



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2022/479

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

Detaljplan för vårdboende på Lönner 5 inom kommundelen Stuvsta – information inför samråd

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre) med cirka 70 lägenheter inom planområdet beläget i Stuvsta vid hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Den nuvarande byggnaden, som idag används som bilverkstad, ska rivas. Planen möjliggör även bullerskydd mot angränsande industrifastighet Lönner 15, där gasförvaring förekommer. För att säkerställa en trygg boendemiljö hanteras brandrisker kopplade till denna gasförvaring genom krav på obrännbart fasadmateriäl, skyddsavstånd mellan byggnader och gaslager, samt bevarande av befintlig skyddsmur som säkras genom servitut.

Utformningen av byggnad och gårdsmiljö har anpassats med särskild hänsyn till omkringliggande bebyggelse, bullerförhållanden, grönska och trygghet i utemiljön.

Den 2 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen att avsluta det tidigare planuppdraget för bostäder på fastigheten Lönner 5 och i stället ge ett nytt planuppdrag för ett vård- och omsorgsboende på samma plats. Den tidigare planen omfattade bostadsrätter i flerbostadshus, men projektet pausades till följd av rådande marknadsförutsättningar. Därefter lyfte exploatören fram möjligheten att pröva ett särskilt boende för äldre som ett alternativ, vilket också visade sig svara mot ett identifierat behov i Stuvsta.

Viktiga frågor i planarbetet är gestaltningen, anpassning till omkringliggande villabebyggelse, hantering av brandrisker och industribuller och, grundläggning.

Detaljplanen utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att utveckla och tillämpa grönytefaktorn (GYF) som planerings- och utvärderingsverktyg. I detta fall har GYF använts i gestaltungsprocessen för att säkerställa att planförslaget bidrar till ekosystemtjänster, grönstruktur och sociala värden på kvartersnivå.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som delas av länsstyrelsen.

Genomförandetiden är 5 år.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget möjliggör ett vård- och omsorgsboende i Stuvsta, i enlighet med kommunens och regionens planeringsmål för hållbar stadsutveckling. Genom att



omvandla en verksamhetsfastighet till bostäder för äldre i ett kollektivtrafikhärläge utnyttjas marken resurseffektivt och bidrar till ett varierat bostadsutbud.

Förslaget innebär förbättringar av stadsbilden, skapar en trygg och grön gårdsmiljö samt har begränsad påverkan på trafik, buller och naturvärden. Dagvattenhantering och hantering av markföroreningar väntas bidra positivt till miljön. Även barnperspektivet har beaktats genom ökad trafiksäkerhet och förbättrad boendemiljö i närområdet.

Planen främjar social hållbarhet genom att möjliggöra kvarboende för äldre och stärker tryggheten i området. Sammanfattningsvis bedöms projektet uppfylla kommunens mål för en långsiktigt hållbar och inkluderande utveckling.

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

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2023. Den 2 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen att avsluta det tidigare planuppdraget för bostäder och i stället inleda ett nytt planuppdrag för ett vård- och omsorgsboende på Lönner 5 med angränsande fastigheter.

Det ursprungliga planbeskedet gällde flerbostadshus på Lönner 5. Efter att Besqab övertagit exploateringsrollen utreddes möjligheten att i stället pröva ett vård- och omsorgsboende som ett alternativ. Kommunen har därefter bekräftat ett identifierat behov av cirka 60 platser i Stuvsta fram till 2032, och projektet har inkluderats i Lokalresursplan 2025.

Det nya planförslaget syftar därmed till att möjliggöra uppförandet av ett vård- och omsorgsboende med cirka 70 bostäder, på fastigheten Lönner 5 samt del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54, vid hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Planen ska även möjliggöra bullerskyddsåtgärder inom industrifastigheten Lönner 15. Liksom i tidigare planuppdrag är en förutsättning att den befintliga bilverkstadsbyggnaden rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstagande

RUFS 2050

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050) pekas området ut som ett prioriterat bebyggelseläge för medeltät, sammanhängande bebyggelse med god regional tillgänglighet, särskilt med avseende på kollektivtrafik.

