



Datum  
2025-12-16

Diarienummer  
KS-2024/1143

## Samrådsredogörelse – ändring av detaljplan för del av Länna gårdsområdet, inom kommundelen Länna

### Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden den 3–24 juni 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter och kommunens hemsida.

Svar har inkommit från 14 remissinstanser och inga sakägare. Av dessa har 7 remissinstanser meddelat att de inte har någon erinran eller att de avstår från att yttra sig. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor kring förtydliganden i plankartan och komplettering till planbeskrivningen, planerad bebyggelse och hantering av dagvatten. Samtliga yttranden bemöts i denna samrådsredogörelse. Ytrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

### Förändringar i plankartan

- Förtydligande kring att planarbetet avser en ändring av detaljplan för del av Länna gårdsområdet (0126k-12814).
- Justering av största tillåtna bruttoarea från 14 500 kvadratmeter till 14 700 kvadratmeter.
- Karttekniska revideringar.

### Förändringar i komplettering till planbeskrivningen

- Förtydligande av att planarbetet avser en ändring av detaljplan för del av Länna gårdsområdet (0126K-12814).
- Ändringar av redaktionell karaktär.
- Förtydligande kring vilka avtal som tecknas.

Samrådsredogörelsens innehåll



Samrådsredogörelse – ändring av detaljplan för del av Länna gårdssområdet, inom kommundelen Länna.....	1
Sammanfattning.....	1
Förändringar i plankartan.....	1
Förändringar i komplettering till planbeskrivningen.....	1
Samrådsredogörelsens innehåll.....	2
Beskrivning av ärendet.....	3
Hur har samrådet gått till?.....	3
Inkomna yttranden från remissinstanser.....	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	9



## Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 25 oktober 2024 (§ 20) i uppdrag av kommunstyrelsen att pröva en ändring av detaljplan för del av Länna gårdsområdet, inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Avsikten med ändringen är att utöka byggrätten för att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintligt varuhus.

Ändringen har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

## Hur har samrådet gått till?

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

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens diarium. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

## Inkomna yttranden från remissinstanser

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget till ändring behöver bearbetas gällande säkerhet, kopplat till risker med transporter av farligt gods.

Ändringen av detaljplanen medger en utökad bebyggelse för handel i befintligt handelsområde. Ändringen möjliggör kvartersmark för handel på drygt 30 meters avstånd från vägkanten till Nynäsvägen (väg 73) i väster. Nynäsvägen är en rekommenderad primär väg för transport av farligt gods, med ett stort flöde av transporter förbi aktuellt planområde. I riskbedömning framgår att risknivån är förhöjd inom planområdet och åtgärder för att hantera den förhöjda risknivån föreslås. Plankartan reglerar endast en åtgärd med planbestämmelse, f1, som gäller placering av friskluftsintag. Kommunen har inte infört övriga skyddsåtgärder med planbestämmelser. Länsstyrelsen bedömer att dessa också kan regleras i plankartan. Om ni avser att inte reglera övriga föreslagna åtgärder, behöver ni motivera detta och visa att markanvändningen ändå blir lämplig med hänsyn till människors säkerhet.

Ytterligare en planeringsförutsättning kommunen behöver förtydliga och som ligger till grund avseende riskbedömning gäller avstånd till väg. I riskbedömningen står att avståndet från fasaden på nuvarande byggnad till närmsta körfält (norrgående avfartsramp) är ungefär 36 meter. Avståndet mellan fasad och motorvägens huvudkörfält anges vara ungefär 43 meter. Ändringen av detaljplanen medför en möjlighet att placera bebyggelsen närmare vägen. Enligt Länsstyrelsens bedömning är avståndet omkring 30 meter från vägkant. Underlaget behöver dock förtydligas, då det nu inte är möjligt att utläsa korrekta avstånd i handlingarna. Rätt avstånd mellan bebyggelse och Nynäsvägens vägkant är nödvändigt för att kommunen ska kunna säkerställa att ni utgår från rätt



förutsättningar avseende möjliga placering av bebyggelse i förhållande till Nynäsvägen. Detta är vidare en viktig förutsättning för bedömningen av behovet av övriga skyddsåtgärder.

