentlig utsträckning. Den närliggande väg 73, Nynäsvägen, är ett riksintresse för kommunikationer



men bedöms inte påverkas. Den tillkommande exploateringen gör att avståndet till vägen minskar. Risk för olyckor kopplat till farligt gods har bedömts och hanterats inom ramen för planarbetet.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.

Samråd

Samråd planeras att genomföras i juni 2025.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen kommer att träffa exploateringsavtal med Bauhaus.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att detaljplaneförslaget ligger i linje med kommunens ställningstaganden och bidrar till flera av Huddinge kommuns utvecklingsmål. Planen överensstämmer med de övergripande målsättningarna i både RUFS och kommunens översiktsplan, och främjar en hållbar förtätning anpassad till platsens förutsättningar.

Förslaget möjliggör en utbyggnad och modernisering av ett befintligt byggvaruhus inom ett redan etablerat handels- och industriområde. Genom detta skapas en mer funktionell och arkitektoniskt tilltalande bebyggelse. Detaljplanen bidrar därmed till ett effektivare markutnyttjande och stärker det lokala näringslivet genom ökad sysselsättning och förbättrad service.

Planområdet är strategiskt beläget med god tillgång till infrastruktur, kollektivtrafik och det regionala vägnätet, vilket skapar gynnsamma förutsättningar för verksamhetsutveckling. Samtidigt värnas befintliga grönskulpturer och tillgänglighet, och inga naturvärden bedöms påverkas negativt.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ha en positiv inverkan på både den lokala och kommunövergripande utvecklingen. Det stärker Huddinges näringsliv, förbättrar serviceutbudet och bidrar till den fortsatta utvecklingen av handelsområdet i Länna.

Avväganden avseende hållbarhet

Sammantaget bedöms förslaget vara väl avvägt och förenligt med en hållbar utveckling.

Ur ett ekologiskt perspektiv nyttjas redan ianspråktagen mark utan kända naturvärden. Dagvattenhanteringen har utretts och lösningar föreslås som skyddar närliggande vattenmiljöer. Ingen översvämningsrisk föreligger, och påverkan på den ekologiska strukturen bedöms som låg.



Den ekonomiska hållbarheten stärks genom att planen möjliggör utvidgning av befintlig handel i ett strategiskt läge med god tillgänglighet. Förslaget bidrar till lokal näringslivsutveckling och effektiv användning av befintlig infrastruktur.

Från ett socialt perspektiv bedöms planförslaget skapa nya arbetstillfällen och förbättrad service. Säkerhetsrisker kopplade till närheten till väg 73 har identifierats och hanteras genom tydliga skyddsåtgärder i planens utformning. Planområdet är inte bullerkänsligt, och dess läge är därför lämpligt för den aktuella verksamheten.

I utformningen har även äldres behov beaktats, genom att säkerställa god tillgänglighet till och inom området, samt trygga gång- och cykelvägar. Det stärker områdets sociala hållbarhet och bidrar till att handelsmiljön blir mer inkluderande för alla, oavsett ålder.

Sammanfattningsvis har planförslaget tagit hänsyn till relevanta hållbarhetsaspekter och bedöms bidra till en långsiktigt hållbar utveckling i området.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Detaljplanen för Sågverket 1 innebär en ombyggnation och utökning av en befintlig handelsbyggnad inom ett etablerat verksamhetsområde. Det är en miljö som i huvudsak är anpassad för bilburen handel och som inte är avsedd att utgöra en naturlig vistelsemiljö för barn. Planområdet innehåller inga förskolor, skolor, lekytor eller andra funktioner som direkt riktar sig till barn eller där barn förväntas vistas regelbundet.

Utifrån barnkonventionens princip om barns bästa kan det konstateras att planförslaget inte bedöms medföra någon negativ påverkan på barns säkerhet, hälsa eller tillgång till rekreation. Området har låg risk för olyckor tack vare föreslagna säkerhetsåtgärder, bland annat i relation till farligt gods och trafik. Gång- och cykelbanor finns i området och planförslaget påverkar inte deras funktion eller tillgänglighet. På så vis bibehålls god tillgänglighet för barn som rör sig i närområdet.

Planförslaget påverkar inte heller några grönområden eller andra ytor av betydelse för barns fria lek och rörelse. Planområdet används redan i dag för verksamheter och detaljplaneändringen medför endast marginella förändringar i användningssättet.

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms därmed vara begränsade ur barnperspektiv. Då inga barnspecifika miljöer berörs, och då föreslagna åtgärder inte försvårar barns möjlighet till säker rörelse i området, kan det anses att planen inte står i strid med barnkonventionens intentioner. Inga ytterligare barnkonsekvensanalyser bedöms därför vara nödvändiga.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Exploatören Bauhaus AB har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed att svara för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen och alla erforderliga utredningar inom planområdet.



Exploatören ska finansiera all byggnation inom kvartersmark samt eventuella områdesspecifika anläggningar om dessa uppstår under projektets gång.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas och godkännas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de eventuella allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ingen markförsäljning ingår i projektet. Projektet bedöms ge ett nollresultat.

För att säkerställa exploatörens genomförandeförmåga kommer en ekonomisk granskning av exploatören att genomföras innan exploateringsavtal tecknas.

Alvin Mielli

Planarkitekt