Översiktsplan

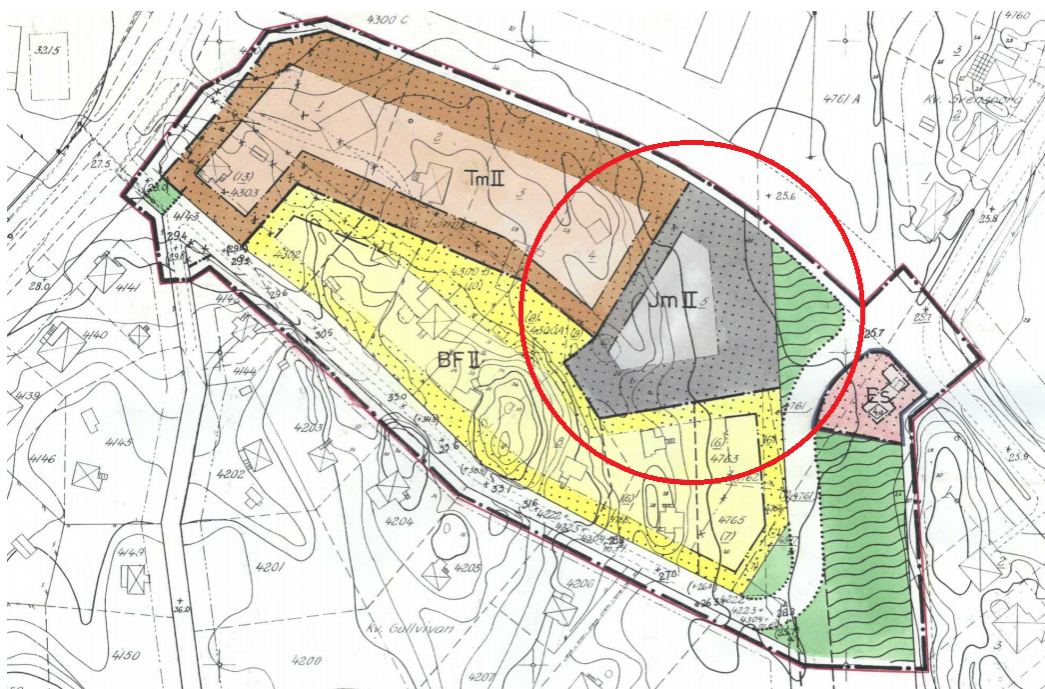
I Översiktsplan 2050 beskrivs planområdet som ett strategiskt läge i anslutning till kollektivtrafikhållplatser längs stamnätet, där tillgängligheten till viktiga målpunkter är särskilt god. Området klassas som ett område med sammanhängande bebyggelse som ska kompletteras med bostäder, grundläggande samhällsservice, arbetsplatser samt viss kommersiell service. Fokus ligger på mindre flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Bebyggelsen ska vara medeltät och anpassad till den omgivande strukturen.

Gällande planer

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Huddingevägen del V (0126K-6486), som vann laga kraft 1966.
- Buxbom m.fl. (0126K-13647), som vann laga kraft 2003.

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.



Detaljplan Huddingevägen del V med planområdet markerat med röd cirkel.

Fastigheten Lönner 5 är enligt gällande plan avsedd för industriändamål i två våningar, med prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast fastighetsgränsen. Tillfart till fastigheten sker via Svensborgsvägen. Den del av den kommunala fastigheten Stuvsta gård 1:54, som omfattas av detaljplanen *Huddingevägen del V* och ingår i det aktuella planområdet, är avsedd för parkändamål och består av en mindre skogsdunge med en upptrampad stig.

De delar av fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och Stuvsta gård 1:50 som omfattas av detaljplan Buxbom m.fl. utgör delar av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Dessa kommer att kvarstå som gatumark men inkluderas i den nya detaljplanen för att



kunna reglera utfartsförbud, vilket inte är möjligt att göra direkt i detaljplanegräns.

Planområdet

Planområdet omfattar cirka 4 600 kvadratmeter och består av den privatägda fastigheten Lönne 5, del av Lönne 15 samt delar av de kommunala fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och 1:50. Inom området bedrivs i dag bilserviceverksamhet i en industribyggnad på Lönne 5. Markytorna är huvudsakligen asfalterade, med inslag av vegetation. Den södra delen utgörs av en kommunal grönyta på cirka 600 kvadratmeter, som är en del av ett skogsstråk längs båda sidor av Ågestavägen. Grönytan används främst för passager genom området och erbjuder ett visst upplevelsevärde, men har begränsade kvaliteter för längre vistelse. Landskapet är relativt flackt med inslag av träd och gräs.

