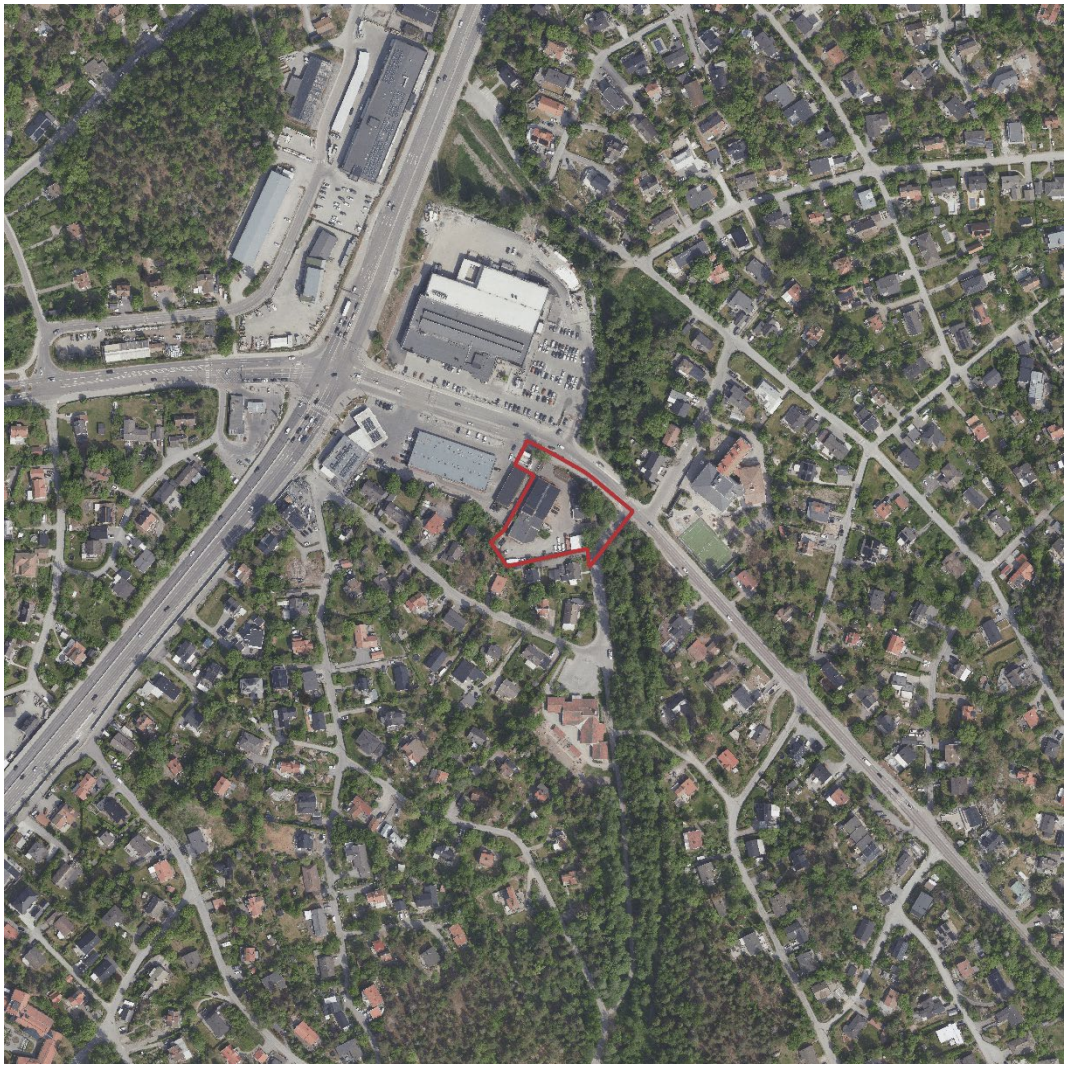
Planbeskrivning

Detaljplan för Lönnen 5 med flera inom kommundel Stuvsta



Granskningshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2026-09-30
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2022/479

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-30
- Plankarta med bestämmelser, 2026-09-30

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2026-06-03
- Trafikutredning. Sweco, 2025-06-09
- PM Geoteknik, Bjerking, 2026-06-26
- Markteknisk undersökningsrapport, 2026-06-29
- Rapport Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2025-03-21
- Riskutredning avseende detaljplaneändring och nybebyggelse av SÄBO, Brandkonsulten, 2026-02-17
- Naturvärdesinventering och trädinmätning, Ekologigruppen, 2022-10-31
- Utvärdering av groddjurshabitat Hifab, 2022-09-09
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-09-02
- Gestaltnings-PM, A-sidan, 2026-09-02
- Social konsekvensanalys, Huddinge kommun, 2025-06-11

Detaljplan för Lönnen 5 med flera i kommundelen Stuvsta

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning

Projektgrupp

Malin Andersson, Plansektionen, SBA, kommunstyrelsens förvaltning

Waldemar Hessel, Plansektionen, SBA, kommunstyrelsens förvaltning

Alexander Hartman Axelsson, Mark- och exploateringssektionen, SBA, kommunstyrelsens förvaltning

Filip Thorén, Strategi och offentlig miljö, SBA, kommunstyrelsens förvaltning

Karin Henrikson, Plansektionen, SBA, kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

Sammanfattning **4**
Detaljplan **5**
Detaljplanens syfte 5
Plandata 5
Beskrivning av detaljplanen **8**
Bebyggelse 8
Gator och trafik 10
Ärendeinformation 11
Motiv till detaljplanens regleringar 12
Genomförandefrågor **15**
Fastighetsrättsliga frågor 15
Ekonomiska frågor 18
Organisatoriska frågor 19
Planeringsunderlag **21**
Kommunala 21
Regionala 21
Utredningar 21
Planeringsförutsättningar **22**
Tidigare ställningstaganden 22
Övriga förutsättningar 23
Konsekvenser **35**
Administrativa frågor **47**

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende (SÄBO) på fastigheten Lönnen 5 i Stuvsta, vid hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Den föreslagna byggnaden omfattar fyra våningsplan och inrymmer 75 lägenheter. Nuvarande industribyggnad som idag används som bilverkstad och smidesverkstad föreslås rivas. Planen medger även bullerskydd på angränsande fastighet Lönnen 15, där en gasförvaring med fläktanläggning finns. Risker kopplade till gasförvaringen hanteras genom att framtagna riskreducerande åtgärder genomförs.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och omvandlingen från verksamhetsmark till ett särskilt boende anses bidra till ett mer hållbart, varierat och inkluderande bostadsutbud. Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2024 att avbryta ett tidigare planuppdrag för bostäder och i stället pröva vårdboende på platsen. Projektet svarar mot ett identifierat lokalt behov av boendeplatser för äldre.

Detaljplanen har tagits fram med hänsyn till omgivande småhusbebyggelse, riskhantering, dagvatten samt buller- och markförhållanden. Gården utformas med god tillgång till grönska och trygghet. Detaljplanen utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att tillämpa och utveckla grönytefaktorn (GYF) som planeringsverktyg.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Dagvattenlösningar och sanering av markföroreningar väntas bidra positivt till miljön. Barnperspektivet har beaktats genom förbättrad trafiksäkerhet och tryggare boendemiljö i området.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Genomförandetiden är fem år från det datum då detaljplanen fått laga kraft.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende, det vill säga ett särskilt boende för äldre, i hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen i Stuvsta. Planen syftar även till att omvandla befintlig verksamhetsmark till en trygg, grön och bostadsinriktad miljö som bidrar till en förbättrad stadsbild och social hållbarhet.

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 samt placering av balkonger, uteplatser och utrymningsvägar.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet ligger vid hörnet av Ågestavägen – Svensborgsvägen i kommundelen Stuvsta. Det består idag till största delen av en industrifastighet där det bedrivs en mindre verksamhet inom bilservice samt smidesverkstad. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad. I övrigt består planområdet av asfalterade ytor och en mindre del av vegetation. Intill planområdet ligger en bensinmack i väster, småhusområde i syd och naturmark med ett större dike i sydöst. Ågestavägen ligger kant i kant i planområdets norra delar och på andra sidan vägen ligger en större livsmedelsaffär, småhus och en skola.

Planområdet omfattar cirka 4 600 kvadratmeter och består av den privatägda fastigheten Lönnen 5, del av Lönnen 15 samt delar av de kommunala fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och 1:50. Den södra delen av området utgörs av en kommunal grönyta på cirka 600 kvadratmeter som ingår i ett skogsstråk längs båda sidor av Ågestavägen. Grönytan fungerar främst som ett genomgångsstråk med vissa upplevelsevärden, men erbjuder begränsade möjligheter till vistelse.

Planområdet är till större delen plan mot gata och ansluter till en skogbeväxt kulle i söder.



Översiktskarta över planområdets placering. Källa: Huddinge kommun



Karta med planområdet skrafferat i rött. Källa: Huddinge kommun



Befintlig bebyggelse sett från Svensborgsvägen.

Beskrivning av detaljplanen

Bebyggelse

Den föreslagna byggnaden omfattar fyra våningsplan och inrymmer 75 lägenheter i vård- och omsorgsboende. Ett nytt skyddsrum anläggs under mark och ersätter det befintliga.

Eftersom en framtida ombyggnad av Huddingevägen kan påverka angöringsmöjligheterna planeras huvudentrén mot Svensborgsvägen i anslutning till parkeringen. Entrén markeras av en mindre torgbildning med avvikande beläggning och nås från både parkeringen och gatan. Den utformas mjukt och inbjudande för att knyta samman arkitektur och gårdsmiljö. I entréplanet planeras även samlingssal och administrativa ytor. Ytterligare en entré för personal och utrymningsvägar placeras mot Ågestavägen.

Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsens utformning redovisas i ett framtaget gestaltnings-PM som biläggs exploateringsavtalet. Byggnaden föreslås få en distinkt men inbjudande siluett längs Ågestavägen och utgöra en tydlig front i gaturummet. Den smala förgårdsmarken planeras förstärka det stadsmässiga intrycket och skapa en naturlig koppling mellan gatan och byggnaden. Samtidigt anpassas volym och höjd efter omgivningen. Bebyggelsen föreslås skalas ned i riktning mot villabebyggelsen i söder genom indragna balkonger och en carport som kopplar samman byggnaden med gården.

Fasaden planeras bli varierad, med förskjutna volymer som bryts upp visuellt. Föreslagna material är en sockel i rödbrunt tegel och fasader i målad, prefabricerad betong i varmvitt och terrakotta som ger byggnaden en gedigen och beständig karaktär samtidigt som de varma kulörerna bidrar till ett välkomnande uttryck. Färgvalen harmonierar med platsens karaktär, och ton-i-ton-detaljer bidrar till ett enhetligt uttryck. Som en möjlig del av den gröna gestaltningen planeras klätterväxter vid delar av fasaden, vilket bidrar till ett levande uttryck med gröna inslag.

Förgårdsmarken föreslås gestaltas med dagvattensänkor, buskage och låg växtlighet för att skapa en mjuk övergång till gaturummet, dämpa buller och ge visst insynsskydd. På detta sätt förankras byggnaden i sin omgivning och skapar ett funktionellt, vackert och integrerat tillskott till området.

Gården

Gården föreslås utformas som en trygg och grön utemiljö som skapar en harmonisk övergång mellan byggnaden och omgivande miljö. En gångväg planeras binda samman olika funktioner som sittplatser, växthus och odlingsytor. Gården föreslås ha två nivåer: en mer social och tillgänglig del nära huvudentrén, samt en övre, lugnare del med naturlika planteringar. Den övre nivån planeras bli tillgänglig via både trappa och hiss. Gården är skyddad från insyn och buller. Mot angränsande grannfastighet föreslås en häck som både skärmar av och bidrar till den biologiska mångfalden. Mot grannfastigheten i söder är det möjligt att uppföra ett plank för att ytterligare minska insyn mellan fastigheterna.



Figur 1. Illustrationsplan över gård. Källa: Sweco

Detaljplanen utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att tillämpa och utveckla grönytefaktorn som planeringsverktyg för att främja ekosystemtjänster, grönstruktur och sociala värden i planeringsprocessen.

Landskapsbild/stadsbild

Intill Ågestavägen är stadsbilden blandad. Planområdet angränsar till en större skolbyggnad omgärdad av ett bullerskydd, en stormarknad, bensinstation samt småhus. Korsningen med Huddingevägen präglar närområdet. Längs Svensborgsvägen domineras bebyggelsen av småhus. Landskapsbilden är flack med många mindre inslag av träd och grönska.

