

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för del av fastigheten
Sågverket 1 inom kommundel Länna



Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-06-03

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2024/1143

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-06-03
- Plankarta med bestämmelser, 2025-06-03

Utredningar som utgör underlag till detaljplaneändringen:

- Dagvatten PM 2025-02-07
- Risk/Farligt gods PM 2025-01-27
- Gestaltning-PM 2025-02-11

Ändring av detaljplan för del av Sågverket 1 inom kommunal Läna i Huddinge kommun

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Sandra van Rooij Edfelt, Plansektionen, SBA, KSF

Alfred Boutto, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Karin Henrikson, Plansektionen, SBA, KSF

Farid Ruhani, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
Planändringens syfte.....	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Bebyggelse	8
Mark, natur och vatten	11
Störningar och risker	12
Gatustruktur och trafik	14
Parkering, varumottagning, utfarter	15
Risk	16
Teknisk försörjning	17
Planeringsunderlag	19
Genomförande	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Administrativa frågor	23

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Sammanfattning

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en ombyggnad och modernisering av ett befintligt byggvaruhus inom fastigheten Sågverket 1 i Länna. Förslaget innebär att vissa takförsedda utomhussäljtor omvandlas till inomhusyta, samt att takfot och byggnadshöjd höjs för att anpassa varuhuset till Bauhaus nuvarande butikskoncept. Detta medför en effektivare användning av fastigheten utan att den totala säljytan ökar. Samtidigt förbättras byggnadens arkitektoniska utformning, entréstruktur och tillgänglighet.

Det gällande planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och består av fastigheten Sågverket 1, delar av Sågverket S:1 samt delar av Länna 45:1. Området används idag för handelsverksamhet, inklusive utomhusytor för försäljning. För att möjliggöra föreslagna förändringar krävs ändringar i gällande detaljplan avseende högsta byggnadshöjd och största tillåtna bruttoarea.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdraget den 16 oktober 2024 (§ 8). Planarbetet bedrivs med standardförfarande och ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen i samband med antagandet av detaljplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen.

Genomförande

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Planuppdrag	Kvartal 3, 2024
Samråd	Kvartal 2, 2025
Granskning	Kvartal 3, 2025
Antagande	Kvartal 4, 2025
Laga kraft	Tidigast tre veckor efter anslaget antagande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess version efter den 2 januari 2015. Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag då ändringen vinner laga kraft. Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören, och det måste godkännas av kommunstyrelsen i samband med att planändringen antas.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplaneändringen 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.

Eftersom platsen för tillkommande byggnad redan är ianspråktagen, hårdgjord och utgörs av försäljningsytor med skärmtak blir förändringarna jämfört med idag mycket begränsade och några negativa miljöeffekter förväntas därmed inte heller uppstå. Rekreativa och sociala värden saknas, naturvärden berörs inte och någon påverkan på buller eller luftkvalitet sker inte till följd av ändringen. Belastningen på vattenrecipienten Drevviken bedöms inte förändras i någon egentlig utsträckning. Den närliggande väg 73, Nynäsvägen, är ett riksintresse för kommunikationer men bedöms inte påverkas. Den tillkommande exploateringen gör att avståndet till vägen minskar. Risk för olyckor kopplat till farligt gods hanteras inom ramen för planarbetet.

Kommunen har därmed gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplaneändringen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas.

Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen som i sitt yttrande, daterat 2025-01-27, håller med i kommunens bedömning.

Det särskilda beslutet om att detaljplaneändringen inte antas medföra betydande miljöpåverkan fattas av planchef på delegation i samband med beslut om att gå på samråd.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB). Väg 73, Nynäsvägen, är ett riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap MB men påverkas inte av planändringen.

Planändringen syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en modernisering och effektivisering av butiksverksamheten.

Bauhaus vill omvandla vissa takförsedda utomhussäljtor till inomhusyta. Detta innebär att bruttoarean (BTA) i planen behöver justeras uppåt. Den totala säljytan påverkas dock utan att ersätta kall yta med varm inomhusyta. Fastighetsägaren Bauhaus vill även höja den maximala takfoten för att anpassa butiken till sitt samtida koncept. För att möjliggöra dessa krävs en ändring av detaljplanens bestämmelser gällande "högsta byggnadshöjd" och "största tillåtna bruttoarea."

Bakgrunden till dessa förändringar är att varuhuset i Länna är byggt enligt Bauhaus äldre koncept från 1999, baserat på en detaljplan från 1998. På angränsande fastighet (Sågverket 4) finns en nyare Drive In-byggnad med ett

samtida utseende och högre takfot. Bauhaus vill nu uppgradera det befintliga varuhuset i Länna för att bättre motsvara sin nuvarande varumärkesprofil och för att skapa en mer enhetlig handelsmiljö i området.

