



Datum
2025-11-24

Diarienummer
KS-2020/945

Avsändare
Linnea Fröjd
Linnea.frojd@huddinge.se

Information inför granskning - Detaljplan för omvandling av fritidshusområde, nya bostäder och förskola för fastighet Glömsta 2:59 m.fl. inom kommundelen Glömsta

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en omvandling av befintligt fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder samt att pröva ny bebyggelse i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus, LSS-boende, förskola och allmän plats.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat bebyggelsens utformning och att säkerställa en välfungerande gatustruktur med gator för biltrafik samt gång- och cykelvägar. Även frågor som berör topografin, skyfall och rening av dagvatten är viktigt att hantera i planförslaget.

Som del av detaljplanearbetet förutsätts utbyggnad av nya kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp i området. Sammantaget möjliggör detaljplanen omkring 113 nya bostäder på idag oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder. Utöver detta möjliggör planen för kommunalt vatten och avlopp på 14 privata småhusfastigheter.

Planarbetet sker med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Genomförandetiden är fem år för huvuddelen av planområdet. I det befintliga fritidshusområdet längs med Lövstastigen föreslås en förskjuten genomförandetid på 2 år och 6 månader.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan. Projektet bedöms även överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS, översiktsplan och planprogram för Vistaberg.

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2023. Den 2 december 2020, §18, togs beslut om planuppdrag för att pröva en ny detaljplan för Lövstastigen med omgivningar, fastigheten Glömsta 2:59 m.fl. I detaljplanen ingår även en del av fastigheten Glömsta 2:60 som idag används som skolgård av Glömstaskolan. Berört område är idag inte planlagt men är upplåten till Glömstaskolan med ett arrende. Genom att planlägga området för skola kan arrendeavtal sägas upp och marken kan överföras till Glömstaskolans fastighet.

RUFS 2050

I Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050) ligger planområdet i gränslandet mellan område för strategisk stadsutveckling kring Loviseberg och sekundärt bebyggelseområde och ligger i utkanten av Spårväg syds upptagningsområde. De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

Planprogram

Kommunen har tagit fram ett planprogram för Vistaberg, 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. Utbyggnad enligt programmet har i dagsläget skett för större delen av programområdet och planområdet utgör en av de sista utbyggnadsetapperna.

ÖP 2050

Planområdet är i kommunens översiktsplan utpekade som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas. Planförslagets inriktning bedöms överensstämma väl med översiktsplan.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes under tiden 17 januari - 11 februari 2024 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga på servicecenter, kommunens hemsida samt Flemingsbergs bibliotek. Under samrådet genomfördes också ett samrådsmöte i form av öppet hus i Glömstaskolans matsal.

Yttranden har inkommit från 19 remissinstanser, 14 sakägare och inga övriga. 13 remissinstanser har inte svarat och två remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran. Inkomna synpunkter från remissinstanser har främst handlat om dagvatten- och skyfallshantering. Inkomna synpunkter från sakägare har främst handlat om trafikfrågor och gatuutformning. Flera sakägare har ifrågasatt att den nya bebyggelsen hamnar nära befintlig bebyggelse och några har uttryckt oro för störningar under byggtiden.



Förändringar av planförslaget

Med anledning av synpunkterna i samrådet har bland annat följande förändringar gjorts av planförslaget:

Förändringar i plankartan

- Bestämmelse om så kallad korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) läggs till där mindre gemensamhetslokaler avses uppföras på Bonavas mark på gemensamma parkeringar och gemensamma gårdsytor på fastigheter Glömsta 2:58 och 2:59.
- Ett område för tekniska anläggningar flyttas för att undvika att planlägga reservat för underjordiska ledningar (u-område) samt underlätta drift.
- Planområdet justeras så att en dagvattendamm förläggs utanför planområdet.
- Planområdet justeras så att delar av Bergavägen och Klimatvägen närmast planområdet förläggs inom planområdet för att justera planbestämmelser för dessa gatuområden.
- Utformningsbestämmelser som tydliggör utformningen av bebyggelse läggs till.
- Gatuområdets avgränsning och bredd justeras generellt för anpassning mot genomförd systemhandling och planerad bebyggelse.
- Bestämmelse om korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) läggs till där mindre gemensamhetslokaler avses uppföras på Bonavas mark på gemensamma parkeringar och gemensamma gårdsytor på fastigheter Glömsta 2:58 och 2:59.
- Ett område för tekniska anläggningar flyttas för att undvika att planlägga reservat för underjordiska ledningar (u-område) samt underlätta drift.
- Egenskapsområden inom området utmed Lövstastigen kompletteras med planbestämmelser på grund av översvänningsrisker i denna del av planområdet.
- Utförandebestämmelser kopplat till skyfall på kommunens gemensamma gårdsyta i norra planområdet på fastighet Glömsta 2:56 och den östra delen av planområdet på gemensam parkering vid Bergavägen på fastighet Glömsta 2:59 samt planbestämmelse om villkor för startbesked kopplad till utförandebestämmelse tas bort då det inte är nödvändigt att reglera detta för att bebyggelsen ska vara lämplig utifrån dagvatten- och skyfallssituationen i området.
- Planbestämmelser kopplat till markanvändning för skola respektive gruppboende har justerats då förslagen har bearbetats.
- Planbestämmelser med angivna höjder på allmän plats justeras och på områden för gata läggs nya höjdangivelser till för att säkerställa lämplig höjdsättning av gatumarken.
- Gatubredder justeras i plankartan.
- Där det bedöms nödvändigt införs planbestämmelser kopplat till buller.
- Genomgående justeras utformningsbestämmelser om högsta nockhöjd på byggnader till att regleras utifrån meter över angivet nollplan.



