



Datum
2026-03-09
Diarienummer
KS-2024/1208

Handläggare
Tove Söder
Tove.soder@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Detaljplan för Ängsgården 1, inom kommundelen Vårby – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Detaljplan för Ängsgården 1 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 9 mars 2026, med tillhörande antagandehandlingar bilaga 1-5.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslöt den 2 oktober 2024 § 24 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ängsgården 1.

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommundel. Planområdet utgörs av en grönyta med en grusad bollplan som också har använts som upplagsyta.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter samt kontor i bottenvåningen av ett av husen. Planen ska bidra till skapa en tydligare och mer levande entré in i Vårby gård från Skärholmen samt att möjliggöra ett mer varierat utbud av lägenhetsstorlekar, vilket i sin tur kan stärka förutsättningar för att fler väljer att bo kvar i området. Bebyggelsen kompletteras med en gemensam bostadsgård med inslag av lekmiljöer. Detaljplanen möjliggör uppförandet av 87 lägenheter. Parkering löses genom att samnyttja befintliga anläggningar, vilka har ett överskott av parkeringsplatser i nuläget.

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplan 2050 och utvecklingsplanen för Vårby.

Planområdet gränsar till värdefull kulturmiljö och de värden som pekas ut är bland annat tydligt avläsbara årsringar och enhetlig gestaltning. Den befintliga bebyggelsen har varit vägledande för förslaget som tagit sin utgångspunkt från Vårby gårds karaktäristiska fasadmateriell och färgsättning.



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Kommunstyrelsen beslöt den 2 oktober 2024 § 24 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Ängsgården 1.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen av ett av punkthusen. Detaljplanen ska bidra till en tydligare och mer levande entré in i Vårby gård från Skärholmen och ett mer varierat utbud på lägenhetsstorlekar som kan bidra till att fler väljer att bo kvar i området.

Planeringsförutsättningar

Tidigare kommunala ställningstaganden

Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050 där området anges som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling.

Detaljplaneområdet ingår i utvecklingsplanen för Vårby där aktuell fastighet särskilt pekats ut för bebyggelse. Tillägg av bebyggelse ska sträva efter ett mer varierat stadsliv och att fler väljer att bo kvar i Vårby gård genom att tillföra nya kvaliteter till området och nytt innehåll till stadsdelen. Projektet överensstämmer med ambitionerna i utvecklingsplanen men det frångår rekommenderad våningshöjd.

Projektet bedöms ligga i linje med riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, antagna i kommunfullmäktige den 24 augusti 2020 (KS-2019/657). I riktlinjerna formulerades tre övergripande målsättningar som sammantaget ska bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar: Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen, bostäder för grupper med svårighet att etableras sig på bostadsmarknaden och ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet. Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla alla dessa mål.