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanen 2050. Projektet som helhet bidrar till kommunens övergripande mål ”Bra att leva och bo” genom tillskapande av ytterligare attraktiva handelslokaler i ett redan utmärkt handelsläge. Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 år 2025

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Det gällande planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och är beläget sydväst om Skogås, mellan Nynäsvägen och Lännavägen. Fastigheten Sägverket 1 är främst inriktad på handel.

Planområdet ligger cirka tre km från Skogås Centrum, med pendeltåg och busslinjer. Nynäsvägen ligger i direkt anslutning till området. Fortsatt utveckling i anslutning till befintlig handelsplats samt till utveckling av Länna Industriområde som sker och planeras i närområdet ska ge ytterligare ett positivt tillskott till ett ökat handelsutbud i området. I närområdet finns även andra handelsverksamheter och olika näringsverksamheter.

Fastigheten regleras av Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet (1998) som medger handel (ej livsmedel) med en största tillåten bruttoarea på 11 000 kvadratmeter och högsta byggnadshöjd 9,5 meter. Planen anger även att inga tilluftsintag ska placeras mot Nynäsvägen. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 1. Orienteringsbild. Planändringens utbredning är markerat med orange. Bild Huddinge kommun.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.



Figur 2. Varuhusets läge längs Nynäsvägen. Foto: Bauhaus

Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Planbestämmelser

De planbestämmelser som ej omfattas av planändringens utbredning fortsätter att gälla enligt Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet inom kommundelen Länna. Planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan.

Användningsbestämmelser

De användningsändamål som medges i området är samma som i gällande detaljplan. Detaljplanen medger handel (dock ej livsmedel), parkering samt en servering/restaurang om maximalt 200 kvm bruttoarea. Den gällande detaljplanen möjliggör uppförande av en byggnad om maximalt 11 000 m² bruttoarea för handelsändamål (ej livsmedel). Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter.

Egenskapsbestämmelser

Bebyggelse medges förutom där det är angivet prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras). Den totala prickmarken i den ändrade planen blir cirka 3 350 kvadratmeter.

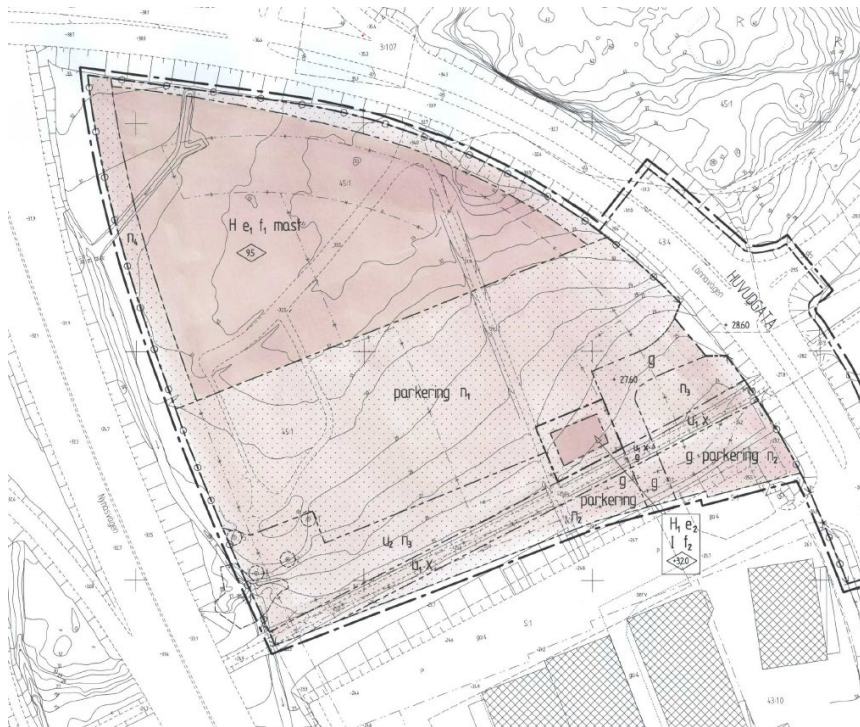
Ändringen från den gällande planen medför förändringar i både byggnadshöjd och byggrätt. I den nuvarande planen är högsta tillåtna byggnadshöjd för bebyggelsen +9,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar högst en våning. Den föreslagna ändringen justerar den tillåtna höjden till en högsta byggnadshöjd till 11 meter över nollplanet, vilket möjliggör anpassning till varuhusets nya koncept. Gällande byggrätten sker också en förändring. Den gällande planen anger en byggrätt på maximalt 11 000 kvadratmeter. I den föreslagna ändringen begränsas byggrätten till det område som anges av ändringsplanen egenskapsgräns och maximalt 14 500 kvadratmeter.