Tillgänglighet till bostadshus

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att säkerställa kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Räddningstjänst

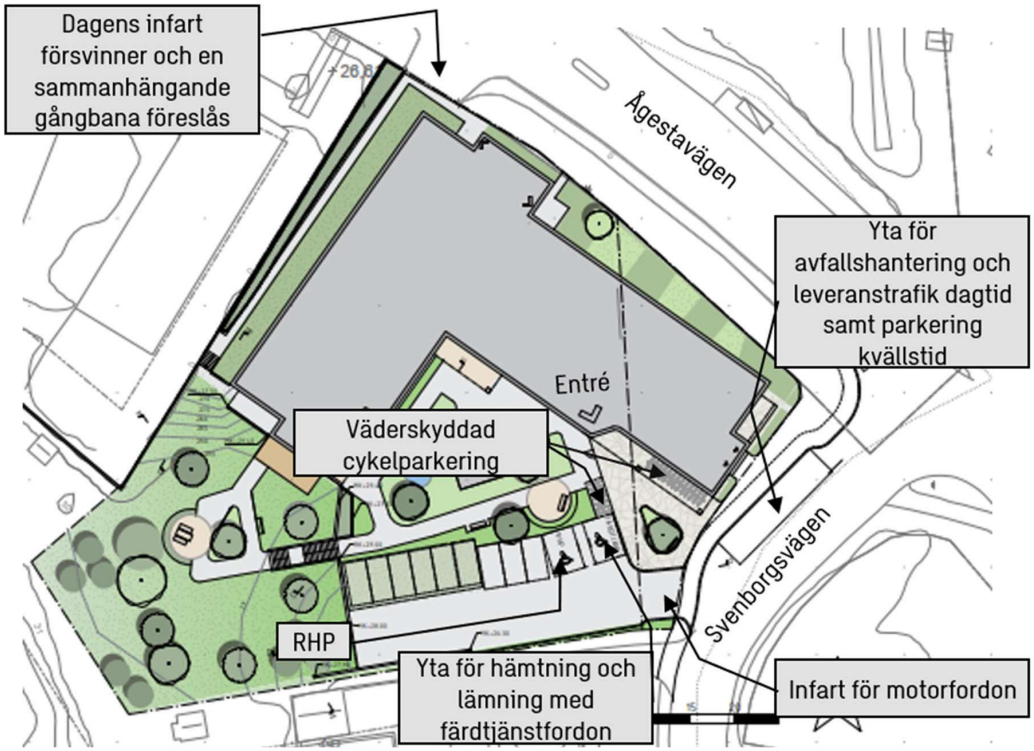
Räddningstjänstens framkomlighet säkerställs bland annat genom att en ny infart anläggs från Svensborgsvägen, dimensionerad för fordon upp till 12 meters längd (inklusive brandbil). Infarten utformas med god sikt i båda riktningar. Byggnaden planeras så att minst en långsida och en kortsida är tillgängliga för räddningstjänstens fordon. Den östra sidan (mot infarten) och delar av gården är åtkomliga från marknivå. Utrymningsvägar orienteras bort från riskkälla (gasförvaring) och leder mot gården och Ågestavägen. Körbara ytor för räddningsfordon planeras med tillräcklig fri höjd. Placering och fasadmaterial är anpassade för att minimera brandrisk från intilliggande gasförvaring. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Avfallshantering
Avfallshanteringen är utformad enligt gällande krav och föreskrifter. Miljörummet placeras i byggnadens bottenvåning nära en angöringsficka på Svensborgsvägen, vilket ger en kort, rak och lutningsfri dragväg för avfallsfordon. Vändmöjlighet säkerställs i direkt anslutning till angöringsytan.

Arbetsplatser
Projektet bedöms kunna generera cirka 35 arbetsplatser, huvudsakligen inom vård och omsorg. Arbetsplatser inom exempelvis administration, städ, måltidshantering och fastighetsservice kan också tillkomma.

Gator och trafik

Gatustruktur
Planförslaget utgår från dagens gatustruktur och ger förslag på mindre justeringar av det allmänna gatunätet, se figur 2. Dagens infart från Ågestavägen föreslås tas bort för att säkerställa framkomligheten för kollektivtrafiken. Dagens in- och utfart från Svensborgsvägen behålls i huvudsak och planeras utgöra huvudentrén. En möjlig entré för fotgängare föreslås även från Ågestavägen vilket kan utgöra en genare koppling till kollektivtrafik.



Figur 2. Föreslagen trafiklösning.

Parkering
Behovet av parkering utgörs av besökare och personal till det särskilda boendet. De boende förväntas inte äga bil eller cykel varpå de inte har behov av egen parkering. Särskilt boende saknar parkeringstal i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Därför innehåller trafikutredningen en parkeringsutredning.

Parkeringsbehov
Boendet är beläget i zon B, vilket motsvarar ett läge 600–1200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Verksamheten bedöms ha cirka 12–13 anställda i tjänst samtidigt. Parkeringsbehovet för anställda har beräknats utifrån parkeringstal för grundskola enligt parkeringsprogrammet. Parkeringsbehov för besökare har beräknats utifrån samma principer som gäller besökare till bostäder. För cykel har parkeringstalen baserats på ett viktat antagande utifrån resevaneundersökningar. Samlat parkeringsbehov uppgår till sju cykelparkeringar och tio bilparkeringar, varav en för rörelsehindrade.

Parkeringens utformning
Cykelparkeringen föreslås vara uppdelad för besöksparkering och parkering för längre tid. Cykelparkeringen föreslås placeras närmast entré enligt figur 2. Båda parkeringarna föreslås ha möjlighet att låsa fast cykelns ram och förses med väderskydd. Parkering för längre tid är i ett låst garage.

Tio bilparkeringsplatser föreslås på kvartersmark delvis väderskyddade i carport med tak som beläggs med sedum. En av platserna är parkering för rörelsehindrade. Angöringsytan på Svensborgsvägen är möjlig att använda som parkering under kvällar och helger när inget angöringsbehov finns.

Angöring för färdtjänst, leveranser samt avfallsfordon
Angöring för färdtjänst planeras ske separerat från biltrafik för att värna om de boendes upplevda trygghet samt för att prioritera anställda och färdtjänstpersonalens arbetsmiljö. Verksamheten har krav om att ha angöring max 10 meter från tillgänglig entré. Angöring för färdtjänst är därför möjligt på kvartersmark enligt figur 2. Leveranser och avfallsfordon föreslås angöra i ficka längs Svensborgsvägen och uppfyller därmed krav om 25 meter till miljörum samt leveransmottagning. Fickan är utformad för fordon upp till 12 meter vilket också bedöms tillgodose verksamhetens behov.

Mobility management
Exploatören avser inte införa några riktade mobilitetstjänster för att öka antalet resor med hållbara transportslag. I trafikutredningen föreslås lämpliga åtgärder för att öka antalet resor med hållbara transportslag.

Ärendeinformation

Planförfarande
Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten
Allmän plats
GATA Gata

Bestämmelsen möjliggör för ny angöringsficka och gångbana på Svensborgsvägen. Delar av mark som sedan tidigare regleras som allmän plats/gata har inkluderats i detaljplanen för att införa ett utfartsförbud längs med Ågestavägen.

Kvartersmark

B_1 Vård- och omsorgsboende

Syftet är att möjliggöra ett särskilt boende för äldre. Bestämmelsen säkerställer att marken används för ändamålet och inte för exempelvis ordinära bostäder eller verksamheter.

G_1 Drivmedel utan kompletterande försäljning

Syftet är att bekräfta den gasförvaring med tillhörande fläktanläggning som finns på Lönnen 15. Ny byggrätt införs så att skyddsbestämmelse m_1 kan genomföras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen begränsar var byggnader får uppföras. Mark som är planlagd som prickmark har inte bedömts lämplig att uppföra byggnader på.

$ö_1$ Marken får inte förses med annan byggnad än komplementbyggnad

Tillåter komplementbyggnader, exempelvis förråd, cykelförråd och växthus men förhindrar huvudbyggnader.

På fastigheten Lönnen 15 möjliggörs för komplementbyggnader (gasförvaring med planerad bulleravskärmning) till befintlig verksamhet.

Byggnadsverkets höjd

h_1 45,3 Högsta nockhöjd är 45,3 meter över angivet nollplan

Anger högsta nockhöjd vilket säkerställer anpassning till omgivningens skala.

h_2 3,5 Högsta nockhöjd är 3,5 meter

Reglerar högsta nockhöjd för komplementbyggnad för att begränsa volym och påverkan.

h_3 6,0 Högsta totalhöjd på byggnad är 6,0 meter

Reglerar höjd för bullerdämpande inbyggnad som omger bulleralstrande anläggning (fläktanläggningen).

h_4 31,5 Högsta totalhöjd på byggnad är 31,5 meter över angivet nollplan

Reglerar totalhöjd för byggnad. Möjliggör för byggnad under planerad marknivå så att skyddsrum kan placeras i källare utanför fasadliv.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v_1 Lägenheternas storlek får vara högst 35 kvadratmeter.

Begränsar möjlig storlek på lägenheter för att uppfylla bestämmelser om riktvärden för buller i trafikbullerförordningen.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Uteplats får inte anordnas

Begränsar tillåten placering av uteplatser för att förhindra att dessa placeras mot gasförvaringen.

Skydd mot störningar

m_1 Bulleralstrande anläggning ska vara avskärmad så att den ekvivalenta ljudnivån från industribuller inte överstiger 45 dBA vid fasad till bostadsbebyggelse inom planområdet. Bullerskyddet ska uppfylla brandklass EI 60.

Säkerställer att ljud från fläktanläggningen till gasförvaringen på Lönnen 15 inte överskrider riktvärden (45 dBA) vid fasad till bostadsbebyggelse. Bidrar till god boendemiljö.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Begränsar möjliga lägen för in- och utfart till området med hänsyn till trafiksäkerheten.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel är 25 grader. Bestämmelsen gäller inte för takkupor.

Säkerställer att byggnadens takutformning harmoniserar med omgivande bebyggelse.

Utformning

f_1 Takformen ska vara sadeltak

Säkerställer att byggnadens takutformning harmoniserar med omgivande bebyggelse.

f_2 Balkong får inte anordnas vid nordvästra fasaden.

Begränsar tillåten placering av balkonger för att förhindra att dessa placeras mot gasförvaringen.

Utförande

b_1 Grundläggning ska ske med pålar där marken består av lera

Grundläggning anpassas till markförhållanden.

b_2 25 Minst 25% av marken ska vara genomsläpplig (Avgränsas av användningsgräns)

Syftar till att säkerställa att del av marken utförs med genomsläpplig mark. Det gynnar dagvattenhantering, biologisk mångfald och grönstruktur på fastigheten.

b_3 Nordvästlig fasad ska utföras i obrännbart material

Skydd mot gasförvaringen på Lönnen 15. Brandtekniskt krav. Obrännbar fasad innebär att fasadelement ska vara utformade av obrännbara material. Fönster får vara öppningsbara och de behöver inte vara brandteknisk klassade.

b_4 Utrymningsvägar ska orienteras bort från nordväst

Reglerar utformning i relation till riskanalys för gasförvaring på Lönnen 15.

Utnyttjandegrad

e_1/e_2/e_3 Byggnadsareor

Begränsar max byggnadsarea för komplementbyggnader (45–110 m²), för att möjliggöra ändamålsenliga och platsanpassade komplementbyggnader.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för byggnation av byggnad förrän markföroreningar på platsen har avhjälpts. (Avgränsas av användningsgräns)

Skyddar hälsa och miljö. Villkoras till före byggstart för att säkerställa att planen kan genomföras.

a_2 Startbesked får inte ges för byggnation av byggnad förrän inbyggnad enligt skyddsbestämmelsen m1 har uppförts. (Avgränsas av användningsgräns)

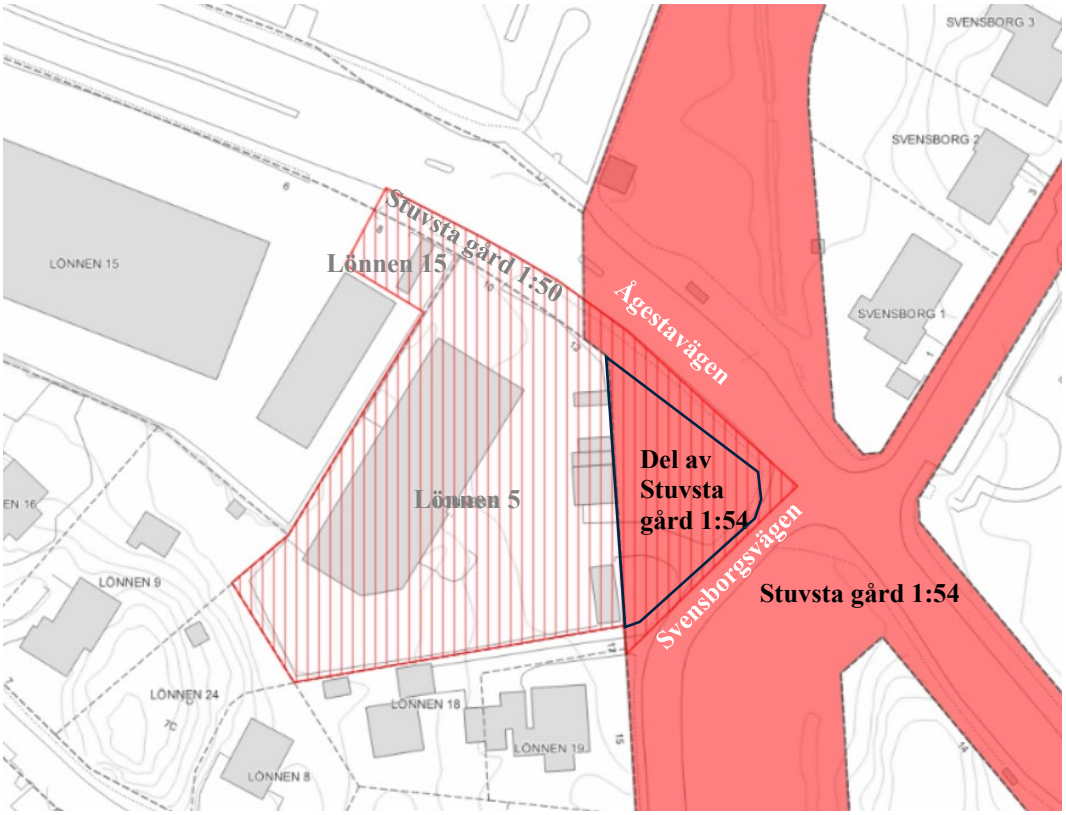
Skydd mot industribuller enligt bullerutredning. Villkoras till före byggstart för att säkerställa att planen kan genomföras.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54 planläggs som kvartersmark och ska efter att detaljplanen överföras till Lönnen 5 genom fastighetsreglering. De delar av Stuvsta gård 1:50 och Stuvsta gård 1:54 som planläggs som allmän platsmark kvarstår i kommunal ägo.



