



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

Handläggare  
Peter Jonsson  
Peter.Jonsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Länna industriområde, norra delen, inom kommundelen Länna – Beslut om att avsluta planuppdrag och beslut om nytt planuppdrag

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag:

1. Att avsluta planuppdrag för **Länna industriområde, norra delen**
2. Att pröva ny detaljplan för **Norra Länna verksamhetsområde** inom  
kommundelen Länna i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings  
tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2022.

### Sammanfattning

Huddinge kommun behöver ny verksamhetsmark då det dels råder brist på verksamhetsmark i nuläget i kommunen, och dels för att industriområdet Storängen i centrala Huddinge är i en omvandlingsprocess från industrimark till bostäder.

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnd gav den 14 juni 2012 förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Länna industriområde, norra delen, detaljplanen var på samråd under 2012.

Under planprocessen har nya förutsättningar, gällande bland annat genomförandet och naturvärden, framkommit. Det föreslagna detaljplaneområdet delades därför i två delar, Norra Länna etapp 1, där fyra fastigheter planeras och byggs ut enligt gällande detaljplan, och Norra Länna etapp 2 (ny detaljplan för Norra Länna verksamhetsområde).

Detaljplan för Norra Länna verksamhetsområde (Norra Länna, etapp 2) har pågått sedan 2012 och följer den då gällande plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Eftersom detaljplanearbete på grund av sin komplexitet, området är väldigt kuperat och naturvärden, dagvatten och stora mängder berg måste hanteras inom planområdet, dragit ut på tiden har lagstiftningen i miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL) hunnit förändrats ett flertal gånger, vilket inneburit behov

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



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

av fördjupade utredningar och analyser vilket förlängt tidsplanen för detaljplanen. Genom ett förnyat planuppdrag kan detaljplanen hanteras med den senaste lagstiftningen och därför minskar risken för otydligheter i planprocessen.

Syftet med detaljplanen är bland annat att möjliggöra en mer flexibel användning av marken i den norra delen av Länna industriområde, än i den i dag gällande detaljplanen från 1991, för att skapa ett område med verksamhetsmark som är attraktivt både för företagen men också för människorna som vistas i området.

Ett ytterligare syfte med planprocessen är att utreda frågan kring att upphäva den del av befintlig detaljplan som omfattas av Lännaskogens naturreservat. Den del som upphävs ska inte ersättas med ny detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen medför att naturvärdesklassad mark, naturvärdesklass 2 och 3, tas i anspråk för att fylla behovet av verksamhetsmark men genom ekologiska kompensationsåtgärder både inom och utanför planområdet bedöms att detaljplanen är genomförbar.

Detaljplanens genomförande bedöms också medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning ska därför tas fram, vilket medför att detaljplanprocessen hanteras med utökat förfarande.

Samtliga plan- och utredningskostnader finansieras av kommunen och detaljplanens genomförande bedöms ge ett positivt ekonomiskt resultat för kommunen.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Huddinge kommun behöver ny verksamhetsmark då det dels är brist på industrimark idag, dels för att industriområdet Storängen i centrala Huddinge är i en omvandlingsprocess från industrimark till bostäder. Detta leder till att några av verksamheterna från Storängen kommer att ha behov av att flytta till Norra Länna.

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnd gav därför 2012-06-14 (KS-2015/267, SBN 2012-1104) förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Länna industriområde, norra delen för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av befintlig industrimark (gällande detaljplan från 1991) i området.

Detaljplanen för Länna industriområde, norra delen ställdes ut för samråd under december 2012 – januari 2013.

