



Datum
2026-05-04

Diarienummer
KS-2024/1641

Avsändare
Tove Söder
Tove.soder@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder på Lotusen 3 och del av Kynäs 2:31 i Stuvsta – information inför samråd

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslöt den 5 februari 2025 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lotusen 3.

Detaljplanen för Lotusen 3 och del av Kynäs 2:31 i Stuvsta syftar till att pröva en varsam förtätning av fastigheten genom att möjliggöra radhusbebyggelse.

Detaljplanen föreslår en förtätning på en befintlig villatomt och har som ambition att med välarbetad arkitektur höja områdets attraktivitet och trivsel. Målet är att möjliggöra en ökad variation av bostadstypologier i ett attraktivt läge nära Trehörningen och parken Strömkarlen.

Föreslagen struktur möjliggör för 30 radhus med privata trädgårdar och gemensamma ytor som ska hantera dagvatten och skyfall. Därtill bevaras ett särskilt skyddsvärt träd i ett centralt läge som tillsammans med övrig grönska ska bidra till ett lugnt och inbjudande intryck.

Detaljplanen omfattar användningarna bostäder och park. Kvartersmarken ägs av Västkuststugan AB.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal.

Förvaltningens övervägande och förslag

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring ett hållbart samhällsbyggande med fokus på blandade boendeformer som framgår i kommunfullmäktiges mål och i översiktsplanen 2050. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen 2050.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2026. Kommunstyrelsen beslöt den 5 februari 2025 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lotusen 3.

Detaljplanen syftar till att pröva en varsam förtätning av fastigheten Lotusen 3 genom att möjliggöra radhusbebyggelse. Bebyggelsen är tänkt att skapa en mindre förtätning i ett befintligt villaområde och kan med välarbetad arkitektur höja områdets attraktivitet och öka variationen av bostadstypologier. De nya bostadshusen knyter an till det närliggande radhusområdet Strömkarlen som ligger på samma gata. Det sker främst genom indragna husvolymmer.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2026
Granskning	kvartal 4 2026
Antagande	kvartal 2 2027

Planområdet

Fastigheten Lotusen 3 ligger vid Långkärrsvägen, nära sjön Trehörningen och omfattar 10 734 kvm. På fastigheten finns idag en villabyggnad. I övrigt är fastigheten obebyggd och trädbevuxen. Tidigare har här funnits flertalet växthus och marksanering behövs. Fastigheten Kynäs 2:31 är idag planlagt som park och föreslås att i den nya detaljplanen behålla samma reglering men utökas till att inkludera delar av Lotusen 3.

Planområdet ligger inom riskintresseområden för flyg och radar men bedöms inte påverka dessa på grund av den låga bebyggelsen.

I samband med upphävande av gällande plan för Lotusen 3 samt ny planläggning så inträder strandskyddet vid planområdets sydöstra hörn, som ligger inom 100 meter från sjön Trehörningens strandlinje. Planområdet ligger även lägre i förhållande till sin omgivning samt i närheten av sjön. Planområdet påverkas därför av både skyfallsflöden och beräknat högsta flöde i Trehörningen.

Fastigheten Lotusen 3 omfattas av en äldre detaljplan; stadsplan för Stuvsta municipalsamhälle Kynäsområdet från år 1946 (0126K-34). Fastigheten är till största del planlagd för trädgårdsändamål, men en del är också planlagd som allmän plats, gata, plantering och natur.



Figur 1: Ortofoto över planområdet med ungefärligt planområde markerat.

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör cirka 30 nya radhus i två våningar på en tidigare villatomt. Radhusen grupperas i mindre enheter med varierande längor och förskjutningar för att skapa ett småskaligt intryck. Entréer vetter inåt området, medan trädgårdar orienteras utåt mot omgivningen. Parkering sker på egen tomt och området får en gemensam bod för post, sopor och redskap.

I söder skapas en grönyta som fungerar både som vistelsemiljö samt för skyfall- och dagvattenhantering. Grönytan i söder kopplar området till den intilliggande parken och blir en viktig brygga mellan det privata och offentliga rummet. Gestaltningen präglas av naturfärgade träfasader och sadeltak.

Tre gestaltungsprinciper som styr utformningen:

1. **Naturnära boende** med bevarad grönska, tydliga siktlinjer och dagvattenlösningar integrerade i grönstrukturen.
2. **Varsam anpassning till omgivningen** genom småskalig bebyggelse, naturliga material och en grön övergång mot parken.
3. **Trygghet och social samvaro** genom god orienterbarhet, säkra gångstråk, gemensamma ytor och tydlig gräns mellan privat och offentligt.



Radhusen anpassas till den omgivande terrängen och påverkan på landskapsbilden bedöms som relativt liten. Området öppnar upp mot parken i söder med ett nytt gångstråk. En skuggstudie visar goda ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Gatunätet kommer utgöras av en kvartersgata som planläggs med en gemensamhetsanläggning. En liten remsa parkmark längs södra gränsen inkluderas i planen för att skapa utrymme för ett skyfallsstråk. Där blir det kommunalt huvudmannaskap.



