



Datum
2025-10-15

Diarienummer
KS-2024/1143

Avsändare
Sandra van Rooij Edfelt
08-53536383
sandra.van-rooij-edfelt@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Sågverket 1, Länna Information inför granskning

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.

Genomförandetiden är 5 år.

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.

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) 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 granskning.

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 bygggrätten 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. Fastighetsägaren Bauhaus vill även höja den maximala takfoten för att anpassa butiken till sitt samtida koncept. För att möjliggöra detta 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.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 3 till 24 juni 2025. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter, hemsidan samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 3 juni 2025.

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser och 0 sakägare. Av dessa remissinstanser har 8 instanser ingen erinran. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om redaktionella ändringar och förtydliganden i plankarta och planbeskrivning, förtydliganden kring avtal, beskrivning av det nya förslagets gestaltning och frågor kring risk. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar av planförslaget

Plankarta

- Förtydligat att detaljplanen är en ändring av Detaljplan för del av fastigheten Sågverket 1, inom kommundelen Länna.
- Plantekniska revideringar har gjorts.

Planbeskrivning

- Vilka bestämmelser i den gällande planen som ersätts av ändringen finns nu redovisade i planbeskrivningen.



- Huvudsakligt innehåll och konsekvenser av exploateringsavtal är redovisade.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i såväl plankartan som planbeskrivningen.

Inga utredningar har tillkommit sedan samrådet.

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.



Figur 1. Orienteringsbild. Planändringens utbredning är markerat med orange. Bild 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.



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

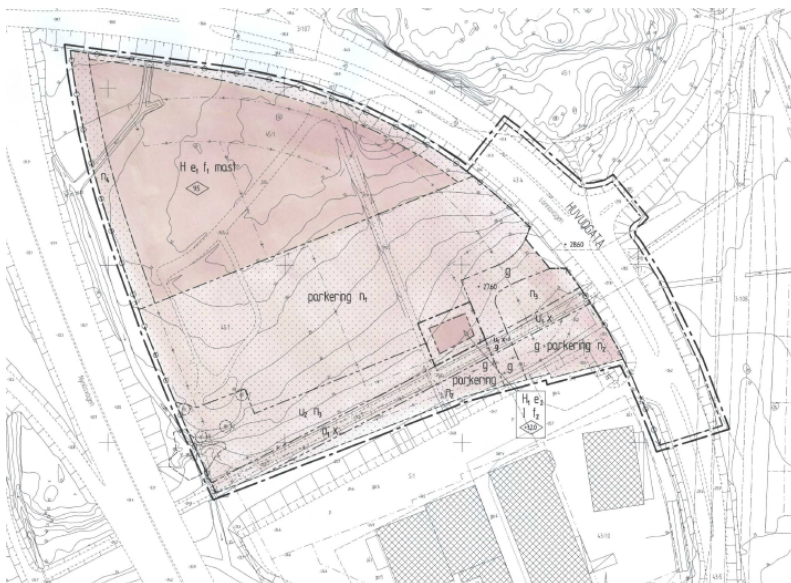
Det finns inga kända naturvärden, fornlämningar, rekreativa kvaliteter eller riksintressen inom området. Planområdet är redan anslutet till VA-nät och övrig teknisk infrastruktur.

Gällande detaljplan i området

Det gällande planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och är beläget sydväst om Skogås, mellan Nynäsvägen och Lännavägen. Fastigheten Sågverket 1 är främst inriktad på handel.

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.



Detaljplaneneändring

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Där inget annat anges fortsätter planbestämmelser i underliggande detaljplan att gälla. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Detaljplaneändringen bygger på den gällande detaljplanens lämplighetsprövning. Det görs därför inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsbedömning vid ändring av detaljplanen. Prövningen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Detaljplaneändringen omfattar ingen allmän plats.

Gestaltning

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.

