

Planbeskrivning

Detaljplan för Lönnen 5 m.fl. inom kommundel Stuvsta



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-10-06
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2022/479*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-10-06
- Plankarta med bestämmelser, 2025-10-06

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning, Åkerlöf, Hallin akustikkonsult AB, 2025-04-30
- Trafikutredning. Sweco, 2025-06-09
- PM Geoteknik, Bjerking, 2025-06-17
- Markteknisk undersökningsrapport, 2025-03-28
- Rapport Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2025-03-21
- Riskutredning avseende detaljplaneändring och nybebyggelse av flerbostadshus, Brandkonsulten, 2023-03-30
- Naturvärdesinventering och trädinmätning, Ekologigruppen, 2022-10-31
- Utvärdering av groddjurshabitat Hifab, 2022-09-09
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-04-04
- Gestaltning PM, A-sidan, 2025-09-04
- Social konsekvensanalys, Huddinge kommun, 2025-06-11

Detaljplan för Lönnen 5 m.fl. i kommundelen Stuvsta

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Waldemar Hessel, Plansektionen/SBA, Kommunstyrelsens förvaltning

Alexander Hartman Axelsson, Mark- och exploateringssektionen/SBA, Kommunstyrelsens förvaltning

Filip Thorén, Trafik- och landskapssektionen/SBA, Kommunstyrelsens förvaltning

Karin Henrikson, Plansektionen/SBA, Kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	10
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	21
Planeringsunderlag	23
Kommunala	23
Regionala	23
Utredningar	23
Planeringsförutsättningar	24
Tidigare ställningstaganden	24
Övriga förutsättningar	25
Konsekvenser	40
Administrativa frågor	54

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende (SÄBO) med cirka 70 lägenheter på fastigheten Lönner 5 i Stuvsta, vid hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen. Den nuvarande industribyggnaden som idag används som bilverkstad och smidesverkstad föreslås rivas. Planen medger även bullerskydd på angränsande fastighet Lönner 15, där en gasförvaring med fläktanläggning finns. För att säkerställa trygghet hanteras risker kopplade till gasförvaringen genom obrännbart fasadmaterial och skyddsavstånd.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt 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 anpassning till omgivande småhusbebyggelse, riskhantering, bullerförhållanden, dagvatten och grundläggning. 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.

Genomförandetiden är 5 år.

Preliminär tidplan;

Samråd	6 oktober – 3 november 2025
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 4 2026
Laga kraft	kvartal 1 2027
Genomförande	kvartal 4 2027 – kvartal 1 2030
Inflyttning	kvartal 2 2030

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende (särskilt boende för äldre) med cirka 70 lägenheter i Stuvsta, i hörnet av Ågestavägen och Svensborgsvägen. 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 och utrymningsvägar.

Projektet utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att utveckla och tillämpa grönytefaktorn (GYF) som verktyg för att främja ekosystemtjänster, grönstruktur och sociala värden i planeringsprocessen.

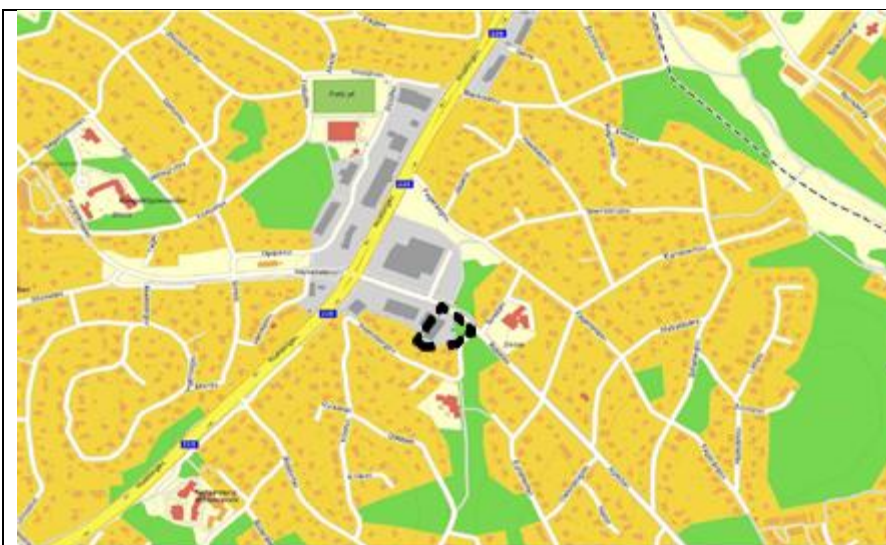
Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet ligger vid hörnet av Ågestavägen – Svensborgsvägen i stadsdelen Stuvsta. Det består idag till största delen av en industrifastighet bebyggt med en huvudbyggnad som utgörs av en mindre verksamhet inom bilservice och smidesverkstad. Övrig del av planområdet består 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 ett visst upplevelsevärde, men erbjuder begränsade möjligheter till vistelse.

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



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 70 lägenheter i vård- och omsorgsboende.

Byggnaden har en byggnadsarea på cirka 1 350 kvm och en bruttoarea om 5 300 kvm. Kvartersmarken omfattar cirka 3 700 kvm. Ett nytt skyddsrum anläggs under mark och ersätter det befintliga.

Eftersom en framtida ombyggnad av Huddingevägen kan påverka angränsningsmöjligheterna planeras huvudentrén mot Svensborgsvägen i anslutning till parkeringen och markeras av en mindre torgbildning inom kvarteret. En till entré för personal och utrymningsutgångar, förläggs dock mot Ågestavägen.

Entrén markeras med ett torg 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 samlingsal och administrativa ytor. En till personalentré och utrymningsutgångar placeras mot Ågestavägen.

Gestaltning

Ett gestaltungs-PM beskriver den föreslagna bebyggelsens utformning och kommer att biläggas det kommande 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 möta Ågestavägen med en stark närvaro, men skalas ned i riktning mot villabebyggelsen i söder genomindragna balkonger och en carport som kopplar samman byggnaden med gården.

Fasaden planeras bli varierad, med förskjutna volymer som bryts upp visuellt. Föreslagna material – en sockel i rödbrunt tegel och fasader i målad, prefabricerad betong i varmvitt och terrakotta – syftar till att förmedla både robusthet och värme. Färgvalen harmonierar med platsens karaktär, och ton-i-ton-detaljer bidrar till ett enhetligt och välavvägt uttryck. Som en möjlig del av den gröna gestaltningen planeras klätterväxter vid delar av fasaden, vilket skulle kunna bidra till ett levande uttryck och ett grönt inslag i byggnaden.

Förgårdsmarken föreslås gestaltas med dagvattensänkor, buskage och låg växtlighet för att skapa en mjuk övergång till gaturummet, dämpa buller och ge visst skydd mot insyn. På detta sätt bidrar den föreslagna gestaltningen till att förankra byggnaden i sin omgivning och skapa 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 det omgivande landskapet. Den planeras i sydvästläge, skyddad från insyn och buller, vilket ger goda förutsättningar för dagsljus, vindskydd och solinstrålning. En slingrande gångväg planeras binda samman olika funktioner som sittplatser, växthus och odlingsytor.

Gården föreslås ha två nivåer: en mer social och tillgänglig del nära gemensamhetslokalerna, samt en övre, lugnare del med naturlika planteringar. Den övre nivån planeras bli tillgänglig via både trappa och hiss. Gården inramas med en diskret grind för att skapa trygghet, och mot angränsande grannfastighet föreslås en artrik, friväxande häck som både skärmar av och bidrar till den biologiska mångfalden.



Figur 1. Illustrationsplan över gård. Källa: Sweco

Detaljplanen utgör ett pilotprojekt i Huddinge kommuns arbete med att tillämpa och utveckla grönytefaktorn som planeringsverktyg.

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.

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 ytterligare och bidrar till en behaglig vistelsemiljö.

Tillgänglighet till bostadshus

Planen säkerställer hög tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnaden får hissar, breda korridorer, tillgängliga lägenheter och en huvudentré nära färdtjänst. Gemensamma ytor på entréplan

samt gårdsmiljöer utformas tillgängliga, med ramper, hissar, hårdgjorda gångar, kontrastfärger, belysning och tydlig skyltning. Vegetation, möblering och materialval anpassas för orientering och trygghet. Den övre gårdsdelen blir något mer krävande, men förses med ramper, viloplåtar och ledstråk.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens framkomlighet säkerställs genom flera åtgärder i detaljplanen och utformningen av kvartermarken.

En ny infart anläggs från Svensborgsvägen, dimensionerad för fordon upp till 12 meters längd (inkl. 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 fasadmateriäl är anpassade för att minimera brandrisk från intilliggande gasförvaring.

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen är utformad enligt gällande krav. Miljörummet placeras i byggnadens bottenvåning nära en särskild angöringsficka på Svensborgsvägen, vilket ger en kort, rak och lutningsfri dragväg för sopbilen. Utrymmet är dimensionerat för separata kärl enligt kommunens föreskrifter, och väändmöjlighet för sopbil säkerställs i direkt anslutning till angöringsytan.