Det finns också ett skyddsrum inom fastigheten.



Karta med planområdet skrafferat i rött. Källa: Huddinge kommun

Planområdet är beläget i Stuvsta, i anslutning till huvudgatan Ågestavägen och Svensborgsvägen. I väster gränsar området till en drivmedelsstation med förvaring av fordonsgas i direkt anslutning till fastighetsgräns, i söder till småhusbebyggelse och i sydost till naturmark med ett större dike. I söder ansluter det även till en skogsbevuxen kulle. Norr om området, på andra sidan huvudgatan, finns en större livsmedelsbutik, småhus och en skola. Cirka 150 meter västerut ligger Huddingevägen, som är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Angöring sker i dagsläget från Ågestavägen.



Befintlig bebyggelse sett från Ågestavägen. Källa: Huddinge kommun.

Planområdet omfattas inte av någon kulturmiljö som bedömts särskilt värdefull enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

Stuvsta pendeltågsstation ligger cirka 1,2 kilometer från planområdet, vilket innebär att området tillhör Zon B enligt kommunens stationsnära zonindelning. Två busslinjer passerar Ågestavägen med anslutning till spårtrafik.

Detaljplanen

Planens övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende med cirka 70 lägenheter i fyra våningar samt skapa förutsättningar för en trygg och trivsamt miljö för äldre personer med särskilda behov. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för att bullerskydd kan uppföras på fastigheten Lönne 15. En förutsättning för genomförandet är att den nuvarande bilverkstaden rivs.



Skiss av entréparti till vänster, referenser till höger. Källa: a-sidan

Den föreslagna bebyggelsen har en byggnadsarea på cirka 1 300 kvadratmeter och en bruttoarea om 5 300 kvadratmeter. Ett nytt skyddsrum anläggs under mark och ersätter det befintliga.



Eftersom en framtida ombyggnad av Huddingevägen kan påverka angränsningsmöjligheterna, planeras huvudentrén mot Svensborgsvägen, i anslutning till parkeringen och markeras av en mindre torgbildning inom kvarteret. En till entré för personal och till skyddsrum samt utrymningsutgångar, förläggs dock mot Ågestavägen.

Gestaltning

Ett gestaltungs-PM håller på att tas fram som beskriver den föreslagna bebyggelsens utformning. Det kommer att ingå i samrådsunderlaget och även biläggas det kommande exploateringsavtalet.



Fotomontage, fasad mot Ågestavägen.



Fasadskiss – färg och textur. Källa: a-sidan

Byggnaden föreslås få en distinkt men inbjudande siluett längs Ågestavägen och utgöra en tydlig front i gaturummet. Den smala förgårdsmarken planeras förstärka det stadsmässiga intrycket och skapa en naturlig koppling mellan gatan och byggnaden. Samtidigt anpassas volym och höjd efter omgivningen – bebyggelsen föreslås möta Ågestavägen med en stark närvaro, men skalas ned i riktning mot villabebyggelsen i söder genom mindre volymer, indragna balkonger och en carport som kopplar samman byggnaden med gården.

Fasaden planeras bli varierad, med förskjutna volymer som bryts upp visuellt. Föreslagna material – en sockel i rödbrunt tegel och fasader i målad, prefabricerad betong i varmvitt och terrakotta – syftar till att förmedla både robusthet och värme. Färgvalen harmonierar med platsens karaktär, och ton-i-ton-detaljer bidrar till ett enhetligt och välavvägt uttryck. Som en möjlig del av den gröna gestaltningen planeras klättrväxter vid delar av fasaden, vilket skulle kunna bidra till ett levande uttryck och ett grönt inslag i byggnaden.

Förgårdsmarken föreslås gestaltas med dagvattensänkor, buskage och låg växtlighet för att skapa en mjuk övergång till gaturummet, dämpa buller och ge visst skydd mot insyn. På detta sätt bidrar den föreslagna gestaltningen till att förankra byggnaden i sin omgivning och skapa ett funktionellt, vackert och integrerat tillskott till området.

Gården och grönytefaktorn

Gården föreslås utformas som en trygg och grön utemiljö som skapar en harmonisk övergång mellan byggnaden och det omgivande landskapet. Den planeras i sydvästläge, skyddad från insyn och buller, vilket ger goda förutsättningar för dagsljus, vindskydd och solinstrålning. En slingrande gångväg

planeras binda samman olika funktioner som sittplatser, växthus och odlingsytor – och uppmuntrar till rörelse och vistelse.