- Gångväg och trappa som planeras genomföras mellan Talldalsvägen och planområdet förläggs till naturområde. För att inte låsa dess placering men samtidigt visa att intentionen är att anlägga gångvägen/trappan ska den redovisas med illustrationslinje. I samrådsförslaget reglerades denna med användning gång- och cykelväg vilket styrde dess läge.
- Förskolegårdens avgränsning har justerats och utökats.
- I övrigt har ändringar gjorts på grund av omarbetning av planförslaget och redaktionella ändringar i plankartan och grundkartan.

Förändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller föroreningshalter för dagvatten samt reningens påverkan på möjligheten att följa MKN för recipienten.
- Förtydligande görs kring att inlösen av allmän plats kan ske tvångsvis.
- Förtydligande görs kring innehåll i genomförandeavtal plus tillägg av ytterligare avtal.
- Tillägg i planbeskrivningen av mer utförlig information avseende gatukostnader.
- Kompletterande skrivning läggs till kring dagvatten och skyfallshantering.
- Kompletterande skrivning läggs till kring geotekniska förutsättningar och konsekvenser.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende skrivningar om buller.
- Planbeskrivningen justeras och kompletteras med bilder och illustrationer kopplat till gestaltning.
- Förtydliganden och uppdateringar har gjorts både i text och av bilder kopplat till vidare arbete med bebyggelsens och den omgivande markens utformning och gestaltning.
- Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras med en förtydligande text om hur avfallshantering föreslås ske.
- Ortofoton och illustrationer har uppdaterats i planhandlingarna.
- I övrigt har justeringar gjorts i planbeskrivningen på grund av omarbetning av planförslaget. Dessutom har redaktionella ändringar genomförts.

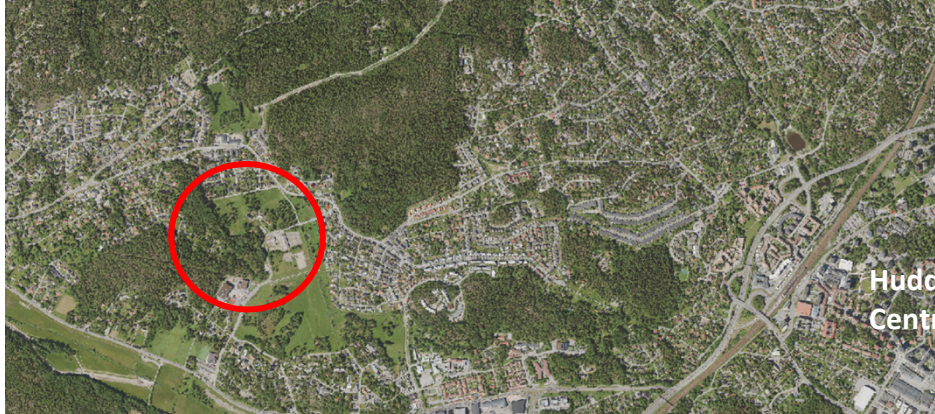
Planområdet

Planområdet är cirka 10 hektar stort. Området består av ett äldre små- och fritidshusområde samt blandskogsbeväxade naturområden. I omgivningarna i övrigt finns bebyggelsemiljöer som förtätats under senare år med småhus samt byggts ut med allmänna gator och kommunalt vatten och avlopp. Öster om planområdet finns öppen betesmark med djurhållning och ridanläggning, söder därom finns Glömstaskolan som omfattar årskurserna f-9.