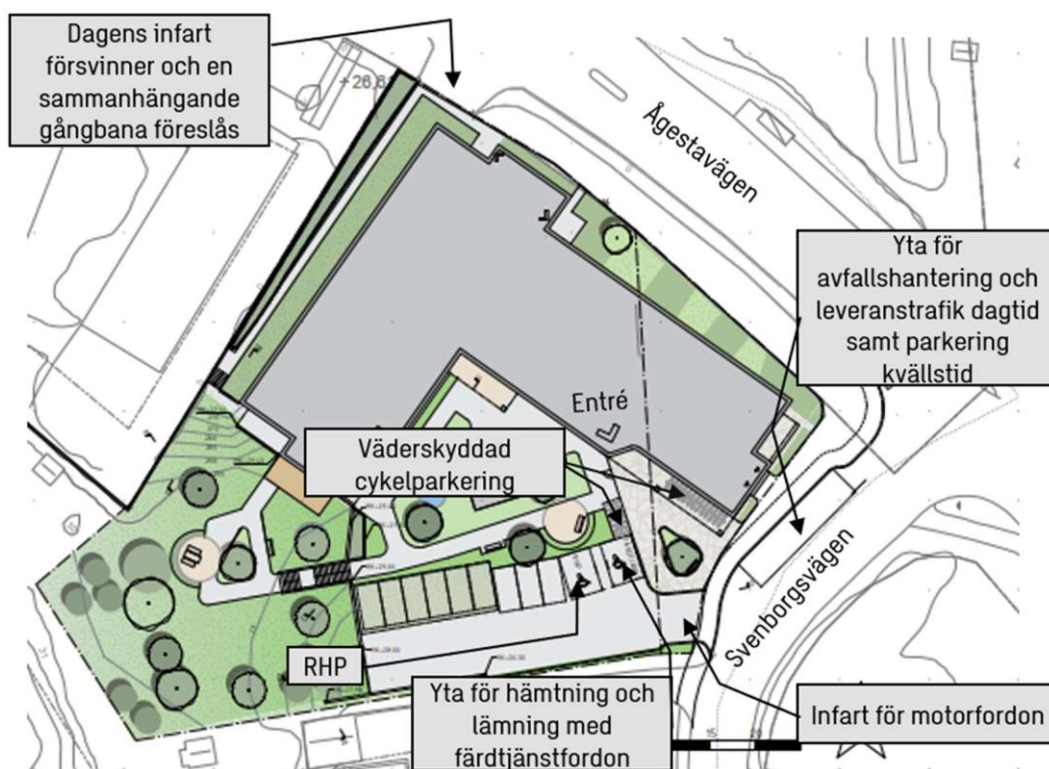
Arbetsplatser

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

Gator och trafik

Gatustruktur

Planförslaget utgår från dagens gatustruktur och ger förslag på mindre justeringar jämfört med dagens utformning 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 för fotgängare, cyklister och bilister. En möjlig entré för fotgängare föreslås även från Ågestavägen vilket kan utgöra en genare koppling till utbudet av kollektivtrafik längs Ågestavägen och Huddingevägen som trafikeras av buss med hög turtäthet samt höga krav på framkomlighet.



Figur 2. Redovisar planförslagets trafiklösning.

Parkering

Behovet av parkering utgörs av besökare och personal till det särskilda boendet. De boende själva förväntas inte äga bil eller cykel varpå de boende inte har behov av egen parkering. Särskilt boende saknar framtaget parkeringstal i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Därför innehåller framtagen trafikutredning även en parkeringsutredning som är bilagd planhandlingarna och sammanfattas i denna planbeskrivning.

Parkeringsbehov

Boendet är beläget i zon B dvs mellan 600–1200 meter från spårbunden kollektivtrafik. På boendet planeras det för att vara cirka 12 anställda samtidigt i tjänst och är därför dimensionerade för parkering för anställda. Antal parkeringsplatser per anställd finns angivet i parkeringsprogrammet för grundskola och har därför varit utgångspunkten. För besökare har behovet beräknats på samma vis som för besökare till bostäder för bilparkering som finns angivet i parkeringsprogrammet. För cykel har ett viktat antagande gjorts kopplat till resevaneundersökningar och får därför samma parkeringstal som för bil. Se tabell för redovisade parkeringstal som varit utgångspunkten i trafikutredningen.

Tabell 1 redovisar sammanställning över uträknat parkeringsbehov utifrån Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Behovsgrupp	PARKERINGSTAL		BEHOV	
	Cykel	Bil	Cykel	Bil
Anställda	12	0,4	4,8	3,6

Besökare (beräknat på antal boende)	69	0,1	0,1	6,9	6,9
Totalt				11,7	10,5

De samlade parkeringsbehovet uppgår till 12 cykelparkeringar och 11 bilparkeringsplatser.

Parkeringens utformning

Cykelparkeringen föreslås vara uppdelad för besöksparkering och parkering för längre tid. Cykelparkeringen föreslås ligga närmast entré enligt figur 2 och båda parkeringarna föreslås ha möjlighet att låsa fast cykelns ram och med väderskydd. Parkering för längre tid är också i direkt anslutning till entrén men i ett låst cykelgarage placerat på gårdsytan.

10 bilparkeringsplatser föreslås på kvartersmark delvis väderskyddade i carport med tak som beläggs med sedum. En av platserna är parkering för rörelsehindrade. Den elfte platsen är tänkt att samordnas med angöringsytan på Svensborgsvägen och tillåts användas av besökare under kvällar och helger när inget angöringsbehov finns för leveranser och avfallsfordon.

Angöring för färdtjänst, leveranser samt avfallsfordon

Angöring för färdtjänst är planerat att ske separerat från biltrafik i gatunätet för att värna om de boendes upplevda trygghet samt att prioritera anställda och färdtjänstpersonalens arbetsmiljö. Verksamheten har krav om att ha angöring minst 10 meter från tillgänglig entré. Angöring för färdtjänst föreslås därför ske 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 anses vara verksamhetens behov.

Mobility management

Exploatören avser att inte införa några riktade mobilitetstjänster för att öka antalet resor med hållbara transportslag. I framtiden trafikutredning 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 ett standardförfarande. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatumark.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän plats

- **GATA – Gata**
Bestämmelsen möjliggör för ny angoringsficka 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

- **B₁ – 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.
- **G₁ – Område för drivmedel utan kompletterande försäljning**
Syftet är att bekräfta den gasförvaring med tillhörande fläktanläggning som finns på Lönnen 15. Gasförvaringen bekräftas och ny byggrätt införs så att skyddsbestämmelse m1 kan genomföras.
- **P – Parkering**
Möjliggör bilparkering inom kvartersmark, främst för personal och besökare för att tillgodose parkeringsbehovet.

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.
- ”Marken får endast förses med komplementbyggnader”
Tillåter komplementbyggnader, exempelvis förråd, cykelförråd, växthus och inbyggnad av fläktanläggning, men förhindrar huvudbyggnader.

Byggnadsverkets höjd

- **h₁ 45,3 m** – Högsta nockhöjd är 45,3 meter över angivet nollplan
Anger högsta nockhöjd vilket säkerställer anpassning till omgivningens skala.

- **h₂ 3,5 m** – *Högsta nockhöjd är 3,5 meter (Avgränsas av användningsgräns)*
Reglerar högsta nockhöjd för byggnad för att begränsa volym och påverkan.
- **h₃ 3,5 m** – *Högsta nockhöjd är 3,5 meter*
Reglerar högsta nockhöjd för komplementbyggnader för att begränsa volym och påverkan.
- **h₄ 6,0 m** – *Högsta totalhöjd på byggnad är 6,0 meter*
Reglerar höjd för bullerdämpande inbyggnad som omger bulleralstrande anläggning (fläktanläggningen).
- **h₅ 29,5 m** – *Högsta totalhöjd på byggnad är 29,5 meter över angivet nollplan*
Reglerar totalhöjd för byggnad. Möjliggör för byggnad under planerad marknivå så att skyddsrum kan placeras i källare utanför fasadliv.

Skydd mot störningar

- **m₁** – *Bulleralstrande anläggning ska vara inbyggd så att den ekvivalenta ljudnivån från industribuller inte överstiger 45 dBA vid fasad till bostadsbebyggelse inom planområdet*
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

- **o₁ 25** – *Minsta takvinkel 25 grader*
Säkerställer att byggnadens takutformning harmoniserar med omgivande bebyggelse.

Utformning

- **f₁** – *Takformen ska vara sadeltak*
Säkerställer att byggnadens takutformning harmoniserar med omgivande bebyggelse.

Utförande

- **b₁** – *Grundläggning ska ske med pålar där marken består av lera*
Grundläggning anpassas till markförhållanden.
- **b₂ 30** *Minst 30% 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.

- **b₃** – *Nordvästlig fasad ska utföras i obrännbart material*
Skydd mot gasförvaringen på Lönne 15. Brandtekniskt krav.
- **b₄** – *Utrymningsvägar ska orienteras bort från nordväst*
Reglerar utformning i relation till riskanalys för gasförvaring på Lönne 15.

Utnyttjandegrad

- **e₁/e₂/e₃/e₄** – *Byggnadsareor*
Begränsar max byggnadsarea för huvudbyggnad (1485 m²) och komplementbyggnader (35–100 m²), vilket styr exploateringsgraden och bebyggelsens omfattning.

Villkor för startbesked

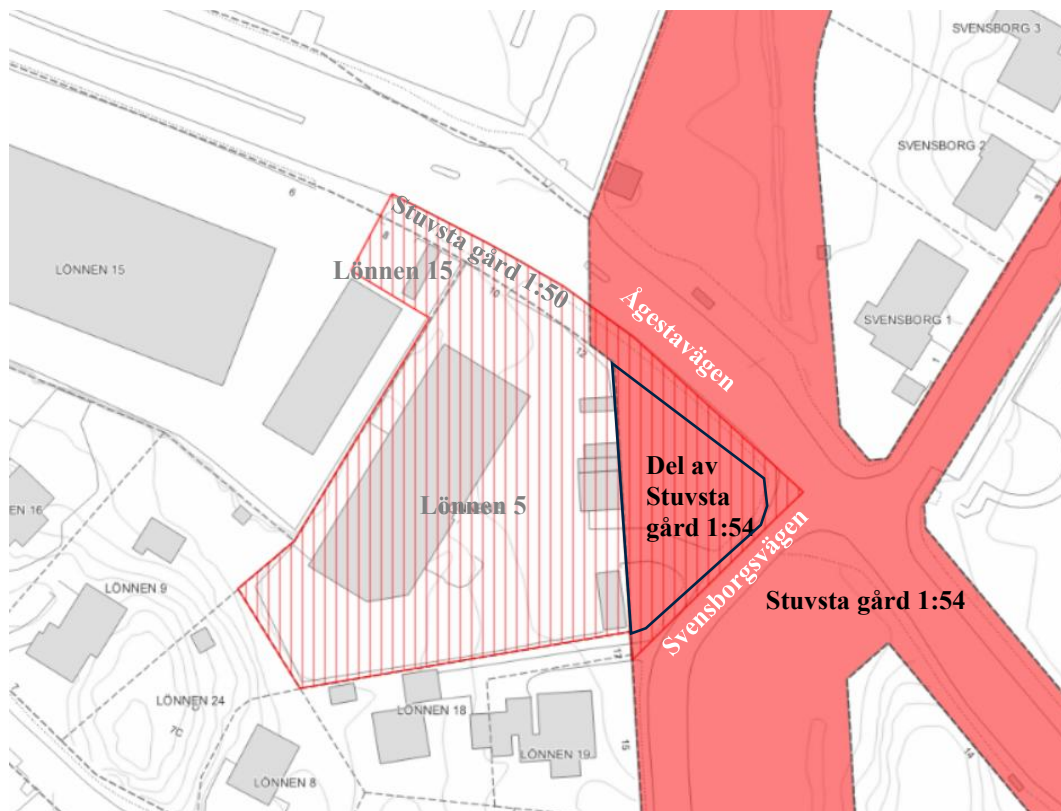
- **a₁** – *Startbesked får inte ges för byggnation av byggnad förrän markföroreningar på platsen har avhjälpats. (Avgränsas av användningsgräns)*
Skyddar hälsa och miljö. Villkoras till före byggstart för att säkerställa att planen kan genomföras.
- **a₂** – *Startbesked får inte ges för byggnation 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 kommer att planläggas som kvartersmark i detaljplanen. Exploatören ska i samband med att förslaget till detaljplan vinner laga kraft förvärva mark som planläggs som kvartersmark. Överföring till exploatörens fastighet Lönnen 5 kan ske genom fastighetsreglering. Del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:50 och Stuvsta gård 1:54, som ingår i planområdet och planläggs som allmän platsmark, kommer kvarstå i kommunens ägo.