Under arbetet med att färdigställa granskningshandlingarna för Norra Länna har förändringar av förutsättningar skett, en konsekvens av detta är att lagstiftningen i miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL) hunnit förändrats ett flertal gånger under projektets gång, vilket inneburit behov av fördjupade utredningar och analyser vilket förlängt tidsplanen för detaljplanen. Området är väldigt kuperat och därför behöver stora mängder berg sprängas och fraktas bort för att marken ska kunna användas till verksamhetsmark. Utredningarna visar att det blir ett stort överskott av sprängsten och schaktmassorna behöver forslas bort från

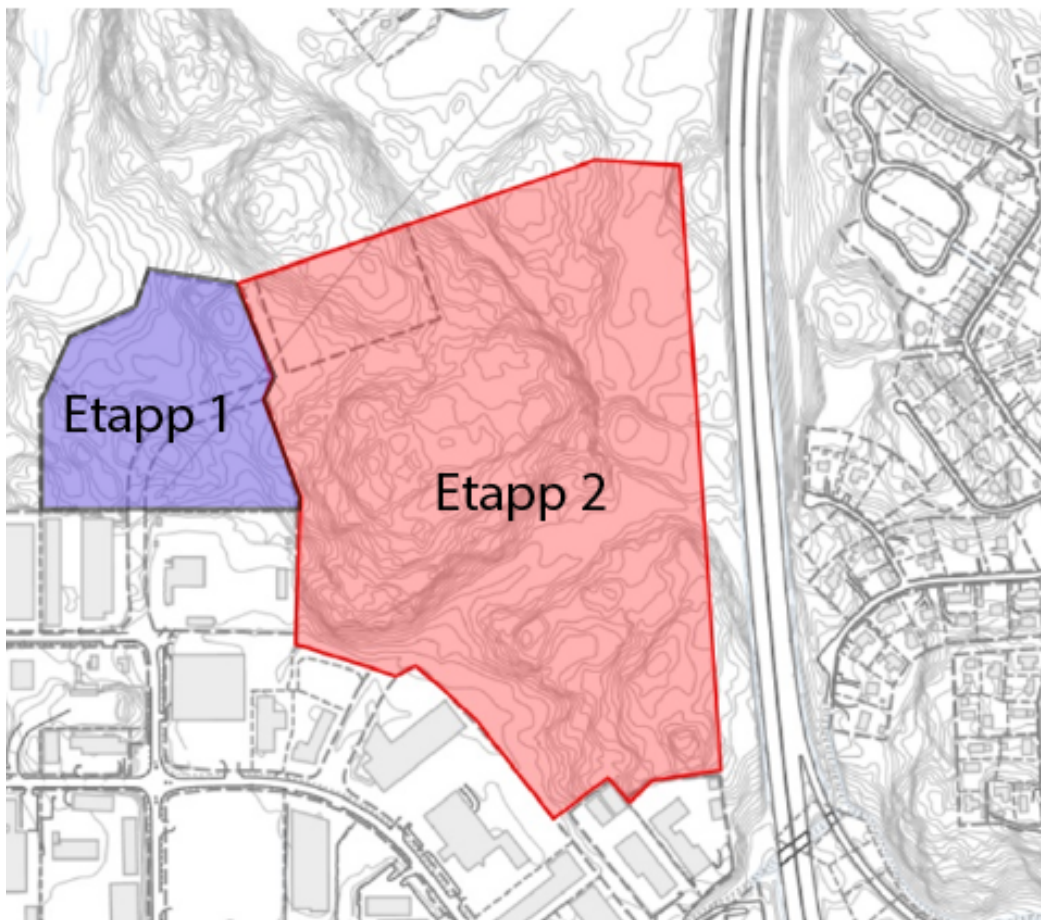


Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

planområdet innan det kan markberedas. Bortforslingen kommer att ske över en längre tidsperiod.

Förvaltningen gjorde under 2020 bedömningen att tre fastigheter i nordvästra delen planområdet kan utvecklas inom gällande detaljplan för att lösa det omedelbara behovet av verksamhetsmark. Detaljplanen för Länna industriområde, norra delen delades därför i två delar, Norra Länna etapp 1 och Norra Länna etapp 2, se Figur 1.



Figur 1. Blå yta visar Norra Länna etapp 1 medan den röda ytan visar Norra Länna etapp 2. Norra Länna etapp 2 är det som föreslås bli den preliminära avgränsningen för det förnyade planuppdraget Norra Länna verksamhetsområde.