Området berör ett tjugotal fastigheter. Fastigheterna inom planområdet ägs dels av 14 privata fastighetsägare (cirka 2,4 hektar), dels av fastighetsutvecklarna Bonava



(2 fastigheter, cirka 3,5 hektar) och Hydroscand (3 fastigheter, ca 1,7 hektar). Utöver detta ingår fastigheter som ägs av Huddinge kommun (se figur 2).



Figur 1. Planområdets lokalisering markerat i rött.

I huvudsak är området inte detaljplanelagt idag. Några mindre delar av planområdet längs Bergavägen berörs dock av två stycken gällande planer: Detaljplan för del av Glömsta 2:58 0126K-15353 och detaljplan för del av Glömsta 2:60, 0126K-15782. I båda detaljplanerna är det mark planlagd som gata som berörs och genomförandetiden har löpt ut för båda dessa planer.

För småhus- och fritidshusområdet vid Lövstastigen och Peter Pans väg finns områdesbestämmelse OB-9-D-5 (2000) vilket reglerar användningen till bostäder för fritidsändamål och med begränsad byggrätt.



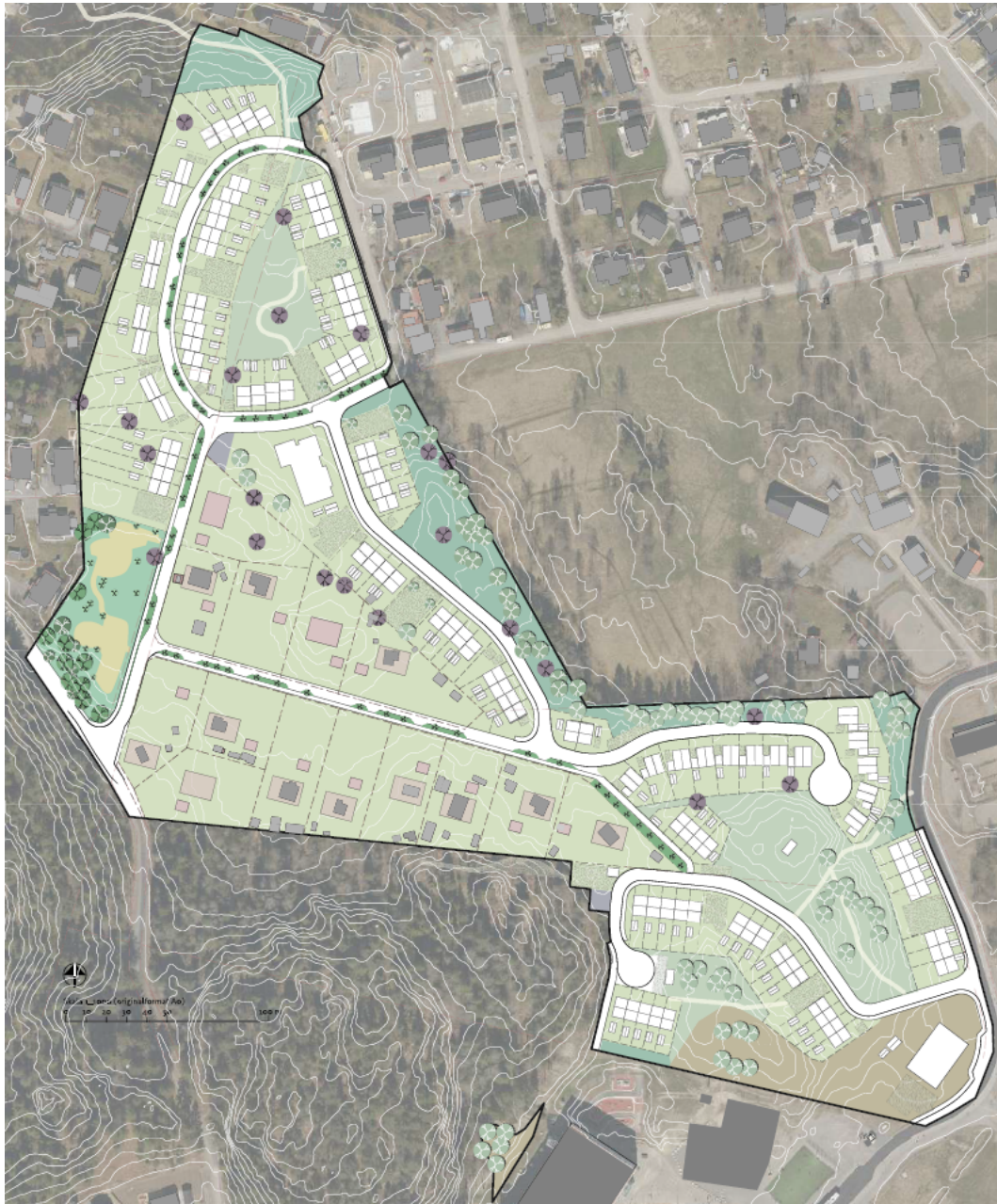
Figur 2. Planområdet inom vitstreckad med de olika fastighetsägarna utpekade i olika färger.