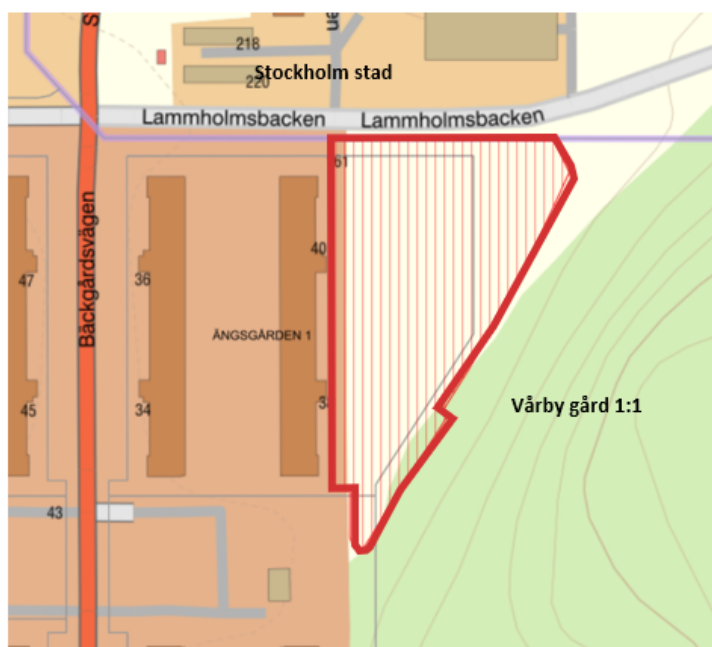


Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Planområdet

Planområdet är beläget inom fastigheterna Ängsgården 1 och 2, vilka ligger inom Vårby kommundel och är belägen ca 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Närmast planområdet finns flerbostadshus av lamelltyp i fem våningar där upplåtelseformen är hyresrätt. Fastigheten ligger alldeles intill kommungränsen mot Stockholm stad. Även delar av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 ingår i projektet och en markförsäljning till Huga Bostäder AB ska genomföras.



Figur 1: Planområdet markerat i rött

Aktuellt område av Ängsgården 1 och 2 består idag av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta i samband med att Huga har utfört renoveringsarbeten på sitt befintliga bostadsbestånd. Den del av kommunens fastighet, Vårby gård 1:1, som berörs utgör grönyta.

Området omfattas av detaljplan 0126–8666, Östra Vårby gård och det aktuella området inom Huges fastighet Ängsgården 1 utgörs av beteckningen ”lek”. Aktuellt område inom kommunens fastighet Vårby gård 1:1 utgörs av park.

Området bedömts inte ha några särskilda naturvärden. Inom planområdet finns en lågpunkt som vid skyfall rymmer cirka 600 m³ vatten innan avrinning sker mot en större lågpunkt inne i Vårby gård.



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Samråd

Samråd genomfördes under tiden 10 mars - 14 april 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i 27 mars 2025. Vid samrådsmötet närvarade sex personer.

Yttrande har inkommit från elva remissinstanser och fyra hyresgäster inklusive en protestlista med 86 namnunderskrifter. Inkomna yttranden från remissinstanser ledde bland annat till kompletteringar i planbeskrivningen med uppgifter om kvicksilverbelastningen och förtydliganden kring översvämningssrisker. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med bedömning av markstabilitet och hänsyn till vattenskyddsområde. De fyra hyresgästerna har lyft att de är emot projektet i sin helhet och att husens placering och höjd påverkar sikten mot naturområdet negativt.

Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse, se bilaga 5.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden 14 januari - 6 februari 2026 genom att information om planförslaget skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Planhandlingarna har, under både samråd och granskning, funnits tillgängliga på kommunens servicecenters besöksyta på Huddinge huvudbibliotek, på biblioteket i Vårby gård och på kommunens webbplats för projektet.

Yttranden har inkommit från åtta remissinstanser och tre hyresgäster. Inkomna yttrande från remissinstanser lyfter bland annat frågor om uppställningsyta för brandbil, sociala konsekvenser för befintligt boende och förtydliganden i plankarta och planbeskrivning. Inkomna yttrande från hyresgäster lyfter framför allt att det finns ett motstånd mot projektet som helhet och att höjden på de tillkommande byggnaderna kommer få negativa konsekvenser för de befintligt boende.

Samtliga yttranden bemöts i ett separat granskningsutlåtande, se bilaga 4.



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Förändringar i planbeskrivningen

- Beskrivningen av bullerpåverkan har förtydligats.
- Ny illustration över uppställningsplats för brandbil har lagts till.
- Ny illustration över placering av biofilteranläggningar har lagts till.
- Motiven till detaljplanebestämmelserna har justerats och uppdaterats.

Förändringar i plankartan

- Ändrar formuleringen f_6 till f_2 ; att fasader i huvudsak utformas i rött tegel.
- a_1 och a_2 blir bestämmelser som gäller över all kvartersmark och villkoret om skyfall kopplas tydligare ihop med m_1 och m_2 .
- x – allmännyttig gång- och cykeltrafik har lagts till längs gångvägen i söder som i befintlig plan är park men som övergår till kvartersmark.
- Beteckningarna för grundkartan har uppdaterats för att bli mer läsbara.
- En utförandebestämmelse har lagts till inom användningen tekniska anläggningar för att säkerställa att den tekniska utrustningen inte kommer påverkas av översvämning från skyfall.