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

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Lönnen 5	ca 485 kvm		Kvartersmark
Stuvsta gård 1:54		ca 485 kvm	Kvartersmark

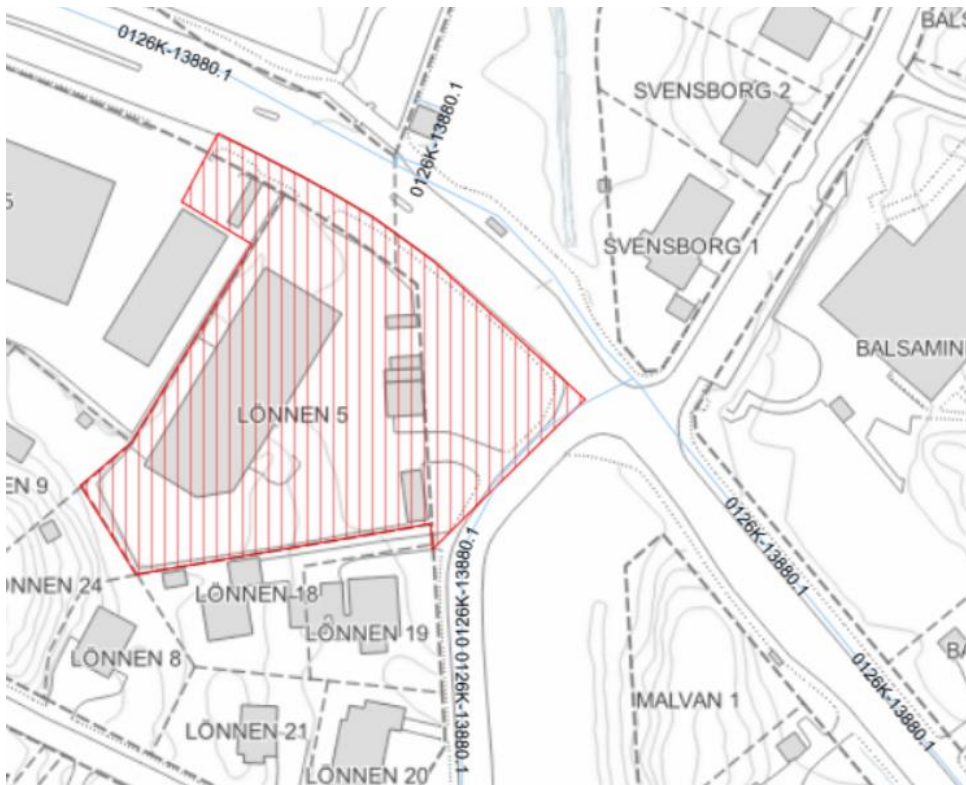
Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten. Inget behov av nya ledningsrätter har 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 komma att påverkas av omläggning av gångbana och anläggande av angoringsplats längs Svensborgsvägen. Starkströmsledningens eventuella påverkan ska studeras vidare i den fortsatta projekteringen.

Servitut

Inom och gränsande till planområdet finns distributionsledningar för el, tillhörande Vattenfall Eldistribution AB, fjärrvärmeledning och signalkabel som tillhör Södertörns fjärrvärme samt ledningar för vatten och avlopp tillhörande Stockholm vatten och avfall AB. Ledningarna regleras med stöd av markavtal och servitutsavtal mellan Huddinge kommun och respektive ledningsägare.

Förbindelsepunkter och exploatörens egna servisleddningar 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 påverkas av plangenomförandet till såvida att förbindelsepunkter kan behöva justeras och begränsad ledningsomläggning kan vara nödvändig.

Ett nytt servitut där fastigheten Lönnen 5 (härskande fastighet) medges rätt att inom fastigheten Lönnen 15 (tjänande fastighet) anlägga, underhålla och bibehålla en bullerskyddande inkapslingsanläggning runt biogasanläggningens fläktanläggning ska upprättas i samband med detaljplanens antagande.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

- In- och utfarten tas bort från Ågestavägen för att prioritera den rörliga trafiken.
- Justering av gångbanan längs Svensborgsvägen för att möjliggöra en angoringsplats för leverans- och avfallsfordon. Fickan är även möjlig att använda för bilparkering under kvällar och helger. Gångbanan blir 2 m bred och ansluter även till detaljplanens entrétytor.
- 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 cyklister enkelt kan färdas från Svensborgsvägen och över till det regionala cykelstråket på norra sidan om Ågestavägen.

Utbyggnad vatten och avlopp

De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten bedöms ha kapacitet att klara av den exploatering som detaljplanen medger. 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.

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Stockholm Vatten och Avfalls befintliga ledningars läge inom planområdet. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar.

Elförsörjning

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

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Vattenfall Eldistributions befintliga ledningars läge inom planområdet. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar.

Energiförsörjning

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

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om Södertörns Fjärrvärmes befintliga ledningars läge inom planområdet. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med ledningsägaren avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar.

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 kommer att resultera i ett visst behov av anpassningar i allmänna anläggningar. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av dessa anpassningar enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal (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 ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Drift- och gatuunderhåll

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad på kvartersmark och anpassningar eller återställande i allmän plats inom planområdet. I efterföljande planarbete kommer exploateringsbidrag för andra åtgärder på allmän plats, till exempel gång- och cykelpassage intill planområdet, att hanteras.

Exploateringsbidraget ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning till kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för flytt eller omläggning av ledningar som beror på exploateringen inom planområdet samt åtgärder som är en följd av detta.

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. För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfalls VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Exploatören betalar för anslutning till vatten- och avlopp.

El och tele m.m.

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

Fastighetsbildning

Exploatören betalar åtgärder för fastighetsbildning i samband med detaljplanens genomförande. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella nya ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende befintliga rättigheter som påverkas av exploateringen betalas vanligtvis av exploatören. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören ska förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark. Kommunen ersätts för mellanskillnaden mellan byggrättsvärde som förädlingen av allmän plats till kvartersmark medför och dom kostnader det

innebär att förverkliga motsvarande byggrätt. Principen är överenskommen i befintligt intentionsavtal 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 inför kommande exploatering samt åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse ska också bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

Kommunen är ansvarig för anläggande och drift inom allmän plats.

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar/dagvattenanläggningar som avser att leda bort/ta hand om dagvatten som innehåller dagvatten från kvartersmark. Övriga dagvattenledningar/dagvattenanläggningar som enbart avleder/tar hand om dagvatten från allmänna ytor ansvarar Huddinge kommun för.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

Exploatören ska i god tid inför plangenomförandet förvissa sig om respektive ledningshavares befintliga ledningars läge inom exploateringsområdet.

Avtal

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

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

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören i samband med att förslag till ny detaljplan ska antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och

exploatören gällande genomförandet av detaljplanen samt överlåtelse av kommunalt ägd mark genom fastighetsreglering.

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare om omläggning av befintliga ledningar inom planområdet samt följdåtgärder eller andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar.

Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag på när planens olika delar ska genomföras.

Moment	Datum
Kommunstyrelsens antagande av detaljplanen	Kvartal 4, år 2026
Laga kraft detaljplan	Kvartal 1, år 2027*
Laga kraft fastighetsbildning	Kvartal 2, år 2027*
Första beslut om bygglov	Kvartal 3, år 2027*
Byggnation	År 2027–2029*
Sista slutbesked bygglov	Kvartal 3, år 2029*

*Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan Huddingevägen del V (0126K-6486), som vann laga kraft 1966 och Buxbom m.fl. (0126K-13647), som vann laga kraft 2003.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2022-10-11 och reviderad 2023-01-31.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2050, laga kraft 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

PM för undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-01-10.

Regionala

RUFS 2050

Utredningar

- Bullerutredning, Åkerlöf, Hallin akustikkonsult AB, 2025-04-30
- Trafikutredning. Sweco, 2025-06-09
- PM Geoteknik, Bjerking, 2025-06-17
- Markteknisk undersökningsrapport, 2025-03-28
- Rapport Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2025-03-21,
- Riskutredning avseende detaljplaneändring och ny bebyggelse av flerbostadshus, Brandkonsulten, 2023-03-30.
- Naturvärdesinventering och trädinmätning, Ekologigruppen, 2022-10-31
- Utvärdering av groddjurshabitat Hifab, 2022-09-09,
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-04-04.
- Gestaltning PM, A-sidan, 2025-09-04
- Social konsekvensanalys, Huddinge kommun, 2025-06-11

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

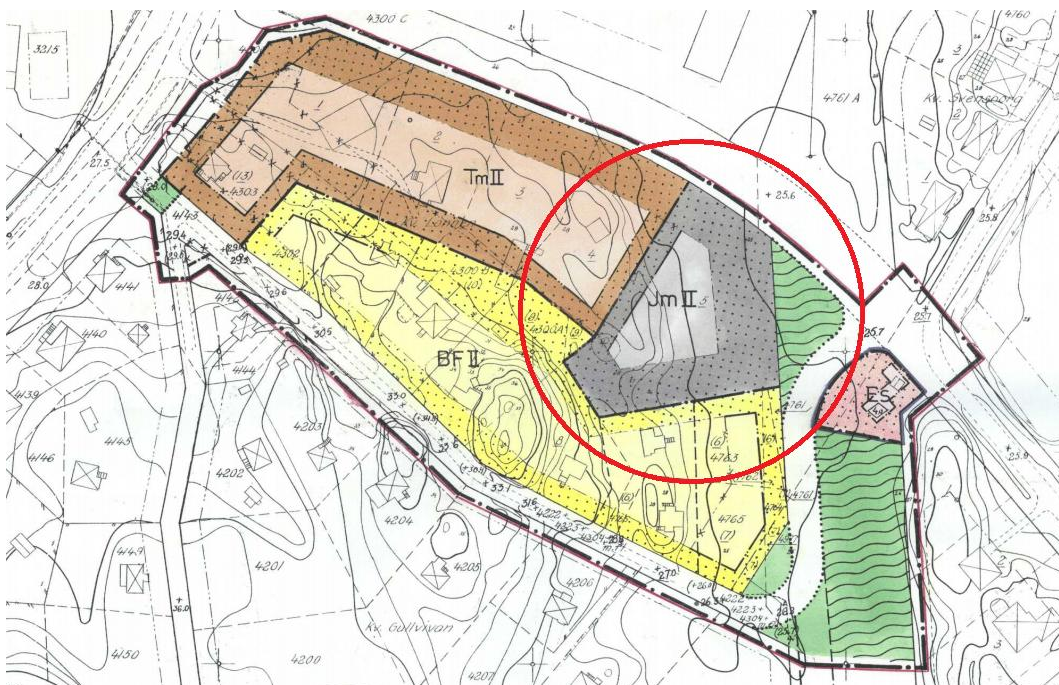
Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av två detaljplaner:

- Huddingevägen del V (0126K-6486), som vann laga kraft 1966.
- Buxbom m.fl. (0126K-13647), som vann laga kraft 2003.