Området berörs inte av strandskydd, riksintressen, höga naturvärden, natura 2000-områden eller naturreservat.

Området ligger inom Spårväg syds influensområde.

Detaljplanen

Detaljplanen ska möjliggöra en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde till permanentbostäder samt att möjliggöra för ny bebyggelse i form av nya bostäder, förskola och LSS-boende.



Figur 3. Situationsplan över möjlig utformning, Huddinge Kommun

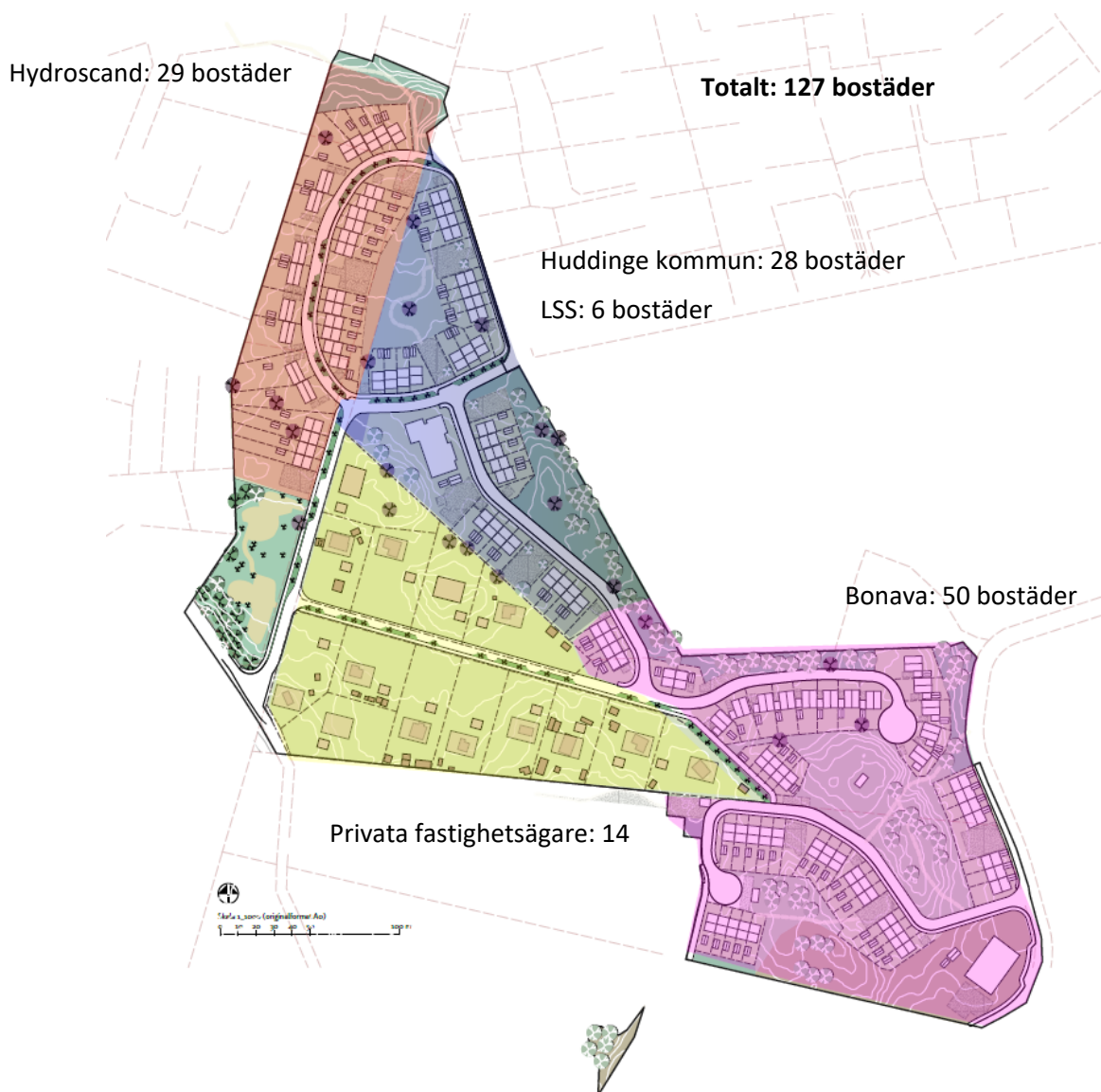
Detaljplanen bedöms ge möjlighet att uppföra cirka 113 bostäder i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus. Dessutom får 14 befintliga småhusfastigheter utökad bygggrätt och kommunalt vatten och avlopp.