För Norra Länna etapp 1 gjordes bedömningen att utveckling kan ske inom gällande detaljplan, delningen möjliggör en flytt av två verksamheter från omvandlingsområdet Storängen, medan det för Norra Länna etapp 2 bedömdes att förslag till ny detaljplan fortsatt skulle behöva arbetas fram.

Med anledning av projektets komplexitet har planarbetet dragit ut på tiden. En konsekvens av detta är att lagstiftningen i miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL) hunnit förändrats ett flertal gånger under projektets gång.

Efter dialog rekommenderar såväl länsstyrelsen som Boverket kommunen att, genom nytt beslut, övergå i handläggning av detaljplanen till nuvarande version



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

av plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen (PBL) har sedan planuppdrag gavs 2012 genomgått flera förändringar. En större förändring under 2015 ledde till annorlunda benämningar och processer för planförfaranden. Under 2018 infördes bland annat möjlighet att i detaljplan införa marklov för markens beskaffenhet (genomsläpplighet) utifrån syftet att förbättra beredskap för klimatförändringen och 2021 gjordes flera förtydliganden i plan- och bygglagen kopplat till MKB-direktivet som är det EU-direktiv som reglerar miljöbedömningar för verksamheter och åtgärder. Förkortningen MKB står för miljökonsekvensbeskrivning. Dessa exempel är bara några av de förändringar som har skett och för att undvika feltolkningar och formaliafel instämmer förvaltningen i rekommendationen att genom förnyat planuppdrag byta till aktuell version av PBL. Förvaltningen föreslår därför ett förnyat planuppdrag för att det fortsatta arbetet ska kunna bedrivas inom ramen för aktuell lagstiftning. Planarbetet ska fortsätta med samma inriktning som tidigare, det vill säga, utreda om verksamhetsmark i Norra Länna etapp 2 är en långsiktigt hållbar markanvändning. Arbetet med detaljplanen fortsätter enligt samma inriktning och målsättning som tidigare vilket gör att redan nerlagt arbete är fortsatt relevant och kan användas i det fortsatta detaljplanarbetet.

Syftet med detaljplanen är bland annat att möjliggöra en mer flexibel användning av marken i den norra delen av Länna industriområde för att skapa ett område med verksamhetsmark som är attraktivt både för företagen men också för människorna som vistas i området.

Ett ytterligare syfte med planprocessen är att utreda frågan kring att upphäva den del av befintlig detaljplan som omfattas av Lännaskogens naturreservat. Den del som upphävs ska inte ersättas med ny detaljplan.

Målsättningen med en ny detaljplan är att effektivisera markanvändning i befintlig detaljplan och därigenom tillskapa bättre och mer effektiv och långsiktigt hållbar markanvändning än vad som medges av den befintliga detaljplanen.

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

Detaljplanen bedöms fortfarande följa intentionerna i översiktsplanen, där området är utpekad för verksamhetsmark.

Planområdet ligger i nära anslutning till Lännaskogens naturreservat i norr och ingår i riksintresse för friluftsliv (Hanveden). Naturreservatet hyser även två Natura 2000 områden. Buller, dagvatten- och skyfallshantering samt områden med naturvärden utgör stora frågor i projektet.

Öster om planområdet är Nynäsvägen (väg 73) belägen och utgör ett riskområde genom att det är en primär transportled för farligt gods.