*Kommentar:*

*Föreslagna åtgärder i riskutredningen har reglerats genom bestämmelser i plankartan. Begränsningen av markens nyttjande (prickad mark) har justerats och behåller samma utsträckning som i befintlig detaljplan. Plankartan har justerats för att säkerställa att befintlig detaljplan och grundkarta är korrekt placerade och överensstämmer med varandra. Det kortaste avståndet mellan möjlig byggnad och väg stämmer överens med de skyddsåtgärder som föreslås i den framtagna riskutredningen.*

## Lantmäterimyndigheten Huddinge

Lantmäterimyndigheten påtalar att endast de fastigheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar som påverkas av ändringen bör redovisas i planbeskrivningen. Då bör det också framgå hur de påverkas. Vid redovisning av befintliga ledningsrätter samt gemensamhetsanläggningar bör ledningshavare samt delägare i anläggningen redovisas. Redovisning av ledningsrätter inom Sågverket S:1 har fel beteckningar planbeskrivningen. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska avtalens huvudsakliga innehåll redovisas liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska göras redan i samrådsskedet. I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Redovisningen behöver enligt lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL samt att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Det är otydligt vad som illustreras i illustration 2 i plankartan.

Fastighetsbeteckningar bör redovisas i plankartan så att det blir tydligt vilka



fastigheter som omfattas av ändringen. Text om högsta byggnadshöjd har blivit avskuren och hamnat utanför ”ramen” på plankartan.

*Kommentar:*

*Komplettering till planbeskrivningen har ändrats så att den bara behandlar de fastigheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar som finns i planområdet. Texten har också redigerats så att det framgår att fastigheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar inte påverkas av planändringen. Dessutom har beskrivningen uppdaterats med rätt information om vilka avtal som kommer tecknas i samband med planarbetet. Plankartan har reviderats, illustration 2 har plockats bort och fastighetsbeteckningar har lagts till.*

### **Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund påtalar att det i riskutredningens slutsats framgår att fasad mot väg 73 bör vara i obrännbart material för att riskerna ska anses acceptabla. Inget sådant krav finns med (obrännbar fasad) i plankartan. Klarar man då kraven som riskutredningen kommit fram till? Det är otydligt i riskutredningen om kravet gäller även om fasaden placeras mer än 30 meter från vägen. Det bör kontrolleras med den som gjort riskutredningen vad som gäller.

*Kommentar:*

*Plankartan har försetts med en utförandebestämmelse som säkerställer att fasad mot Nynäsvägen utförs i obrännbart material.*

### **Södertörns fjärrvärme AB (SFAB)**

Södertörns Fjärrvärme AB påtalar att de har fjärrvärmeledning i området och kommer påverkas av detaljplanen. SFAB tolkar plankartan som att ett u-område kommer avsättas där SFAB ligger med ledningen idag. I annat fall önskar SFAB säkra fjärrvärmeledningen som går längs fastighetsgränsen med markupplåtelseavtal (servitutsavtal) för att säkra ledningen. SFAB vill gärna bli involverade i god för bästa möjliga planering och genomförande.

*Kommentar:*

*Någon ny u-bestämmelse tillkommer inte. Bestämmelserna  $u_1$  och  $u_2$  i befintlig plankarta påverkas inte av ändringen.*

### **Skanova AB**

Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar:*

*Yttrandet noteras och informationen förs vidare till byggaktören.*

### **Vattenfall eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå



streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat planärende men informerar om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan av ledningsflytt (lokálnät) görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

*Kommentar:*

*Yttrandet noteras och information förs vidare till byggaktören.*

## Miljö- och bygglövsförvaltningen

Förvaltningen föreslår förtydliganden och justeringar i planbeskrivningen och plankartan.

Plankartan behöver ses över och förtydligas. I andra ändringsplaner har den nya plankartan lagts ovanpå gällande plankarta och de bestämmelser som ska utgå strukits över. Så har inte gjorts i detta fall. Det framgår inte vilka bestämmelser som utgår, att det är en befintlig plan i botten och att endast vissa delar ändras. Utifrån hur plankartan är utformad ser det ut som att användningsbestämmelsen Handel regleras om, men av planbeskrivningens syfte framgår det att användningsbestämmelsen inte regleras om. Om användningsbestämmelsen faktiskt regleras om behöver en utredning ligga till grund för begränsningen av handel med livsmedel, eftersom det krävs skäl av betydande vikt för att en sådan begränsning ska få göras. Begränsningen anses inte vara förenlig med regelverket eftersom planbeskrivningen saknar sådana ställningstaganden.