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.



Figur 5. Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.

Fastigheten Lönner 5 är enligt gällande plan avsedd för industriändamål i två våningar, med prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast fastighetsgränsen. Tillfart till fastigheten anges via Svensborgsvägen. 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 och består i dag av en mindre skogsdunge med en upptrampad stig.

De delar av fastigheterna Stuvsta gård 1:54 och Stuvsta gård 1:50 som omfattas av detaljplan Buxbom m.fl. 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 fastighetsgräns.

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 och program för detaljplanen

Planprojektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2023. Den 2 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för ett vård- och omsorgsboende på Lönner 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 den omgivande strukturen.

Kommunala beslut i övrigt

Projektet finns med i Lokalresursplan 2025.

Regionala

Regionplan

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050) pekas området ut som ett prioriterat bebyggelseläge för medeltät, sammanhängande bebyggelse med god regional tillgänglighet, särskilt med avseende på kollektivtrafik.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Huddingevägen, cirka 150 meter väster om planområdet, utgör ett riksintresse för kommunikationer. Planområdet och den intilliggande Ågestavägen ligger inom påverkansområde från riksintresset. I övrigt finns inga andra områden av riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken inom utredningsområdet. Emellertid finns en avsiktsförklaring mellan kommun och Trafikverk om att på sikt göra planskilda korsningar på Huddingevägen vilket kan påverka Ågestavägen och närliggande bebyggelse i oklar omfattning.

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 på grund av föroreningar som kvicksilver (Hg), PFOS, polybromerade difenyletrar (PBDE) samt tributyltenn-föreningar (TBT).

Miljökvalitetsnormer för luft

Trafiken på den närliggande 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 ligger dygnsmedelvärdet PM10 inom planområdet på cirka 20-25 ug/m³, vilket är under både gränsvärdet för miljö kvalitetsnormer och miljömål för frisk luft. Även årsmedelvärdet ligger under normer och miljömål. För kvävedioxid ligger både tim-, dygns- och årsmedelvärdena enligt samma beräkningar under gränsvärden för normer och miljömål i förekommande fall.

Miljö

Mark och vegetation

Inom planområdet, finns en mindre skogsdunge och gräsmark, som utgör en liten del av det grönstråk som löper i löper i nordsydlig riktning utmed Fagerängsdiket. Naturmarken är avgränsad av Svensborgsvägen och Ågestavägen, och 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. Det ena klass 4-objektet (nr 1) är cirka 300 m² stort och utgörs av lövblandskog där en sälg med vedblotta utgör ett värdeelement. Markväxtligheten består till stor del av blommande örter och lövsly, med en del buskage och ohävdade ytor. Fältskiktet utgör en matkälla för pollinatörer. Det andra objektet (nr 2) är mindre och består av naturtypen park och trädgård. Här förekommer blommande trädgårdsväxter, troligen planterade, samt inslag av björk, lönn och en sälg, även den med vedblotta. I bägge objekt förekommer invasiva arter som snöbär och mahonia. De äldsta träden i skogsbeståndet bedöms vara högst 50 år. Övriga områden är igenväxningsmark alternativt verksamhetsmark, och saknar i stort naturvärdefulla strukturer.

Tre skyddsvärda träd har identifierats i inventeringen. De utgörs av två grova aspar (klass 3) och en sälg (klass 2). Vid senare fältbesök noterades att sälgen, med vedblotta och insektsgnag, har blåst ner och till stora delar tagits bort. Ytterligare en sälg med vedblotta och möjligt insektsgnag identifierades samt att ett hål på en av asparna noterades.



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

Artförekomster och spridningssamband

Kommunens kartering på översiktlig nivå indikerar spridningssamband för bland annat nyttoinsekter och groddjur inom eller i närheten till planområdet. Sekundära lekmiljöer för groddjur har identifierats till det intilliggande Fagerängsdiket. Söderut i Långkärrret, cirka 500 m från planområdet, har tidigare inventeringar (2008) 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 miljö med goda livsmiljöer för groddjur, med möjliga födosöks- och uppehållsmiljöer, möjligtvis även övervintringsmiljöer. Intilliggande områden utanför planområdet, utmed Fagerängsdiket har ännu bättre förutsättningar för livsmiljöer, födosök, övervintring och även lekmiljöer med exempelvis öppna vattenspeglar. Bilvägar (Ågestavägen och Svensborgsvägen) utgör dock spridningsbarriärer och kan hindra groddjur från att röra sig ritt mellan områdena. Naturmiljön inom planområdet ligger omgärdad av gator och angränsar till hårdgjord verksamhetsmark.

Naturvårdarter som registrerats i naturvärdesinventeringen i objekt 1 är liljekonvalj (fridlyst) och fyrkantig johannesört. Ingen av dem är rödlistad. Inga andra naturvärdesarter har registrerats i artportalen.

Några särskilda fynd av fåglar har inte noterats under inventeringarna, men naturvärdesinventeringen konstaterar att skogsdungen kan utgöra en potentiell häckningsmiljö för fåglar. Inga registrerade förekomster av fladdermöss finns i artportalen men det är sannolikt att det förekommer fladdermöss i närområdet då det finns lämpliga miljöer utmed Fagerängsdiket och villaområden. Inom planområdet bedöms inte lämpliga miljöer finnas för övervintring (till exempel förekommer inte större hålträd). Alla fladdermössarter är skyddade enligt 4a§ artskyddsförordningen.

Rekreation och friluftsliv

Ett grönstråk med gång- och cykelväg löper söderut utmed Fagerängsdiket och Långvikkärret vidare mot parkmiljö vid Trehörningen. Utmed Svensborgsvägen är det enbart trottoar. Norrut fortsätter grönstråket genom villakvarteren till Rågsveds naturreservat, cirka 1 km norr om planområdet. Norr om Ågestavägen är grönstråket utpekad 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). GC-stråk går utmed Fagerängsdiket. Planområdet markerat i rött och område som tätortsnära naturområde i ÖP i grönt.

Grönytan inom själva planområdet är ett område som man passerar genom (stig finns), och där man kan uppleva årstidernas växlingar, men knappast vistas i eller som innehar några andra upplevelsevärden. Tillgången på parkmiljöer och mötesplatser i övrigt är dålig i närområdet som till delar är präglad av den närliggande handelsplatsen/ drivmedelstationen.

Grönstråket och Fagerängsdiket är utpekade som närnatur som regelbundet besöks av den närliggande förskolan i kommunens inventering av barns närnatur.



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

Ekosystemtjänster

Identifierade ekosystemtjänster inom planområdet idag är begränsade i och med att 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 2025) har utförts som visar att de två översta metrarna jord utgörs av fyllning (stenig, grusig sand) överlagrat lera (2–11 meter) som överlagrar berg. Den södra delen är det 0–2 meter fyllning på berg.

Leran har enligt samma utredning extremt låg skjuvhållförmåga och begränsad bärförmåga och pågående sättningar, där den låga grundvattennivån är en bidragande orsak.

Under den geotekniska undersökningen togs borrhaxprov från en provpunkt, på ett djup mellan 1 och 3 meter under markytan. Utifrån en kombinerad utvärdering av svavelhalt och utförda ABA och NAHpH-test bedömdes bergprovet att vara syraproducerande, enligt Stockholms stads vägledning för sulfidberg. Sammanfattningsvis kan berget innebära en försurningsrisk vid loss hållning och krossning.

Risk för ras, skred, erosion

Planområdet är inte utpekade i SGU:s aktsamhetskarta för finkorniga jordar eller i Översiktsplanens hänsynskarta med områden utpekade med risk för skred. Det pågår sättningar i område och markförstärkande åtgärder kommer 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 Fagerängsdiket norrut vidare mot Kräppladiket som sedan mynnar ut i sjön Magelungen. Eftersom planområdet idag till delar är hårdgjort och att marken under består av lera och berg är infiltrationskapaciteten i marken låg.