### *Planområdet*

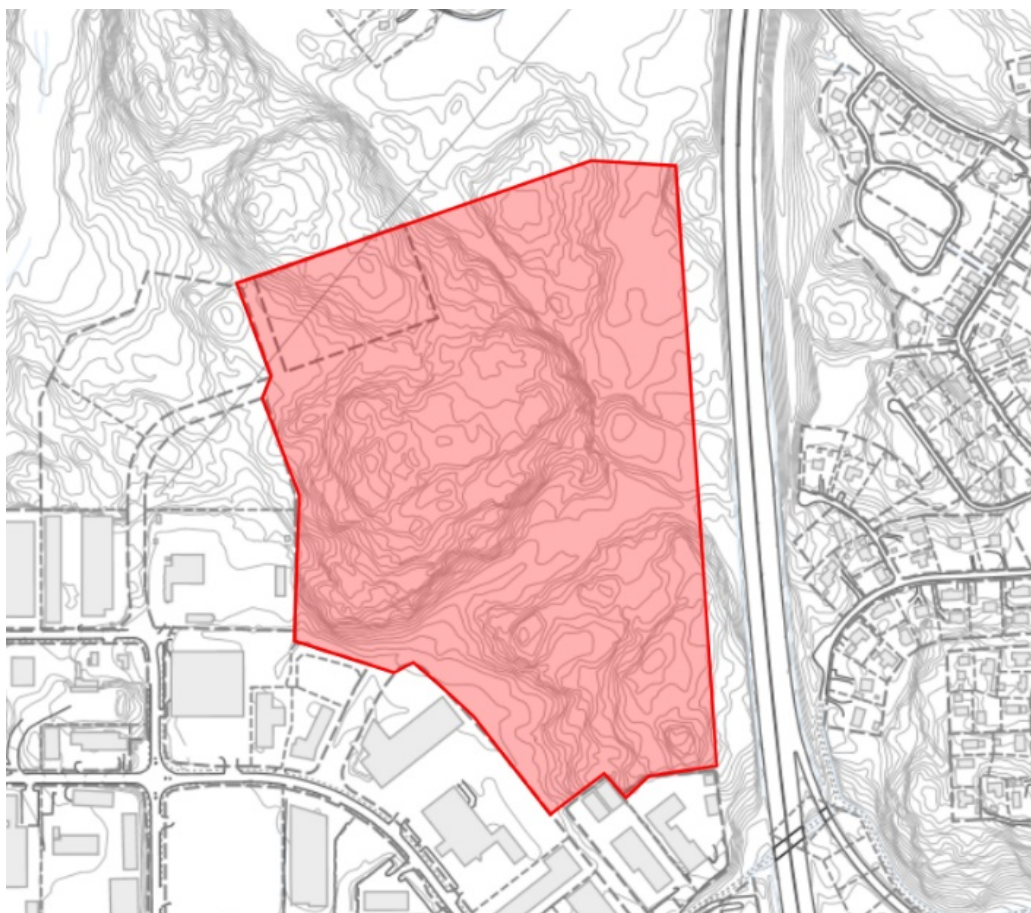
Planområdet är beläget norr om Länna industriområde och är cirka 22 hektar, se Figur 2, och utgörs delvis av områden med högt eller påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 2 respektive 3). Enligt metoden för naturvärdesinventering



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

avser begreppet naturvärde värde för biologisk mångfald. Det finns fyra naturvärdesklasser varav det högsta är klass 1. För naturvärdesklass 2 bedöms varje enskild sådant område vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. För områden av naturvärdesklass 3 bedöms det vara viktigt att bibehålla eller öka den totala arealen av områdena samt att deras ekologiska kvalitet bör upprätthållas eller förbättras. Det finns inget direkt lagligt skydd för naturklassade områden, dock finns skrivelser i miljöbalken om att värdefulla naturmiljöer ska skyddas och vårdas samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Området avgränsas i öster av Nynäsvägen (väg 73), ett fritidshusområde i norr och Norra Länna etapp 1 i väster.



Figur 2. Planområdets preliminära avgränsning kan ses som en röd yta.

Topografin inom det preliminära planområdet är kuperat och består till stor del av skog och berg. För att exploatera området planeras därför loss hållning av berg samt att marken schaktas av helt. De överblivna massorna behöver hanteras med krossverksamhet och avlägsnas från planområdet, vilket påverkar planens genomförandetid då krossverksamheten beräknas till cirka 15 år.