Gården föreslås ha två nivåer: en mer social och tillgänglig del i anslutning till byggnadens gemensamhetslokaler, samt en lugnare, naturligt gestaltad övre del som nås via trappa och hiss. En diskret grind ramar in gården för att skapa trygghet, och mot den intilliggande industrifastigheten föreslås en artrik häck som både skärmar och stärker den biologiska mångfalden.



Gårdsplan. Källa: Sweco

Detaljplanen utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att utveckla och tillämpa grönytefaktorn (GYF) som planerings- och utvärderingsverktyg. I detta projekt har GYF använts i gestaltningsprocessen för att säkerställa att planförslaget bidrar till ekosystemtjänster, grönstruktur och sociala värden på kvartersnivå.

Utformningen av gården, förgårdsmarken och delar av byggnaden har anpassats för att gynna dessa värden. Exempelvis har planteringsytor, biotopplanteringar, blomsterprakt, väggvegetation och växthus integrerats i miljön. Markbeläggningar har valts med hänsyn till dagvattenhantering, och växtmaterialet har valts för att gynna biologisk mångfald och skapa gynnsamma mikroklimat.

Projektet uppvisar en god balans mellan grönytefaktorns tre kärnvärden: biologisk mångfald, sociala upplevelser och klimatreglering



Som testbädd bidrar projektet med viktiga erfarenheter som kan ligga till grund för framtida tillämpning av grönytefaktorn i Huddinge kommuns planarbete.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram där även behovet av parkeringsplatser har analyserats. Angöring planeras ske från Svensborgsvägen via en ny infart med god sikt, utformad för att kunna hantera fordon upp till 12 meters längd. Färdtjänst angör i nära anslutning till huvudentrén, med kort gångväg för att uppfylla tillgänglighetskrav.

Eftersom det saknas särskilda parkeringstal för vårdboenden i Huddinge kommuns styrdokument har bedömningen istället grundats på erfarenheter från liknande projekt, samt hänsyn till lokala förutsättningar och verksamhetens behov.

Bilparkering föreslås lösas inom kvartersmark genom tio platser, varav sex i carport. Dessa bedöms täcka behovet för personal och besökare, medan de boende inte förväntas ha behov av bilparkering.

Cykelparkering anordnas nära entrén, och mobilitetsåtgärder planeras för att främja hållbart resande. Avfallshantering och leveranser sker via en angöringsficka längs Svensborgsvägen, med god dragväg till miljörummet.

Grundläggning

Marken inom planområdet består huvudsakligen av lera med låg bärighet, medan delar i söder och nordväst består av berg. Byggnaden grundläggs med pålar samt delvis på berg. Sprängningsarbeten förväntas i delar av planområdet.

Risk för olyckor

En riskutredning har tagits fram för det tidigare utformningsförslaget. På grannfastigheten Lönne 15 finns en drivmedelsstation med förvaring av fordonsgas i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Lönne 5.

Gasförvaringen, som har permanent bygglov, innebär en brandrisk men ska kvarstå även efter utbyggnad. Förrådsbyggnaden har brandklassade väggar och tak, och en brandmur finns mellan gasförvaringen och byggnaden.

Riskutredningen bedömer att risknivån är acceptabel under förutsättning att ny bebyggelse uppförs i obrännbart material och att ett skyddsavstånd på 9–12 meter (beroende på mängden gas som förvaras) till gasförvaringen hålls. Utrymningsväg bort från gaslagret krävs, och befintlig skyddsmur behöver finnas kvar.

Fasaden på den nya byggnaden, som vetter mot Lönne 15, ska uppföras i obrännbart material. Placeringen följer de rekommenderade skyddsavstånden, och utrymningsvägar utformas för att möjliggöra evakuering både mot innergården och mot Ågestavägen. Den befintliga skyddsmuren längs fastighetsgränsen mot Lönne 15 bevaras och ska säkras genom ett servitut före antagandet av detaljplanen.

Naturvärden och artskydd

Planområdet berörs inte av några skyddade områden, riksintressen eller kända värdefulla naturmiljöer. Skyddsvärda träd (klass 2 och 3) finns på den del av grönytan som planeras för bebyggelse. Dessa ska kompenseras inom eller i direkt anslutning till området, exempelvis vid Fagerängsdiket.