Bebyggelsen anpassas till sin funktion och utformningen präglas av robusthet, enkelhet och tydlighet, med måttfull skala och god anpassning till terrängen och det omgivande landskapet. Takytan får ett mer enhetligt uttryck då de tidigare sadeltaken över öppenareorna ersätts med platta tak.

Gestaltungsprinciperna har konkretiserats i ett Gestaltungs-PM 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.

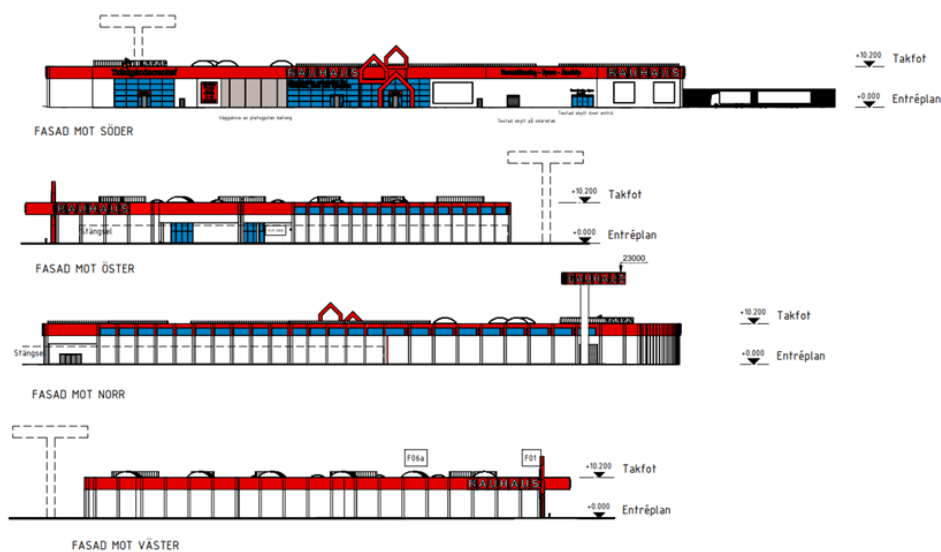


Figur 3. Gestaltungsforlag, flygvy. Källa: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025



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

Nya fasader



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



Trafik och parkering

Planförslaget kommer inte generera extra trafikarbete eftersom den aktuella ytan i dagsläget används som en del av befintlig handelsverksamhet.

Den befintliga parkeringsytan inrymmer cirka 440 platser. Dock nyttjas endast cirka 300 av dessa platser för parkering. Resterande delar används bland annat för upplagsplatser. Utöver de 440 platserna finns det möjlighet att enligt den gällande detaljplanen att utöka parkeringsytan med cirka 130 bilplatser.

Risk för farligt gods

Ett Risk-PM har tagits fram som underlag till ändringsplanen 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.

Dagvatten och översvämningsrisk

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

Det finns inga identifierade översvämningsrisker inom området, och den föreslagna detaljplaneändringen bedöms inte påverka den befintliga översvämningsituationen. 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 och de delar bedömningen att planförslaget inte medger någon betydande miljöpåverkan.

Genomförande

Ändringen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. En preliminär tidplan är att ändringen kan antas kvartal 4, 2025–kvartal 1, 2026.



Plankostnadsavtal och intentionsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen. Genomförandeavtal tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Förvaltningens övervägande

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUF och kommunens gällande översiktsplan 2050. Inga omfattande tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av denna detaljplaneändring. Detta grundar sig på ändringens begränsade omfattning och karaktär, som i övrigt inte förväntas medföra några betydande konsekvenser.

Granskning kommer äga rum 20 okt–10 nov, 2025. Beräknad tid för granskning är preliminärt fyra veckor.

Avväganden avseende hållbarhet

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. 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.

Granskning

Granskning kommer äga rum 20 okt–10 nov, 2025. Beräknad tid för granskning är preliminärt fyra veckor.

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.

Sandra van Rooij Edfelt

Planarkitekt