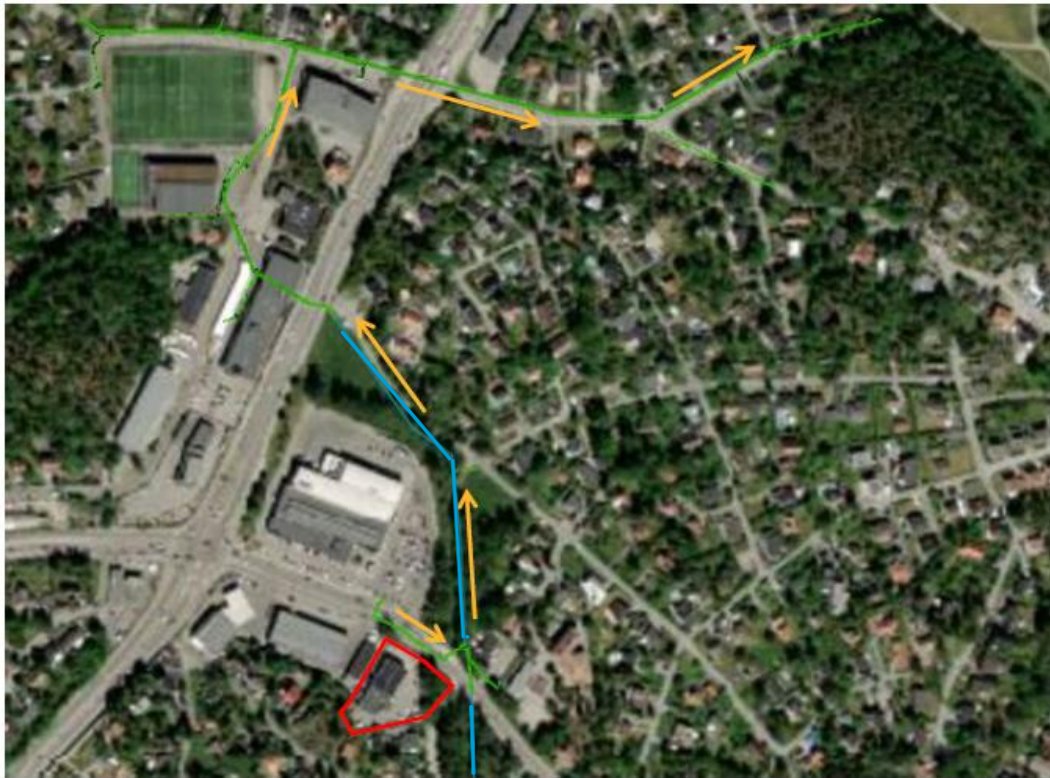
Inga grundvattenförekomster eller tillrinningsområden till desamma finns i området enligt VISS. Grundvattnets trycknivå har mätts in i två punkter och visar att den ligger 3,3–3,5 m under befintlig marknivå.

Vid grönytan norr om stora Coop finns en föreslagen dagvattenåtgärd enligt det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen. Stockholm Vatten och Avfall, som ansvarar för åtgärden, har dock meddelat att åtgärden ej blir av eftersom reningseffekten beräknades bli för liten.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Structor 2023) har tagits fram för ett tidigare utformnings- och innehållsförslag av detaljplanen. Det nuvarande planförslagets huvuddrag, med byggnaders och gårdsytors storlek, placering och utformning, överensstämmer med tidigare förslag. Därför har utredningen inte uppdaterats inför samråd men kommer att göras inför granskning av detaljplanen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet leds via ledningar och i det närliggande Fagerängsdiket vidare mot Kräppladiket som sedan mynnar ut i sjön Magelungen. Inga särskilda reningsanläggningar finns inom planområdet. Från dagens markanvändning beräknas en viss föroreningsbelastning ske av i dagvatten typiskt förekommande ämnen.



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

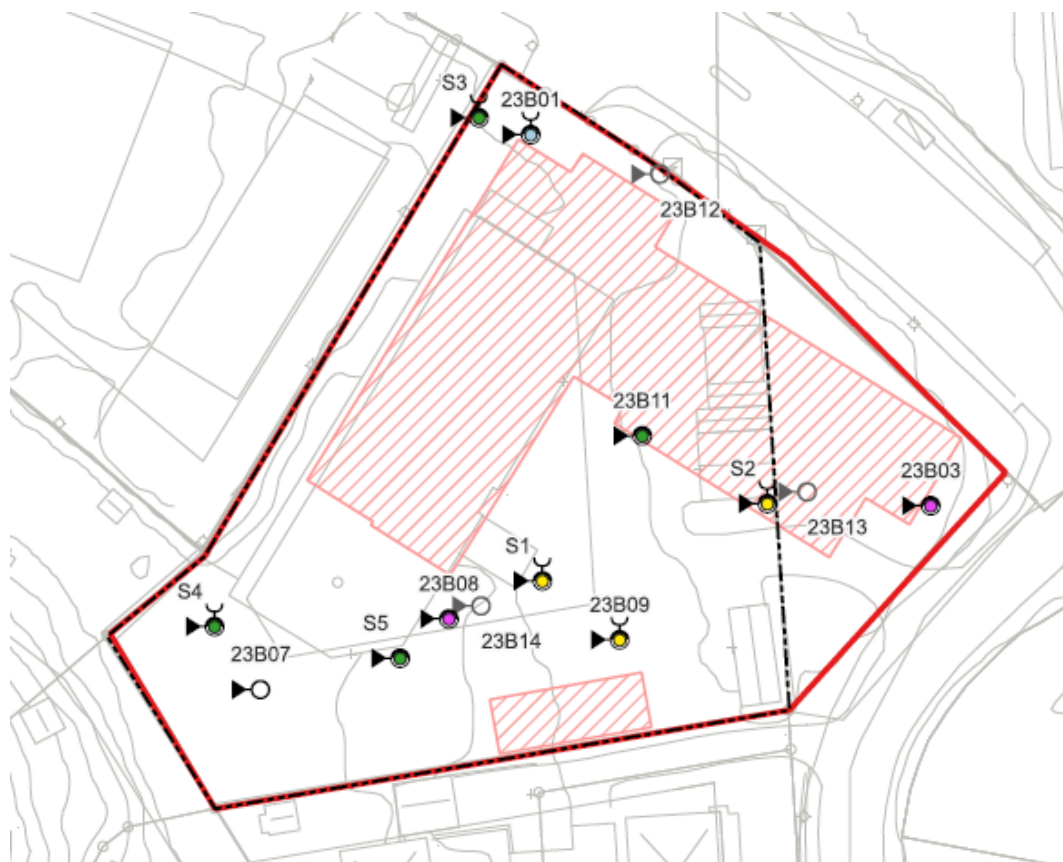
Det finns inte några luftledningar för el i planområdets närhet. På andra sidan Ågestavägen finns en nätstation som Vattenfall äger.

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. Verksamheter och riskobjekt inom och omkring området som tagits hänsyn till i undersökningen är den verkstadsindustri som finns och har funnits inne på undersökt fastighet (Lönner 5) samt intilliggande drivmedelstation (OKQ8).

En översiktlig riskbedömning enligt Naturvårdsverkets metodik har genomförts inom ramen för utredningen. Riskbedömningen har gjorts för att belysa hälso- och miljörisker som är förknippad med påträffade föroreningar.

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



Teckenförklaring

Provpunkter jord, grundvatten, berg

- ⊙ Jordprovtagning
- ⊙ Bergprovtagning
- ⊙ Jord- och grundvattenprovtagning
- ⊙ Porluftprovtagning

Planerade byggnader ca läge

- ⊙ Lönnen 5
- ⊙ Undersökningsområde
- Grundkarta

Klassificering jord

- ⊙ >MKM - <FA
- ⊙ >KM - <MKM
- ⊙ >MRR - <KM
- ⊙ <MRR

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

Fältanalyserna av jord visar generellt låga halter av metaller men det förekommer halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden i fem jordprover. Ämnen med halt över riktvärdena för *mindre känslig markanvändning* (MKM) är tyngre alifater (>C16-C35), bly och zink. Ämnen i halt över riktvärdena för *känslig markanvändning* (KM) är bly, kadmium, kobolt och kvicksilver. Generellt förekommer föroreningarna ytligt, i den översta metern av fyllningen inom området, men ställvis även i djupare fyllning samt i djupare förekommande torv.

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 Nederländernas riktvärde för aktionsnivå, vilket är det riktvärde som använts.

Inga föroreningshalter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns har uppmätts för något porgasprov.

Under den geotekniska undersökningen togs borrhaxprov från en provpunkt, på ett djup mellan 1 och 3 meter under markytan. Utifrån en kombinerad utvärdering av svavelhalt och utförda ABA och NAHpH-test bedömdes bergprovet att vara syraproducerande, enligt Stockholms stads vägledning för sulfidberg. Sammanfattningsvis kan berget innebära en försurningsrisk vid loss hållning och krossning.

Buller

Området är utsatt för vägtrafikbuller 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 och i kommunens övergripande skyfallskartering riskerar denna lågpunkt tillsammans med det närliggande Fagerängsdiket att översvämmas i samband med skyfall motsvarande ett 100-årsregn. Fagerängsdiket är ett viktigt rinnstråk för vatten norrut. En trumma under Ågestavägen och kulvert under Huddingevägen finns, och framförallt kulverten kan utgöra en flaskhals vid höga flöden. I utförd dagvattenutredning har översvämning till följd av skyfall studerats närmare. Enligt analysen är det framförallt Fagerängsdiket norr om Ågestavägen, samt en grönyta som omger diket, som översvämmas. Men analysen visar även en stående vattenvolym på cirka 400 m³ inom planområdet i befintlig situation. Se även figur 14.

Värmeöeffekt

Planområdet är delvis hårdgjort och beläget i utkanten av ett område med en större trafikplats, handelsbyggnader och markparkeringar 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 Lönner 15 innehåller en fordonsgasförvaring (CNG/LNG) som medför risker kopplade till brand och explosion. Verksamheten har permanent bygglov.

Riskutredning har genomförts och visar att:

- Skyddsavstånd krävs till ny bebyggelse (9–12 meter beroende på gasmängd).
- Utrymningsvägar bör placeras bort från gasförvaringen.
- Fasaden mot gasförvaringen ska vara obrännbar.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger inte inom utpekade kulturhistoriskt värdefulla områden enligt kommunens kulturmiljöprogram.

Angränsande till planområdet ligger Stenängsskolan som är utpekad som särskilt värdefull byggnad enligt kommunens kulturmiljöprogram. Detaljplaneförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på angränsande kulturmiljö.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Social hållbarhet

Fastigheten Lönner 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, men 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 syftar till att möta detta behov och ge äldre möjlighet till kvarboende i närområdet.

Ingen särskild boendedialog har dokumenterats inom planprocessen hittills. Dock har kommunens behovsanalys, platsbesök och tidigare ärendehantering utgjort

underlag för planförslaget, särskilt avseende behovet av SÄBO och platsens potential för omvandling.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet bedöms vara väl försörjt med offentlig och kommersiell service utifrån målgruppen äldre med vård- och omsorgsbehov. Servicebehovet tillgodoses därmed inom närområdet och genom funktioner inom vårdboendet självt.

Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra ett särskilt boende för äldre med omsorgsbehov, är det främst närhet till vård, omsorg och kollektivtrafik som är aktuellt. Flera vårdcentraler finns inom 1,5 km avstånd, till exempel Stuvsta Vårdcentral. Även apotek finns inom gång- eller bussavstånd.

I närområdet finns Stuvsta bibliotek och flera föreningsdrivna aktiviteter, men behovet av kultur- och fritidslokaler för äldre tillgodoses ofta i boendets egen regi eller genom uppsökande verksamhet.