Byggnadens höjd regleras med byggnadshöjd i meter över nollplanet. I sammanhanget bör en sådan bestämmelse undvikas. Byggrätten ligger mindre än 6,0 meter från allmän plats, vilket gör att byggnadens höjd ska beräknas utifrån den allmänna platsens medelnivå. Det kan ge oväntade effekter. Inåt fastigheten skapas omedvetet en teoretisk byggrätt, vilket skulle kunna medföra att flera nya våningar kan få byggas och ett antal tusen kvadratmeter bruttoarea, så länge det sker inom den 45-gradersvinkel som byggnadshöjden utgår från. Det är därmed olämpligt att reglera höjden genom byggnadshöjd. Regleringens effekter framgår inte tydligt. Höjden bör i stället regleras genom en plushöjd i form av nockhöjd eller totalhöjd över angivet nollplan.

Ordet ”bör” ska inte användas i en plankarta. En bestämmelse ska vara konkret, utan tolkningsutrymme. Eftersom ordet ”bör” inte är tvingande uppfyller inte bestämmelsen kraven på tydlighet. Om bullerplanket är avgörande för att



fastigheten ska kunna användas för avsett ändamål ska det vara en ska-bestämmelse. Den behöver i så fall även ändras till en annan typ av bestämmelse, eftersom n-bestämmelser syftar till markens anordnande, inte till uppförande av anläggningar såsom plank. Det behövs även en villkorsbestämmelse, exempelvis villkor för startbesked, för att det ska gå att följa upp att bullerplanket uppförs. Om bullerplanket inte är avgörande för att fastigheten ska kunna användas för avsett ändamål rekommenderar förvaltningen att bestämmelsen tas bort i sin helhet.

Bestämmelsen f<sub>1</sub> bör ändras till en b-bestämmelse (utförande) eftersom den har bäring på genomförandet av detaljplanen och hur byggnaden ska uppföras.

Plankartans namn stämmer inte överens med planbeskrivningens och övriga planhandlingars namn.

I planbeskrivningens stycke om planbestämmelser står det att ”planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan” och sedan redovisas samtliga planbestämmelser, trots att planändringens syfte endast är att ändra regleringen av bygggrätten i kvadratmeter och byggnadens höjd. Utifrån detta behöver planbeskrivningen i sin helhet ses över. Hela planbeskrivningen bör utgå från planändringens syfte.

Stycket under användningsbestämmelser kan behöva korrigeras om det inte rör sig om en omreglering av användningen i förhållande till gällande plan.

Texten om egenskapsbestämmelser behöver skrivas om i och med att höjden bör regleras på annat sätt.

Under rubriken planerad bebyggelse beskrivs vilka ändringar som detaljplanen syftar till att medge. Det framgår inte här eller någon annanstans i planbeskrivningen att ändringar sker på en befintlig byggnad. När en befintlig byggnad ändras finns lagkrav på varsamhet som säger att ändringar ska göras med hänsyn till den befintliga byggnadens förutsättningar, samt lagkrav på placering och utformning med hänsyn till stadsbilden, platsens kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Ändringsplanen garanterar inte alls att föreslagen gestaltning av byggnaden går att realisera. Planerade utseenden behöver regleras med utformningsbestämmelser i plankartan om det är viktigt att de ska gå att genomföra. De gestaltungsprinciper som beskrivs i planbeskrivningen saknar juridiskt stöd utan planbestämmelser. Dessutom skulle delar av den beskrivna gestaltningen kunna gå emot lagstadgade generella bestämmelser. Hela avsnittet behöver ses över och kompletteras med utredningar och planbestämmelser, alternativt kan gestaltningstexterna strykas. I så fall hänskjuts gestaltningen till bygglovsprövningen där gestaltningen prövas utifrån de generella paragraferna.