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

## Planprocessen

Förvaltningen bedömer att ett gestaltningsprogram behöver tas fram för att tydliggöra de arkitektoniska ambitionerna samtidigt som kommunen vill att planförslaget ska vara flexibelt.

Under det pågående planarbetet har bland annat följande områden identifierats och påbörjats att utredas. I det förnyade planuppdraget ska dessa utredningar färdigställas/revideras och kompletteras med ytterligare utredningar:

- Dagvatten - uppdateras
- Buller - uppdateras
- Risk - ny
- Trafik – ny
- Geoteknik – uppdateras
- Naturvärden - uppdateras
- Gestaltning – ny
- Barnperspektivet
- Lissmaån, sjösänkingsföretag
- Befintligt ledningsnät
- Anmälan/tillstånd vattenverksamhet – uppdateras
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) - ny

Förvaltningen gör bedömningen att detaljplanen preliminärt kan antas kvartal tre 2025.

## Förvaltningens synpunkter

Den föreslagna markanvändningen för planområdet stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Förvaltningen gör bedömningen, efter samråd med Länsstyrelsen och Boverket, att de nya förutsättningarna inom detaljplanearbetet bäst hanteras i aktuell lagstiftning. Förvaltningen föreslår därför ett förnyat planuppdrag för att det fortsatta arbetet ska kunna bedrivas inom ramen för aktuell lagstiftning. Planarbetet ska fortsätta med samma inriktning som tidigare, det vill säga, utreda om verksamhetsmark i Norra Länna etapp 2 är en lämplig markanvändning.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed kommer avgränsningssamråd att hållas med Länsstyrelsen och en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Planarbetet kommer därför bedrivas med utökat planförfarande.

## Beskriv avväganden avseende hållbarhet

Norra Länna etapp 2 är idag orörd natur vilket innebär att det kommer ställas stora krav på hanteringen av miljö- och naturvärdesfrågor under planprocessen och under genomförande av detaljplanen.



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

För att hantera de stora volymerna berg planeras en bergtäktsverksamhet med en beräknad verksamhetstid om minst 15 år vilket i sig kommer utgöra en störande verksamhet inom planområdet under en längre tid.

Genomförandet av detaljplanen medför att naturvärdesklassad mark (klass 2 och 3) behöver tas i anspråk för att fylla behovet av verksamhetsmark. Genom kompensationsåtgärder i närliggande Lännaskogens naturreservat bedömer förvaltningen att detaljplanen är genomförbar. Kompensationsåtgärder planeras i samråd med kommunens ekologer och kommer att utföras både inom planområdet samt på lämpliga ställen inne i Lännaskogens naturreservat.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Samtliga plan- och utredningskostnader finansieras av kommunen. Inga plankostnadsavtal kommer upprättas då kommunen äger all mark inom området. Kommunen behöver vidare finansiera utbyggnad av allmän plats, dagvattenlösningar samt vid behov en tillståndsprocess för vattenverksamhet med mera.

Kommunen ska förbereda marken till en grovplanerad nivå och finansiera detta, vilket inkluderar trädfällning, bergschakt och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Den grovplanerade nivån planeras att uppnås genom utarrendering till förmån för bergkrossverksamheter. När det finns grovplanerade tomter och ett utbyggt område ska markanvisningsavtal/köpeavtal tecknas med respektive verksamhetsutövare. I avtalen regleras frågor som gatukostnadsersättning, genomförande av kvartersmark samt exploateringsersättning till allmänna anläggningar.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning vilka beräknas till cirka 450 miljoner kronor. Genomförandet av allmän plats är svårbedömt i detta läge men bedöms uppgå till cirka 150 miljoner kronor vilket finansieras av kommunen.

Förvaltningen bedömer att projektet totalt ger ett positivt ekonomiskt resultat om cirka 300 miljoner kronor.

Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
Tf. samhällsbyggnadsdirektör



Datum  
2022-11-25

Diarienummer  
KS-2015/267.313 SBN 2012-1104

**Beslutet ska skickas till**