Arbetsplatser

I dag finns få arbetsplatser inom själva planområdet. Verksamheter som bedrivs är en bilserviceverkstad och smidesverkstad på fastigheten Lönnen 5. Denna verksamhet sysselsätter sannolikt ett mindre antal personer.

Trafik

De allmänna gatorna i anslutning till planområdet illustreras i figur 2 och är Svensborgsvägen samt Ågestavägen. Ågestavägen utgör en huvudgata för motorfordon, stamnät för kollektivtrafik och regionalt cykelstråk för cykel enligt Huddinge kommuns översiktsplan och cykelplan. På båda sidor om körbanan finns gångbanor. Svensborgsvägen är en lokalgata med gångbana på sidan mot planområdet som ansluter till Ågestavägen och försörjer villaområdet samt förskolan Daggkåpan. I kommunens cykelplan utgör vägen fram till förskolan från Ågestavägen ett lokalt cykelstråk som fortsätter därefter på en gång- och cykelbana söderut.

Strax väster om planområdet finns Huddingevägen, väg 226, en statlig väg som går från norr till söder igenom Huddinge som nås via Ågestavägen. Parallellt på östra sidan om Huddingevägen går även ett regionalt cykelstråk mot Stockholms stad och Flemingsberg.



Figur 11. Redovisar trafiksystemet för respektive trafikslag.

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik idag. Närmast planområdet går buss 705 och 742 som trafikerar bland annat Stuvsta, Huddinge C, Huddinge sjukhus och Farsta. Från Huddingevägen nås stombuss 172 men också 726, 744 och nattbussen 791. Buss 172 har hög turtäthet och går mellan Skarpnäck och Botkyrka. Utredning pågår däremot att tillfälligt dra in hållplatsen då bussen har framkomlighetsproblem ut från hållplatsen. Om kollektivtrafikkörfält anläggs söderut kan dock hållplatsen återinföras. Stuvsta pendeltågsstation ligger cirka 1200 m från planområdet.

Korsningen Ågestavägen/Huddingevägen är en större korsning med trafikljus som under rusningstid är ansträngd och sänker framkomligheten för samtliga trafikslag. Korsningen utgör stor del av den upplevda miljön i området, dels hur den avgränsar områden men också utifrån dess bullerpåverkan. Den större livsmedelsbutiken samt drivmedelsstationen utgör också stora målpunkter i området 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.

Det regionala cykelstråket längs med Ågestavägen saknar kvalitéer enligt regional standard både vad gäller cykelbanans bredd och korsningspunkter vilket bidrar till en sämre trafiksäkerhet. Det regionala cykelstråket längs Huddingevägen är utbyggt till regional standard i högre grad men saknar fortfarande vissa kvalitéer så som hastighetssäkrade korsningspunkter.

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 nekans 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.

I det fall avtalsservitut inte bildas för det nya ändamålet som nämns under rubriken *Servitut* kan det leda till flera konsekvenser för exploatören, lagfaren ägare av fastigheten Lönnen 5. Utan ett formellt servitut kan den härskande fastigheten förlora sin rätt att använda den tjänande fastigheten för det specifika ändamålet. Om servitutet inte är registrerat i fastighetsregistret gäller det endast mellan de ursprungliga parterna. Utan ett skriftligt och registrerat avtal kan det bli svårt att juridiskt bevisa att en rättighet existerar. Den härskande fastigheten kan bli begränsad i sin användning om den inte har tillgång till nödvändiga ändamål som skulle säkrats genom servitutet.

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
- 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 kollektivtrafikhärläge och en omvandling av redan ianspråktagen mark bedöms planen innebära en god hushållning av mark. Naturmark försvinner vilket medför en viss negativ påverkan, men inte betydande sett till dess ringa storlek och värde. För de i närområdet förkommande 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 miljö kvalitetsnormer 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. Luftkvalitetförhållanden 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.

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

Riksintressen enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom påverkansområdet från riksintresset för kommunikationer, väg 226. Planförslaget påverkar inte riksintresset. Emellertid finns en avsiktsförklaring mellan kommunen och Trafikverket om att på sikt göra planskilda korsningar på Huddingevägen. En förstudie har genomförts för att utreda omfattning av planskilda korsningar på hur omkringliggande infrastruktur påverkas. För att få till planskilda korsningar har ramper studerats som fortsätter in på befintlig sträckning av Ågestavägen. Förstudien visar att dessa ramper ansluter till befintlig väg innan Ågestavägen går utanför planområdet. Planförslaget omöjliggör därför inte en planskild korsning på Huddingevägen och Ågestavägen.

Förslaget är lokaliserat på en kollektivtrafikhärläge plats där delvis redan ianspråktagen mark används för ny markanvändning. Den föreslagna markanvändningen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Beräkningar i utförd dagvattenutredning indikerar att föroreningsbelastning inte ökar med ny markanvändning, även utan särskilda reningsåtgärder, eftersom bostadsområden generellt genererar mindre utsläpp än verksamhetsmark.

Planförslaget innehåller dagvattenhantering med rening och fördröjning på gårdsytan. Detta medför att föroreningsbelastningen minskar för alla beräknade ämnen i dagvattnet, inklusive näringsämnen som är utslagsgivande faktorn i recipienten Magelungen, jämfört med idag.

Fosforbelastningen beräknas vara cirka 0,5 kg från området idag och förväntas minska till under 0,2 kg med reningsåtgärder. Denna belastning kan sättas i perspektiv 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 liten idag och tack vare ny markanvändning och reningsåtgärder kan den minskas ytterligare.

Planförslaget bedöms därför inte innebära att någon otillåten försämring av ekologisk eller kemisk status sker, utan kan snarare bidra 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 miljö kvalitetsnormerna i Magelungen ska följas.

Miljö kvalitetsnormer 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. 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 miljö kvalitetsnormerna 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 i 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 bra möjligheter för det i miljön runt Fagerängsdiket, och i den genomförda inventeringen har de omkringliggande miljöerna visats ha bättre habitatförhållanden än ytan som tas i anspråk av planerad bebyggelse. Den naturmark som tas i anspråk genom ny bebyggelse är också kringskuren av gator (Svensborgsvägen och Ågestavägen). Planförslaget bedöms därför inte påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen som området i sin helhet har för groddjurspopulationer i närområdet. De i närområdet observerade arterna (vanlig groda, vanlig padda och liten vattensalamander) är livskraftiga enligt Rödlistan 2020 och det finns inga tecken på betydande populationsförändringar för dessa arter. Bevarandestatusen för arterna bedöms inte försämrats 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 och §4a bedöms inte utlösas.

Grönstråket utmed Fagerängsdiket och villaområdena bedöms utgöra bättre livs- och övervintringsmiljöer för eventuellt förekommande fladdermusarter än det lilla grönområdet som tas i anspråk av detaljplanen. Platsens förutsättningar, utan till exempel större hålträd, tyder på att övervintringslokaler för fladdermöss inte förekommer inom planområdet. Dock kan påverkan på deras livsmiljöer inte helt uteslutas och därför planeras förutsättningar utredas vidare och skyddsåtgärder 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 just vid Ågestavägen att minska något. Gården erbjuder rekreativa möjligheter för de boende och kan bli ett trevligt inslag i närmiljön för förbipasserande även om det inte blir tillgängligt för allmänheten.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Huddinge kommun har beslutat att ekologisk kompensation ska tillämpas i samhällsbyggnadsplaneringen. Ekologisk kompensation bygger på skadelindringshierarkin som syftar till att i första hand undvika eller minska skador på ekosystemtjänster och naturvärden. Ekologisk kompensation är således det sista steget där man tillför värden, motsvarande de värden som går förlorade till följd av exploatering.

Genom planförslaget försvinner vissa ekosystemtjänster som skogsdjungen förser området med. Att helt undvika påverkan på dessa har inte varit möjligt med föreslagen bebyggelse. Skademinimerande åtgärder som kan göras 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 social samvaro. Växter påminner om årstidens växlingar och stimulerar olika sinnen och väjs för att kunna erbjuda blomning under hela säsongen. 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 bland annat insekter och fåglar och fladdermöss. Vissa värden kommer först kunna utvecklas på sikt då det tar tid för exempelvis träd att växa sig stora. För gården har Grönnytefaktor (GYF) använts som ett sätt att beräkna den så kallade ekoeffektiva ytan där olika element på gården bidrar med olika ekosystemtjänster.

Åtgärder som föreslås att genomföras för att mildra påverkan och kompensera för att ekosystemtjänster försvinner, samt att vissa arters livsmiljöer tas i anspråk, är att göra åtgärder utmed Fagerängsdiket på kommunens allmänna plats utanför detaljplaneområdet. De utgör också skyddsåtgärder för fladdermöss. Med fördel bör de göras utmed diket på bägge sidor Ågestavägen. Åtgärderna kommer utredas vidare och konkretiseras ytterligare i kommande arbete men föreslås i nuläget bland annat omfatta följande:

- Övervintringsplatser för groddjur (groddhotell)
- Faunadepåer av död ved från planområdet och gallrade träd
- Fördjupningar i diket som ökar vattenspegeln och gör att det finns våta områden även vid torra somrar.
- Gallring av träd för att öppna upp och skapa ljus och värme, i synnerhet runt vattenspeglar. Detta gynnar lövträden, fågellivet och kan också göra också att man upplever platsen tryggare.
- Sätta upp fågelholkar och fladdermusholkar (kan även göras på gården)

Ökad vattenspegel i området, genom att skapa djuphålur, ger ökad insektsproduktion, vilket bidrar med föda för såväl fladdermöss som fåglar. Det är också bra jaktmarker för vissa fladdermusarter som gynnas av öppet vatten.

För att gynna rekreativa värden och kulturella ekosystemtjänster kan också följande övervägas:

- Bänk utmed stråket
- Skylt om genomförda åtgärder och groddjur

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

För att eliminera risk för sättningar på gårdsytorna föreslås i den geotekniska utredningen kalkcement-pelare, alternativt påldäck. För grundläggning av

byggnader föreslås på grundläggning och plattgrundläggning. Den geotekniska utredningen visar att den leriga marken har begränsad bärförmåga och pågående sättningar. En bestämmelse om grundläggningens utförande har införts för att säkerställa utförandet av byggnaden. Volym för schaktat berg beror på placering av skyddsrummet. Två lägen har studerats under planarbetet, ett läge i källare under byggnadsdelen mot Ågestavägen och ett läge halvt i källare under den södra byggnadsdelen. Bergsprängning blir aktuellt på delar av området och uppskattas till 100 m³ utifrån placering av skyddsrummet i den södra delen av byggnaden.