Sista stycket under rubriken geologiska förhållanden och markmiljö kan tolkas som att det inte finns någon föroreningsrisk. Cirka 500 meter från planområdet finns potentiellt förorenade områden, i Länna industriområde. Föroreningar kan röra sig över fastighetsgränser. Det bör därför förtydligas att området inte är undersökt och att det finns viss risk för föroreningar. Förvaltningen ser dock inget behov av att genomföra någon markundersökning i nuläget.





I stycket om buller nämns bullerskärmen. Stycket bör skrivas om utifrån synpunkter på bestämmelse n4 ovan.

I avsnittet listas ett antal skyddsåtgärder som föreslås. Ingen av skyddsåtgärderna är kopplad till plankartan eller planbestämmelserna. Det går därmed inte att följa upp skyddsåtgärderna i efterföljande prövning. Om åtgärderna är centrala för att marken ska vara lämplig för planens ändamål behöver avsnittet ses över i kombination med att behovet av planbestämmelser och eventuella villkor kopplade till bestämmelserna ses över.

I stycket nämns Stockholm Vatten och Avfall AB, men när det kommer till VA-frågor är Stockholm Vatten AB korrekt benämning.

Den lokala dagvattenhanteringen behöver enligt beskrivningen öka, men det regleras inte i plankartan. Om en utökning är viktig bör plankartan förses med någon form av villkor för byggnationen. I annat fall är det upp till fastighetsägaren om planbeskrivningen följs i fråga om detta.

#### *Kommentar:*

*Plankartan har justerats så att det tydligt framgår att det är fråga om ändring av en befintlig detaljplan och vad som ändras. Regleringen av höjd på byggnad har ändrats så att nockhöjden begränsas. I komplettering till planbeskrivningen finns ett förtydligande av hur nockhöjd ska mätas (enligt gällande föreskrift). Bestämmelsen om bullerplank har ändrats så att den är en skyddsbestämmelse och så att formuleringen är tydlig. Någon villkorsbestämmelse gällande bulleråtgärder har inte införts eftersom det inte är fråga om någon väsentlig ändring av markens användning (se 4 kap. 14 § PBL). Bestämmelsen f1 ändras inte eftersom det inte behövs för att planändringen ska kunna genomföras. Plankartan och komplettering till planbeskrivningen har redigerats så att detaljplanen beskrivs med rätt namn.*

*Komplettering till planbeskrivningen har omformulerats så att det tydligt framgår vilka planbestämmelser som utgår och vilka som tillkommer. Avsnittet om gestaltning har plockats bort ur komplettering till planbeskrivningen. Avsnittet om markföroreningar har uppdaterats så att det ger en korrekt bild av förhållandena på platsen. Avsnittet om buller har uppdaterats så att det överensstämmer med plankartans utformning. Plankartan och komplettering till planbeskrivningen har ändrats så att de åtgärder som föreslås i riskutredningen regleras med planbestämmelser. Komplettering till planbeskrivningen har ändrats så att den inte innehåller felaktiga uppgifter om ledningsägare. Dagvattenutredningen visar att planändringen inte innebär någon försämring av vattenkvaliteteten och att planändringen inte heller medför några risker för lokal översvämning av fastigheten eller nedströms liggande fastigheter. Den reglering av dagvattenåtgärder som finns i befintlig detaljplan anses därför tillräcklig. Någon villkorsbestämmelse gällande dagvattenåtgärder har inte införts eftersom det inte är fråga om någon väsentlig ändring av markens användning (se 4 kap. 14 § PBL).*





Följande remissinstanser har ingen erinran:

Trafikverket

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Strålsäkerhetsmyndigheten

SRV Återvinning AB

Stockholm Vatten och Avfall AB

Svenska kraftnät

Pensionärernas riksorganisation och SPF Seniorerna Huddinge

Följande remissinstanser har ej inkommit med yttranden eller meddelat att de inte yttrar sig:

AB Stokab

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Natur- och stadsmiljönämnden

Beredningen för trygghet, prevention och demokrati

Huddinge funktionshindersråd

Stockholms Handelskammare, Huddinge

Företagarna i Huddinge

### **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

Inga yttranden har inkommit från sakägare eller privatpersoner.

Elin Monie-Landerö

Planarkitekt