Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Datum
2026-09-14

Diarienummer
KS-2020/945

Handläggare
Jonas Kinell
jonas.kinell@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige
Detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 14 september 2026, med tillhörande antagandehandlingar bilaga 1–4.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en omvandling av befintligt fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder samt ny bebyggelse i form av enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus, LSS-boende, förskola och allmän plats.

Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.

Förvaltningen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen är därför att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Den 2 december 2020 gavs kommunstyrelsens förvaltning ett uppdrag av kommunstyrelsen, att ta fram en detaljplan för Lövstastigen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till ett område för permanentbostäder med kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av allmän plats samt att det säkerställs tillräckliga ytor för skyfallshantering i området. Detaljplanen syftar vidare till att ge förutsättningar för en småskalig

bebyggelsestruktur med gemensamma fasadmaterial och sammanhängande kulörer. Tillkommande bebyggelse inspireras av trädgårdsstadens principer med avseende på bebyggelsens utformning, placering och skala samt med stor andel grönska såväl på förgårdar som på allmänplats.

ÖP 2050

Planområdet är i kommunens översiktsplan utpekat som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas.

Planprocessen

Planarbetet har bedrivits med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Samråd

Plansamråd genomfördes under tiden den 17 januari - 11 februari 2024. Under samrådstiden hölls ett öppet hus.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 3 februari - 3 mars 2026.

Förändringar i planförslaget efter granskning

Med anledning av synpunkterna i samrådet har bland annat följande förändringar gjorts av planförslaget:

- Skyfallsutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med de nya analyserna som visar hur kommunen kan uppfylla icke-försämring av skyfallssituationen till antagandet av detaljplanen.
- Planbestämmelse som anger markens höjd över angivet nollplan inom område för park har justerats till den nivå som krävs för att parken ska kunna omhänderta tillräcklig vattenvolym vid händelse av skyfall.
- Plankartan har justerats generellt gällande avgränsning och behov av u-områden (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). U-områden har tagits bort där behovet för ledningar helt kan lösas inom gatumarken.
- Planbestämmelsen e_6 har justerats så att det blir tydligt vilken byggnadsarea som medges.
- Planbestämmelsen för korsmark har justerats så att det tydliggörs att den medger andra åtgärder än endast komplementbyggnader.

Förvaltningen bedömer att inga väsentliga ändringar gjorts av detaljplaneförslaget efter granskningen.

Planområdet

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består av små- och fritidshusbebyggelse samt blandskog. Planområdet ligger vid Lövstastigen och Peter Pans väg i Glömsta. Flera gång- och ridstigar går genom skogsområdena. I området finns även en gräsbeklädd lågpunkt där skyfallsvatten samlas.



Figur 1. Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje.

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde till permanentbostäder samt för ny bebyggelse i form av nya bostäder, förskola och LSS-boende.