Förvaltningen bedömer att inga väsentliga förändringar har gjorts i planförslaget efter granskningstiden.

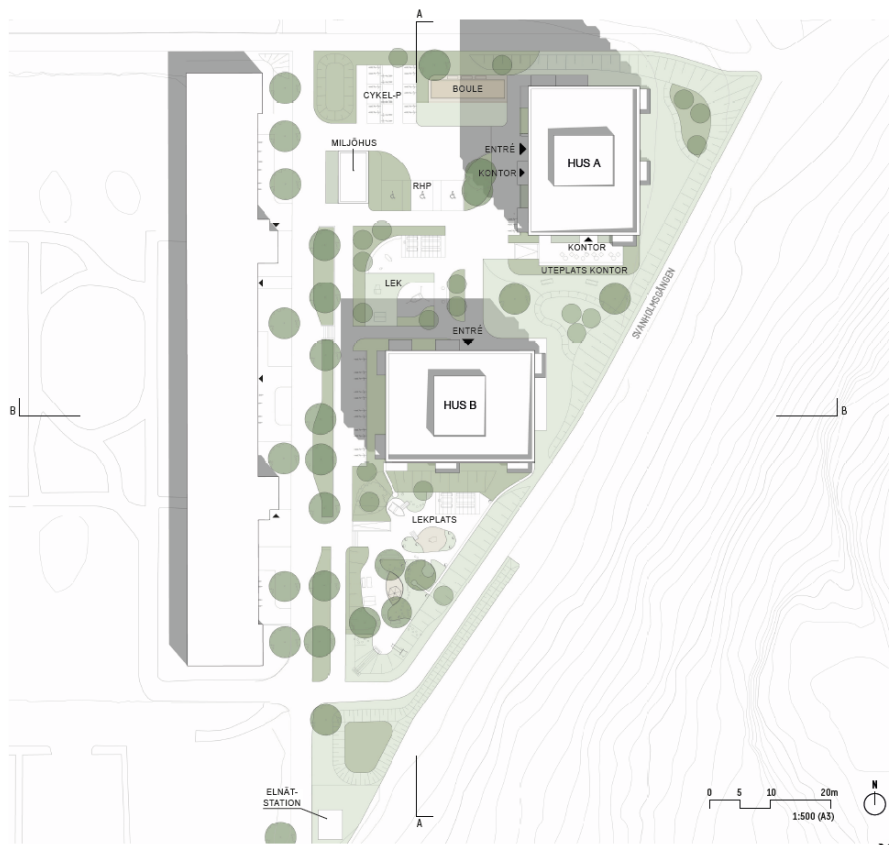
Planförslag

Planförslaget medger två punkthus i 7 respektive 9 våningar med sammanlagt cirka 87 lägenheter. Byggnadskropparna placeras vinkelrätt mot varandra för att tillskapa en naturlig gårdsyta mellan byggnaderna. Söder om byggnadskropp B möjliggörs en lekyta som naturligt kopplas mot befintlig gård i Ängsgården 1.



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208



Figur 2: Situationsplan

Det nordligaste huset, hus A, föreslås få en högre byggnadshöjd om nio våningar. Höjden anspelar på bakomliggande bergshöjd och blir en tydlig entrémarkör till Vårby gård. Hus B har ett lägre antal våningar på grund av dess placering närmast befintliga bostäder och anpassas därmed i höjddled för att möta denna bebyggelse. Vidare har byggnadskroppen placerats med gavel mot befintlig bebyggelse för att behålla så mycket utblickar mot berget som möjligt för befintliga boende.

I bottenvåningen av hus A föreslås användningen kontor vilket möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter. Det föreslagna kontoret bedöms inte generera en stor mängd besöks trafik.