Figur 3. Del av den kommunalt ägda fastigheten Stuvsta gård 1:54 överförs till Lönnen 5 genom fastighetsreglering. Rött skrafferat område visar planområdet. Svart linje visar allmän plats som planläggs som kvartersmark.

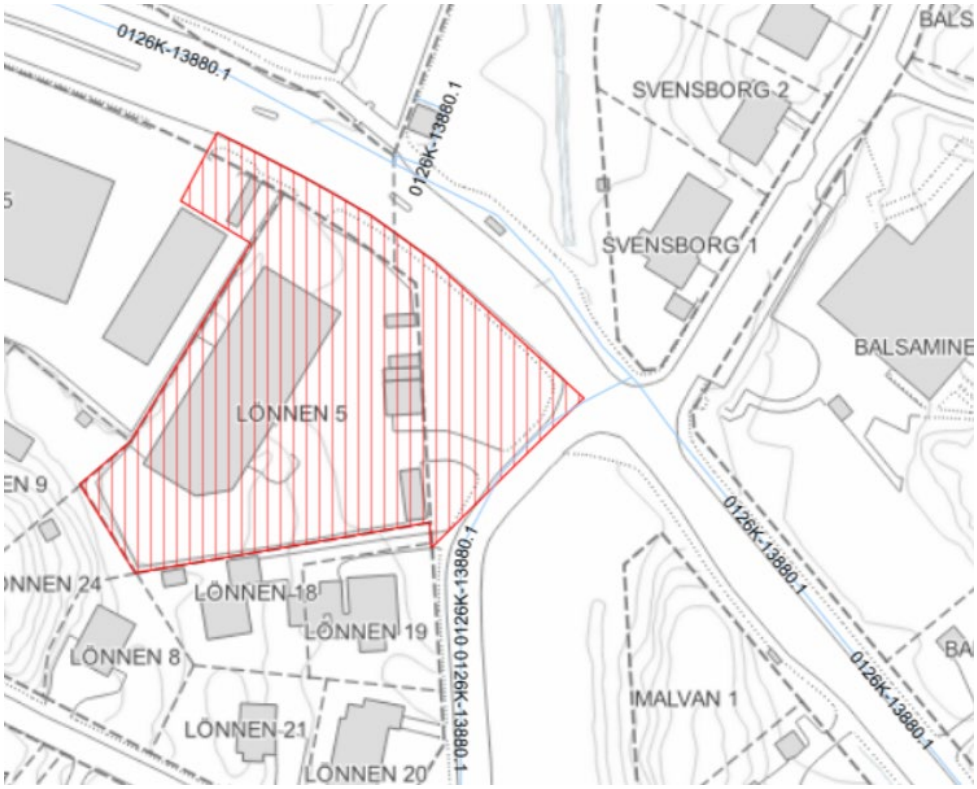
Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Lönnen 5	cirka 500 kvm		Kvartersmark
Stuvsta gård 1:54		cirka 500 kvm	Kvartersmark

Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan vid behov säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning. Något behov av nya ledningsrätter har inte identifierats. Det finns en ledningsrätt inom och gränsande till planområdet:

- 0126K-13880.1
  Ändamål starkström, till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, belastar delvis fastigheten Stuvsta 1:54.



Figur 4. Kartbild över ledningsrätter omkring planområdet.

Starkströmsledningen kan påverkas av den planerade omläggningen av gångbanan och anläggande av angöringsplats längs Svensborgsvägen. Eventuella konsekvenser på ledningen kommer att utredas vidare inför genomförandet.

Servitut och markavtal

Inom och gränsande till planområdet finns distributionsledningar för el tillhörande Vattenfall Eldistribution AB, fjärrvärmeledning och signalkabel tillhörande Södertörns fjärrvärme, telekommunikationsledningar tillhörande Skanova AB, samt ledningar för vatten och avlopp tillhörande Stockholm vatten och avfall AB. Ledningarna regleras med stöd av markavtal eller servitutsavtal mellan Huddinge kommun och respektive ledningsägare. Förbindelsepunkter och exploatörens egna servisledningar på fastigheten Lönnen 5 kommer att påverkas av detaljplanens genomförande.

Inskrivna servitut:

Ändamål	Förmån	Belastar	Omhändertas
Kraftledning	Transformatorn 2	Stuvsta Gård 1:54	Servitut
Elledning	Transformatorn 2	Stuvsta Gård 1:54	Servitut
Elledning	Transformatorn 2	Stuvsta Gård 1:50	Servitut

Ovan inskrivna servitutsrättigheter bedöms kunna påverkas av plangenomförandet genom eventuellt behov av justering av förbindelsepunkter samt begränsad ledningsomläggning.

Ett servitut där fastigheten Lönnen 5 (härskande fastighet) medges rätt att inom fastigheten Lönnen 15 (tjänande fastighet) anlägga, underhålla och bibehålla bullerskydd runt biogasanläggningens fläktanläggning finns upprättat.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Följande åtgärder planeras på allmän plats:

- In- och utfarten tas bort från Ågestavägen för att prioritera den rörliga trafiken.
- Justering av gångbanan längs Svensborgsvägen för att möjliggöra en angöringsplats för leverans- och avfallsfordon. Fickan är även möjlig att använda för bilparkering under kvällar och helger. Gångbanan blir två meter bred och ansluter till entréytorna.
- Dagens trafikljusreglerade övergångsställe över Ågestavägen utvecklas även med en cykelpassage så personal och besökare lättare kan cykla till och från det särskilda boendet.
- I korsningen Ågestavägen/Svensborgsvägen anläggs en genomgående gång- och cykelbana vilket prioriterar fotgängare och cyklister. Ågestavägen har idag ingen cykelbana men då Svensborgsvägen utgör ett lokalt cykelstråk utformas den även för cyklister så att de enkelt kan färdas från Svensborgsvägen och över till det regionala cykelstråket på norra sidan om Ågestavägen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten och Avfall AB som är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som tar hand om dagvatten från kvartersmark. De befintliga ledningssystemen för dricks- och dagvatten bedöms ha kapacitet att klara av den exploatering som detaljplanen medger. I spillvattennätet finns en befintlig kapacitetsbrist. Det är möjligt att ansluta Lönnen 5 men på sikt behöver nätets kapacitet höjas.

Elförsörjning
Inom planområdet finns ledningar för strömförsörjning. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral).

Energiförsörjning
Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Tillkommande bebyggelse inom planområdet planeras anslutas till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning
Den byggrätt som detaljplanen medger inom kvartersmark innebär en ekonomisk nytta för exploatören som bedöms stå i god proportion till de kostnader genomförandet innebär. Det gäller såväl kostnader inom planområdet som utanför.

Kommunalekonomiska konsekvenser
Genomförandet av detaljplanen medför behov av vissa anpassningar av allmänna anläggningar. Exploatören ska enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal bidra ekonomiskt till dessa åtgärder (godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 och senast reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut den 13 december 2021, KS-2021/2406).

Kommunen kommer att få en intäkt för marköverföring av del av fastigheten Stuvsta 1:54. Köpeskillingen fastställs i kommande exploateringsavtal.

Drift- och gatuunderhåll
Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad på kvartersmark och nödvändiga anpassningar och återställningsåtgärder på allmän plats inom planområdet. Exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats utanför planområdet, till exempel gång- och cykelpassage, hanteras i det fortsatta arbetet och regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för anläggande, drift och teknisk försörjning inom kvartersmark. Exploatören ansvarar vidare för flytt eller omläggning av ledningar som beror på exploateringen samt eventuella följdåtgärder. Kommunen ansvarar för drift och underhåll inom allmän plats.

Kostnader för fastighetsägarna
Planavgift
Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift i samband med bygglovgivning kommer att tas ut.

Bygglovavgift
När detaljplanen har vunnit laga kraft har exploatören rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Vatten och avlopp
Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande taxa. Avgiften består av en anläggningsavgift (engångsavgift) och en brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt lagen om allmänna vattentjänster tas ut när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat en förbindelsepunkt för fastigheten. Exploatören ansvarar för kostnaderna för anslutning till vatten och avlopp.

El och tele med mera
Exploatören betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

Fastighetsbildning
Exploatören betalar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende nya ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren. Kostnader för lantmäteriförrättningar som rör befintliga rättigheter som påverkas av exploateringen bekostas av exploatören, vilket kommer regleras i exploateringsavtalet. Lantmäterimyndigheten debiterar kostnaderna enligt gällande taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Exploatören ska förvärva den kommunala mark som enligt detaljplanen planläggs som kvartersmark. Kommunen ersätts för det markvärde som uppstår genom omvandlingen från allmän plats till kvartersmark, med avdrag för de kostnader som krävs för att möjliggöra den tillkommande byggrätten.

Principen är överenskommen i intentionsavtalet och kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
De ekologiska skydds- och kompensationsåtgärder som ska utföras utanför planområdet ska bekostas av exploatören. Kostnader för dagvattenanläggningar, eventuell marksanering, samt åtgärder för bullerskydd ska också bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap
Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark, medan kommunen ansvarar för anläggande och drift inom allmän plats.

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar som VA-huvudman för allmänna vatten, spillvatten- och dagvattenanläggningar som tar hand om dagvatten från kvartersmark. Dagvattenanläggningar som enbart avleder eller hanterar dagvatten från allmänna ytor ansvarar kommunen för.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar, Vattenfall Eldistribution AB för elledningar, Skanova AB för teleledningar och Stokab för fiberledningar fram till förbindelse- eller överlämningspunkt.

Exploatören ska i god tid innan genomförandet säkerställa läget för befintliga ledningar inom exploateringsområdet i samråd med berörda ledningsägare.

Avtal

Intentionsavtal (KS-2024/754) har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal (KS-2022/479) mellan kommunen och exploatören har också ingåtts för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören inför antagandet av detaljplanen. Avtalet kommer att reglera parternas ansvar och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen samt förvärv av mark som övergår från kommunen till exploatörerna som kvartersmark. Avtalet kommer bland annat omfatta fördelning av utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar, parkeringstal, ansvar för markföroreningar och övergripande tidplan för genomförandet.

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende omläggning av befintliga ledningar inom planområdet samt följdåtgärder och andra ledningsarbeten som krävs till följd av exploateringen.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen kan byggstart för vård- och omsorgsboendet ske år 2027.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden
Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan Huddingevägen del V (0126K-6486), som fick laga kraft 1966 och Buxbom med flera (0126K-13647), som fick laga kraft 2003.

Grundkarta
Grundkarta daterad 2026-09-10.

Översiktsplan
Huddinge kommuns översiktsplan 2050, laga kraft 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
PM för undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-01-10.

Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Utredningar

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2026-06-03
- Trafikutredning. Sweco, 2025-06-09
- PM Geoteknik, Bjerking, 2026-06-29
- Markteknisk undersökningsrapport, 2026-06-29
- Rapport Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2025-03-21,
- Riskutredning avseende detaljplaneändring och ny bebyggelse av SÄBO, Brandkonsulten, 2026-02-17.
- Naturvärdesinventering och trädinmätning, Ekologigruppen, 2022-10-31
- Utvärdering av groddjurshabitat Hifab, 2022-09-09,
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-09-02
- Gestaltnings-PM, A-sidan, 2026-09-02
- Social konsekvensanalys, Huddinge kommun, 2025-06-11

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

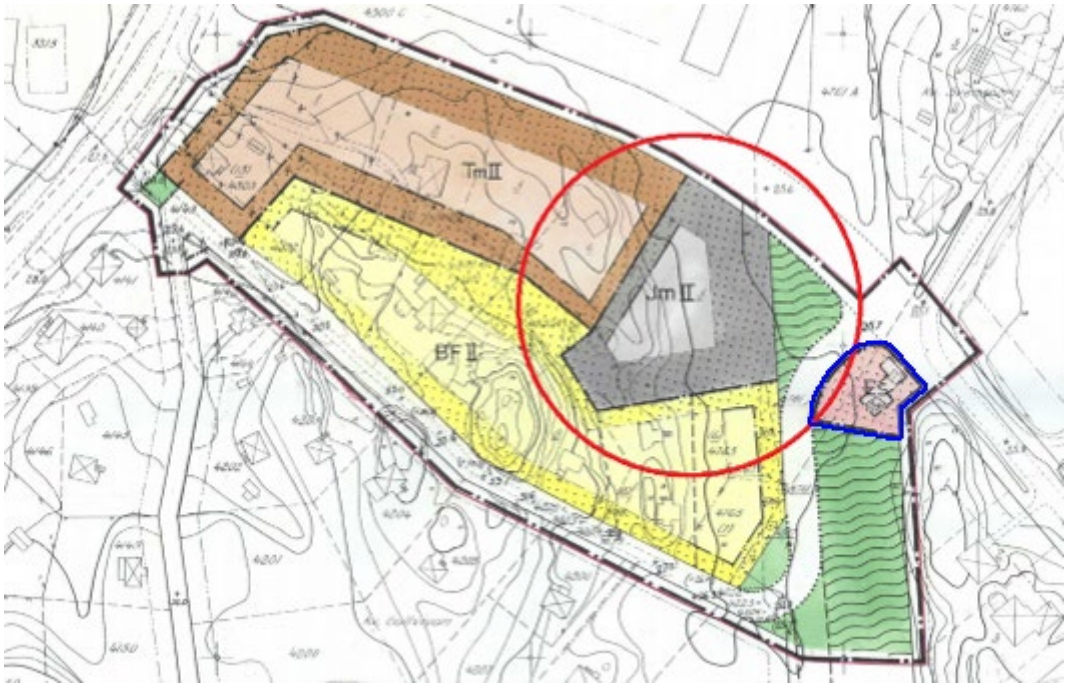
Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Huddingevägen del V (0126K-6486), som fick laga kraft 1964.
- Buxbom med flera (0126K-13647), som fick laga kraft 2003.