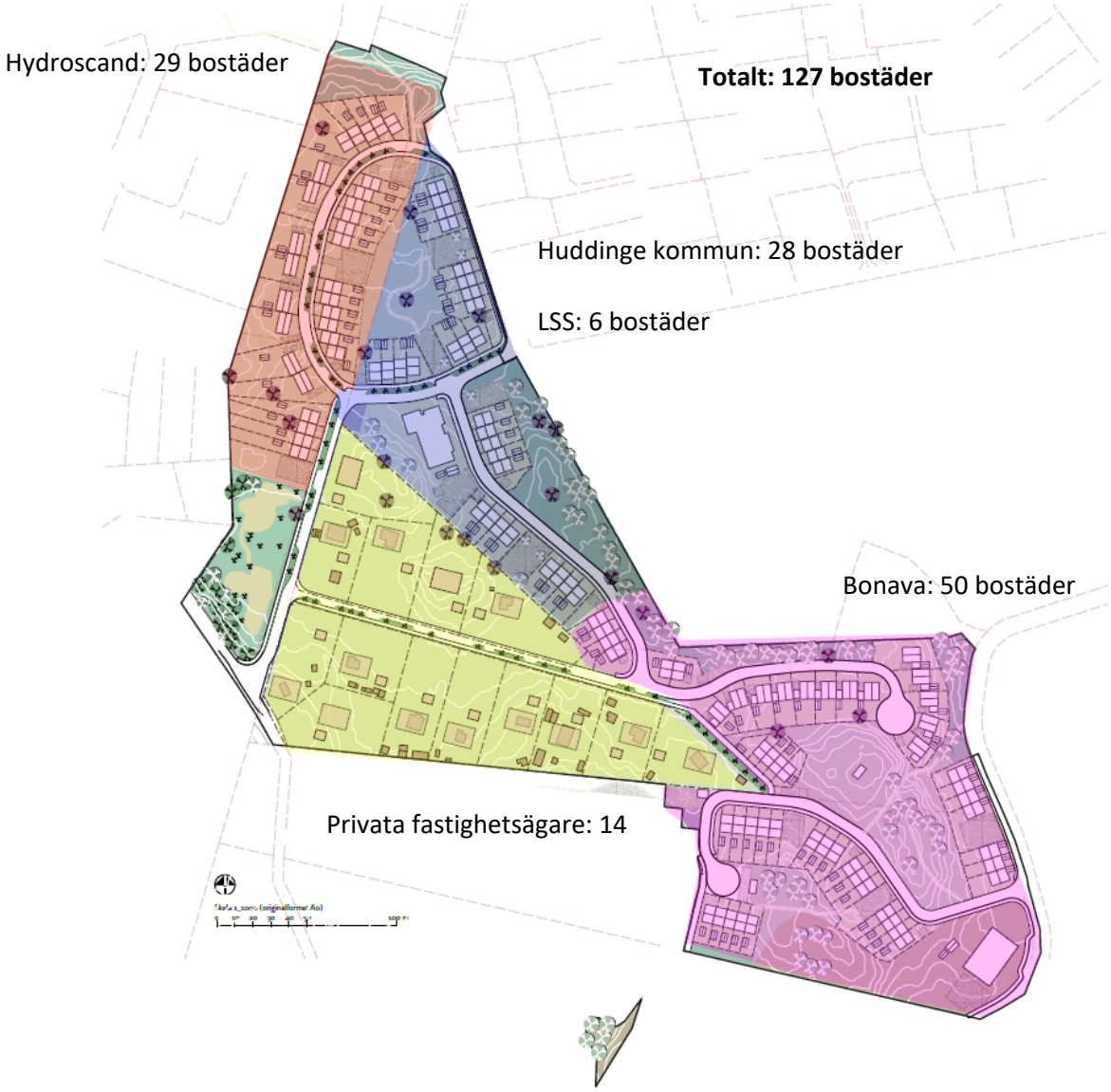
Figur 2. Illustrationsplan.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet för cirka 127 bostäder bestående av friliggande småhus i form av enbostadshus, sammanbyggda småhus samt LSS-boende. 14 av dessa 127 bostäder är befintliga och för dessa kommer byggrätten att utökas och ge möjlighet för permanentboende med kommunalt vatten och avlopp. LSS-boendet planeras centralt i området och är tänkt att uppföras i en våning med en byggnadsarea på cirka 560 kvadratmeter. Förskolan som planeras i de sydöstra delarna av området är tänkt att uppföras i två våningar med en byggnadsarea på cirka 500 kvadratmeter. Förskolan planeras för cirka 100 barn på fem avdelningar. Friytan på gården bedöms uppgå till cirka 4 100 kvadratmeter.

Planförslaget är utformat för att den nya bebyggelsen och det nya gatunätet ska anpassas väl till befintlig topografi och vegetation. Inom kvartersmark och allmän plats ska även befintliga träd bevaras där det är möjligt. Delar av planområdet planläggs som natur för att bevara en vegetationsskärm och en grön karaktär mot dalgången med hagmark i öster samt Lövsta gård.

Planförslaget ger förutsättningar för ökad trygghet genom att fler människor flyttar in i området.



Figur 3. Situationsplan över möjlig utformning av planerad bebyggelse.

Gestaltning

Bostäder

Den nya bebyggelsen tar inspiration av trädgårdsstadens principer. Trädgårdsstaden präglas av en låg och tät bebyggelsestruktur med hus i 1–2,5 våningar och med väl omhändertagna och gröna gaturum. Alla hus har en egen trädgård med en mer privat karaktär. Den befintliga bebyggelsen längs med Lövstastigen föreslås bibehålla sin befintliga karaktär.



Figur 4. Illustrationer över föreslagen bebyggelse, radhus, parhus och kedjehus.

LSS-boende

LSS-boendet planeras som en fristående byggnad i en våning. Byggnaden ges en byggnadsarea på omkring 560 kvadratmeter, volymen bryts upp i olika delvolymer. Byggnadens fasader utformas i röd jordnära kulör. LSS-boendet bidrar till en blandning av upplåtelseformer och hustyper. Omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på tomten bakom huset.



Figur 5. Illustration över föreslagen bebyggelse, LSS-boende.