Gårdsmiljön som skapas mellan tillkommande punkthus och befintlig bebyggelse gestaltas som en gemensam bostadsgård med ytor för socialt umgänge och lek. Detta ses som värdefullt för den sociala hållbarheten för att knyta samman



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

befintlig gård med tillkommande gårdsmiljö. Söder om gårdsmiljön planeras en ny transformatorstation och en översvämningssyta.

Gestaltningen av punkthusen föreslås ta sin utgångspunkt från den befintliga bebyggelsens materialval för att ta hänsyn till dess kulturmiljövärden. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås bli en del av en ny årsring i stadslandskapet.

Detaljplanen föreslår att förlänga den gång- och cykelbana som går längs med Lammholmsbacken, norr om föreslagen bebyggelse, så att man kan röra sig enkelt i en öst-västlig riktning. Befintlig gång och cykelbana som sträcker sig mellan befintlig bebyggelse och den planerade exploateringen föreslås regleras som gångfartsområde för att tydliggöra trafiksituationen för samtliga trafikanter. Gångfartsgatan utformas med lokala avsmalningar och möblering för att säkerställa låga hastigheter som skapar en säker trafikmiljö för såväl små som stora. Den planerade exploateringen nås genom att nyttja den temporära in- och utfart som ligger på platsen idag och göra den permanent.

Det totala parkeringsbehovet av bilparkering som genereras av tillkommande bostäder är 49 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för boende tillgodoses genom befintliga parkeringsgarage inom Ängsgården 1, 2 och 4 som idag har vakanser om 75 platser. Parkering för rörelsehindrade kommer att förläggas vid entréer.

Det totala behovet av cykelparkering är 240 platser. Cykelparkering för boende och besökare ska ordnas både inomhus och utomhus.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Bullerutredning, Sweco, 2025-02-11
- Dagvatten- och skyfallsutredning, COWI, 2025-05-14
- Kulturmiljöutredning, Sweco, 2025-09-22
- Geoteknisk undersökning, COWI, 2025-06-18
- PM Geoteknik. COWI, 2025-09-09
- PM Riskbedömning Miljöteknik, 2025-09-08
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Sweco, 2025-02-17
- PM Trafik, Sweco, 2025-05-19
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Huddinge, 2025-02-18



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Dagvatten och skyfall

Vad gäller dagvatten kommer planförslaget, inklusive rening i biofilteranläggning, att medföra en positiv påverkan på vattenmiljön i recipienten vilket betyder att detaljplanens genomförande inte medför att MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten överskrids.

För skyfall så finns idag ett större område med översvämningsproblematik längs Bäckgårdsvägen och en exploatering inom planområdet ska inte bidra till en försämring av detta. Inom planområdet finns en befintlig lågpunkt med en volym på ca 600 m³. Vatten ansamlas i lågpunkten och vid skyfall sker en avrinning nedströms till Bäckgårdsvägen.

För att säkerställa att det inte sker en försämring nedströms kommer lågpunkten inom planområdet bevaras och den kommande höjdsättningen inom planområdet ska anpassas så att volymen i lågpunkten inte minskar. I den södra delen av detaljplanen föreslås en multifunktionell nedsänkt yta för att primärt fördröja vatten vid skyfall och sekundärt utgöra yta för park och lek. Planförslaget kommer således inte försämr situationen nedströms. Genomförandet av den nedsänkta ytan innebär en viss förbättring av skyfallssituationen för Bäckgårdsvägen.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från år 2021 så är området inte utsatt för buller, planområdet ligger inbäddat mellan natur och husfasader. Trafikförordningens bullernivåer överskrids ej.

Markundersökning

Idag förekommer inga stabilitetsproblem inom området. Inga sättningsproblem är kända. Det har påträffats Alifater >C16-C35 och Vanadin med halter något över känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden på upplagsytan där bilar och byggbodar varit uppställda. Med anledning av detta och att massor ändå behöver avlägsnas vid grundläggning av byggnadsskäl anses det lämpligt att jord med föroreningshalter över KM schaktas bort och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Marksanering säkerställs genom villkor i detaljplanen.