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.



Figur 5. Gällande detaljplan (0126K-6486) med planområdet markerat i rött. Blå-markerat område (transformatorstation) undantogs från detaljplanen när den antogs år 1965.

Fastigheten Lönnen 5 är enligt gällande plan avsedd för industriändamål i två våningar, med prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast fastighetsgränsen. Den del av den kommunala fastigheten Stuvsta gård 1:54, som omfattas av detaljplanen *Huddingevägen del V* och ingår i det aktuella planområdet, är avsedd för parkändamål.

De delar av fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och Stuvsta gård 1:50 som omfattas av detaljplan Buxbom med flera utgör delar av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Dessa kommer att kvarstå som gatumark men inkluderas i den nya detaljplanen för att kunna reglera utfartsförbud, vilket inte är möjligt att göra direkt i planområdesgräns.

Gällande detaljplaner ersätts av den nya detaljplanen inom planområdet.

Planbesked
Planbesked gavs till fastighetsägaren Glönnen AB den 1 april 2020 (KS § 24), och avsåg ett flerbostadshus i tre till sex våningar. Efter att Besqab övertagit exploateringsrollen utreddes möjligheten att i stället pröva ett vård- och omsorgsboende som ett alternativ. Kommunen har därefter bekräftat ett identifierat behov av cirka 60 platser i Stuvsta fram till 2032.

Planuppdrag
Planprojektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2023. Den 2 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för ett vård- och omsorgsboende på Lönnen 5 med flera.

Översiktsplan
I Översiktsplan 2050 beskrivs planområdet som ett strategiskt läge i anslutning till kollektivtrafikhållplatser längs stamnätet, där tillgängligheten till viktiga målpunkter är särskilt god. Området klassas som ett område med sammanhängande bebyggelse som ska kompletteras med bostäder, grundläggande samhällsservice, arbetsplatser samt viss kommersiell service. Fokus ligger på mindre flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Bebyggelsen ska vara medeltät och anpassad till omgivande struktur.

Kommunala beslut i övrigt
Projektet finns med i Lokalresursplan 2026.

Regionala

Regional utvecklingsplan
I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen pekas området ut som ett strategiskt bebyggelseläge, vilket är lägen med god tillgång till kollektivtrafik. Utveckling i de strategiska bebyggelselägena bidrar till stärkt regional sammanhängande struktur, hållbart resande och effektivt nyttjande av gemensamma resurser.

Övriga förutsättningar

Riksintressen
Huddingevägen, cirka 150 meter väster om planområdet, utgör riksintresse för kommunikationer. Det finns en avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Trafikverket om att på sikt göra planskilda korsningar på Huddingevägen vilket kan påverka Ågestavägen och närliggande bebyggelse i oklar omfattning. En förstudie har genomförts för att utreda hur planskilda korsningar påverkar omkringliggande infrastruktur. Ramper som fortsätter in på befintlig sträckning av Ågestavägen har studerats. I förstudien ansluter ramperna till befintlig väg innan Ågestavägen och går utanför planområdet. Planförslaget omöjliggör därför inte planskilda korsningar. I övrigt finns inga andra utpekade riksintressen inom eller i närheten av planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet mynnar ut i sjön Magelungen, som är en vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer. Sjön har otillfredsställande ekologisk status med övergödning som huvudsaklig påverkansfaktor. Den uppnår ej god kemisk status på grund av föroreningar som kvicksilver (Hg), PFOS, polybromerade difenyletrar (PBDE) samt tributyltennföreningar (TBT).

Miljökvalitetsnormer för luft

Trafiken på Huddingevägen och Ågestavägen ger upphov till luftföroreningar, dock inte så höga halter att det överskrider rikt- och gränsvärden. Enligt översiktliga beräkningar från Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2025) ligger både PM10- och kvävedioxidhalterna under såväl normer som miljömål för luftkvalitet.

Miljö

Mark och vegetation

Inom planområdet, finns en mindre skogsdunge och gräsmark, som utgör en liten del av det grönstråk som löper i nordsydlig riktning utmed Fagerängsdiket. Naturmarken består av ung lövblandskog med inslag av tall. Inom området finns också planterade trädgårdsväxter.





Bilder från området.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram (Ekologigruppen, 2022-10-31). Två objekt med visst naturvärde (klass 4) och tre objekt med lågt naturvärde har identifierats i inventeringen, se figur 6. De äldsta träden i skogsbeståndet bedöms vara högst 50 år. Övriga områden saknar i stort naturvärdefulla strukturer.

Tre skyddsvärda träd har identifierats i inventeringen och utgörs av två grova aspar och en sälg. Sälgen har efter inventeringen blåst ner och till stora delar tagits bort. Vid senare fältbesök har ytterligare en värdefull sälg identifierats samt att den ena aspen är ett hålträd.



Figur 6: Karta över inventerade naturvärdesobjekt inom planområdet. Ofärgade områden har lågt värde. Bearbetad efter kartor i Naturvärdesinventeringen, Ekologigruppen.

Artförekomster och spridningssamband

Kommunens översiktliga kartering indikerar spridningssamband för bland annat nyttoinsekter och groddjur inom eller i närheten till planområdet. Söderut i Långkärret, cirka 500 m från planområdet, har tidigare inventeringar konstaterat förekomst av vanlig padda, vanlig groda och mindre vattensalamander. Samtliga är fridlysta enligt 6§ artskyddsförordningen, men ej rödlistade.

Enligt utförd inventering av groddjurshabitat (Hifab, 2022) utgör naturområdet inom planområdet en god livsmiljö för groddjur. Intilliggande områden utanför planområdet, utmed Fagerängsdiket, har ännu bättre förutsättningar som livsmiljö och även lekmiljöer med öppna vattenspeglar. Bilvägarna i området utgör dock spridningsbarriärer och naturmiljön inom planområdet ligger omgärdat av gator och hårdgjord verksamhetsmark.

Några särskilda fynd av fåglar har inte noterats under inventeringarna, men naturvärdesinventeringen konstaterar att skogsdungen kan utgöra en potentiell häckningsmiljö.

Preliminära resultat från inventeringar av fladdermöss utförda under sommaren 2026 visar att vanligt förekommande arter i stadsmiljöer (dvärgpipistrell, nordfladdermus och större brunfladdermus) rör sig i området kring detaljplanen och Fagerängsdiket. En boplatsinventering utfördes under våren 2026 där byggnaderna inom planområdet konstaterades olämpliga som viloplats och koloniplats för fladdermöss. Också hålträden i planområdets skogsdunge bedömdes ha låg sannolikhet för att utgöra vilo- eller koloniplats. Miljön i omgivningen, med bland annat Fagerängsdiket, erbjuder dock bra förutsättningar

för både födosök, viloplatser och koloniplatser. Alla fladdermössarter är skyddade enligt 4a§ artskyddsförordningen.

Rekreation och friluftsliv

Ett grönstråk med gång- och cykelväg löper söderut utmed Fagerängsdiket och långkärret vidare mot parkmiljö vid Trehörningen. Utmed Svensborgsvägen är det enbart trottoar. Norrut fortsätter grönstråket genom villakvarteren till Rågsveds naturreservat, cirka 1 kilometer norr om planområdet. Norr om Ågestavägen är grönstråket utpekat som ett ”tätortsnära naturområde” i ÖP2050. Stråket fungerar som en rekreativ lummig skogsmiljö bland villabebyggelsen. En stor del av sträckan har identifierats som "förbättringsbehov" i kommunens parkprogram.



Figur 7. Översikt lokalt cykelnät (gult). Planområdet markerat i rött och område utpekat som tätortsnära naturområde i översiktsplanen markerat i grönt.

Grönytan inom själva planområdet används som passage men inte för längre vistelse då upplevelsevärdena är få. Tillgången på parkmiljöer och mötesplatser i övrigt är dålig i närområdet som främst är präglat av den närliggande handelsplatsen / drivmedelstationen.

Grönstråket och Fagerängsdiket är utpekat som närnatur som regelbundet besöks av närliggande förskola i kommunens inventering av barns närnatur.



Foto taget söder om planområdet, utmed gång- och cykelväg vid Fagerängsdiket.

Ekosystemtjänster

Identifierade ekosystemtjänster inom planområdet idag är begränsade då området med naturmiljö är litet. Stödjande ekosystemtjänster för biologisk mångfald förekommer kopplade till de träd och livsmiljöer som finns samt den del av större spridningssamband som området är en liten del av. Reglerade tjänster utgörs av reglering av lokalklimat, viss luftrening, rening och fördröjning av vatten samt pollinering. Försörjande och kulturella ekosystemtjänster bedöms saknas.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom undersökningsområdet av glacial lera samt i söder av berg, överlagrat med ett tunt lager morän (SGU, 2023).



Figur 8. Utdrag ur SGU:s jordartskarta vid undersökningsområdet (ungefärligt läge markerat med lila polygon).

En geoteknisk utredning (Bjerking, 2023, reviderad 2026) har utförts som visar att de två översta metrarna jord utgörs av fyllning ovanpå lera, som i sin tur överlagrar berg. Den södra delen består av två meter fyllning på berg.

Ett borrkaxprov från en provpunkt i berget har tagits och analyserats. Bergprovet bedömdes vara syraproducerande. Sammanfattningsvis kan berget innebära en försurningsrisk vid losshållning och krossning av större mängder berg.

Risk för ras, skred, erosion
Planområdet är inte utpekat i SGU:s aktsamhetskarta för finkorniga jordar eller i Översiktsplanens hänsynskarta med områden utpekade med risk för skred. Genomförda geotekniska undersökningar visar dock att leran i området har låg skjuvhållfasthet, dåliga deformationsegenskaper och begränsad bärförmåga. Det pågår också sättningar i området.

Idag är förhållandena i området stabila, och utan någon förändring av mark eller belastning finns inte risk för ras eller skred. Vid ytterligare belastning av marken eller annan påverkan som schakt finns en viss skredrisk, samt risk att större sättningar kan uppstå. Markförstärkande åtgärder kommer därför att krävas för att kunna uppföra byggnader.

Markradon
Enligt kommunens radonriskkarta klassas delar av planområdet som lågriskområde för radon, hälften är oklassat.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden
Dagvatten från planområdet leds via ledningar till det närliggande Fagerängs-diket norrut vidare mot Kräppladiket som sedan mynnar ut i sjön Magelungen. Eftersom planområdet idag delvis är hårdgjort och att marken under består av lera och berg är infiltrationskapaciteten i marken generellt låg. Delar av området är dock uppfyllt med fyllnadsmassor bestående av sand eller grus som har en bättre infiltrationskapacitet.

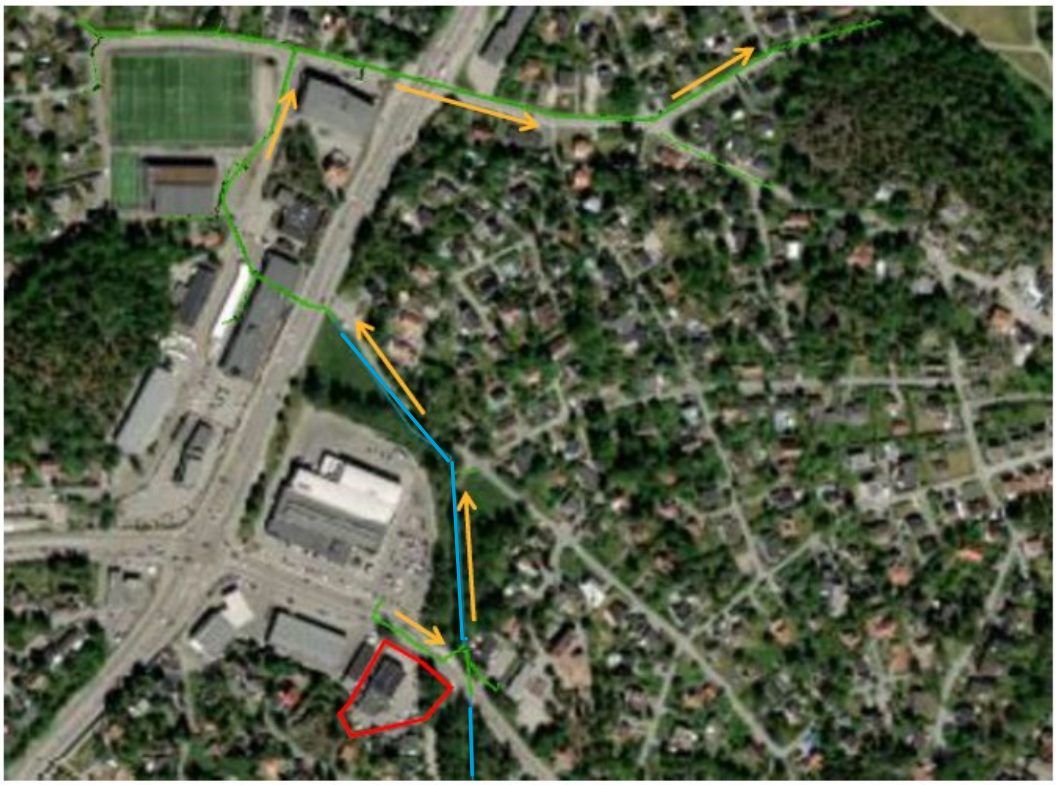
Inga grundvattenförekomster eller tillrinningsområden till desamma finns i området enligt VISS. Grundvattnets trycknivå har mätts in i tre punkter och visar att den ligger på mellan +22,5 till +24,5. Detta motsvarar mellan 0,8–3,5 m under befintlig marknivå beroende på mätpunkt.