Under fortsatt planarbete behöver skadelindrande åtgärder för groddjurens habitat förtydligas, konkretiseras och säkerställas. Det gäller även andra kompensatoriska insatser för ekosystemtjänster som påverkas av exploateringen, enligt kommunens riktlinjer. Planförslaget bedöms dock inte påverka antalet gröna stråk, samband eller kilar i området.

Dagvatten och översvämningsrisk

En genomförd dagvattenutredning visar att planförslaget bidrar till en förbättrad helhetssituation vad gäller dagvattenhantering. Då en stor del av fastigheten Lönne 5 idag består av hårdgjorda ytor, medför exploateringen – inklusive innergårdens utformning – att andelen hårdgjord yta minskar. Detta ger ett minskat behov av rening, samtidigt som fördröjningsåtgärder kan införas i gårdens utformning.

Planens genomförande bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten i recipienten, sjön Magelungen. En lågpunkt inom planområdet, som kommer att fyllas upp, bedöms inte medföra någon betydande översvämningsrisk för angränsande fastigheter. Nivåsättningen av marken inom kvartersmark anpassas för att minimera risken för översvämnning av vård- och omsorgsboendet.

Buller

Enligt bullerutredningen överskrider gällande riktvärden för industribuller på grund av en fläkt på fastigheten Lönne 15. För att kunna genomföra detaljplanen krävs att fläkten byggs in med en ljuddämpande kåpa. Detta säkerställs genom ett avtal mellan fastighetsägarna och regleras även genom en planbestämmelse i plankartan. Biogasanläggningen omfattas därför av detaljplanen.

Samtliga planerade lägenheter i vårdboendet understiger 35 kvadratmeter, vilket innebär att riktvärden enligt Trafikbullerförordningen kan innehållas för samtliga fasader.

Markföroreningar

Markföroreningar förekommer till följd av långvarig bilverkstadsverksamhet. En översiktlig riskbedömning visar att vissa riskreducerande åtgärder behöver vidtas, vilka ska klargöras under det fortsatta planarbetet.

Berget är sulfidförande, vilket kan innebära en risk för försurning vid sprängning och krossning. Eftersom planerade bergschakt är mycket begränsad (30 kubikmeter) bedöms påverkan på miljön vara försumbar och några särskilda åtgärder bedöms därför inte krävas.

Utredningar

Följande utredningar är framtagna:

- Bullerutredning, Åkerlöf, Hallin akustikkonsult AB, 2025-03-31
- Trafikutredning. Sweco, 2025-04-10
- PM Geoteknik, Bjerking, 2025-03-28
- Markteknisk undersökningsrapport, 2025-03-28
- Rapport Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2025-03-21,



- Riskutredning avseende detaljplaneändring och nybebyggelse av flerbostadshus, Brandkonsulten, 2023-03-30.
- Naturvärdesinventering och trädinmätning, Ekologigruppen, 2022-10-31
- Utvärdering av groddjurshabitat Hifab, 2022-09-09,
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-04-04.
- Gestaltningsskiss, arbetsmaterial, A-sidan, 2025-04-01
- Skiss om gårdens utformning, arbetsmaterial, Sweco, 2025-04-02

Ett PM om gestaltning är under framtagande och beräknas vara klart till samrådet. Även utredningar om sol- och dagljusförhållanden, gårdens utformning samt sociala konsekvenser pågår och färdigställs inför samrådet.

Undersökning och ställningstagande om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. 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. Planområdet består idag främst av befintlig verksamhetsmark i närheten av en drivmedelstation och storhandel. Omvandlingen till vårdboende ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området. Planområdet omfattas inte av några skydd. Det ligger emellertid inom påverkansområdet till riksintresse för kommunikationer (Huddingevägen) men bedöms inte påverka dess funktion eller drift. Med ett kollektivtrafiknära läge och omvandling av redan till stor del ianspråktagen mark bedöms planen innebära en god hushållning av mark. En viss negativ påverkan med avseende på material, klimatutsläpp och åtgång av resurser uppstår emellertid alltid vid nyanläggning av bebyggelse. Den naturmark som finns på platsen kommer att försvinna till följd av planförslaget och medför viss negativ påverkan, men ej betydande sett till dess ringa storlek och värde. För de i närområdet förekommande groddjursarterna bedöms förslaget inte innebära att bevarandestatusen påverkas. Arterna är inte rödlistade, har inga vikande populationstrender och bättre habitat finns i det omedelbara närområdet.