Bullerplank bör uppföras vid vistelseytor utomhus.

Mast/annonspelare med en höjd av högst 25 m får uppföras inom området.
Bildväxlande skyltning får ej anordnas.

Byggnader skall utföras så att inga tilluftsintag placeras mot Nynäsvägen.

Dagvatten från tak etc. skall i första hand avledas via infiltrationsmagasin och i andra hand via fördröjningsmagasin.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten ligger inom kommundelen Länna med en byggnadsarea på cirka 10 000 kvadratmeter. Inom området finns främst verksamheter inom detaljhandel och lager. Inom fastigheten ligger BAUHAUS huvudvaruhus. En fristående Drive In ligger i den angränsande fastigheten direkt i söder. Den del som nu påverkas och avses ändras är den fastigheten som innehåller det äldre huset.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.



Figur 4. Nuvarande fastighet som vetter mot parkeringsytorna i söder. Foto: Huddinge kommun



Figur 5 Nuvarande fastighet med försäljningsytorna i väster. Foto: Huddinge kommun

Planerad bebyggelse

Bebyggelsen anpassas till sin funktion, men håller samtidigt en hög gestaltningsmässig kvalitet. Utformningen präglas av robusthet, enkelhet och tydlighet, med måttfull skala och god anpassning till terrängen och det omgivande landskapet. Fasaderna får ett lätt och samtida uttryck i plåt och glas, med ett tydligt formspråk och en sammanhållen färg- och materialpalett i rött och vitt – Bauhaus signaturfärger.

En viktig förändring är uppdateringen av entrépartiet. Det görs större, mer glasat och får en tydligare visuell identitet. Den karaktäristiska logotypen i form av tre stiliserade hussiluetter – det så kallade konglomeratet – blir en central del av entrégestaltningen. Takytan får ett mer enhetligt uttryck då de tidigare sadeltaken över öppnareorna ersätts med platta tak. Gallsidor ersätts med släta, enhetliga fasadpartier. I det nya konceptet är det röda bandet vid takfoten tre meter högt, jämfört med nuvarande 400 mm.

Gestaltungsprinciperna har konkretiserats i ett gestaltungsprogram som ska fungera som vägledning i bygglovsprövningen. Programmet utgår från Huddinge kommuns arkitekturstrategi och syftar till att säkerställa god kvalitet i såväl helhet som detaljer.



Figur 6. Entréfasad. Illustration: Bauhaus.



Figur 7. Referensbild, Bromma.
Foto: Bauhaus.



Figur 8. Referensbild, Sisjön.
Foto: Bauhaus.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet har en tydlig och funktionell struktur, med två parallella lokalgator där verksamhetsbebyggelsen placeras. Strukturen stödjer logiska rörelsestråk för både varutransporter och besökare och underlättar orienterbarhet. Detaljplanen påverkar inte den befintliga planteringszonen i områdets södra del.

Planförslaget innebär en mindre förändring av både dagens landskaps- och stadsmiljö. Trots den föreslagna bebyggelsens omfattning bedöms den inte ha någon negativ effekt på områdets orienterbarhet eller överblickbarhet.

Platsen är starkt präglad av läget vid väg 73 mot Nynäshamn och avfarten ifrån den. Marken är väsentligt lägre än infarten till den här delen av Länna handelsområde. Tomtens form är också påverkad av vägarna. Skalan är väl anpassad för den relativt okänsliga miljö som detta är. Varuhusets läge är bra i förhållande till den stora led som medför många förbipasserande som dessutom får en bra bild av hur man tar sig till platsen. Allt detta kommer att behållas och bli mer tydligt. Det nya konceptet kommer att vara mer lättläst för förbipasserande med tydligare friser och framför allt tydligare entréer. På andra sidan Lännavägen ligger Länna gård som är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Detta bedöms dock inte någon påverkan eftersom byggnaden redan finns idag och förändringen inte innebär någon större skillnad.



Figur 9. Det nya varuhuset sett från Nynäsvägen mot norr. Illustration: Bauhaus.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Arbetsplatser

Tilltänkt verksamhet förväntas kunna generera omkring tio nya arbetsplatser.