Dagvatten
En dagvattenutredning (Structor 2026) har tagits fram för planförslaget. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet leds via ledningar och det närliggande Fagerängsdiket vidare mot Kräppladiket, genom dammarna vid Kräppladiket, och sedan vidare till sjön Magelungen.

Var servisanslutningen från fastigheten Lönnen 5 till det allmänna ledningsnätet ansluter är inte fastställt. Det har funnits misstanke om att fastigheters

dagvattenledningar i området varit felaktigt kopplade till spillvattennätet. Efter utredning av SVOA har det dock konstaterats att så inte är fallet.

Eftersom planområdet till stora delar är hårdgjort och består av verksamhetsmark beräknas en viss föroreningsbelastning ske av i dagvatten typiskt förekommande ämnen. Inga särskilda reningsanläggningar för dagvatten finns inom planområdet.



Figur 9. Fagerängsdiket och befintliga dagvattenledningar samt kulvert som leder bort dagvatten från planområdet till Kräppladiket. Gröna linjer avser befintliga dagvattenledningar, blå linjer avser Fagerängsdiket. Planområdet markerat med röd polygon. Källa: Dagvattenutredning, Structor.

Hälsa och säkerhet

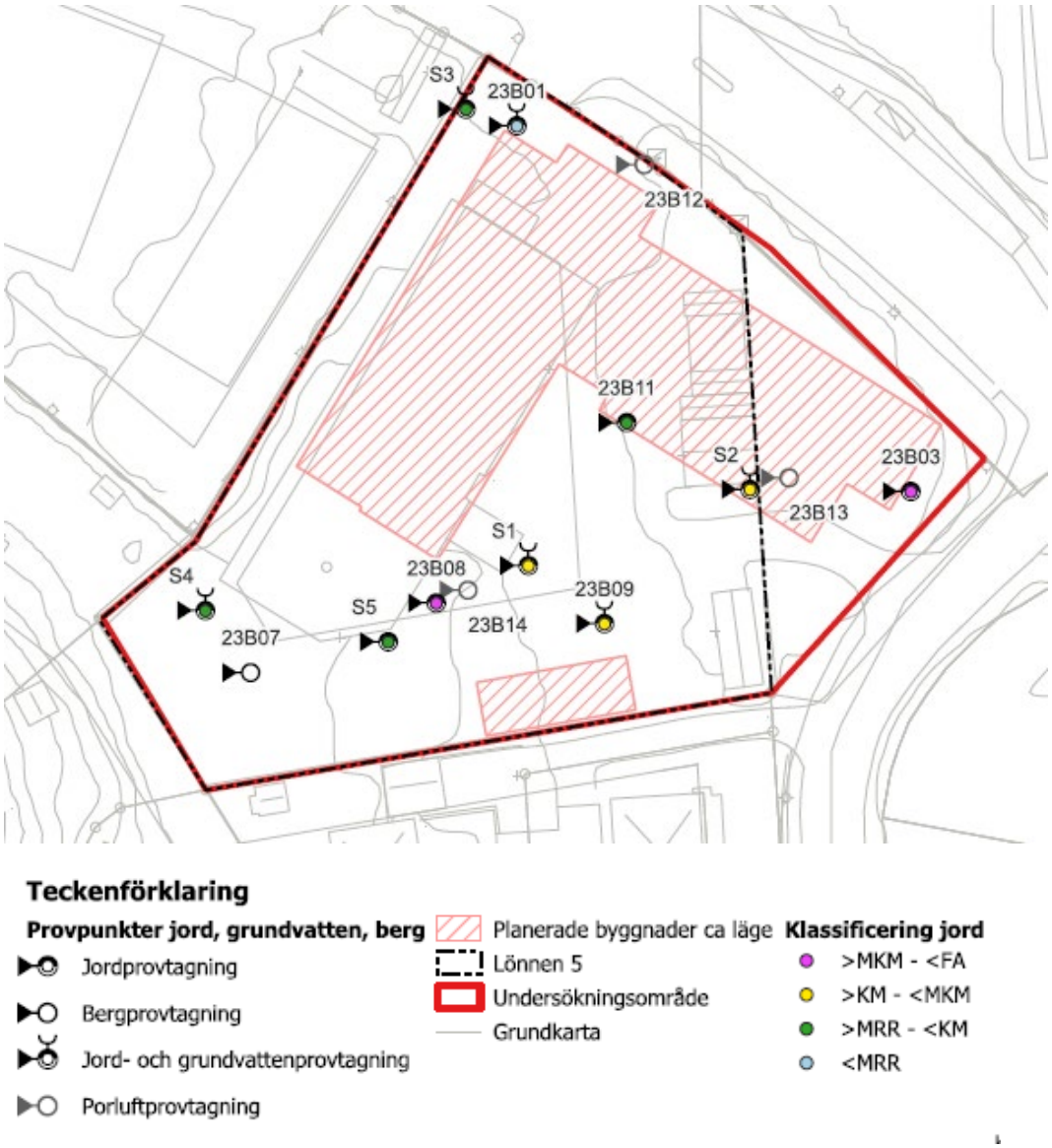
Elektromagnetiska fält

Det finns inte några luftledningar för el i planområdets närhet. På andra sidan Ågestavägen finns en nätstation som Vattenfall äger.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning av området gjordes 2021 (Structor, 2021). Därefter har en ny miljöteknisk undersökning utförts (Bjerking, 2023 reviderad 2025) för detaljplanen med provtagning i jord, grundvatten, porgas och berg. En översiktlig riskbedömning, för att belysa hälso- och miljörisker, har genomförts enligt Naturvårdsverkets metodik.

Figur 10 visar var provpunkter är belägna och på vilka platser där riktvärden överskrids.



Figur 10. Situationsplan med lokalisering av provpunkter i miljöundersökning. Källa: Bjerking, 2023, rev 2025.

Analyserna av jord visar generellt låga halter av metaller men det förekommer halter, främst i den översta metern av fyllningen, som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden i fem jordprover. Bly, zink och tyngre alifater (>C16-C35) överstiger riktvärdet för *mindre känslig markanvändning* (MKM). Bly, kadmium, kobolt och kvicksilver överstiger riktvärdena för *känslig markanvändning* (KM).

I grundvattenproverna har PFAS i halter under SGI:s preliminära riktvärden påvisats. Påvisade halter av klorerade alifater är antingen under laboratoriets rapporteringsgräns eller långt under tillämpade riktvärden.

Inga föroreningshalter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns har uppmätts för något porgasprov.

Buller

Området är utsatt för vägtrafikbuller från Huddingevägen och Ågestavägen, samt industribuller från en närliggande biogasanläggning med pumpar och fläktar som ger upphov till ljud. Kommunens bullerkartläggning från 2021 visar att de dygnsekvivalenta nivåerna för trafikbuller ligger på mellan 50-65 dB(A) inom planområdet, där det främst är trafiken på Ågestavägen som ger upphov till de högsta värdena.

Stomljud och vibrationer

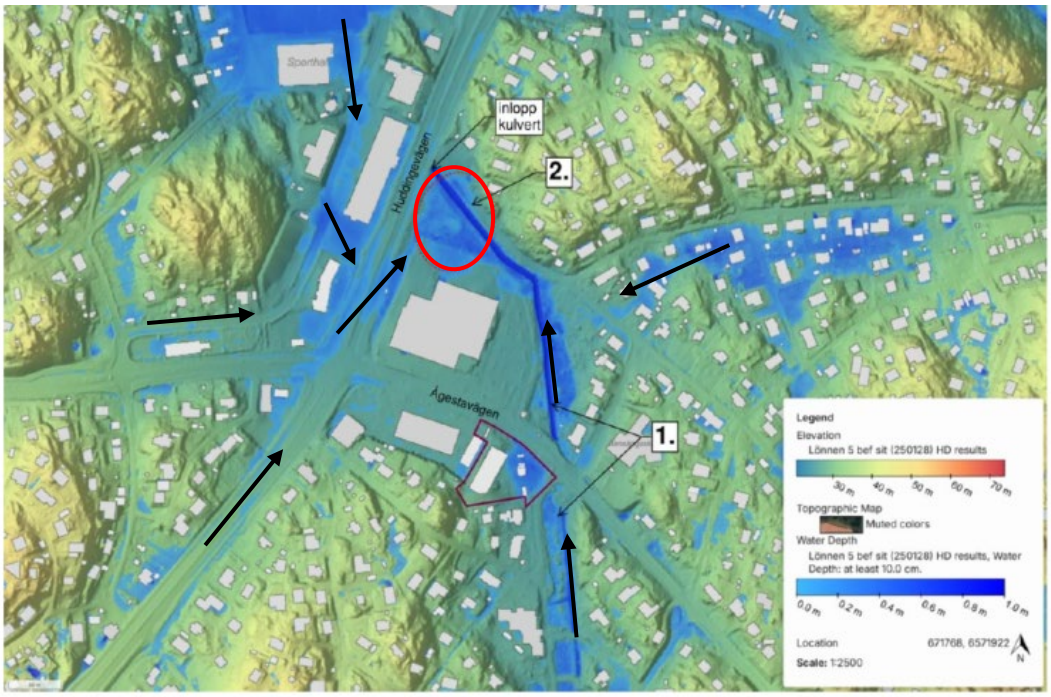
Eftersom marken består av lera finns risk för att tung trafik på Ågestavägen kan ge upphov till vibrationer som fortplantar sig i byggnader och ger störningar. Bussar stannar precis utanför området på busshållplatsen.

Översvämning

Planområdets östra del utgörs av en lågpunkt som när den fylls upp bräddar över till Fagerängsdiket. Fagerängsdiket är ett viktigt rinnstråk för vatten norrut där vattnet passerar en trumma under Ågestavägen och kulvert under Huddingevägen. Stråket är utpekat som ett område med risk för översvämning vid 100-årsregn i kommunens övergripande underlag.

I dagvattenutredningen (Structor, 2026) har en noggrannare skyfallsanalys genomförts där kulvert och trumma ingår. Analysen visar att det sker en översvämning i lågpunkten inom planområdet som beräknas rymma cirka 400 kubikmeter vatten. Det blir också en del översvämning kring Fagerängsdiket (nummer 1 i figur nedan), både söder och norr om Ågestavägen. Närmast inloppet till kulverten vid Huddingevägen, där det finns ett låglänt område med gräsmark (nummer 2 i figur), breder vattnet ut sig mer. Enligt modellen riskerar vattnet att som mest nå upp till kör- och parkeringsytor bakom Coop samt även till infarten till det parkeringsgarage som finns under Coop.

Analysen visar också att det kommer betydande vattenflöden från västra sidan av Huddingevägen som korsar Huddingevägen och leds till lågpunkten innan kulverten.



Figur 11. Maximala vattendjup i och i anslutning till utredningsområdet för ett klimatanpassat 100-årsregn i befintlig situation. Planområdet är markerad med mörkröd polygon. Den röda ellipsen ringar in översvämningsutbredningen kring inloppet av kulverten under Huddingevägen. Flödesstråk schematisk inritade med svarta pilar. (Källa: Bearbetad från Structor, Dagvattenutredning, 2026)

Värmeöeffekt

Planområdet är delvis hårdgjort och beläget i utkanten av ett område med mycket hårdgjorda ytor utan vegetation. Detta innebär att området får höga temperaturer under varma sommardagar och värmeböljor. Detta syns tydligt i Länsstyrelsens kartering över maximala yttemperaturer. Effekter av höga temperaturer kan dämpas av det fuktiga naturstråket utmed Fagerängsdiket och grönskade villatomter. Befintlig natur inom planområdet, med uppvuxna träd och buskage, bidrar också till viss skugga och fukt.

Farligt gods och risk

Cirka 150 meter från planområdet går Huddingevägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Fastigheten Lönnen 15 innehåller en fordonsgasförvaring (CNG/LNG) som medför risker kopplade till brand och explosion. Verksamheten har permanent bygglov. En riskutredning har genomförts där användningen särskilt boende för äldre har tagits i beaktning. Följande riskreducerande åtgärder behöver omhändertas i planförslaget:

- Skyddsavstånd om 12 meter krävs mellan gasförvaringen och ny bebyggelse. Avståndet kan kortas ner till 6 meter om brandteknisk avskiljning uppförs.
- Fasad som vetter mot gasförvaringen ska utföras i obrännbart material.
- Minst en av utrymningsvägar från byggnaden ska placeras bort från gasförvaringen.

- Utomhusmiljön mellan gasförvaringen och byggnaden ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Det betyder att balkonger och uteplatser inte ska uppföras.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger inte inom utpekat kulturhistoriskt värdefullt område enligt kommunens kulturmiljöprogram. Angränsande till planområdet ligger Stenängsskolan som är utpekad som särskilt värdefull byggnad. Detaljplaneförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på kulturmiljön.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Social hållbarhet

Fastigheten Lönnen 5 är inhägnat och upplevs som slutet, hårdgjort och otillgängligt idag. Det saknas vistelsevärden och området har låg social funktion. Det finns inga offentliga mötesplatser inom planområdet. Platsen upplevs som otrygg, särskilt under kvällstid. Detta beror bland annat på:

- låg synlighet,
- begränsad belysning,
- trafikintensiv omgivning (Ågestavägen och närhet till Huddingevägen),
- frånvaro av social aktivitet och naturlig tillsyn ("ögon på gatan").

Området saknar i dag funktioner för barn, såsom lekplatser, vistelseytor eller trygg passage. En stig går genom naturmarken i söder, vilket kan indikera att barn eller unga använder området som genomgångsstråk, utan att det är särskilt anpassat för dem. Det finns en förskola och skola i närheten, vilket ställer krav på förbättrad trafiksäkerhet, särskilt längs Svensborgsvägen.