Förskola

Byggnadens placering ska anpassas efter topografin och uppförs i suterräng. Byggnaden uppförs med betong i sockelvåningen och i övrigt med fasader i trä. Fasaden ska utformas med material och detaljer som skapar livförskjutningar och reliefverkan. Omsorgsfull gestaltning av både byggnad och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på förskolegården.



Figur 6. Illustration över föreslagen bebyggelse, förskola.

Landskapsbild

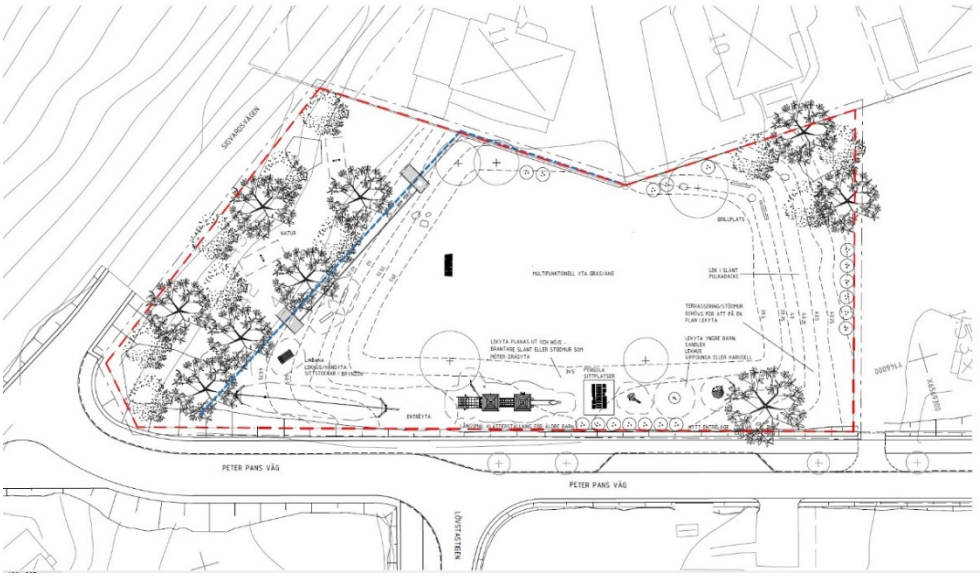
Detaljplanen kommer att förändra landskapsbilden i området. Stora delar av zonen mellan Lövsta och den föreslagna bebyggelsen ska utformas med en vegetationsridå med inslag av barrträd som lämnas närmast den nya bebyggelsen. Detta gör att planområdet skiljs visuellt från gårdsmiljön. Vidare finns en utformningsbestämmelse om att byggnader närmast Lövsta gård och hagmarkerna i öster ska utföras i mörka jordnära kulörer för att minska påverkan på landskapsbilden.

En dagvattendamm placeras utanför planområdet i beteshagen utmed Klimatvägen. Dammen placeras och anpassas i landskapet på ett naturligt sätt så att den bidrar positivt till beteslandskapet.

På grund av de nya gatorna kommer det att bildas slänter i naturmarken i vissa områden, till exempel ut mot Lövsta gård. Dessa slänter ska återställas och grönska ska återetableras.

Park

Inom planområdet möjliggör detaljplanen för en ny park med lekytor. Avsikten är att det ska finnas en stor del träd i parken, både befintliga som sparas och nyplanteringar. Två entréer är planerade i anslutning till Peter Pans väg. Planteringsytor ramar in och skärmar av mot bostäder och Peter Pans väg. Parken ska även inrymma en nedsänkt yta som ska kunna hantera översvämmande vatten i händelse av skyfall. Parkens slutliga utformning kommer att utredas vidare i genomförandeskedet.