Mark, natur och vatten

Mark, vegetation och naturvärde

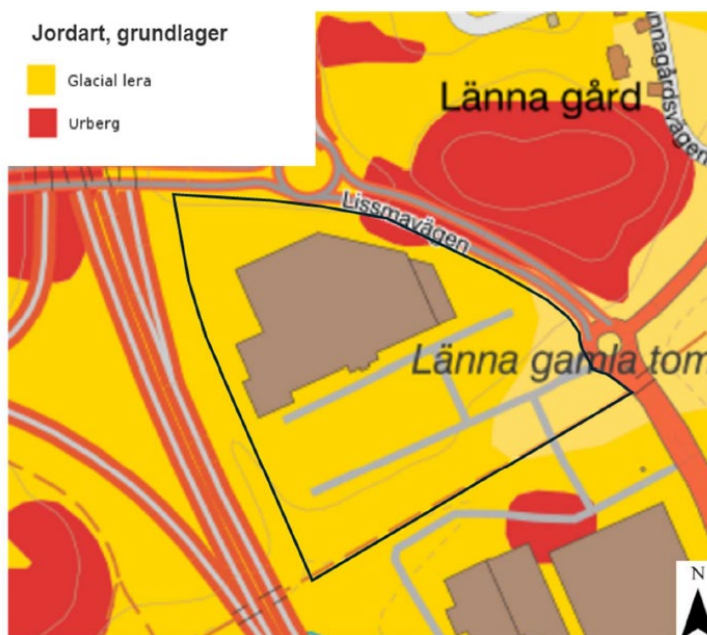
Gällande detaljplans markanvändning består av handel i form av Bauhaus byggvaruhus, med tillhörande hårdgjorda markparkeringar. Söder om parkeringarna finns en grässlänt och ett mindre område med träd- och buskvegetation. Genom området löper en gång- och cykelväg som knyter samman kringliggande områden med varandra.

Planändringen påverkar inte någon vegetation eller ökar andelen hårdgjord yta inom området.

Inom det aktuella området för planändring finns inga naturvärden eller ekosystemtjänster. Planändringen påverkar inte omkringliggande naturvärden negativt.

Geologiska förhållanden och markmiljö

Jordarten i området består i huvudsak av glacial lera, enligt SGU:s jordartskarta.



Figur 10. Utdrag från SGU:s grundkarta för jordarter. Svart markering visar fastigheten Sågverket 1. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns.

Planändringen berör ett redan utbyggt område där marken är utplanad, några större markförstärkningar kommer inte krävas. Ändringen bedöms inte medföra någon ökad risk för skred. Några bergschakt kommer inte vara aktuella.

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom befintligt planområde enligt Länsstyrelsens kartering. Innan planläggningen vid 1998 utgjordes marken av

jordbruksmark och kommunens tillsynsmyndighet har inga miljöärenden kopplade till markföreningar på fastigheten Sågverket 1.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Lissamåns och Drevvikens avrinningsområden. Markförhållandena gör att genomsläppligheten i marken är låg. Planområdet berör ingen beslutad grundvattenförekomst och planerad utveckling av området bedöms kunna genomföras utan att påverka grundvattennivåer. Inga markavvattningsföretag finns i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten och luftkvalitet

Recipienten Drevviken utgör en vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer. Sjön har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Övergödning är utslagsgivande miljökonsekvenstyp.

Planändringen innebär att markanvändningen kommer tillåta mer byggnadsyta i området, jämfört med vad planen idag tillåter. De ytor som tillkommer utgörs idag av hårdgjord mark eller av befintliga skärmtak utomhus, vilket innebär att det inte blir några större förändringar för dagvattenflöden, avrinningsförhållanden eller föroreningsbelastning jämfört med idag. Förutsatt att taken till de nya byggnadsytorna inte innehåller i några särskilda föroreningar så som t.ex. koppar eller zink kommer föroreningsbelastning till recipienten ej att öka.

På så vis påverkas inte Lissamåns eller Drevvikens vattenkvalitet och någon otillåten försämring av sjöns ekologiska eller kemiska status bedöms inte ske. Detaljplaneändringen äventyrar inte heller möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna.

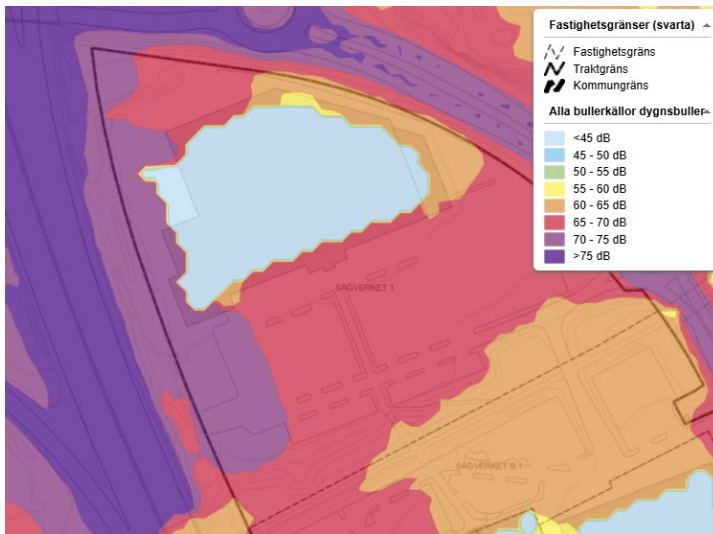
Enligt SLB:s luftföroreningskartor förekommer förhöjda halter av PM10 och NO2 utmed Nynäsvägen på grund av de högra trafikflödena. Dock är de koncentrerade till själva vägområdet och miljökvalitetsnormer och miljömål för frisk luft överskrids inte inom planområdet. Planförslaget förväntas inte heller påverka den framtida luftkvaliteten.