Med rätt avhjälpandeåtgärder bedöms identifierade markföroreningar och eventuell förekomst av sulfidberg i området innebära att ingen negativ påverkan på miljön och hälsa uppstår. Hanteringen av dagvatten förväntas kunna minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljökvalitetsnormer i recipienten Magelungen. En lågpunkt byggs bort som gör att vattenvolymer förskjuts längre norrut till ett grönområde i händelse av ett skyfall, men det bedöms inte påverka de närmast liggande fastigheterna.

Gårdsmiljöer för vårdboendet förläggs på en skyddad baksida med möjlighet till grönska, skyddad från buller på den trafikerade Ågestavägen. Riktvärden för trafik- och industribuller (från närliggande gasförvaring) kan klaras. Luftkvalitetförhållanden påverkas marginellt och risker från närliggande verksamheter (bensin- och gasförvaring) anses bli acceptabla med riskreducerande åtgärder. Omvandlingen av området bedöms medföra positiv påverkan för sociala



och rekreativa värden liksom för stadsbilden genom genomtänkt gestaltning och trafikutformning.

Några egentliga negativa kumulativa effekter på miljö och hälsa bedöms inte uppstå då det inte sker några andra större projekt i omgivningen.

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.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Beräknad tid för samråd är augusti 2025.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år. Verksamheten beräknas kunna tas i bruk runt år 2030 enligt nuvarande tidplan.

Exploatören ska i samband med att förslag till detaljplan vinner laga kraft förvärva del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54. Marken kommer att planläggas som kvartersmark i detaljplanen och ska överföras i sin helhet till exploatörens fastighet Lönne 5 genom fastighetsreglering.

Exploatörens utbyggnad inom exploateringsområdet kan komma att föranleda ett vidare behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Bullerreducerande åtgärd ska genomföras i form av att intilliggande industrifläkt byggs in med en ljuddämpande kåpa. Vidare ska befintlig skyddsmurs funktion som en riskreducerande anläggning säkerställas genom att ett servitutsavtal upprättas innan exploateringsavtal godkänns. Båda åtgärderna utgör en förutsättning för att möjliggöra byggnation mellan Lönne 5 och angränsande drivmedelstation.

I samband med antagandet av den nya detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören för att vidare reglera överlåtelseområdet och andra frågor för genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Planområdet är beläget i Stuvsta, ett område som bedöms ha goda förutsättningar för att inrymma ett särskilt boende för äldre, samtidigt som det finns ett identifierat behov av fler vårdboendeplatser i kommundelen. Planförslaget anses därför ligga i linje med Huddinge kommuns översiktsplan, där området pekas ut som lämpligt för kompletterande bostadsutveckling.

Förslaget bedöms vara förenligt med såväl regional (*RUFS 2050*) som kommunal (*Översiktsplan 2050*) planeringsinriktning.



Planförslaget innebär att en verksamhetsfastighet omvandlas till ett vård- och omsorgsboende med tillhörande gårdsmiljö. Den nya bebyggelsen ger platsen en mer stadsmässig karaktär med bostadsprägel, vilket förväntas stärka stadsbilden. Även om byggnaden är något högre än närliggande bebyggelse, har den utformats med hänsyn till villabebyggelsen. Mot Ågestavägen stärks gaturummet genom fasadens placering och utformning.

Avväganden avseende hållbarhet

Planförslaget bygger på principer för hållbar stadsutveckling, med fokus på resurshushållning, social inkludering och miljömässig hänsyn. Genom att nyttja redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge sker exploateringen på ett resurseffektivt sätt. Projektet utgör även ett pilotfall i Huddinge kommuns arbete med att utveckla grönytefaktorn som planeringsverktyg.

Planen tillgodoser behovet av vårdboende i ett område där äldre har begränsade alternativ, och möjliggör kvarboende i närområdet med kontinuitet och trygghet i livets senare skeden. Äldreperspektivet har genomsyrat planeringen, med skyddade och grönskande gårdsmiljöer i låg bullermiljö och med god luftkvalitet. Den nya bebyggelsen kan även stärka tryggheten i området genom ökad närvaro och informell tillsyn – den så kallade ”ögon på gatan”-effekten. Projektet bidrar därmed till ett varierat och jämlikt bostadsutbud, i linje med kommunens mål om bostäder för olika skeden i livet.