Platsen klassas som ett preliminärt högriskområde för radon. Baserat på SGU:s karta bör byggnaderna utformas med radonsäker konstruktion.



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

Naturvärden

Planområdet hyser inga påtagliga naturvärden. Större delen av planområdet är identifierat som livsmiljöer för nyttoinsekter med ett lägre habitatvärde men detta bedöms inte påverkas av planförslaget. Vårby gård har en förhöjd temperatur (urban värmeeffekt) utifrån områdets höga hårdgöringsgrad och brist på svalkande grönsstrukturer så som träd, detta utgör en hälsorisk under högsommaren. Det kommer att planteras träd på innergården för att motverka förhöjda temperaturer lokalt inom närområdet.

Undersökning 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.

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

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på framtagande av en ny detaljplan för Ängsgården 1. Planförslaget bidrar till att utveckla Vårby gård genom en ny årsring av bostäder. Den nya detaljplanen möjliggör aktivering av en underutnyttjad plats både dag och nattetid genom kombinationen av bostadsbebyggelse och kontor. Detaljplanen möjliggör för en ny, öppen gårdsmiljö med förbättrad ljussättning och lekutrustning. Nyttjandet av befintliga parkeringsplatser för de tillkommande boende är en effektiv markanvändning och minskar mängden oanvänd hårdgjord yta.

Risker kopplade till detaljplanen bedöms vara skyfall och kulturmiljö. Det har tagits fram en skyfallsutredning med förslag på åtgärder för att förbättra



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

skyfallssituationen i området samt en kulturmiljöutredning som redovisar vilka värden som är viktiga att bevara.

Projektet förväntas bidra till att flera av översiktsplanens mål uppfylls. Bland annat att målen att växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen samt effektiv markanvändning.

Bedömning och betydande miljöpåverkan

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. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen.

Avväganden avseende hållbarhet

Tillkommande byggnader föreslås uppföras med trästomme (dock ej reglerat i plankartan) som kommer leda till minskat klimatavtryck jämfört med en betongstomme. Vidare så kommer planförslaget nyttja vakanser i befintliga parkeringsgarage för ett effektivt marknyttjande. Planförslaget kommer innebära en förbättring kring skyfallshanteringen för planområdet och närområdet.

Inför samrådet har det tagits fram en social konsekvensbeskrivning, där närboende har intervjuats. Deras synpunkter har inneburit att planförslagens fotavtryck har justerats för att minska tillkommande byggnaders upplevda påverkan på befintliga bostäder.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Ur ett äldreperspektiv bedöms detaljplanen leda till förbättringar i form av ökad trygghet och säkerhet i och med att platsen blir mer upplyst och det finns fler fönster mot befintliga och tillkommande gång- och cykelvägar. Ett utökad utbud av lägenheter i varierande storlek bedöms också kunna leda till att fler vill bo kvar inom stadsdelen, vilket ses som positivt. En attraktiv gårdsmiljö bidrar till att skapa mötesplatser, vilket bedöms positivt för samtliga målgrupper.

Avväganden utifrån barnkonventionen

De övergripande konsekvenserna av planförslaget för barn, unga och övriga boende bedöms som positiva utifrån kommunens huvudområden för social hållbarhet. Cykelparkeringar, grönska, boulevarder och lekplatser bedöms gynna barn och vuxna i hela området. Avskaffandet av grusplanen bedöms inte få



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2024/1208

negativa effekter för barn och unga då behovet av bollplaner i området är uppfyllt. Inom planarbetet har det tagits fram en barnkonsekvensanalys.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär mindre ekonomiska konsekvenser för kommunen. Kommunen får en intäkt i samband med markförsäljning för viss yta till bostadsbebyggelsen. Planarbetet bekostas via ett plankostnadsavtal, där exploatören står för alla kostnader kopplade till planarbetet. Projektet bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Ängsgården 1, inom kommundelen Vårby – beslut om antagande

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Gestaltningsprogram
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande
- Bilaga 5. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge
Besök
Kommunalvägen 28
Tfn vxl: 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se