Planområdet ligger i Stuvsta, som i huvudsak består av ägda småhus med låg andel hyresrätter och relativt stark socioekonomisk profil. Andelen äldre ökar, och behovet av vårdboenden är identifierat i kommunens lokalbehovsanalys. Planen möter detta behov och ger äldre möjlighet till kvarboende i närområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet bedöms vara väl försörjt med offentlig och kommersiell service utifrån målgruppen äldre med vård- och omsorgsbehov, där det främst är viktigt med närhet till vård, omsorg och kollektivtrafik. Flera vårdcentraler finns inom 1,5 kilometers avstånd. Apotek finns inom gång- eller bussavstånd. I närområdet finns även flera föreningsdrivna aktiviteter. Servicebehovet tillgodoses därmed inom närområdet och genom funktioner på boendet.

Arbetsplatser

Idag finns få arbetsplatser inom planområdet. Befintliga verksamheter sysselsätter sannolikt ett mindre antal personer.

Trafik

De allmänna gatorna i anslutning till planområdet illustreras i figur 12. Ågestavägen utgör en huvudgata för motorfordon, stamnät för kollektivtrafik och regionalt cykelstråk för cykel. Cykelstråket saknar vissa kvalitéer enligt regional standard vilket bidrar till en sämre trafiksäkerhet. Svensborgsvägen är en lokalgata med gångbana mot planområdet. Vägen fram till förskolan från Ågestavägen är ett lokalt cykelstråk. Strax väster om planområdet finns Huddingevägen. Öster om Huddingevägen går ett regionalt cykelstråk.



Figur 12. Redovisar trafiksystemet för respektive trafikslag.

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik idag, med närhet till busshållplatser trafikerade av busslinjer med hög turtäthet. Från Huddingevägen nås även hållplatser för stombusslinjer. Stuvsta pendeltågsstation ligger cirka 1200 meter från planområdet.

Korsningen Ågestavägen/Huddingevägen är en större trafikljuskorsning som under rusningstid är ansträngd och sänker framkomligheten samt påverkar närområdet med buller. Livsmedelsbutiken samt drivmedelsstationen utgör också starka målpunkter för bilburna trafikanter. Under rusningstid upplevs trafikmiljön hetsig med bilister som försöker hinna igenom under gröntiden. Trots att Ågestavägen är huvudgata är den reglerad till en relativt låg hastighetsbegränsning, 30 km/h under vardagar vid planområdet, vilket sänker tempot.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Exploatören ska förvärva del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54 för att anpassa fastighetsgränsen till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. Bygglov kan nekas om fastigheten inte är bildad i enlighet med och överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av detaljplanen för fastigheterna Lönnen 5 med flera ska ingås mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer att fullfölja och ersätta det tidigare ingångna intentionsavtalet (KS-2024/754) avseende utveckling av planområdet. Till grund för exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun. Konsekvenserna av exploateringsavtalet blir att förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen regleras.

För fastigheten Lönnen 15 innebär planförslaget att åtgärder behöver vidtas inom Lönnen 15 som syftar till att reducera industribuller från biogasanläggningens fläktanläggning. De bullerskyddande åtgärderna måste bibehållas så länge fastigheten används för biogasanläggningen.

Ledningar, förbindelsepunkter och servisanslutningar som påverkas av exploateringen:

- Distributionsledningar för el, tillhörande Vattenfall Eldistribution AB
- Ledningar för vatten och avlopp tillhörande Stockholm vatten och avfall AB
- Telekommunikationsledningar tillhörande Skanova AB
- Starkströmsledning, tillhörande Vattenfall Eldistribution AB (kan komma att påverkas av omläggning av gångbana och anläggande av angöringsplats längs Svensborgsvägen)
- Södertörns fjärrvärme har en befintlig markförlagd fjärrvärmeledning och signalkabel som passerar i den del av Stuvsta 1:54 som planläggs som kvartersmark. Ledningen kommer att behöva flyttas för att undvika konflikt med genomförandet av detaljplanen

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

Omvandlingen till vårdboende ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området och omfattas inte av några skydd. Med ett kollektivtrafiknära läge och en omvandling av redan ianspråktagen mark bedöms planen innebära en god hushållning av mark enligt 3 kap 1§ miljöbalken. Naturmark försvinner vilket medför en viss negativ påverkan, men inte betydande sett till dess ringa storlek och värde. För de i närområdet förekommande groddjursarterna bedöms förslaget inte innebära att bevarandestatusen påverkas.

Med rätt avhjälpandeåtgärder bedöms identifierade markföroreningar i området inte innebära någon negativ påverkan för miljö och hälsa. Hanteringen av dagvatten förväntas kunna minska vattenföroreningar och underlätta uppfyllandet av miljökvalitetsnormer i recipienten Magelungen. En lågpunkt byggs bort som gör att vattenvolymer förskjuts längre norrut till ett grönområde, men utan att påverka de närmast liggande fastigheterna.

Gårdsmiljöer för vårdboendet förläggs på en skyddad baksida med möjlighet till grönska, skyddad från buller på den trafikerade Ågestavägen. Riktvärden för trafik- och industribuller kan klaras. Luftkvalitetsförhållanden påverkas marginellt och risker från närliggande verksamheter blir acceptabla med riskreducerande åtgärder. Omvandlingen av området bedöms medföra positiv påverkan för sociala och rekreativa värden liksom för stadsbilden genom genomtänkt gestaltning och trafikutformning.

Kommunen har därmed gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken, behöver därför inte upprättas för detaljplanen. Särskilt beslut om bedömningen av miljöpåverkan fattades när planen gick ut på samråd (2025-09-25).

Undersökningen har samrådts med Länsstyrelsen (2025-01-15) som håller med i kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Beräkningar i utförd dagvattenutredning visar att föroreningsbelastning minskar med ny markanvändning, även utan särskilda reningsåtgärder, eftersom bostadsområden genererar mindre utsläpp än verksamhetsmark. Planförslaget innehåller dagvattenhantering på gårdsytorna. Detta medför att föroreningsbelastningen minskar mellan 40–80% i dagvattnet jämfört med idag. Detta inkluderar fosfor som är den utslagsgivande faktorn för ekologisk status i recipienten Magelungen.

Fosforbelastningen beräknas vara knappt 0,3 kg från området idag och förväntas minska till cirka 0,15 kg med reningsåtgärder. Denna belastning kan sättas i relation till framräknat reduktionsbehov för Magelungen från landbaserade källor som är på 135 kg per år för att nå god status. Planområdets bidrag till sjöns totala belastning är således mycket liten idag och tack vare ny markanvändning och reningsåtgärder kan den minskas ytterligare. De ämnen som ger upphov till sjöns otillfredsställande kemiska status beräknas också minska med planförslagets genomförande.

Eftersom det förekommer vissa markföroreningar (till exempel bly) kommer avhjälpandeåtgärder att utföras. Dagvattenanläggningar görs med tät botten där det krävs, för att hindra utlakning av ämnen till dag- och grundvatten.

Planförslaget bedöms därför inte innebära att någon otillåten försämring av ekologisk eller kemisk status sker, utan bidrar snarare med förutsättningar för en bättre vattenkvalitet i recipienten. Inga hydromorfologiska kvalitetsfaktorer i recipienten påverkas av planförslaget. Planförslaget omöjliggör inte heller någon åtgärd som är nödvändig för att miljökvalitetsnormerna i Magelungen ska följas.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget innebär att Ågestavägen får ett mer slutet gaturum åt söder på aktuell sträcka. Området kommer ändå vara välventilerat med tanke på hur öppet det är runtomkring. Utförda överslagsberäkningar i SMHI:s verktyg VOSS[1] för gatumiljön efter tillkommande bebyggelse visar halter med god marginal till både nuvarande och skärpning av miljökvalitetsnormer. Gårdsmiljöerna där boendes främsta utomhusvistelseyta förläggs, är avskärmade från de trafikerade vägarna. Ytterligare tillkommande trafik är begränsad och påverkar inte luftkvaliteten. Planförslaget medför därmed inte att miljökvalitetsnormerna för luft kommer överskridas, även beaktat de skärpningar av lagstiftningen som väntas i och med det nya luftkvalitetsdirektivet.

Mark och vegetation

Skogsdungen och dess markvegetation kommer som helhet att försvinna. Det blir lokalt en negativ påverkan på naturvärdena men bedöms innebära marginella konsekvenser för området i stort. Förekommande invasiva arter behöver hanteras rätt under byggskedet för att förhindra oavsiktlig spridning. Träd är inte möjliga att bevara med bebyggelseförslaget men nya träd och buskar kommer att planteras på gården som på sikt kan utveckla naturvärden. Gården föreslås också innehålla bland annat planteringar med växter som gynnar pollinerande insekter, bärande träd, buskar och död ved och boplatser för insekter. Förgårdsmarken mot Ågestavägen planeras att gestaltas med planteringar och mindre träd anpassade för att omhänderta dagvatten från fastigheten. En bestämmelse om markens genomsläpplighet har införts för att säkerställa att tillräckligt stor yta på fastigheten möjliggör för infiltration och grönska.

Naturvärden och artförekomster

Eftersom ianspråktagen naturmark utgör ett så litet område bedöms inte de storskaliga spridningssambanden för arter påverkas i någon större grad. För pollinerande nyttoinsekter kommer gården kunna utgöra eller ersätta de funktioner som idag förekommer.

Påverkan för artgruppen groddjur bedöms innebära att födosöksområden och potentiella övervintringsplatser inom planområdet försvinner. Det finns dock bättre habitatförhållanden i miljön runt Fagerängsdiket. Planförslaget bedöms därför inte påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen som området i sin helhet har för groddjurspopulationer i närområdet. De i närområdet observerade arterna är livskraftiga enligt Rödlistan 2025. Bevarandestatusen för arterna bedöms inte försämras av planförslaget och förbud enligt artskyddsförordningens 6§ anses därför inte utlösas.

Genom att inte avverka träd under häckningssäsong undviks påverkan på enskilda eventuellt häckande fåglar. Områdets begränsade storlek, och närhet till liknande miljöer torde inte innebära någon negativ påverkan på fågelpopulationer som helhet. Artskyddsförordningens förbud enligt §4 bedöms inte utlösas.

[1] VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering – är ett webbaserat verktyg som baseras på SMHIs modellsystem SIMAIR-väg.

Grönstråket utmed Fagerängsdiket och villaområdena bedöms utgöra bättre livs-, fortplantnings- och övervintringsmiljöer för förekommande fladdermusarter än skogsdungen inom planområdet. Då vilo- eller koloniplatser inte verkar förekomma inom planområdet, bedöms förbud enligt artskyddsförordningen §4a punkt 4 inte utlösas. Dock kan påverkan på fladdermössens livsmiljöer inte helt uteslutas. Under hösten 2026 kommer utredningar och inventeringar färdigställas. För att undvika eventuell påverkan och förbättra förutsättningarna för fladdermöss i området ska flera åtgärder utföras. På gården och runt den nya byggnaden handlar det om att anpassa belysning och plantera träd av inhemska arter.

Utanför gården och planområdet kombineras skyddsåtgärder för fladdermöss med kompensationsåtgärder för planförslagets allmänna påverkan på naturmiljövärden. Dessa åtgärder gynnar såväl groddjur och fladdermöss som fåglar, se nedan under Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation.

Rekreation och friluftsliv

Eftersom det lilla området med naturmark har få rekreativa värden innebär ianspråktagandet av det inte någon stor påverkan för rekreativa värden. Grönstråket utmed Fagerängsdiket behåller sin funktion men en del av den gröna karaktären kommer att minska något vid Ågestavägen. Gården erbjuder rekreativa möjligheter för de boende och kan bli ett trevligt inslag i närmiljön för förbipasserande även om den inte blir tillgänglig för allmänheten.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Genom planförslaget försvinner vissa ekosystemtjänster som skogsdungen förser området med. Att helt undvika påverkan på dessa har inte varit möjligt med föreslagen bebyggelse. Skademinimerande åtgärder är att inte avverka träd under fåglars häckningssäsong.

Inom planområdet möjliggör gården kulturella och rekreativa ekosystemtjänster genom att erbjuda mötesplatser i grönskande miljö som inbjuder till samvaro. Klimatreglerande ekosystemtjänster som skuggande träd på vistelseytor samt nedsänkta planteringar som omhändertar dagvatten ska också finnas. För de biologiskt stödjande tjänsterna bidrar träd, buskar, planteringar och död ved med mat och livsmiljöer för insekter, fåglar och fladdermöss. För gården har Grönytefaktor (GYF) använts som ett sätt att beräkna den så kallade ekoeffektiva ytan där olika element på gården bidrar med olika ekosystemtjänster.

Åtgärder för att mildra och kompensera för påverkan på naturmiljön och vissa arters livsmiljöer, ska göras utanför detaljplaneområdet utmed Fagerängsdiket söder om Ågestavägen på kommunens allmänna plats. Utförandet av åtgärderna säkerställs i avtal mellan kommun och byggaktör och anmälan för vattenverksamhet är inlämnad. Åtgärderna omfattar bland annat att skapa småvatten och öka vattenspegeln i Fagerängsdiket, gallring av träd och sly samt anläggande av faunadepåer.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

För att eliminera risk för sättningar på gårdsytorna föreslås kalkcement-pelare, alternativt påldäck. För grundläggning av byggnader föreslås pålgrundläggning

inom leriga områden och plattgrundläggning där det förekommer berg. En bestämmelse om grundläggningens utförande har införts för att säkerställa utförandet av byggnaden.

Bergsprängning blir aktuellt på mindre delar av området och uppskattas till totalt cirka 50 m^3.