Ras, skred och erosion

Nödvändiga geotekniska åtgärder framgår under rubrik Geologiska förhållanden.

Markradon

Enligt kommunens radonriskkarta klassas klassade delar av planområdet som lågriskområde för radon. Radon är något som brukar 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 förvinner till förmån för utökad bebyggelse. Det innebär att dagvattenflöden inte ökar ut från området jämfört med nuläget. Markförhållanden gör att det, liksom idag, inte kommer ske någon större infiltration. Efter detaljplanens genomförande kommer avrinningen också fortsatt ske via ledningar mot Fagerängsdiket.

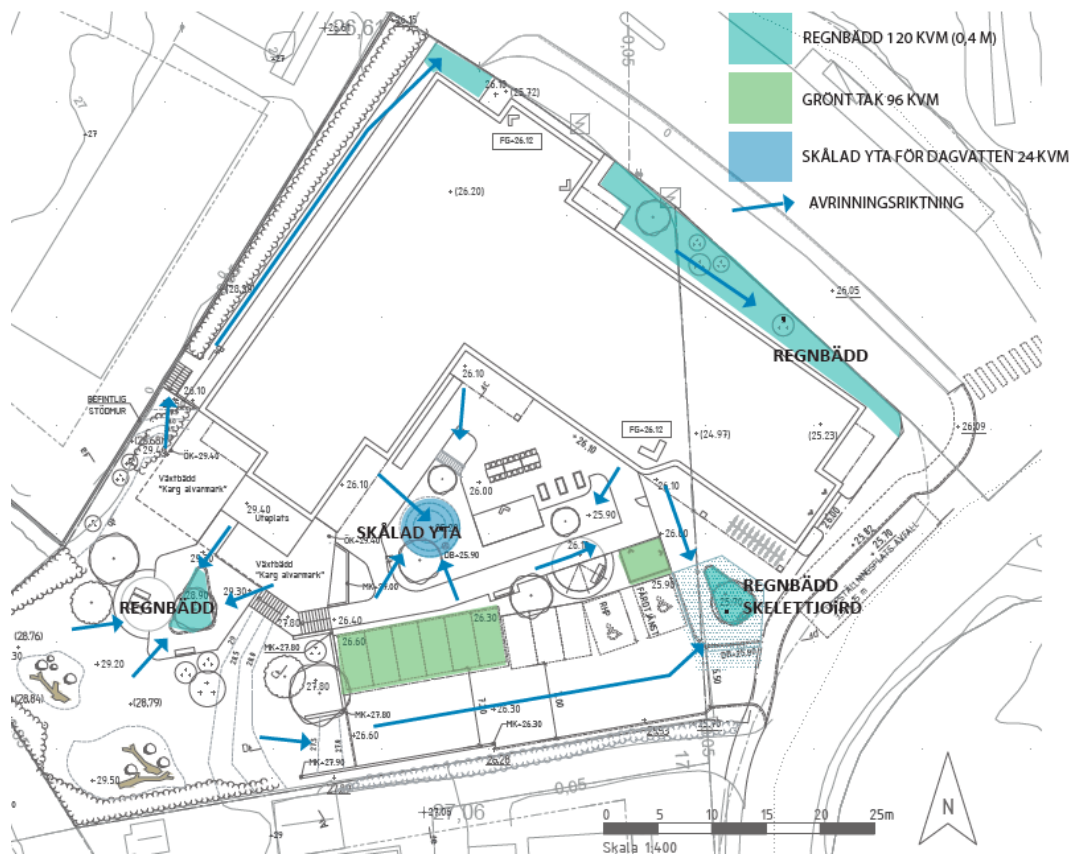
Grundvattenförhållandena bedöms inte påverkas av planförslaget med skyddsrummet placerat i den södra delen av byggnaden. Vid skyddsrummet placerat i det andra läget finns emellertid risk för så kallad bottenuppträckning under byggskedet. Detta medför att grundvattennivån kan behöva avsänkas tillfälligt vilket kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Ett annat alternativ är att istället använda en vattentät stödkonstruktion inom vilken arbetena kan utföras. Grundvattennivån behöver tas hänsyn till vid projekteringen och fortsatta provtagningar av grundvattennivån ska göras under kommande planarbete efter plansamrådet för att ge bättre underlag kring grundvattenförhållandena.

Dagvatten

I genomförd dagvattenutredning (Structor, 2023) visas att det inte krävs renings- eller fördröjningslösningar för att uppfylla kraven i Huddinge kommuns dagvattenchecklista. Kraven utgörs bland annat av att inte öka belastning av flöden och föroreningar efter ny exploatering. Det finns många fördelar att trots det rena och fördröja vattnet för att i största möjliga mån minska belastning på såväl dagvattennät som nedströms liggande recipienter. Magelungens kemiska status och otillfredsställande ekologiska status med behov av minskad tillförsel av bland annat näringsämnen från omgivande avrinningsområde innebär att dagvatten från nya exploateringar behöver ske. Dagvatten föreslås därför att omhändertas på gårdsytorna och förgårdsmarken genom regnbäddar, skelettjor

och grönt tak på carport, innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet (se figur 12). Med en fördröjningsvolym på cirka 35 m³ och ett antal lokala reningslösningar kan föroreningsmängderna minska med minst 20% ut från området för samtliga beräknade ämnen, jämfört med idag.

Dagvattensystemet bör dimensioneras efter att kunna omhänderta ett 5-årsregn med klimatfaktor 1,25 enligt minimikrav i Svenskt Vatten P110.



Figur 12. Föreslagen dagvattenhantering på gården. Källa: Sweco, landskap, bearbetad.

Dagvattenåtgärder på kvartersmark säkerställs genom avtal med exploatör. På allmän plats, som består av gata, sker inga större förändringar mot idag och där planeras inga särskilda dagvattenåtgärder utan vatten avleds som idag till gatubrunnar.

Dagvattenhanteringen kommer studeras vidare under kommande planarbete efter plansamrådet och dagvattenutredningen anpassas efter gällande förslag.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Påvisade föroreningshalter av klorerade alifater i grundvatten är låga och det bedöms inte föreligga behov för vidare åtgärder. Resultaten från porgasprovtagningen har inte visat på någon detektion av klorerade ämnen i

porgasen, vilket indikerar att risken för ånginträngning i byggnader bedöms vara försumbar.

Påvisade halter av PFAS i grundvattnet bedöms inte utgöra någon risk vid planerad markanvändning och det föreligger inget behov för vidare utredning. Förekomsten av PFAS i grundvattnet kan dock komma att innebära särskild hantering av eventuellt länshållningsvatten vid kommande markarbeten.

Den översiktliga riskbedömningen visar att halterna av bly utgör en potentiell risk för människors hälsa. Bly förekommer i provpunkt 23B03 och 23B09 (se figur 10), i den sydöstra delen av området. Åtgärder bedöms därför behöva vidtas med avseende på bly.

Ämnena zink och tyngre alifater bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa enligt riskbedömningen. Massor som överskrider KM kommer ändå behöva hanteras som en följd av planerad ny markanvändning. Så även om det inte föreligger ett formellt åtgärdsbehov kommer hanteringen av dessa föroreningar främst bli en masshanteringsfråga under genomförandeskedet. Under genomförandeskedet kan man genom mer provtagning avgöra vilka massor som behöver köras bort och vad som eventuellt kan återanvändas på platsen.

Bly är inte en lättrolig förorening utan binder sig till partiklar i marken och är bunden till platsen varför hanteringen av dessa föroreningar bör kunna utföras under genomförandet genom exempelvis schaktning och bortförel av massor. Planförslaget anses utgöra känslig markanvändning och ska vara utgångspunkten för åtgärdsåål för avhjälpande av förorening. Frågan kommer arbetas vidare med efter samråd.

För att säkerställa att markföroreningar åtgärdas till en nivå som inte utgör risker för hälsa och miljö har en villkorad bestämmelse på plankartan införts.

Inför rivning av byggnader på fastigheten bör en byggnadsinventering utföras med avseende på farliga ämnen i befintliga byggnader, t.ex. PCB. Efter att rivningen färdigställt så rekommenderar Bjerking även att en kompletterande miljöteknisk markundersökning utförs där byggnaderna stått.

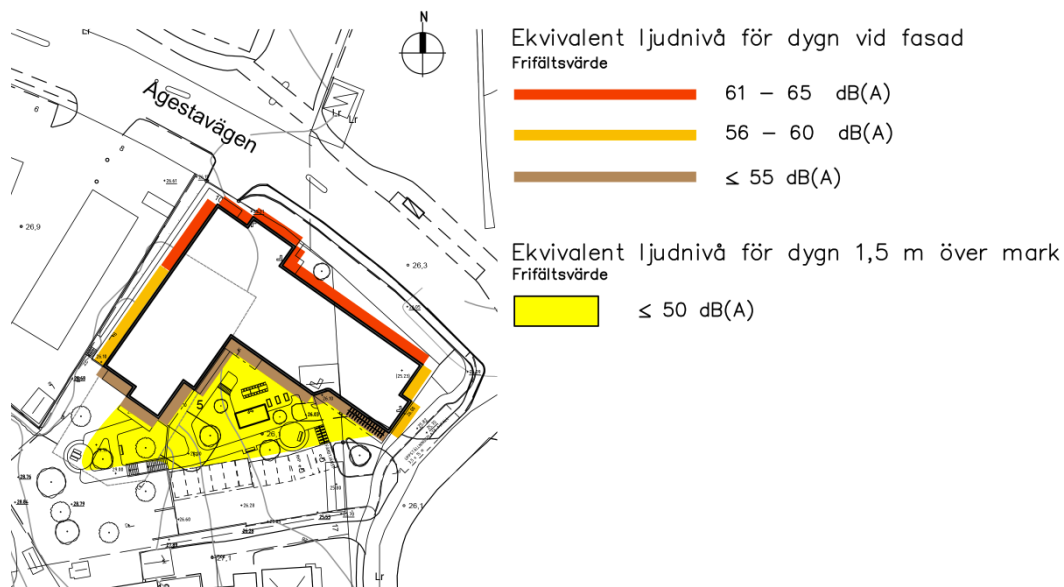
Uttag av bergmassor är mycket begränsad och uppskattas till cirka 100 m³. Detta innebär att eventuell påverkan från sulfidförande och syraproducerande berg på miljön blir försumbar och några särskilda åtgärder bedöms därför inte krävas. Ytterligare provtagning och klassning kan behövas innan eventuell kvittblivning på en mottagningsanläggning, men inte för att hantera bergmassorna inom fastigheten.