LSS-boendet med sex lägenheter bidrar med en blandning av upplåtelseformer och hustyper i en del av planområdet där det främst är planerat småhus.

Förskolan planeras för cirka 100 barn på fem avdelningar. Friytan på gården uppgår idag till ca 4100 m² vilket gör att förskolans friyta ligger i linje med kommunens riktlinjer för storlek på friytor.



Inom planområdet tillkommer en lekplats vilket skapar en mötesplats där allmänheten kan träffas. Planförslaget innebär att planområdet blir mer lättillgängligt genom en ny gatustruktur som binder samman olika delar av Glömsta. Planförslaget ger förutsättningar för ökad trygghet genom att fler människor flyttar in i området.



Figur 4. Situationsplan över möjlig utformning av tillkommade bebyggelse, Huddinge Kommun

Planområdet är bitvis kuperat och skogbevuxet. Planförslaget är framtaget för att anpassa den nya bebyggelsen och det nya gatunätet till befintlig topografi och vegetation. Delar av planområdet planläggs som natur för att bevara en grön karaktär mot Lövsta gård. I befintlig lågpunkt vid Peter Pans väg planeras en park med träd och lekutrustning.

I den befintliga bebyggelsen längs med Lövstastigen möjliggör planen för ökad bygg rätt men med inriktningen att de relativt stora tomterna ska bevaras. Detta för att bibehålla Lövstastigens karaktär och undvika hårdgörande av fastighetsmark.

Bebyggelse och gestaltning

Ett gestaltungs-pm med utgångspunkt i kommunens arkitekturstrategi och stadsbyggnadsprinciperna i planprogram för Vistaberg (2004) har tagits fram för att redovisa den tänkta gestaltningen för området. I gestaltungs-pm motiveras målbilden om att skapa en trädgårdsstad i området. Planområdet har vissa gemensamma principer för gestaltningen och vissa specifika inriktningar för de olika delområdena.. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med 1–2,5 våningar. Grönska integreras som del av bebyggelsens gårdar eller i gaturummet. Bebyggelsen föreslås genomgående placeras nära gatan för att skapa rumslighet samt ett intimt och sammanhållet gaturum med ett tydligt grannskap. Bebyggelsen i planområdet blir ett nytt tillägg som gör området i stort mer varierat.



Figur 5. Exempel på utformning parhus och radhus. Illustration: Brunnberg och Forshed.

Fasadmaterial regleras till huvudsakligen av träpanel för radhus, parhus och kedjehus. Fasadernas färgsättning gestaltas omsorgsfullt för att bidra till att området upplevs varierat och balanserat. Bebyggelsen får en varierande färgskala hämtad från den klassiska trädgårdsstadens fasader med moderna inslag.



Figur 6. Exempel på färgsättning av hus. Illustration Brunnberg Forshed..



Figur 7. Exempel på utformning radhus. Illustration Bonava.

Gruppboende

Gruppboendet (LSS-boendet) planeras som en fristående byggnad i ett plan. Genom sin placering i ett område där det främst är planerat för radhus bidrar LSS-boendet till en blandning av upplåtelseformer och hustyper.



Figur 8. Möjlig utformning av gruppboendet. Illustration LINK Arkitektur.

Förskola

Byggnadens placering ska anpassas efter topografin. Gården utformas så att den befintliga naturmiljöns kvaliteter bevaras och förstärks.



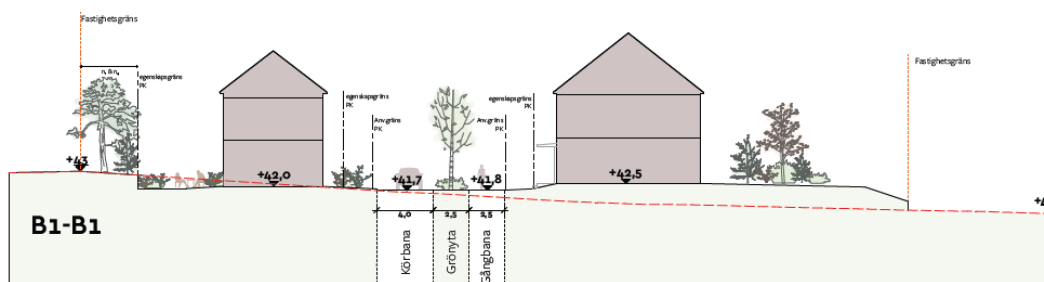
Figur 10. Möjlig utformning av förskolan. Illustration Tengbom.