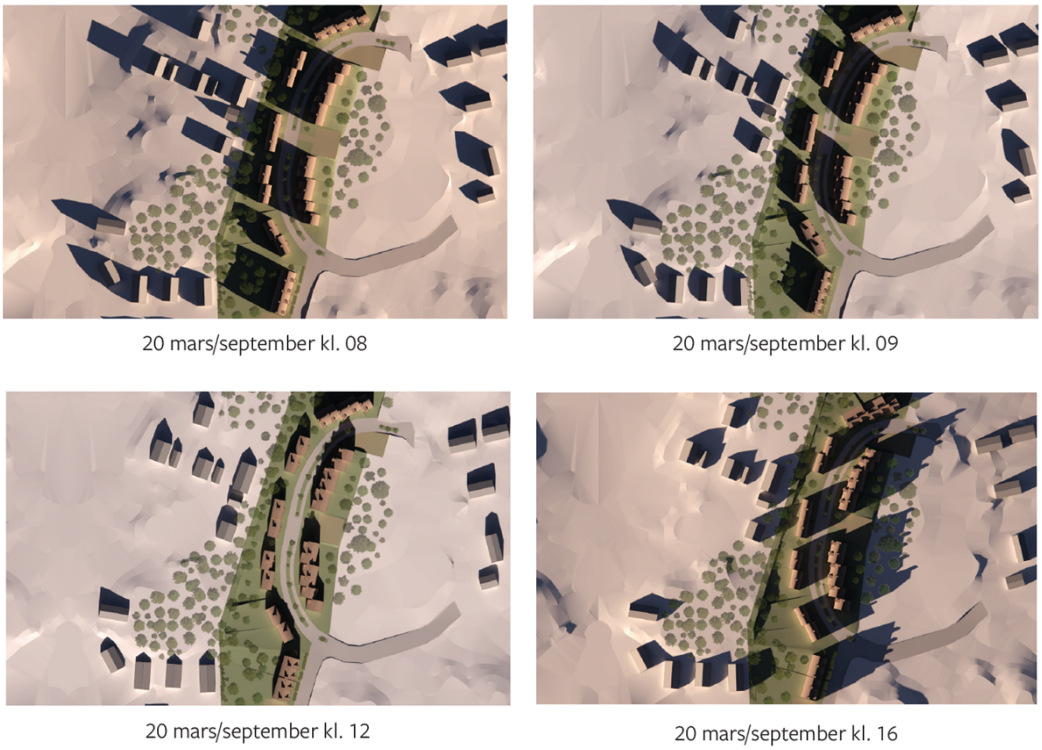


Figur 7. Ett preliminärt förslag på parkens disposition.

Ljus och vindförhållanden

Detaljplanens bebyggelse anpassas i skala så att det inte bedöms medföra någon skuggning av befintliga bostadsbyggnader inom eller omkring planområdet. Det bedöms även kunna uppnås goda ljus och vindförhållanden i bostäder och på vistelseytor.

En solstudie har tagits fram för en del av planområdet, se nedan. Bedömningen är att ljusförhållandena är goda för planerade och tillkommande byggnader. För fastigheter intill planområdet så visar solstudien att skuggning på angränsande fastigheter väster om planområdet sker i liten utsträckning tidig morgon vid höst- och vårdagsjämning.



Figur 8. Skuggning från planerade huvudbyggnader i de nordvästra delarna av planområdet.

Trafik, gator och parkering

Inom planområdet kommer gatunätet bestå av ett antal olika gator som är både enkelriktade och dubbelriktade. För att öka trafiksäkerhet och trygghet kommer gatusektionerna oftast utformas med separata gång- och cykelbanor. Bilparkering för radhusen sker på samlade parkeringar med genomsläpplig marktäckning. För friliggande småhus, parhus, kedjehus, förskola och LSS sker parkering på egen tomt.

En trafikanalys har tagits fram för att bedöma trafikmängder omkring planområdet i framtiden. Den ökade trafiken från denna detaljplan beräknas inte leda till några framkomlighetsproblem på lokalgator eller i korsningar i analysområdet.

Skyfall

För att undersöka risker för översvämning och konsekvenser vid skyfall har en skyfallsmodellering tagits fram. Analysen har genomförts för befintlig situation med dagens höjder, för planerad situation med föreslagen höjdsättning, samt för planerad situation med föreslagna skyfallsåtgärder.

För såväl befintlig som planerad situation visar analysen att det finns områden inom planområdet som riskerar översvämmas vid ett 100-årsregn. Den mest omfattande risken finns i planområdets västra del där en större lågpunkt är lokaliserad. I denna finns en gräsyta, en lokalgata samt ett flertal byggnader i ett fritidshusområde. I planerad situation är dock vattendjup och flöden vid skyfall större inom planområdet jämfört med befintlig situation vilket främst beror på större avrinning på planerade gator i planområdet men även gatornas hårdgjorda yta.

För att hantera de ökade vattenmängderna i planerad situation kommer parken att utformas för att omhänderta en större vattenvolym än vad den befintliga lågpunkten i dagsläget kan omhänderta. Dessutom planeras en dikeslösning för avledning av vatten över naturmarken i de nordöstra delarna av planområdet. Skyfallsanalysen visar att det är möjligt att ta omhand den ökade vattenvolymen i planerad park samt avledningen av flöden för att uppnå en icke-försämring av skyfallssituationen för befintlig och planerad bostadsbebyggelse efter genomförande av planen.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en dagvattenhantering som säkerställer att gällande miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt. Dagvattnet hanteras i form av stenkistor och svackdike med växtbäddsfunktion, följt av ytterligare reningssteg i form av växtbäddsytor och våtdamm som förläggs utanför planområdet.

