



Datum
2026-08-21

Diarienummer
KS-2022/479

Avsändare
Malin Andersson
08 535 365 29
Malin.andersson@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Lönner 5 med flera inom kommundelen Stuvsta – information inför granskning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende (SÄBO) med cirka 70 lägenheter. Planområdet ligger i Stuvsta och omfattar de privatägda fastigheterna Lönner 5 och del av Lönner 15 samt delar av de kommunala fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och 1:50.

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplaneförslaget har varit naturvärden, buller, risker kopplat till närliggande gasförvaring samt utformningen i förhållande till angränsande villabebyggelse. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i miljöbedömningsförfordningen.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Genomförandetiden är fem år. Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1 år 2027. Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och stämmer överens med kommunens översiktsplan 2050.

Detaljplanen är klar för att skickas ut på granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2026. Kommunstyrelsen beslöt den 2 oktober 2024 att avsluta det tidigare planuppdraget för bostäder och i stället ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för ett vård- och omsorgsboende (SÄBO) på Lönner 5 med angränsande fastigheter. Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 lägenheter. Planen syftar även till att omvandla befintlig verksamhetsmark till en trygg, grön och bostadsinriktad miljö som bidrar till en förbättrad stadsbild och social hållbarhet.

Det ursprungliga planbeskedet gällde flerbostadshus på Lönner 5. Efter att Besqab övertagit exploateringsrollen utreddes möjligheten att pröva ett vård- och omsorgsboende som ett alternativ. Kommunen har därefter bekräftat ett identifierat behov av cirka 60 platser i Stuvsta fram till 2032, och projektet har inkluderats i Lokalresursplan 2026.

Planförslaget tar hänsyn till omgivande småhusbebyggelse genom att anpassa byggnadens höjd och volym. Det ger också förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad gårdsmiljö med grönska, dagvattenhantering och god tillgänglighet.



Detaljplanen ska även möjliggöra de åtgärder som krävs för att hantera närliggande riskfaktorer, såsom gasförvaring på grannfastigheten genom bestämmelser om skyddsavstånd, byggnadsmaterial och utrymningsvägar.

Planområdet

Planområdet består av fastigheterna Lönne 5 och del av fastigheterna Lönne 15, Stuvsta gård 1:54 och Stuvsta gård 1:50.



Karta med planområdet skrafferat i rött.

Gällande detaljplaner för området möjliggör för industri- samt parkändamål. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Planområdet omfattar cirka 4 600 kvadratmeter och består till största del av en industrifastighet. Befintlig huvudbyggnad används för en mindre verksamhet inom bilservice och smidesverkstad. Övrig del av planområdet består av asfalterade ytor och en kommunal grönyta som ingår i ett skogsstråk längs båda sidor av Ågestavägen. Grönytan fungerar främst som ett genomgångsstråk med ett visst upplevelsevärde, men erbjuder begränsade möjligheter till vistelse. Inom fastigheten finns även ett skyddsrum.

Planförslaget

Planförslaget innebär att området utvecklas för ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar. Strukturen anpassas för att skapa tydliga kopplingar inom området och till omgivande stadsdelar. Tillgängligheten stärks genom att användningen blir mer publik. Förgårdsmarken och gården utformas för att få till en bra övergång mot gaturummet. Ny cykelpassage planeras över Ågestavägen samt en genomgående gång- och cykelbana i korsningen Ågestavägen/Svensborgsvägen för att förbättra tillgängligheten för boende och övriga.



Vy över planförslaget i korsningen Ågestavägen – Svensborgsvägen.

Den arkitektoniska idén utgår från kommunens arkitekturstrategi genom att den nya byggnaden skalas ner mot villabebyggelsen i söder. Samtidigt utvecklas platsen genom att en mer offentlig användning tillförs. Tillkommande byggnad får en tydlig front i gaturummet. Den smala förgårdsmarken planeras förstärka det stadsmässiga intrycket och skapa en naturlig koppling mellan gatan och byggnaden. Förgårdsmarken föreslås gestaltas med dagvattensänkor, buskage och låg växtlighet för att skapa en mjuk övergång till gaturummet, dämpa buller och ge visst skydd mot insyn. På detta sätt bidrar föreslagen gestaltning till att förankra byggnaden i sin omgivning och skapa ett funktionellt, vackert och integrerat tillskott till området.