Störningar och risker

Buller

Området är bullerutsatt givet läget intill Nynäsvägen och Lännavägen med ekvivalenta ljudnivåer på 65-75 dBA utomhus, enligt kommunens bullerkartläggning från 2021. En skärm utmed fastigheten, reglerad med planbestämmelse n4, längs väg 73 begränsar bullret på utomhusförsäljningsytorna (den är dock ej med i bullerkartläggningen).

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.



Figur 11. Ljudutbredningskarta som visar ekvivalent ljudnivå i området.

Den föreslagna förändringen medför inte någon ny känslig användning, såsom bostäder, vård eller skola, där särskilda bullerkrav enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) skulle vara tillämpliga. I stället rör det sig om ett handelsändamål, vilket inte omfattas av förordningens riktvärden. Planändringen bedöms inte ge upphov till en trafikökning som i sig påverkar trafikbullret. Planändringen kommer inte innebära att bullersituationen påverkas och det utsatta läget kan anses lämpligt för denna typ av verksamhet. Någon bullerutredning har inte tagits fram eftersom det har bedömts som uppenbart onödigt utifrån planförslagets karaktär och förutsättningar.

Riktvärden för ljudnivåer för inomhusbullernivåer i arbetslokaler regleras genom arbetsmiljölagstiftning. I plan- och byggförordningen finns egenskapskrav avseende skydd mot buller. Där anges att ett byggnadsverk ska vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden. För den tillkommande byggnadsytan kommer emellertid inte tidigare bestämmelse om maximalt 40 dB(A) inomhus fortsatt att gälla.

Skyfall- och översvämningsrisk

Planområdet är inte utpekad som ett riskområde för skyfall i ÖP 2050, dock finns det risk för översvämnning i Lissmaåns förlängning enligt kommunövergripande skyfallskartering, längre söderut utanför gällande detaljplan. Genomförd dagvattenutredning bedömer att avvattningen av fastigheten är god och att planändringen inte innebär risk för översvämnning av varken fastigheten eller av nedströms liggande fastigheter. Inga lågpunkter byggs bort till följd av planändringen.

Gatustruktur och trafik

Planområdet är beläget i Länna, Huddinge kommun. Direkt väster om planområdet passerar riksväg 73 (Nynäsvägen) som är en primär rekommenderad transportled för farligt gods. Nynäsvägen sträcker sig mellan Stockholm och Nynäshamn och är relativt kraftigt trafikerad. På den aktuella sträckan har Nynäsvägen motorvägsstandard med två körfält i vardera riktningen. De båda körriktningarna är åtskilda med en barriär. Den skyltade hastigheten på vägen är 100 km/tim förbi Bauhaus. Öster om planområdet möter Gamla Nynäsvägen Lissmavägen i en cirkulationsplats. In- och utfarten till planområdet sker från cirkulationsplatsen.

Den nya bebyggelsen inom planområdet planeras utifrån befintlig vägstruktur. Planområdet utgörs i dagsläget av en större handelsbyggnad med omgivande parkeringsytor. Avståndet från den föreslagna utbyggnadens fasad till närmaste körfält (norrgående avfartsramp) är ungefär 36 meter. Avstånd från fasad till motorvägens huvudkörfält är ungefär 43 meter.

Planförslaget kommer inte generera extra trafikarbete eftersom den aktuella ytan i dagsläget används som en del av befintlig handelsverksamhet.

Kollektivtrafik

Planen ligger i det kollektivtrafiknära läget inom parkeringsprogrammets zon C. Busshållplatser på Gamla Nynäsvägen ligger cirka 300–400 meter från planområdet. Vega station med pendeltågstrafik ligger cirka 800 från planområdet. Buss 830, 832, 893 passerar idag Länna gårdsområdet och närmaste hållplatsen är på Gamla Nynäsvägen. Dessa busslinjer har en turtäthet på 2–3 avgångar per timme i vardera riktningen och linje.