Buller

En bullerutredning har genomförts för detaljplaneförslaget (Åkerlöf Hallin akustikkonsult, 2025). 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 13. 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.

Eftersom äldreboendet planeras att inrymma lägenheter under 35 kvadratmeter kommer trafikbullerförordningens riktvärden kunna innehållas. Skulle det bli aktuellt med större lägenheter går det att anordna mot den mer ljuddämpade sidan eller genom att göra dem genomgående. Gemensam uteplats på gården som uppfyller riktvärden kan också anordnas.



Figur 13. 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 som 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. Riktvärdet är högst 45dB(A) ekvivalentnivå under maxtimme. 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.

Ljudnivåer inomhus som är lägre än de grundkrav som ställs i Boverkets byggregler (Ljudklass C), kan åstadkommas genom lämpliga val av exempelvis fönster, ytterväggar och uteluftdon. Rekommendationer ges i bullerutredning.

Stomljud och vibrationer

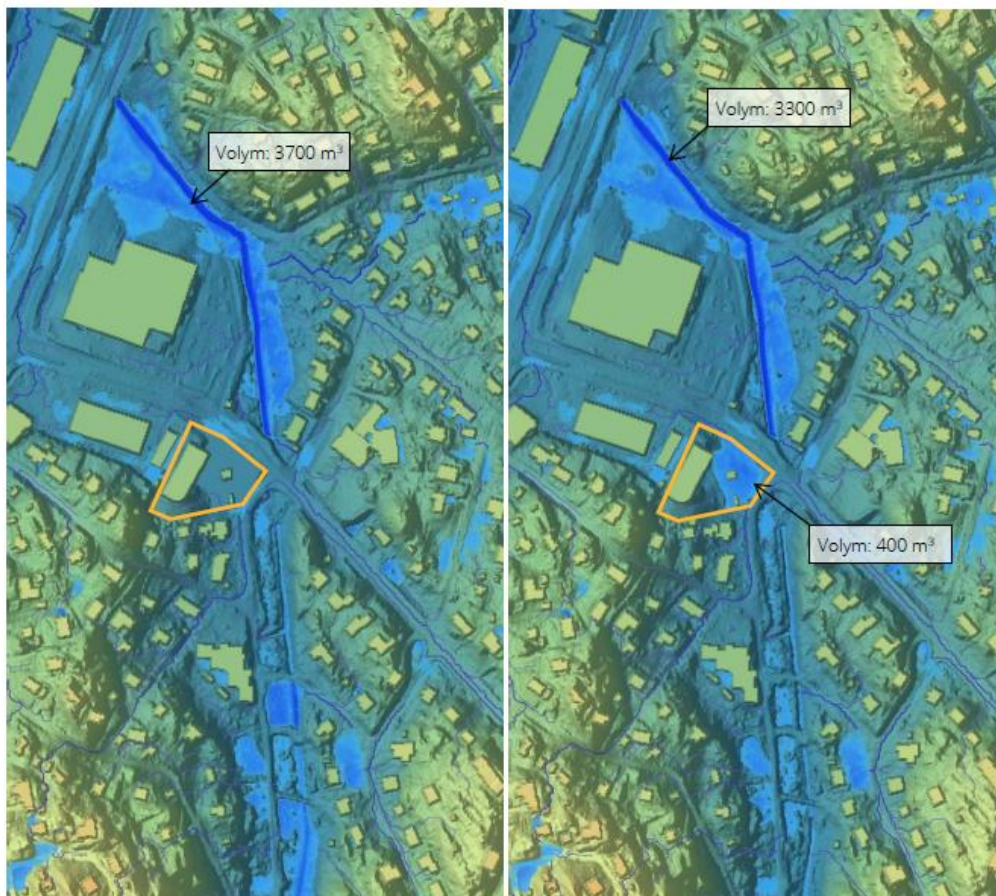
Då byggnaden kommer utföras i tung konstruktion och med pålar till fast mark kommer komfortvibrationer bli mindre än 0,3 mm/s, vilket enligt utförd bullerutredning är ett rimligt riktvärde för bostäder.

Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljud.

Översvämning

I utförd dagvattenutredning har det räknats fram att en fördröjningsvolym på cirka 400 m³ byggs bort i den lågpunkt som finns inom planområdet idag. Denna volym vatten "förflyttas" därmed norrut i Fagerängsdiket och den grönyta som finns norr om Stora Coop.

Samma analys har kommit fram till att volymen skyfallsvatten idag är 3700 m³ från avrinningsområdet vid ett 100-årsregn och att den tillkommande volymen på 400 m³ efter planens genomförande inte medför att någon närliggande byggnad översvämmas. Det finns en marginal runt diket. Se figur 14 nedan.



Figur 14. Översvämningsutbredning runt Fagerängsdiket vid en kontinuerlig avtappning via befintlig kulvert under Huddingevägen motsvarande ett 5-årsregn. Till vänster visas situationen då planområdet är utfyllt och inget skyfallsvatten blir stående där. Till höger visas befintlig situation då lågpunkten inom planområdet kan fyllas vid extrema regn. De båda bilderna visar den dimensionerande volymen vid ett 100-årsregn med dimensionerande varaktighet 30 minuter. (Källa, Dagvattenutredning, Structor, 2023)

Markens nivåer inom området gör att vatten, som inte kan tas omhand av ledningsnätet vid stora regn, rinner från den högre liggande gårdsytan mot den nedre gården vidare ut på Svensborgsvägen och till Fagerängsdiket.

Marken på gården ska höjdsättas så att entréer är högre än omgivande mark för att undvika att byggnader drabbas av översvämning och att ytlig avrinning istället sker mot gårdsytan som tål att översvämmas tillfälligt. På den nedre gården planeras en mindre nedsänkning som kan härbärgera en mindre mängd vatten.

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. För att skapa en bra utevistelsemiljö planeras för en grönskande gård med träd och annan grönska placerade 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.

Inomhusklimatet med möjlighet till kyla under värmeperioder är också viktigt men regleras inte i detaljplanen.

Genomsläppliga grönytor, så som gräsmattor och planteringar samt åtgärder för lokal dagvattenhantering medverkar till att dämpa flöden vid stora regn. Avrinning ut från området för att inte skapa risk för översvämning ordnas genom höjdsättning av marken.

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 någon 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.

Byggnadens fasad mot grannfastigheten Lönnen 15, där gasförvaring förekommer, utformas i obrännbart material. Placeringen av den nya byggnaden följer de rekommenderade skyddsavstånden i den genomförda riskutredningen. Utrymningsvägar orienteras bort från Lönnen 15 och möjliggör evakuering både mot innergården och mot Ågestavägen.

Bebyggelse

Ljus- och vindförhållanden

Goda ljusförhållanden bedöms kunna uppnås både på tomten och i byggnaden. Gården är placerad i sydvästläge, vilket innebär mycket god tillgång till dagsljus och solinstrålning under stora delar av dagen.

Den nya bebyggelsen med dess volym och orientering skapar vindskyddade lägen på gårdssidan, vilket förbättrar mikroklimatet och vistelsekvaliteten.

Gården får därför vindskydd, sol och värme, vilket är särskilt värdefullt för äldreboendets funktion.

Förgårdsmarken och gården planeras med vegetation, träd, häckar och regnbäddar, vilket ytterligare bidrar till lokalklimatreglering (temperaturutjämning, fuktbalans och vindbrytning).

Stadsbild och landskapsbild

Förslaget innebär ett tydligt tillskott till stadsbilden i Stuvsta, där en tidigare verksamhetsfastighet med låg visuell närvaro och begränsad offentlig karaktär 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, rekreativvärden 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 viktiga 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 följande sociala konsekvenser:

- Ökad tillgång till boende för äldre, i ett område där behovet är identifierat.
- Tryggare plats, genom omvandling av stängslad verksamhetsmark till en omsorgsmiljö med levande fasader, gård och entréer.
- Tillgänglig utemiljö, utformad med hänsyn till personer med olika funktionsvariationer.
- Förbättrad grönstruktur, vilket ökar platsens attraktivitet och rekreativa värde.

Planförslagets bidrag ur ett övergripande socialt perspektiv:

- Mötesplatser – den gemensamma gården blir en viktig mötesplats för boende, personal och besökare
- Blandad bebyggelse – planen tillför ett nytt boendeformat i ett annars villa- och verksamhetsdominerat område
- Sammanhållning och kopplingar – ingen ny allmän plats skapas, men området blir mer läsbart och tillgängligt
- Trygghet och säkerhet – trygghet har varit styrande i utformning av entréer, belysning, gårdsmiljö och siktlinjer

Planförslaget har tagit hänsyn till trygghetsprinciper som återfinns i Bo Tryggt 05, särskilt genom:

- Genomgående siktlinjer och belysning.
- Inramning av gård med diskret avgränsning (grind och häck), för att skapa halvoffentliga rum.
- Utemiljö med god överblickbarhet.

Planförslaget bedöms således ha tydligt positiva sociala konsekvenser. Det tillför ett tryggt, tillgängligt och behövt äldreboende, skapar gröna, sociala rum, ökar tryggheten och integrerar platsen i stadsstrukturen. Samtidigt är de offentliga sociala funktionerna begränsade – gården är inte tillgänglig för allmänheten, vilket påverkar kopplingar och öppenhet. Sammantaget stärker planen den sociala hållbarheten i Stuvsta och bidrar till en inkluderande och varierad stadsdel.

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte motverka riksintresset för vägtransportsystemets syfte. Den föreslagna markanvändningen, ett vård- och omsorgsboende, innebär ingen betydande trafikökning eller förändring som kan försvåra transportflöden på Huddingevägen. Planområdet är även 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 kopplat till planen då planområdet endast utgör parkering idag och i planförslaget. 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. Men för tyngre fordon anläggs en angöringsficka längs med 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. Därav försämrar planförslaget inte möjligheterna till en säker skolväg till den närliggande förskolan Daggkåpan samt Stensängsskolan.

De tyngre fordonen så som lastbilar och sopbilar kommer antingen att kunna vända närmare förskolan Daggkåpan där större yta finns eller genom att backa in på parkeringen för planområdet och därefter köra ut på Svensborgsvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen.

Waldemar Hessel

Planarkitekt