Ras, skred och erosion

På grund av lerans egenskaper finns risk för skred vid förändring av last- och markförhållanden. Under byggskedet, när det görs schakter och uppfyllnader av marken, behövs exempelvis stödkonstruktioner uppföras och lastbegränsningar finnas nära slänter för att uppfylla kraven på säkerhetsfaktor. I den geotekniska utredningen beskrivs rekommenderade åtgärder närmare.

Med den grundläggning för byggnaden som planen föreskriver (pålning) blir stabiliteten tillfredsställande och det finns inte risk för skred i det permanenta skedet och marken blir därmed lämplig för sitt ändamål. Pålningen kommer också förbättra stabiliteten som helhet i området och kan kompensera för att framtida klimatförändringar kan minska säkerhetsfaktorerna.

Erosionsrisken i slänter bedöms liten då deras avrinningsområden är små och endast mindre vattenflöden kan uppstå. Med planerad vegetation minskas risken för erosion ytterligare.

Markradon

Radon är något som hanteras i genomförandeskedet om det visar sig finnas behov för det och bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan för människors hälsa.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

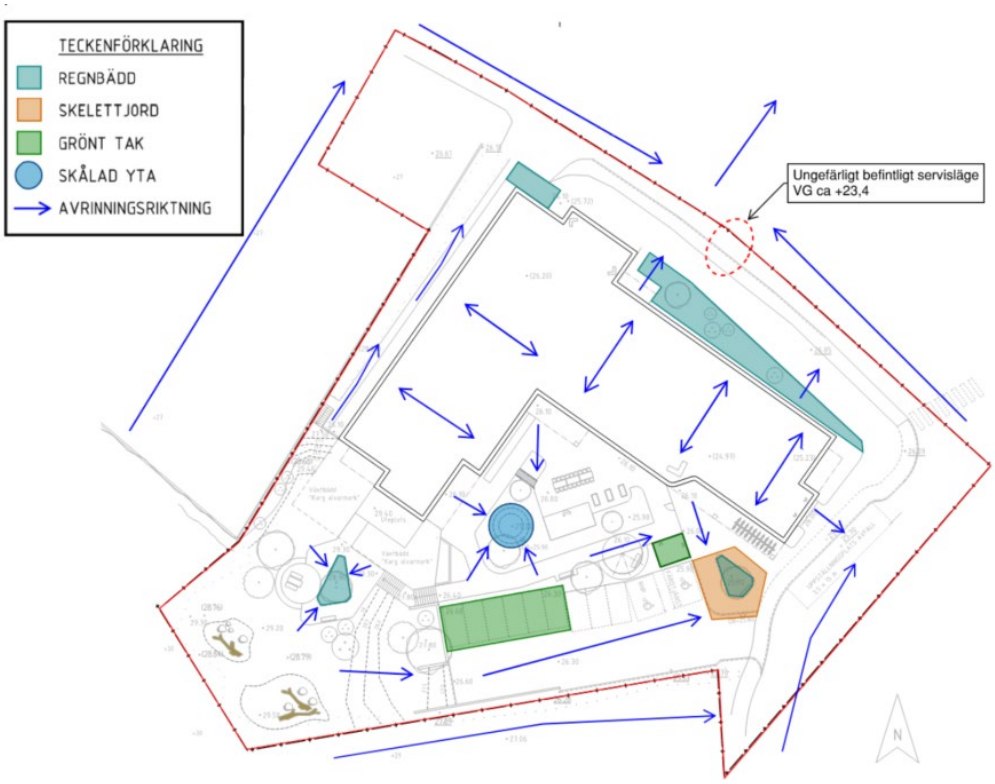
Den nya markanvändningen innebär att större hårdgjorda ytor delvis omvandlas till gårdsytor, samtidigt som en del naturmark försvinner till förmån för utökad bebyggelse. Sammantaget innebär det endast små förändringar av dagvattenflöden ut från området.

Grundvattenförhållandena bedöms inte påverkas av planförslaget. Lägsta golvnivå för den nya byggnaden beräknas ligga på cirka +26,1 vilket är ovanför uppmätt grundvattennivå.

Dagvatten

I genomförd dagvattenutredning (Structor, 2026) visas att skillnaderna i dagvattenflödet ut från området efter genomfört planförslag är så små att det enligt kommunens riktlinjer inte krävs någon särskild fördröjning. Även belastningen av de flesta föroreningar i dagvattnet beräknas minska som en följd av förändrad markanvändning, även utan särskilda renings- eller fördröjningsåtgärder. För att i största möjliga mån minska belastning på såväl dagvattennät som nedströms liggande recipienter föreslås dagvattnet ändå att omhändertas på gårdsytorna och förgårdsmarken på följande sätt innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet:

- Regnbäddar på förgårdsmark som fördröjer och renar dagvatten från utåtlutande takytor
- Skålade ytor på gården dit hårdgjorda gårdsytor och takvatten kan ledas
- Regnbädd och skelettjord i områdets östra del dit bland annat parkeringsytan leds
- Biotoptak på carport (se figur 13).



Figur 13. Föreslagen dagvattenhantering på gården. Källa: Dagvattenutredning, Structor.

Eftersom det förekommer föroreningar i marken behöver vissa avhjälpande åtgärder vidtas. Om tillräckliga riskreducerande åtgärder utförs kan dagvattenanläggningarna möjliggöra infiltration i marken. Annars ska anläggningarna utföras med tät botten för att hindra urlakning och spridning.

Dagvattensystemet bör dimensioneras efter att kunna omhänderta ett 2-årsregn för fylld ledning och 10-årsregn för trycklinje i marknivå, med klimatfaktor 1,25.

Dagvattenåtgärder på kvartersmark säkerställs genom avtal med exploatör. På allmän plats, som består av gata och där kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen, sker endast små förändringar. Där planeras inga särskilda dagvattenåtgärder utan vatten avleds som idag till gatubrunnar.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Den översiktliga riskbedömningen visar att halterna av bly utgör en potentiell risk för människors hälsa och åtgärder bedöms därför behöva vidtas. Ämnena zink och tyngre alifater utgör inte en oacceptabel risk för människors hälsa enligt samma

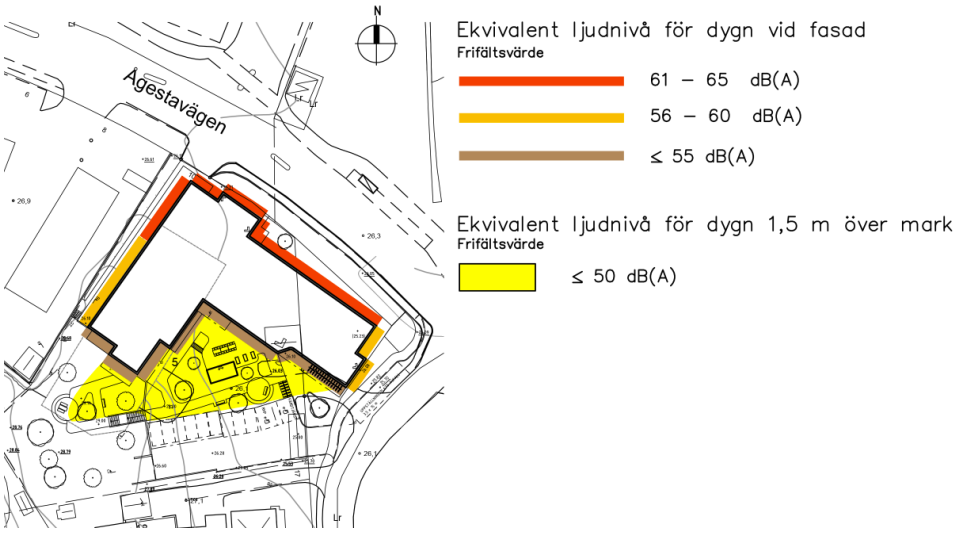
bedömning. PFAS i grundvattnet kan kräva särskild hantering av länshållningsvatten men utgör ingen risk för markanvändningen.

För att säkerställa att markföroreningar åtgärdas till en nivå som inte utgör risker för hälsa och miljö har en villkorad bestämmelse på plankartan införts. Planförslaget anses utgöra känslig markanvändning och ska vara utgångspunkten för åtgärdsmål för avhjälpande av förorening. Under genomförandeskedet kommer mer provtagning göras för att avgränsa förekommande föroreningar samt säkerställa korrekt masshantering.

Det begränsade berguttaget innebär att eventuell påverkan från sulfidförande och syraproducerande berg på miljön blir försumbar och några särskilda åtgärder bedöms därför inte krävas. Berguttaget krävs för att kunna utföra byggnaden och ersätta det skyddsrum som finns idag.

Buller

En bullerutredning har genomförts för detaljplaneförslaget (Åkerlöf Hallin akustikkonsult, 2025 reviderad 2026). Bullerberäkningar visar att ekvivalenta bullernivåer för framtida förväntade trafikmängder år 2040 beräknas bli 61–65 dB(A) vid fasaden utmed Ågestavägen. Mot gården beräknas fasadnivåerna bli under 55 dB(A) och vid övriga fasader 56–60 dB(A), se figur 14. De maximala bullernivåerna blir cirka 15 dB(A) högre men är inte dimensionerande. På gården närmast huset beräknas ekvivalentnivån bli 46–50 dB(A). Beräkningarna omfattar även lågfrekvent ljud från exempelvis busstrafik. Plankartan reglerar att lägenheter inom byggrätten får som högst vara 35 kvadratmeter stora vilket också är i linje med hur vård- och omsorgsboendet ska utformas. Därmed uppfylls trafikbullerförordningens riktvärden om att fasadnivåer högst får vara 65 dB(A). Ungefär en tredjedel av lägenheterna, de som vetter mot gården, kommer få bullernivåer under 55 dB(A). Gemensam uteplats på gården som uppfyller riktvärden kan också anordnas.



Figur 14. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och på gård från omgivande trafik vid år 2040. Källa: Bullerutredning.

Trafiken som detaljplanen i sig ger upphov till är begränsad och bedöms inte bidra till en ökad bullersituation. De ljudreflexer som kan uppstå på grund av den nya byggnaden och reflektera till bostäder på norra sidan av Ågestavägen kommer vara försumbara i förhållande till själva trafikbullret. Byggnaden kan också till viss del skärma av mer buller från främst Ågestavägen för villorna som ligger precis söder om detaljplanen, jämfört med vad befintlig industribyggnad gör idag.

Ljudmätningar och bullerberäkningar för biogasanläggningens fläktanläggning har utförts. I full drift kan ljudet från bland annat fläktar och kylmedelskylare bli upp till 75 dB(A) vid den nya planerade byggnaden. Därför krävs att fläktanläggningen skärmas av. På grund av säkerhetsskäl kan den inte byggas in helt, men skärmar/väggar på tre sidor samt ett tak kan anordnas och ska utföras i en tung konstruktion och förses med absorbenter. Med sådana åtgärder uppfylls riktvärden för industribuller för zon A enligt Boverkets allmänna råd.

Åtgärderna på fläktanläggningen säkerställs på plankartan med en skyddsbestämmelse om bullerdämpning (m_1) och en villkorad bestämmelse om att startbesked för bostäder först får ges efter att åtgärd är utförd (a_2). Inga andra bullerkällor av industribullerkaraktär ger upphov till buller över 40 dB(A) inom planområdet.

Lågfrekvent buller

Lågfrekvent buller som kan upplevas störande uppstår främst vid tomgångskörning och acceleration vid busshållplatser. Busshållplatsen på Ågestavägen ligger cirka 20 meter från närmaste fasad och trafikeras av två linjer. Kvällstid är det halvtimmes eller timmestrafik fram till cirka 23 och under natten fram till cirka 06 finns ingen trafikering. Hållplatsen är inte en så kallad vänthållplats där bussar står på tomgång. Under kväll och natt uppstår därmed buller från bussar sällan eller inte alls. Ingen avsevärd utökning av turtätheten eller någon tillkommande busslinje är planerad. De nya bussarna som används och köps in har effektivare ljuddämpning mot lågfrekvent buller än äldre modeller och enligt Trafikförvaltningen i Region Stockholm förekommer sällan klagomål på sådant buller. Krav för inomhusbuller enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2024:10) omfattar alla frekvenser som örat omfattar, även lågfrekvent buller.

Sammantaget bedömer kommunen att lågfrekvent buller från främst busstrafiken på Ågestavägen inte utgör en fara för människors hälsa.

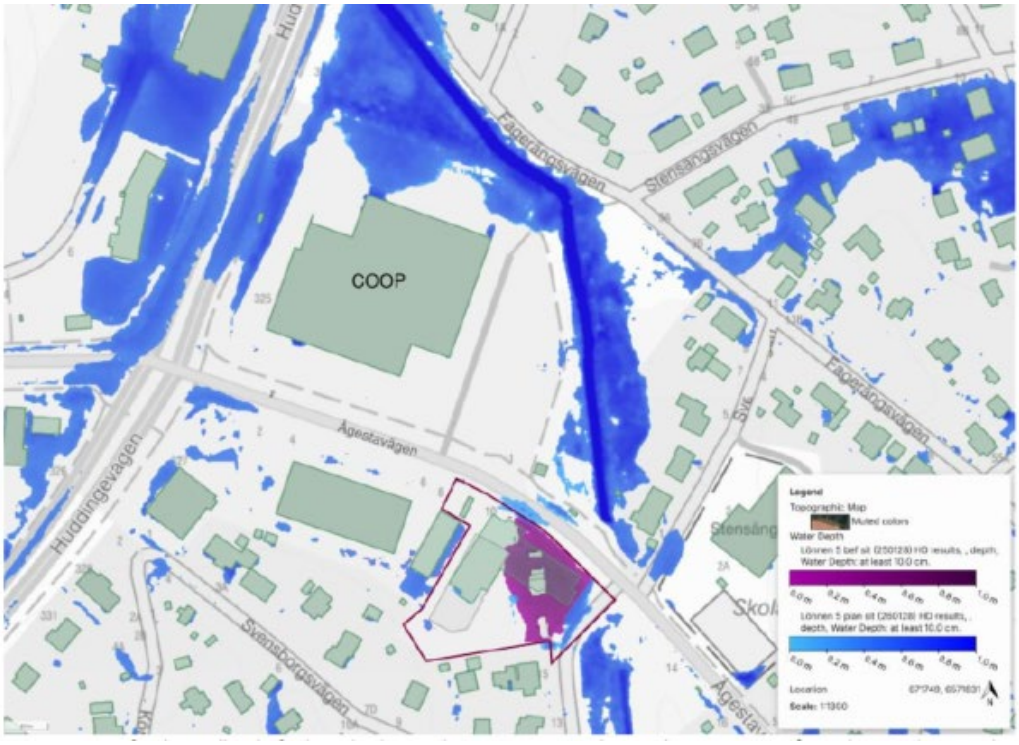
Stomljud och vibrationer

Då byggnaden kommer utföras i tung konstruktion och med pålar till fast mark kommer komfortvibrationer bli mindre än 0,3 mm/s, vilket enligt utförd bullerutredning är ett rimligt riktvärde för bostäder. Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljud.