Gator och parkering

Inom planområdet kommer gatunätet bestå av ett antal olika sektioner med både enkelriktade och dubbelriktade gator. För att öka trafiksäkerhet och trygghet kommer gatusektionerna oftast utformas med separata gång- och cykelbanor. Bilen har en mindre framträdande roll i gaturummet. Närmsta regionala cykelstråk finns på Glömstavägen cirka 500 meter från planområdet och nås enklast via Bergavägen.

Cykelparkering och bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Bilparkering för radhusen sker på samlade parkeringar med genomsläpplig marktäckning. För friliggande småhus, parhus, kedjehus, förskola och LSS sker parkering på egen tomt.

Gestaltningen av gatumiljön utgör också en viktig del av planarbetet, inte minst då en gestaltning med mycket grönska och träd bidrar till att uppfylla målbilden om trädgårdsstad i området. Planen bidrar till säkra gång- och cykelvägar genom planområdet samt till Glömstaskolan och den planerade förskolan, vilket är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv.



Figur 11. Genomskärning av föreslagen bebyggelse i Hydroskands fastighet med parhus i väster och radhus i öster. Illustration visar hur gaturummet och bebyggelsen förhåller sig till varandra. Illustration Brunnberg Forshed.

En trafikanalys har tagits fram för att bedöma trafikmängder omkring planområdet i framtiden. Den ökade trafiken från denna detaljplan beräknas inte leda till några framkomlighetsproblem på lokalgator eller i korsningar i analysområdet.

Mark och vegetation

En ändrad lovplikt för att fälla eller vålla skada på träd finns i delar av planområdet vilket bidrar till att bevara befintliga träd. Där det är möjligt bör befintliga träd bevaras även på andra platser. Dessa kan skapa rumsbildningar runt om i planområdet, till exempel i anslutning till parkeringsplatser och på gemensamma gårdar. Mötet mellan grönskan och bebyggelsen är viktig. Delar av zonen mellan Lövsta gård utformas så att det finns en ridå av vegetation, denna planläggs som natur och skiljer delar av den nya bebyggelsen visuellt från gårdsmiljön. På de ställen där det inte finns en ridå regleras färgsättning på husen för att minimera påverkan på landskapsbilden.

Dagvatten

Dagvattenhantering krävs inom både kvartersmark och allmän platsmark för att nå kommunens krav gällande både fördröjning och rening av dagvatten för planen. Dagvattnet hanteras i form av stenkistor och svackdike med växtbäddsfunktion, följt av ytterligare reningssteg i form av växtbäddsytor och våtdamm som förläggs utanför planområdet. Resultatet från dagvattenutredningen visar att föreslagna åtgärder för dagvatten är förenligt med gällande miljö kvalitetsnormer.

Skyfall

En analys av skyfallssituationen för området har genomförts för att skapa en översiktlig bild av konsekvenser vid kraftiga skyfall. Analysen visar en översvämmad yta i väst. På delar i denna befintliga lågpunkt planeras en park med lekutrustning som ska kunna översvämmas vid skyfall.

Trots skyfallskapaciteten i den planerade parken kommer delar av planområdet utmed Lövstastigen fortsatt att översvämmas vid skyfall. Kommunen har bedömt att det kommer vara svårt att hantera skyfallssituationen i detta delområde och kommer därför att reglera de delar som riskerar att översvämmas så att dessa ej kan bebyggas.



Med föreslagen lösning säkerställs även räddningstjänstens framkomlighet i området vid skyfall.

För att säkerställa att ny bebyggelse ska vara lämplig med hänsyn till framtida skyfall har detaljplanen en bestämmelse om lägsta golvnivå för fastigheterna längs med Lövsta stigen. En konsekvens av dessa bestämmelser är att hus på befintliga fastigheter Glömsta 3:21 och 3:22 kommer att strida mot detaljplanen.

Fastighetsägarna har rätt till pågående markanvändning, men behöver säkerställa att byggnader inte är planstridiga om lov för ny huvudbyggnad, tillbyggnad eller komplementbyggnad enligt den nya detaljplanen ska kunna medges.

Naturvärden

Större delen av detaljplaneområdet utgörs av ett skogsområde som i inventeringen är klassad som påtagligt naturvärde, klass 3. Detta innebär att området har ett lokalt värde. Olikåldrig blandskog med stort inslag av relativt gammal gran dominerar skogsområdet, men även tall, sälg, vårtbjörk och asp förekommer frekvent.

Den negativa effekt som exploateringen innebär är främst lokal eftersom områdets roll beträffande ekologiska samband i ett större sammanhang redan idag är begränsad. Detta på grund av befintliga spridningsbarriärer som skapats av intilliggande bebyggelse, vägar och jordbruksmark.