Figur 12. Befintliga busshållplatser

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Gång- och cykeltrafik

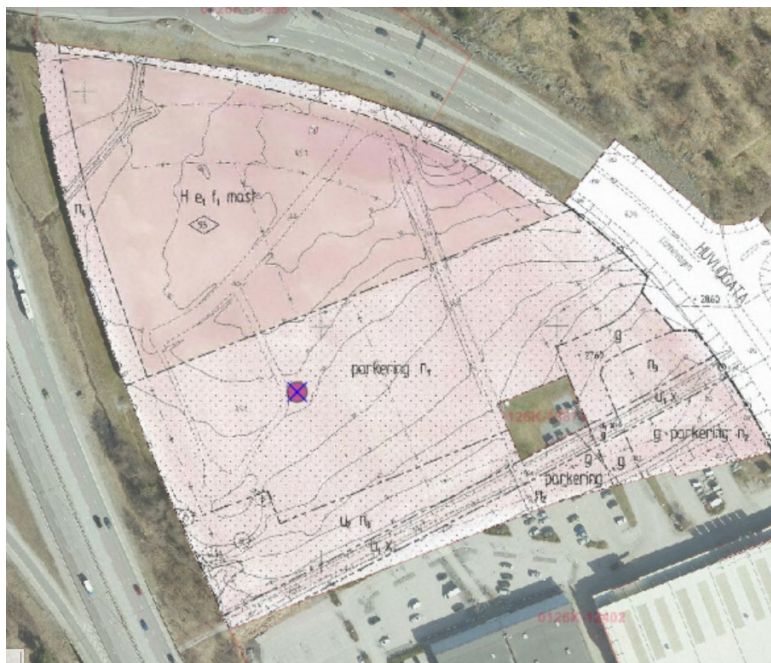
Gång- och cykelanslutning till planområdet sker via den befintliga gång- och cykelkopplingen på Gamla Nynäsvägen. En regional GC-förbindelse går längs Gamla Nynäsvägen där en kort sträcka saknas och gång och cykeltrafikanter hänvisas till huvudcykelstråket som går längs planområdet och vidare till Vega.



Figur 13. Cykelstråken

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger inom en radie om 1500 m från spårstation. Således ska parkeringstalet utgå från zon C. Den befintliga parkeringsytan inrymmer cirka 440 platser. Dock nyttjas endast cirka 300 av dessa platser för parkering. Resterande delar används bland annat för upplagsplatser. Utöver de 440 platserna finns det möjlighet att enligt den gällande detaljplanen att utöka parkeringsytan med cirka 130 bilplatser.



Figur 14. Befintlig detaljplan

Som det framgår av ortofotot nedan är den västra delen (upplagsplats) enligt detaljplanen parkering. Därmed finns det möjlighet att utöka befintliga parkering om ett eventuellt framtida behov skulle uppstå.



Figur 15. Befintliga ytor som nyttjas för parkering

Risk

De riskberäkningar som genomförts för den aktuella vägsträckan visar att riskreducerande åtgärder behöver övervägas, då individrisknivån bedöms hamna i den lägre delen av ALARP-området där människor kan komma att vistas, om än tillfälligt. Det bedöms utifrån den tidigare genomförda analysen vara olycksscenarioer som involverar brandfarliga vätskor och gaser (bränder och explosioner) som har det största bidraget till risknivån inom planområdet. Även utsläpp av gaser bedöms medföra ett mindre bidrag till risknivån inom planområdet. Förutsättningarna på platsen utgörs av att norrgående körfält har en avfartsramp närmast planområdet, samt ett dike. Utmed planområdet saknas vägräcke. I dagsläget finns en mur utmed fastighetsgräns mot väg 73, se Figur 6. Denna är 5,5 meter hög och är utförd tät, i obrännbart material och bedöms därmed medföra en viss skyddseffekt för byggnader och människor som vistas inom planområdet.

Föreslagen markanvändning inom Sågverket 1, med en tillbyggnad till befintlig handelsbyggnad, bedöms vara lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, givet att ett antal skyddsåtgärder vidtas. Om dessa åtgärder inarbetas i detaljplanen bedöms individrisknivån hamna på en nivå som kan tolereras enligt tillämpade riskvärderingskriterier.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Föreslagna skyddsåtgärder

Följande skyddsåtgärder bedöms vara rimliga att vidta inom Sågverket 1:

- Tillkommande byggnadsdels fasad placeras inte närmare än 30 meter från vägkant på motorvägsavfart, alternativt 40 meter från motorvägens norrgående huvudkörväg.
- Befintlig mur/skärmvägg i fastighetsgräns ska behållas tät och i obrännbart material och är en förutsättning för övriga skyddsåtgärder.
- Byggnadsfasad som vetter mot väg 73 utförs i obrännbart material (lägst A2-s1, d0, eller motsvarande)
- Ventilationsintag till byggnaden får inte placeras i fasad som vetter mot väg 73, men kan placeras på byggnadens tak, vända bort från vägen.
- Utrymning från byggnaden får inte enbart ske i fasad som vetter mot väg 73, utan ska även möjliggöras i byggnadssidor som vetter bort från väg 73