Översvämning

Skyfallsanalysen visar att förändringen av marknivåerna inom planområdet gör att vattnet som i nuläget kan fördröjas där, i större utsträckning rinner direkt ner i Fagerängsdiket. Utöver det förändras inte de maximala flödena i området.

Vad gäller de maximala vattendjupen som uppstår vid ett beräknat 100-årsregn ökar något i hela området kring Fagerängsdiket norr om Ågestavägen. Det rör sig om en mindre ökning på cirka 4 centimeter och beror sannolikt på att fördröjningsvolymen inom planområdet ”förflyttas” norrut. Utbredningen av översvämningsytan förändras mycket lite och påverkar inte några nya fastigheter eller byggnader. Eftersom ökningen av vattendjup omfattar hela det norra översvämningsområdet sker det även på Coops körytor och nedfart till garage. Då området redan idag riskeras att översvämmas bedömer kommunen att den lilla ökningen som planförslaget kan medföra inte förändrar situationen på något betydande sätt. Söder om Ågestavägen ökar vattendjupen endast några millimeter.



Figur 15. Jämförelse mellan befintlig och planerad situation avseende maxdjup som uppstår under simuleringstiden där lila färg är vattendjup endast i befintlig situation, mörk blå/lila är både i befintlig och planerad situation och ljusblå är endast i planerad situation. Notera att de ljusblå områdena (planerad situation) är så små att de är svåra att urskilja. (Källa Structor, dagvattenutredning 2026).

En åtgärd som skulle kunna övervägas och utredas för att minska översvämningsriskerna i området och avlasta kulverten under Huddingevägen, är att skapa en översvämningsyta i det området kring Fagerängsdiket, norr om Coop.

På Ågestavägen eller Svensborgsvägen uppstår inga vattensamlingar över 20 cm djup vilket säkrar framkomligheten till planområdet.

Markens nivåer inom planområdet gör att vatten, som inte kan tas omhand av ledningsnätet vid stora regn, rinner ytligt från den högre liggande gårdsytan mot den nedre gården vidare ut på Svensborgsvägen och till Fagerängsdiket. Mindre nedsänkningar på gården kan magasinera mindre volymer. Inga stora flöden uppstår inom gårdsytorna eftersom avrinningsområde uppströms är litet. Marken

närmast byggnaderna ska höjdsättas enligt branschstandard så att entréer är högre än omgivande mark för att undvika att byggnader drabbas av översvämning. Den preliminära höjdsättningen som har gjorts visar att det är möjligt att åstadkomma och är i enlighet med områdets naturliga terrängförutsättningar.

Klimatanpassning

Planförslaget innebär att befintlig naturmark med uppväxta träd, som bidrar till skugga och svalka vid värmeböljor, försvinner. Samtidigt omvandlas en hårdgjord industritomt till en mer blandad miljö. För äldre personer är höga temperaturer särskilt påfrestande och kan öka dödlighet, och det är viktigt att det finns skuggiga platser att kunna vistas på utomhus. Gården är planerad med grönska på strategiska platser som kan skugga och avge fukt. Utskjutande balkonger möjliggör skuggiga platser nära entréerna. Grönstråket utmed Fagerängsdiket kan också erbjuda närliggande miljö med skugga. Genomsläppliga grönytor, samt lokal dagvattenhantering medverkar till att dämpa flöden vid stora regn, se avsnitt om dagvatten och översvämning.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Rivning av befintliga byggnader och uppförande av nya innebär alltid åtgång av resurser, råvaror och energi vilket medför utsläpp av växthusgaser. Det är tveksamt om något av den befintliga byggnaden kan återbrukas. Byggaktören (Besqab) planerar att certifiera byggnaden i miljöcertifieringssystem som Svanen eller Miljöbyggnad.

Den nya verksamheten ligger i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär att det finns goda förutsättningar för hållbart resande för arbetande och besökare. De boende själva bedöms inte ha ett så stort resebehov. Sammantaget bedöms planen generera begränsat med tillkommande trafikarbete och med dem förknippade utsläpp.

Farligt gods och risker

Inga ytterligare anpassningar av bebyggelsen krävs på grund av transporter av farligt gods. Avståndet till Huddingevägen är tillräckligt stort. Risknivån bedöms som acceptabel enligt den genomförda riskutredningen.

Avseende risker kopplade till gasförvaringen på Lönnen 15 ska följande riskreducerande åtgärder genomföras. Åtgärderna säkerställs med bestämmelser och villkor i plankartan.

- Brandteknisk avskiljning ska uppföras mellan gasförvaringen och byggnaden. Avskiljningen krävs för att uppfylla säkerhetsavståndet mellan gasförvaringen och planförslaget. Bullerskyddet som behövs för att minska industribuller från gasanläggningen ska uppföras i brandklass EI60 och kan då fungera som brandteknisk avskiljning.
- Fasad som vetter mot gasförvaringen ska utföras i obrännbart material.
- Minst en av utrymningsvägarna från byggnaden ska placeras bort från gasförvaringen.
- Utomhusmiljön mellan gasförvaringen och byggnaden ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Det betyder att balkonger och uteplatser inte ska uppföras.

Bebyggelse

Ljus- och vindförhållanden

Förslaget bedöms ge goda ljusförhållanden både på tomt och byggnad. Byggnaden är orienterad i öst-västlig riktning och placerad med den huvudsakliga gårdsmiljön i sydvästläge. Detta ger god tillgång till dagsljus på gården under stora delar av dagen.

Vindförhållandena påverkas positivt av byggnadens placering. Den nya byggnadsvolymen fungerar som ett vindskydd mot Ågestavägen i norr, vilket skyddar gården från kall nordanvind. Samtidigt skapas lä och mikroklimat i den inre trädgården tack vare byggnadens L-formade uppbyggnad.

Vegetation i form av träd, buskar och friväxande häck förstärker vinddämpningen bidrar ytterligare till lokalklimatreglering (temperaturutjämning, fuktbalans och vindbrytning). Gården får därför vindskydd, sol och värme, vilket är särskilt värdefullt för äldreboendets funktion.

Stadsbild och landskapsbild

Förslaget innebär ett tydligt tillskott till stadsbilden i Stuvsta genom att den nuvarande verksamhetsfastigheten, som idag upplevs som sluten och har begränsad kontakt med omgivningen, ersätts med ett nytt vård- och omsorgsboende. Detta medför flera konsekvenser för stads- och landskapsbilden:

Konsekvenser för stadsbilden

- Fasad mot Ågestavägen: Den nya byggnaden får en tydligare och mer stadsmässig front mot gatan, vilket bidrar till att skapa en mer sammanhållen struktur längs Ågestavägen.
- Byggnadens skala: Bebyggelsen är högre än omkringliggande småhus, men utformas med indragna volymer för att minska kontrasten mot villabebyggelsen.
- Gestaltning och material: Fasaden får variation i volymer och materialval (tegel, varmvit och terrakottafärgad betong).
- Trygghet och rumslighet: Den nya byggnaden ersätter en inhägnad industrifastighet och bidrar till mer öppna och tillgängliga miljöer med tydliga entréer och grön förgårdsmark.

Konsekvenser för landskapsbilden

- Omvandling av hårdgjord mark till grön utemiljö: Den tidigare asfalterade verksamhetsytan ersätts delvis med en grön gårdsmiljö, vilket tillför biologisk variation, rekreationsvärden och grönstruktur.
- Ingen påverkan på landskapsbild i stort: Planområdet ligger i ett redan exploaterat område utan känsliga vyer eller landskapsrum, och påverkan på det vidare landskapet är därför begränsad.
- Samspel med omgivande grönstruktur: Gården och den friväxande häcken mot grannfastigheten kopplar delvis an till det befintliga grönstråket vid Fagerängsdiket, vilket förstärker områdets ekologiska sammanhang.

Planförslaget bedöms således ha positiv påverkan på stadsbilden. Påverkan på landskapsbilden är begränsad och huvudsakligen positiv, då ny grönstruktur skapas i ett annars hårdgjort område.

Social hållbarhet

Barnperspektivet har beaktats med stöd av kommunens barnchecklista. Även om projektet inte direkt riktar sig till barn, har viktig hänsyn tagits för att säkerställa trygghet och tillgång till goda miljöer. Planområdet ligger i anslutning till gång- och cykelstråk, särskilt längs Svensborgsvägen, där förbättringar planeras. Detta ökar trafiksäkerheten för barn och unga i närområdet.

En social konsekvensanalys (SKA) har genomförts. Den visar att planområdet i dag utgörs av en otillgänglig, stängslad industrifastighet utan offentliga funktioner eller sociala värden. Området har begränsade vistelsekvaliteter, upplevs som otryggt och utgör en barriär i stadsbilden. Analysen har påverkat förslaget genom att:

- Gården har utformats för att skapa trygghet, tillgänglighet och möjligheter till samvaro i en grön miljö.
- Fönstren mot gatorna möjliggör "ögon på gatan".

Planförslaget bedöms få positiva sociala konsekvenser. Boende för äldre tillförs i ett område med ett identifierat behov, samtidigt som en större blandning skapas i ett område dominerat av villabebyggelse och verksamheter. Genom omvandlingen från stängslad verksamhetsmark till en omsorgsmiljö med levande fasader, entréer och en gemensam gård kan platsen bli mer attraktiv, trygg och integrerad i stadsstrukturen. Utemiljön utformas för att skapa gröna och rekreativa värden med bland annat belysning, inramning för att skapa halvoffentliga rum samt siktlinjer och överblickbarhet. Gården blir en viktig mötesplats för boende, personal och besökare. Samtidigt är de offentliga sociala funktionerna begränsade då gården inte är allmänt tillgänglig. Läsbarheten och tillgängligheten ökar dock i och med planförslaget. Sammantaget bedöms planförslaget därför stärka den sociala hållbarheten i Stuvsta.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte motverka riksintresset för kommunikationer. Föreslagen markanvändning innebär ingen betydande trafikökning eller förändring som kan försvåra transportflöden på Huddingevägen. Planområdet är beläget utanför det faktiska vägområdet och påverkar inte vägens funktion eller framtida utvecklingsmöjligheter. Byggnaders placering och angöring har anpassats för att inte omöjliggöra avsiktsförklaringen mellan kommun och Trafikverk om att på sikt göra planskilda korsningar på Huddingevägen. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara förenligt med riksintresset för kommunikationer.

Trafik

Påverkan på befintligt vägnät är begränsat. In- och utfarten på Ågestavägen tas bort och minskar därför antal möjliga interaktioner med fotgängare och motorfordon längs Ågestavägen. In- och utfarten längs Svensborgsvägen tillåts fortfarande i och med planförslaget. Angöringsficka för tyngre fordon, såsom last- och avfallsfordon, anläggs längs Svensborgsvägen. Gångbanan förskjuts inåt planområdet men försämrar inte möjligheten att gå separerat från motorfordonen.

Bilister på parkeringen inom planområdet bedöms kunna vända med backrörelser inom kvartersmarken vilket därmed inte utgör fara för personer som går på gångbanan på Svensborgsvägen. Därmed försämras inte möjligheterna till en säker skolväg till den närliggande förskola och skola. Tyngre fordon kommer antingen kunna vända närmare förskolan där större yta finns, eller genom att backa in på parkeringen för planområdet och därefter köra ut på Svensborgsvägen.

Avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen

Under planprocessen har avvägningar gjorts mellan olika allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap. plan- och bygglagen. De allmänna intressena är att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende, vilket bidrar till en ökad variation i Stuvstas bostadsbestånd. Detta är viktigt för en långsiktigt genomtänkt bostadsförsörjning samt för att kunna möta ett växande behov av vård- och omsorgsboenden. Lokaliseringen bedöms vara lämplig utifrån närheten till grundläggande service och hållbara reseslag.

Planförslaget bedöms även ta hänsyn till områdets naturvärden. Naturmarken som ianspråktas ersätts delvis med en grön gård, samt genom kompensationsåtgärder i närliggande dike. Genom reglering av bebyggelsens volym begränsas påverkan på närområdet. Tillkommande byggnader bedöms förhålla sig väl till områdets karaktär. Planförslaget bedöms samtidigt främja enskilda intressen genom att en tidigare inhägnad verksamhetsmiljö öppnas upp och utvecklas till en mer tillgänglig och social miljö.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Detaljplanen bedöms även bidra till att intentionerna i översiktsplanen uppfylls.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen, i samarbete med mark- och exploateringssektionen samt strategi och offentlig miljö.

Malin Andersson

Planarkitekt