Planförslaget har utformats för att möjliggöra bevarandet av vissa äldre tallar i planområdet genom att placering av byggrätter har placerats med hänsyn till detta. Med hänsyn till exploaterings påverkan på naturen i området kommer ekologiska kompensationsåtgärder genomföras för att lindra den negativa påverkan. Det kommer att uppföras faunadepåer, insektshotell, bihotell och holkar för lokalt förekommande arter inom området.

En inventering av fåglar har genomförts. En konsekvens av att planen genomförs blir att enskilda fågelarters livsmiljö kan komma att påverkas. Bedömningen är dock att efter genomförandet av planen kommer populationerna för de fågelarterna ha gynnsam bevarandestatus både lokalt och regionalt. Planförslagets påverkan på skyddade växter och djurarter är marginell och för att genomföra detaljplanen bedöms inte dispens behöva sökas. För att minimera negativ påverkan på häckande fåglar i området ska markarbeten genomföras under perioden augusti-april.

Hästallergen

I anslutning till planområdet finns hästhållning vid Lövsta gårds ridskola. En utredning med beräkning för spridning av hästallergen har genomförts (IVL 2020). Idag finns det inga gränsvärden för mängden pälsdjursallergener i luften. Utredningen hänvisar till att studier visar att halter på $2 \mu\text{m}^3$ betraktas som en låg nivå vid vilken man inte bör uppleva några besvär med hästallergi. Beräkningsresultaten indikerar låga allergennivåer i det föreslagna exploateringsområdet för bostäder och förskola, mindre än $0,8 \mu\text{m}^3$.

Social hållbarhet

En barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram. Syftet med barnkonsekvensanalysen är att kartlägga hur området upplevs idag och dess



utveckling utifrån barn och ungas perspektiv. Sammantaget visar kartläggningen på god tillgång till naturområden och en god boendemiljö. Den visar på en brist på lekmöjligheter, parker och offentliga rum samt kommersiell och offentlig service. Den visar även att tillgången till gång- och cykelinfrastruktur är bristfällig samt att mörka skogspartier och trafiksituationen leder till otrygghet bland barnen.

För äldre kommer det att bli lättare att röra sig fritt inom planområdet i och med anläggandet av nya kommunala gator

Utredningar

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvatten (AFRY 2021, 2023 och 2025)
- Arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård 2021)
- Barnkonsekvensanalys (PE teknik och arkitektur 2021 och 2025)
- Fågelinventering (Biomedica Ombegr 2022)
- Hästallergen (IVL Svenska Miljöinstitutet 2020)
- Naturvärdesinventering (Adoxa naturvård 2019)
- Sulfidbedömning (Adoxa 2021)
- Trafikanalys (Norconsult 2021 och 2024)

Genomförande

Planläggningen sker med utökat förfarande i enlighet med PBL (2010:900) och dess lydelse efter januari 2015. Planarbetet bedrivs med utökat förfarande då förslaget inte helt stämmer överens med översiktsplan 2030, vilken var den gällande översiktsplanen när planarbetet startade. Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Beräknad inflyttning är år 2027–2028. I det befintliga fritidshusområdet längs med Lövstastigen föreslås en förskjuten genomförandetid på 2 år och 6 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft på grund av att kommunen behöver bygga ut infrastruktur och gata i området först, utan att riskera påverkas av byggarbeten och transporter utmed Lövstastigen.

Huddinge kommun avser bygga om befintliga gator samt bygga ut nya gator i planområdet, kommunen är också huvudman för allmän plats. Utbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 87 miljoner kronor enligt nuvarande prognos. Kommunen får tillbaka en större del av investeringskostnaden genom uttag av gatukostnader samt exploateringsbidrag i kommande exploateringsavtal. En gatukostnadsutredning har handlagts samtidigt med planläggningen och går ut på granskning samtidigt som detaljplanen.

Kommunen kommer att träffa exploateringsavtal med Hydroscand Fastighets AB, ägare till fastigheterna Glömsta 1:162, 1:442 samt 1:539 och med Bonava Sverige AB, ägare till fastigheterna Glömsta 2:58 samt 2:59. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållandet för genomförandet mellan byggherrarna och kommunen samt överenskommelser om marköverlåtelse. Gestaltningssprogram kommer att biläggas exploateringsavtalet. Avtalen ska beslutas i samband med att planen



antas. Kommunen avser att träffa avtal med Huddinge samhällsfastigheter AB om försäljning av mark för LSS-bostäder, förskola och skola (mark som arrenderas ut som skolgård idag). När kommunen önskar markanvisa den kommunalägda kvartersmarken tecknas markanvisningsavtal med vald exploatör/exploatörer. Detta sker efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har också för avsikt att träffa överenskommelser med de privata fastighetsägarna utmed Lövstastigen och Peter Pans väg. Överenskommelserna kommer dels reglera inlösen av allmän plats, släntservitut, rätt till arbetsområde under byggtiden, dels ersättning för tomtanläggningar som berörs.