Illustrationsplan över planförslaget och gårdsmiljön.



Befintlig byggnad behöver rivas för att kunna genomföra planförslaget. Ett nytt skyddsrum föreslås anläggas under mark för att ersätta befintligt skyddsrum.

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplanen har varit naturvärden, buller, risker kopplat till närliggande gasförvaring samt utformningen i förhållande till angränsande villabebyggelse.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Beräknad tid för granskning är oktober.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (6 kap. 5–6 §§) ska kommunen undersöka om en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförfordningen.

Därefter ska kommunen, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken, fatta ett beslut om planen innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Det innebär att någon strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram (6 kap. 3 § miljöbalken).

Samråd om undersökningen har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm, som gjort samma bedömning.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 6 oktober – 3 november 2025. Samrådsbrev skickades till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till remissinstanser. Planhandlingar och utredningar har funnits tillgängliga på projektets webbplats, kommunens servicecenter och Huddinge huvudbibliotek. Ett öppet hus hölls den 14 oktober 2025 med elva personer närvarande. Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, 15 sakägare och två övriga.

Inkomna yttrande från remissinstanser lyfter bland annat frågor om reglering av buller, otydligheter i dagvattenutredning, risk- och avtalsfrågor kopplade till gasförvaringen samt anpassning av utformning och användning till närområdets karaktär.

Inkomna synpunkter från sakägare och privatpersoner berör risker kopplade till gasförvaringen, trafiksäkerhet och konsekvenser för barn och unga, parkeringsbehov samt anpassning av utformning och användning till närområdets karaktär.

Förändringar i plankarta och planbeskrivning

Sedan samrådet har följande förändringar skett i plankartan:

- Användningsbestämmelse för Parkering har tagits bort och ersatts med Bostäder, vård- och omsorgsboende.
- Prickmark vid gasförvaringen har tagits bort och ersatts med ö₁.
- Korsmark har ersatts med ö₁. Formuleringen har ändrats för att möjliggöra både komplementbyggnader och markanläggningar, såsom parkering.



- Största byggnadsarea för huvudbyggnaden har tagits bort då det regleras genom prickmark.
- Reglering av att lägenheternas storlek ska vara mindre än 35 kvadratmeter har lagts till.
- Egenskapsgränser har justerats för att möjliggöra placering av skyddsrum under marken i byggnadens södra del.
- Utformningsbestämmelse för minsta takvinkel har justerats för att undanta takkupor.
- Ny utformningsbestämmelse har lagts till om att balkonger ej får uppföras på nordvästra fasaden.
- Ny utförandebestämmelse har lagts till om att byggnaden ska förses med central avstängning av ventilation samt att friskluftsintag ska vändas bort från nordväst.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Genomförande

Genomförandetiden är fem år. Verksamheten beräknas kunna tas i bruk runt år 2030 enligt nuvarande tidplan.

Exploatören ska i samband med att förslag till detaljplan vinner laga kraft förvärva del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54. Marken kommer att planläggas som kvartersmark i detaljplanen och överförs exploatörens fastighet Lönne 5 genom fastighetsreglering.

Exploatörens utbyggnad kan medföra behov av nya eller ombyggda områdesspecifika allmänna anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

För att möjliggöra byggnation på Lönne 5 ska den intilliggande industrifläkten förses med en ljuddämpande kåpa. Därutöver ska den befintliga skyddsmurens funktion som riskreducerande anläggning säkerställas genom servitut innan exploateringsavtalet godkänns. Båda åtgärderna är förutsättningar för planens genomförande.