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

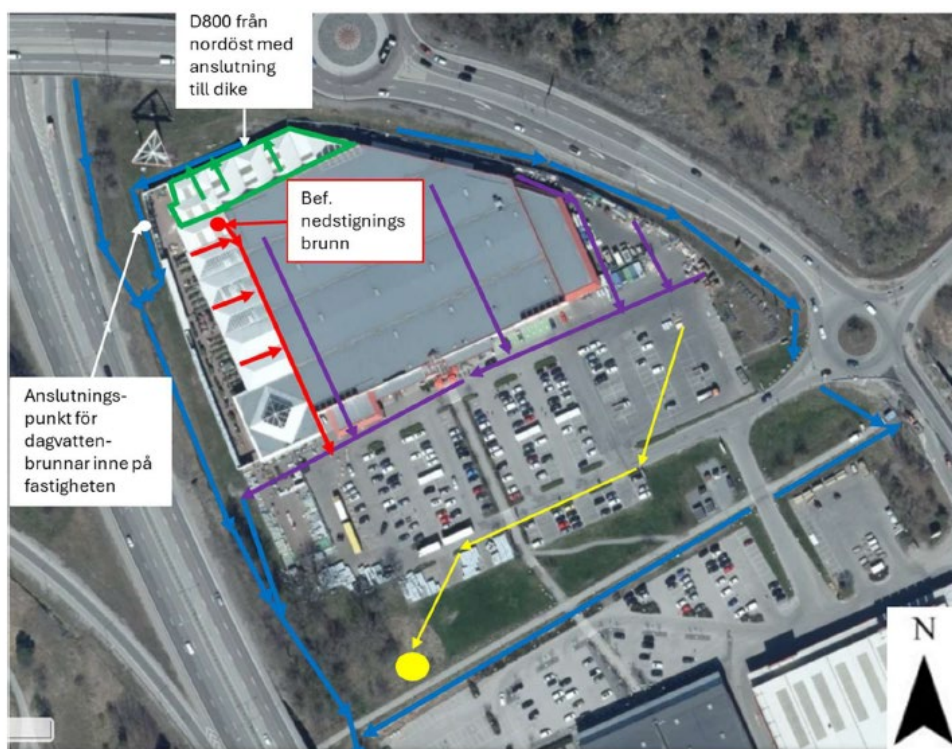
Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt va-nät som distribueras av Stockholm Vatten och Avfall AB. Dricks- och spillvattenledningar med förbindelsepunkt till befintlig byggnad finns förlagda i gång- och cykelvägen söder om varuhusets parkering.

Dagvatten

En PM om dagvatten har tagits fram för planändringen (Tyréns, 2025) för att klarlägga förhållandena.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, men till fastigheten finns idag ingen anslutningspunkt till det allmänna ledningsnätet. Gällande detaljplan anger att dagvatten i möjligaste mån ska omhändertas lokalt och att dagvatten från tak i första hand ska avledas via infiltrationsmagasin och i andra hand via fördröjningsmagasin. Grässlätten ner mot cykelvägen ska enligt detaljplanen vara tillgängligt för dagvattenanläggning, damm, infiltrationsmagasin, översvämningssyta eller motsvarande och intill parkerings- och trafikytor ska oljeavskiljare anläggas.

Dagvattnet från varuhusets byggnad och tak leds idag till ett markförlagt dagvattennät vidare till ett krossdike utmed fastighets västra sida och sedan vidare till öppna diken. Parkeringen avvattnas genom dag- och dräneringsledningar innan det ansluts till en oljeavskiljare i det sydvästra hörnet av fastigheten och sedan vidare till öppna diken. Exakta avledningsvägar inom fastigheten har inte gått att fastställa, men dagvattnet leds i slutänden till Lissmaån och Drevviken via diken.



Figur 16. Schematisk redovisning av det tekniska avrinningsområdet. Gröna och röda pilar visar avledning från de takförsedda utomhusytor som ska byggas om. Avvattningen går via en nedstigningsbrunn innan det ansluter till diket i väster. Lila pilar visar avvattningen från den befintliga byggnaden och delar av parkeringen genom ledningsnät till krossdike i väster. Gul cirkel och gula pilar visar avvattningen via ledningsnät från parkeringen samt placering av den befintliga oljeavskiljaren. (Källa Dagvattenutredning)

För att följa kommunens dagvattenstrategi och kommunens krav om att inte öka belastningen nedströms har dagvatten-PM föreslagit att öka den lokala fördröjningen av dagvatten med 16 m³ inom planområdet för att ta höjd för framtida klimat. Detta kan göras genom att anlägga ett underjordiskt kassetmagasin söder om byggnaden, vid delar av parkeringen och Trädgårdscentret med utomhusförsäljning. Ytan som krävs för sådana kassetter är cirka 30 m². Separata utlopp från takdagvatten och dagvatten från parkering bör då utföras så att utspädning inte sker av dagvattnet från parkeringen som ska till oljeavskiljaren.