Undersökning betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Betydande aspekter så som dagvattenhantering, naturvärden, sulfidberg och kulturmiljö och fornlämningar har bedömts utifrån planförslaget. Sammantaget är detaljplaneområdet ett mindre område, i anslutning till redan exploaterade delar av kommunen och den påverkan detaljplanen medför avseende utpekade miljöaspekter bedöms kunna hanteras inom detaljplanearbetet.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagandet av en ny detaljplan för området kring Lövstastigen då det möjliggör för ökad bostadsbebyggelse inom Spårväg syds influensområde samt bidrar till offentlig service i Glömsta. Det bedöms också positivt att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommer att minska föroreningsbelastningen på recipienten genom att enskilda avlopp fasas ut.

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling. Glömsta bedöms utvecklas mer expansivt i samband med byggnation av Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd. Förvaltningen ser att denna planläggning går i linje med den utvecklingen. Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS, översiktsplan och planprogram för Vistaberg.

Tillgängligheten i området kommer förbättras i och med planförslaget. Det bedöms bli tryggare för gående och cyklister samt skapa positiva förutsättningar ur ett äldre- och funktionshinderperspektiv. Planförslaget bidrar till nya gena stråk i och med nya gator, i vissa fall med trädplanteringar, vilket är positivt både ur ett ekologiskt och socialt perspektiv.

De naturvärden som försvinner på grund av exploateringen anses vara begränsade och främst vara av lokal karaktär.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande bidra positivt till området och bidra till en förtätning utifrån platsens förutsättningar och omgivning.



Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Sammantaget bedöms planförslaget medföra en övervägande positiv utveckling för barn och unga i området idag, där den tillkommande lekplatsen, nya gång- och cykelstråk samt bevarandet av delar av naturmarken spelar en viktig roll.

Ianspråktagande av naturmark till förmån för ny bebyggelse bedöms dock kunna ha vissa negativa konsekvenser.

Granskning

Granskningen kommer att äga rum kvartal 1 år 2026. Beräknad tid för granskning är preliminärt tre veckor.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Detaljplanen innebär mindre ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planarbetet bekostas till 70 % av ingångna plankostnadsavtal med Bonava AB samt Hydrosunds fastighets AB, 20 % bekostas av kommunen i sin roll som ägare av kvartersmark, resterande 10 % tas ut som planavgift i samband med kommande bygglovsansökningar från de privata fastighetsägarna utmed Lövstastigen samt Peter Pans väg. Enligt nuvarande taxa kommer planavgiften för de privata fastighetsägarna inte uppgå till 10 % av den bedömda plankostnaden vilket innebär att kommunen behöver stå för mellanskillnaden, i dagsläget bedömd till cirka 500 000 kronor.

Allmän plats som i och med detaljplanens genomförande ska byggas ut bekostas huvudsakligen av områdets fastighetsägare, dels genom exploateringsavtal med Hydrosund Fastighets AB samt Bonava Sverige AB, dels genom uttag av gatukostnader från de privata fastighetsägarna. Kommunen kommer också vara med och bekosta utbyggnad av allmän plats i sin roll som fastighetsägare av mark där byggrätter tillskapas. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats bedöms uppgå till 89,7 miljoner kronor varav kommunens andel genom erhållna byggrätter uppgår till cirka 23 miljoner kronor. Kommunen kommer också tillsammans med övriga exploatörer i området bära en del av den utbyggnadskostnad som föreslås att jämkas enligt förslag till gatukostnadsutredning. Den totala summan som jämkas beräknas till 17 miljoner kronor.

Kommunen får en intäkt vid den kommande kvartersmarksförsäljningen som i dagsläget bedöms uppgå till cirka 21 miljoner kronor efter avdrag av kommunens andel av kostnader för allmän plats samt plankostnad. Kvartersmarken planeras i dagsläget att säljas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utredning kvarstår kring om alla kommunens byggrätter ska säljas till en aktör eller om kommunens byggrätter ska delas upp och erbjudas till flera aktörer. Utöver intäkter för markförsäljning kommer även exploateringsersättning för allmän plats erhållas från byggaktörer vilket kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.



Sammantaget bedöms projektnettot generera en intäkt till kommunen på cirka 17 miljoner kronor.

Linnea Fröjd

Planarkitekt