Figur 2: Föreslagen strukturplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Beräknad tid för samråd är juni.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts. Undersökningen visade att planförslaget inte innebär någon påverkan på några riksintressen. Förslaget minskar grönskan inom planområdet, men fastigheten hyser få naturvärden och bedöms inte påverka någon skyddad natur eller några skyddade arter. Sumpskogen öster om planområdet bevaras. Dagvatten- och skyfallsfrågor bedöms kunna hanteras inom planarbetet. Eventuella markföroreningar bedöms kunna hanteras, vilket kan bidra positivt till recipienten Trehörningens vattenkvalitet. Vidare förväntas endast en marginell ökning av trafikbuller och luftföroreningar tillkomma till följd av ökad trafik till och från planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra några kumulativa effekter tillsammans med närliggande pågående planer i kommunen.

Utifrån planområdets förutsättningar, planförslagets syfte och effekternas omfattning gör kommunen därför den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen i Stockholm. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande 2025-09-22. Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan fattas via delegationsbeslut i ett senare skede.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Ny bebyggelse beräknas kunna påbörjas från 2028 och beräknad inflyttning under 2029.

Kommunen kommer att träffa exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att projektet i huvudsak kan anpassas väl till platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar genom småskalig bebyggelse, naturanpassad gestaltning och tydliga kopplingar till parken. Samtidigt innebär exploateringen en omvandling från en stor villatomt till tätare radhusbebyggelse, vilket förändrar områdets karaktär och minskar mängden naturmark.

Förvaltningens bedömning avseende de arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningarna gällande planläggning av Lotusen 3 är att förslaget är väl anpassat till platsen. Förslaget har tydliga kopplingar till det befintliga radhusområdet och skapar varken minskade utblickar mot vattnet eller skuggeffekter på befintliga bostäder.

Med de tillkommande bostäderna och en ny lokalgata kommer fler trafikrörelser i området. Dessa bedöms inte påverka bullernivåerna på en oacceptabel nivå.

Detaljplanen bedöms i sin helhet bidra till att intentionerna i översiktsplan 2050 uppfylls då den innebär en komplettering med bostäder som möjliggör blandade boendeformer och ett förbättrat underlag för service. Därtill är utrustning av



parken Strömkarlen ett allmänt intresse som gynnas av detaljplanens medfinansiering.

Fortsatt arbete kräver mer detaljerade studier av dagvattenlösningar, fler grundvattenmätningar som visar på årsskiftningar och exakt höjdsättning för översvämningsskydd. Även detaljer kring arkitektur och gestaltning ska fortsätta utvecklas efter samråd.

Avväganden avseende hållbarhet

Exploateringen tar naturmark i anspråk, vilket minskar mängden vegetation på platsen, men naturvärdesinventeringen har inte påvisat några särskilda förluster gällande biologisk mångfald. Planförslaget bevarar viss grönska och särskilt skyddsvärda träd som både har en biologiskt viktig status men som också kommer bli en viktig entrémarkör för området.

I förslag till ny detaljplan för Lotusen 3 upphävs det strandskydd som inträder vid planläggningen. Som särskilt skäl anges att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För att möjliggöra planerad exploatering behöver planområdet höjdsättas så att byggnader skyddas mot de högsta nivåerna i Trehörningen samt vid skyfall.

Lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten syftar till infiltration, men hög grundvattennivå och förorenad mark kan innebära risk för ökad spridning av föroreningar. Marken kommer även behöva saneras innan byggnation.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Planförslaget bedöms i huvudsak kunna tillgodose behov hos både funktionsvarierade och äldre genom att bostäderna utformas med direkt anslutning till parkeringsplatser, vilket underlättar tillgänglighet och minskar gångavstånd. Vid behov av rörelseförhindrad parkeringsplats finns endast utrymme för en bil per tomt i stället för två på grund av ytbehovet. Den planerade gatumiljön inom området utformas med låga hastigheter och god belysning, vilket ökar trygghet och orienterbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga eller syn. De gemensamma ytorna, särskilt den mindre grönytan med sittplatser, skapar möjligheter till social samvaro och vila nära bostaden.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Detaljplanen för Lotusen 3 bedöms i huvudsak bidra positivt till barns rättigheter enligt barnkonventionen, särskilt rätten till trygghet, lek och utveckling. Det bor inte några barn inom planområdet idag men de nya bostäderna förväntas locka barnfamiljer. Detaljplanen reglerar ingen egen lekyta men säkerställer privata bostadsgårdar som komplement. Genom att bostadsområdet belyses väl och utformas med låga hastigheter skapas en tryggare närmiljö där barn kan röra sig självständigt.

Planen bedöms även gynna barn i närområdet genom att medfinansiera upprustningen av den närliggande parken Strömkarlen, som ska bli en attraktiv grön mötesplats med lek för både nya och befintliga boende.



Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär begränsade kostnader för kommunen, då exploatören bekostar planprocessen och genomförandeåtgärder. Kommunens framtida driftkostnader bedöms främst kopplas till mindre ytor av allmän plats med ett planerat skyfallsstråk. Kommunens förvärv av allmän platsmarken kommer ske genom fastighetsreglering (marköverlåtelse).

Planarbetet bekostas via ett plankostnadsavtal, där exploatören står för alla kostnader kopplade till planarbetet. Projektet bedöms således att bidra till ett neutralt exploateringsnetto. Intentionsavtalet inkluderar en skrivning om medfinansiering av parken Strömkarlen.

Tove Söder

Planarkitekt