Elförsörjning

Försörjning av el sker genom befintligt elnät i området.

Energiförsörjning

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen

Planeringsunderlag

Kommunala planer och program

ÖP 2050

I Översiktsplanen anges att Länna även på lång sikt planeras kvarstå och utvecklas som ett renodlat verksamhetsområde som även kan rymma industriverksamhet i olika omfattning. Dessutom anges att då en betydande del av kommunens företag och arbetsplatser finns i Länna är en fortsatt expansion i området önskvärd och planerad för att öka antalet arbetstillfällen i kommunen och för att näringslivet i kommunen som helhet ska vara diversifierat. I Översiktsplanen står att sambandet mellan Skogås och Länna ska stärkas genom förbättrade förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I Översiktsplanen föreslås även en utvidgning av befintliga verksamhetsområden i Länna industriområde för en bättre och mer sammanhållen markanvändning.



Figur 17. Utdrag ur verksamhetsområden, Huddinge kommuns översiktsplan (2050).

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde. De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. De innehåller olika typer av bebyggelse, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Några områden innehåller omvandlingsområden och tillgodoser behovet av mark för mindre kontaktintensiva verksamheter. Ett sekundärt bebyggelseområde har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik, i första hand med buss inom 700 meter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom området gäller Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet (1998) som medger handel (ej livsmedel). Ett tillägg till detaljplanen vann laga kraft i juli 2007. Tillägget tillät en ny anläggning för restaurangverksamhet med en yta på cirka 800 kvadratmeter BTA. Genomförandetiden har passerats.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked avseende ändring av detaljplan för fastigheten Sägverket 1 i Länna den 31 januari 2024. Planuppdrag beviljades i Kommunstyrelsen 16 oktober 2024. Projektet ingick i Plan för samhällsbyggnad 2021.

Genomförande

Planförfarande

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



Tidplan

Planuppdrag	Kvartal 3, 2024
Samråd	Kvartal 2, 2025
Granskning	Kvartal 3, 2025
Antagande	Kvartal 4, 2025
Laga kraft	Tidigast tre veckor efter anslaget antagande

Genomförandetid

Gällande detaljplan, Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet (laga kraft 1998), har en genomförandetid som har löpt ut. En detaljplan gäller till den ändras eller upphävs (PBL 4:38).

Genomförandetiden för detaljplaneändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Först när ändringens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplaneändringen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11) men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Planändringen berör därför inte frågor kring ansvarsfördelning gällande huvudmannaskap.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark åligger exploatören.

Huvudman för allmän plats såsom gata i omgivningen är Huddinge kommun med ansvar för anläggning och drift.

Stockholm Vatten AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad.

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

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren för att reglera kostnader i planarbetet. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som uppstår under planarbetet.

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheten Sågverket 1 som ägs av Fastighets AB Länna 18:23 (Bauhaus Fastighets AB), fastigheten Länna 45:1 samt samfälligheten Sågverket S:1 som ägs av fastigheterna Sågverket 2, Sågverket 3 och Sågverket 4.

Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås genom detaljplaneändringen. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Rättigheter

Ledningsrätt

Inom samfälligheten Sågverket S:1 finns tre ledningsrätter, 0126K-12827.1 avseende vatten- och avloppsledningar, 0126K-12827.2 avseende starkström och 0126K-12827.3 avseende fjärrvärmeledningar. Ledningsrätterna bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns en gemensamhetsanläggning inom planområdet, Sågverket GA:1. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

Servitut och nyttjanderätter

Det finns tre befintliga servitut inom samfälligheten Sågverket S:1 med ändamålen:

- gång- och cykelväg till förmån för fastigheten Länna 45:1 (0126K-13744.1),
- väg till förmån för fastigheterna Länna 40:1 och Länna 45:1 (01-HUD-2790.2) samt
- markutrymme till förmån för Sågverket GA:1 (0126K-11121.3).

Inga nya servitut eller nyttjanderätter behöver skapas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av detaljplaneändringen.

Dokumentation och kontroll

Om markföreningar påträffas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges. Exploatören ansvarar för att utföra nödvändiga åtaganden som krävs kopplat till markföreningar gentemot tillsynsmyndigheten.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar planarbetet, vilket regleras genom plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören. Arbetet med att ta fram detaljplaneändringen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Exploatören bekostar byggandet av allt inom kvartersmark.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information.

Bygglovsavgift

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat finns rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att sökanden ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet) inom kommundelen Länna, Huddinge kommun.

sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms nödvändiga med anledning av detaljplaneändringen.

El och tele med mera

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

Administrativa frågor

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

Sandra van Rooij Edfelt

Planarkitekt