Trafikbuller

Planerad bebyggelse klarar rådande bullerkrav vid fasad, uteplatser och skolgård.

Naturmiljö

En stor del av de skogsområden som planområdet omfattar föreslås exploateras genom detaljplanen vilket medför viss negativ påverkan på naturvärden. Ekologiska kompensationsåtgärder kommer genomföras för att lindra den negativa påverkan. Det kommer att uppföras faunadepåer, insektshotell, bihotell och holkar för lokalt förekommande arter inom området. Planförslaget har även utformats för att vissa träd ska bevaras vilket regleras i planbestämmelser.

Betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken.

Detaljplaneförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken har därmed inte upprättas för detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter

Projektet överensstämmer med målen i översiktsplanen. Planarbetet ger ökad bostadsbebyggelse och bidrar till mer offentlig service i Glömsta. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp och möjliggör för permanentboende i tidigare fritidshusområde. Förvaltningen bedömer att planförslaget hanterat avvägningar väl och bidrar positivt till områdets utveckling.

Avväganden utifrån hållbarhet

Detaljplanen medför en övervägande positiv utveckling med nya allmänna platser och nya gång- och cykelstråk som kan förbättra möjligheterna att röra sig genom området men även möjligheter för lek och vistelse. Detaljplanen stödjer kommunens mål om förtätning i ett område inom Spårväg syds influensområde. Ianspråktagande av naturmark till förmån för ny bebyggelse bedöms ha vissa negativa konsekvenser. Planförslaget är dock utformat med planbestämmelser som bevarar en hel del natur och det kommer genomföras ekologiska kompensationsåtgärder.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys har tagits fram. Detaljplanen medför en övervägande positiv utveckling för barn och unga i området, där den tillkommande parken med lek, nya gång- och cykelstråk samt bevarandet av delar av naturmarken spelar en viktig roll.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

I detaljplanen skapas förutsättningar för att äldre och personer med särskilda behov kan röra i området på ett säkert sätt. Det finns separata gångbanor på nästan alla gator. I detaljplanearbetet har det också prövats hur byggnader inom de olika kvarteren kan utformas för olika människors behov och övergripande avvägningar har gjorts för att se att husen kan uppfylla krav som ställs för äldre och funktionsvarierade.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen kan innebära mindre ekonomiska konsekvenser för kommunen. Planarbetet bekostas till 70 % av ingångna plankostnadsavtal med Bonava AB samt Hydroscands fastighets AB, 20 % bekostas av kommunen i sin roll som ägare av kvartersmark. För de 14 privata fastigheterna utmed Lövstastigen samt Peter Pans väg kommer planavgift tas ut vilket bidrar till finansiering av de resterande 10 % av plantkostnaderna. Planavgifter finns i flera olika planer i kommunen och ska tillsammans ersätta kommunen för den genomsnittliga kostnaden att ta fram detaljplanerna.

Detaljplanens genomförande medför att allmän plats ska byggas ut vilket bekostas av områdets fastighetsägare, dels genom exploateringsavtal med Hydroscand Fastighets AB samt Bonava Sverige AB, dels genom uttag av gatukostnader från de privata fastighetsägarna. Kommunen kommer också vara med och bekosta utbyggnad av allmän plats i sin roll som fastighetsägare av mark där byggrätter tillskapas. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats bedöms uppgå till 94,7 miljoner kronor varav kommunens andel genom erhållna byggrätter uppgår till cirka 26,5 miljoner kronor.

Kommunen får en intäkt vid den kommande kvartersmarksförsäljningen som bedöms uppgå till cirka 51 miljoner kronor. Kvartersmarken planeras säljas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utredning kvarstår kring om alla kommunens byggrätter ska säljas till en aktör eller om kommunens byggrätter ska delas upp och erbjudas till flera aktörer.

I ärenden för gatukostnadsutredning (KS-2023/2007) och exploateringsavtal (KS-2026/987) finns mer ingående uppgifter gällande genomförandet och ekonomiska konsekvenser kopplat till detaljplanen.

Sammantaget bedöms projektnettot generera en intäkt till kommunen på cirka 14 miljoner kronor.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) – beslut om antagande

Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
Bilaga 3. Granskningsutlåtande
Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Bonava Sverige AB
Hydroscand Fastighets AB

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