Miljömässiga vinster uppnås genom förbättrad dagvattenhantering och möjlig sanering av förorenad industrimark. Dagvattenlösningarna bedöms ha positiv påverkan på vattenkvaliteten i Magelungen. Återbruk av befintlig byggnad har utretts men bedömts svårgenomförbart; i stället har planeringen fokuserat på att minimera sprängningsbehovet för att reducera miljöpåverkan.

Grönstråket längs Fagerängsdiket påverkas delvis, men dess roll som ekologisk spridningskorridor kan bibehållas. Eventuella intrång i skyddsvärd natur ska kompenseras inom eller nära planområdet. Områdets naturvärden bedöms vara begränsade då stora delar består av hårdgjorda ytor. Förekommande groddjur påverkas marginellt eftersom bättre habitat finns i närheten och populationerna inte är hotade.

Projektet bedöms ha begränsad påverkan på luftkvalitet och buller. Bullernivåerna hålls inom gällande riktvärden, och nya skyddade gårdsmiljöer med god grönstruktur etableras. Vissa ljudreflektioner kan förekomma men anses inte vara betydande. För villabebyggelsen söder om området kan den nya bebyggelsen till och med bidra till att minska trafikbullret från Ågestavägen.

Projektets trafikgenerering är begränsad, med liten påverkan på det omgivande vägnätet. Gång- och cykelförbindelser påverkas inte negativt, och tillgängligheten för hållbara resor bedöms som mycket god.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Kommunstyrelsens förvaltning har beaktat barnperspektivet med stöd av kommunens barnchecklista. Även om projektet inte direkt riktar sig till barn, har viktiga hänsyn tagits för att säkerställa trygghet och tillgång till goda miljöer.



Planområdet ligger i anslutning till gång- och cykelstråk, särskilt längs Svensborgsvägen, där förbättringar planeras. Detta ökar trafiksäkerheten för barn och unga i närområdet. Omvandlingen från industrimark till vårdboende bidrar dessutom till en hälsosammare och tryggare miljö för barn.

Trots att planförslaget inte omfattar funktioner riktade direkt till barn, såsom lektyor, innebär omvandlingen till ett vårdboende med grönskande miljö en mer trivsam och tryggare omgivning även för barn som bor eller vistas i närområdet.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Kommunen har ingått ett intentionsavtal med exploatören, vilket reglerar planförslagets inriktning, genomförandefrågor, exploateringsåtgärder samt marköverlåtelse. Avtalet innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla med kommunen om direktanvisning av den kommunala mark som planläggs som kvartersmark. Denna mark – en del av Stuvsta gård 1:54 – föreslås överlåtas till exploatören i samband med detaljplanens antagande. Ersättning för marken ska fastställas genom en oberoende värdering av byggrättsvärdet och regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal och svarar därmed för samtliga kostnader för detaljplaneprocessen, inklusive nödvändiga utredningar. En översiktlig kostnadsbedömning av eventuella saneringsåtgärder har också genomförts inom ramen för miljöteknisk markundersökning.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas inför detaljplanens antagande. Det ska reglera ersättning för överlåtelseområdet, hantering av skydds- och anläggningsåtgärder samt kommunens kostnader i samband med planens genomförande. Exploatören åtar sig även att bekosta justering av trottoaren längs Svensborgsvägen.

Den föreslagna exploateringen beräknas ge kommunen ett ekonomiskt överskott om cirka 5 miljoner kronor, främst genom överlåtelsen av kvartersmark. Projektet förväntas inte innebära ökade driftkostnader av betydelse för kommunen.

Ur ett juridiskt perspektiv medför detaljplanen vissa genomförandeförutsättningar som måste hanteras genom avtal och planbestämmelser. Exempelvis krävs att en ljuddämpande kåpa byggs för fläkten på grannfastigheten Lönne 15, där gasförvaring sker. Detta säkerställs dels genom en villkorad planbestämmelse, dels genom ett avtal mellan berörda fastighetsägare. Den befintliga skyddsmuren vid gasförvaringen ska dessutom bevaras, vilket säkerställs genom att kommunen upprättar ett servitut innan planen antas.

Alvin Mielli

Planarkitekt