I samband med antagandet av den nya detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören för att vidare reglera överlåtelseområdet och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Planerade ekologiska kompensationsåtgärder utanför planområdet avtalas i exploateringsavtalet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050.

Avväganden avseende hållbarhet

Miljömässiga vinster uppnås genom förbättrad dagvattenhantering och möjlig sanering av förorenad industrimark. Dagvattenlösningarna bedöms ha positiv påverkan på vattenkvaliteten i Magelungen. Kompensationsåtgärder ska vidtas för att ersätta de ekosystemtjänster som går förlorade till följd av planens



genomförande. Åtgärderna föreslås utmed Fagerängsdiket utanför detaljplaneområdet. Därutöver utgör detaljplanen ett pilotprojekt i kommunens arbete med att utveckla och tillämpa grönytefaktorn (GYF) som verktyg för att främja ekosystemtjänster, grönstruktur och sociala värden i planeringsprocessen.

En social konsekvensanalys (SKA) har genomförts som visar att planområdet har få sociala värden i nuläget. Planförslaget bedöms ha tydligt positiva sociala konsekvenser eftersom det bidrar med mötesplatser, blandad bebyggelse samt till trygghet och sammanhållning. Skapande av rumsindelning och stråk på gården samt tydliga entréer bidrar också till ökad orienterbarhet och tillgänglighet. Sammantaget stärker planen den sociala hållbarheten i Stuvsta.

Genom att nyttja redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge sker exploateringen på ett resurseffektivt sätt.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Planen tillgodoser behovet av vårdboende och möjliggör kvarboende i närområdet med kontinuitet i livets senare skeden. Äldreperspektivet har genomsyrat planeringen, med skyddade och grönskande gårdsmiljöer i låg bullermiljö och med god luftkvalitet.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Barnperspektivet har beaktats med stöd av kommunens barnchecklista. Även om projektet inte direkt riktar sig till barn, har hänsyn tagits för att säkerställa trygghet och tillgång till goda miljöer. Föreslagna ändringar längs Svensborgsvägen kan förbättra trafiksäkerheten för barn och unga i närområdet. Omvandlingen från industrimark till vårdboende bidrar dessutom till en hälsosammare och tryggare miljö för barn.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen har ingått ett intentionsavtal med exploatören, vilket innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla med kommunen om direktanvisning av den kommunala mark som planläggs som kvartersmark. Denna mark, en del av Stuvsta gård 1:54, föreslås överlåtas till exploatören i samband med detaljplanens antagande. Ersättning för marken ska fastställas genom en oberoende värdering av bygggrättsvärdet och regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal och svarar därmed för samtliga kostnader för detaljplaneprocessen. En översiktlig kostnadsbedömning av eventuella saneringsåtgärder har också genomförts inom ramen för miljöteknisk markundersökning.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas inför detaljplanens antagande. Det ska reglera ersättning för överlåtelseområdet, hantering av skydds- och anläggningsåtgärder samt kommunens kostnader i samband med planens genomförande. Exploatören åtar sig även att bekosta justering av trottoaren längs Svensborgsvägen.

Den föreslagna exploateringen beräknas ge kommunen ett ekonomiskt överskott om cirka 5 miljoner kronor, främst genom överlåtelsen av kvartersmark. Projektet förväntas inte innebära ökade driftkostnader av betydelse för kommunen.



Ur ett juridiskt perspektiv medför detaljplanen vissa genomförandeförutsättningar som måste hanteras genom avtal och planbestämmelser. Exempelvis krävs att en ljuddämpande kåpa byggs för fläkten på grannfastigheten Lönne 15, där gasförvaring sker. Detta säkerställs dels genom en villkorad planbestämmelse, dels genom ett avtal mellan berörda fastighetsägare. Den befintliga skyddsmuren vid gasförvaringen ska dessutom bevaras, vilket säkerställs genom att kommunen upprättar ett servitut innan planen antas.

Malin Andersson

Planarkitekt