



Datum  
2025-06-03

Diarienummer  
KS-2024/1143

Avsändare  
Sandra van Rooij Edfelt  
08-53536383  
sandra.van-rooij-edfelt@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

## Ändring av detaljplan för del av fastigheten Sågverket 1 inom kommundel Länna – beslut om samråd

### Beslut

1. Detaljplan för Sågverket 1 sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Sågverket 1 antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en ombyggnad och modernisering av ett befintligt byggvaruhus inom del av 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 består av fastigheten Sågverket 1, delar av Länna 45:1 samt delar av Sågverket S: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.



Figur 1. Utdrag ur gällande detaljplan.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge  
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Kommunstyrelsen beslutade om planuppdraget den 16 oktober 2024 (§ 8). Planarbetet bedrivs med standardförfarande och ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

### Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling. Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFSS och Huddinges översiktsplan.

Planförslaget innebär endast begränsade förändringar, då den nya byggnaden placeras på redan ianspråktagen och hårdgjord yta. Inga rekreativa, sociala eller naturvärden påverkas, och ingen påverkan förväntas på buller, luftkvalitet eller recipienten Drevviken.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och syfte

Projektet ingick i plan för samhällsbyggnad 2024.

Kommunstyrelsen gav ett positivt planbesked den 31 januari 2024, och den 16 oktober 2024 beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja en ändring av gällande detaljplan för fastigheten.

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

Förvaltningen bedömer att förändringen kan genomföras inom ramen för en planändring och att ärendet ligger i linje med kommunens ambitioner för utvecklingen av Länna handelsområde.

### Planområdet

Planområdet omfattar cirka 5,2 hektar och utgörs av fastigheten Sågverket 1, delar av Länna 45:1 samt delar av Sågverket S:1. Det är beläget i kommundelen Länna, Huddinge kommun, cirka tre kilometer sydväst om Skogås centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik med pendeltåg i Skogås och direkt bussförbindelse. Marken är redan ianspråktagen och huvudsakligen plan. Tomten ligger lägre än infarten från väg 73, vilket påverkar dess form och tillgänglighet. Bebyggelsen är anpassad till ett storskaligt sammanhang, med begränsad påverkan på stadsbilden.



Sågverket 1, som ägs av Fastighets AB Länna 18:23 (Bauhaus AB), är bebyggd med ett byggvaruhus, parkeringsytor och takförsedda utomhussäljtor. Byggnaden har en bruttoarea om cirka 11 000 kvm. Den södra delen utgörs av en grässlänt med viss vegetation. Fastigheten påverkas av buller från Nynäsvägen, vilket delvis dämpas av en bullerskärm reglerad i gällande detaljplan.

Den del av fastigheten Länna 45:1 som ingår i planen ägs av kommunen och omfattar delar av Lissmavägen, inklusive en cirkulationsplats som ger tillfart till Sågverket 1. Gång- och cykelvägar finns längs vägen och kopplar området till det omgivande trafiknätet.

Det finns inga kända naturvärden, fornlämningar, rekreativa kvaliteter eller riksintressen inom området. Planområdet är redan anslutet till VA-nät och övrig teknisk infrastruktur.



Figur 2. Planområdets läge i Länna. Bild Huddinge kommun



Figur 3. Gällande planområde är markerat med svart streckad linje. Planändringens utbredning är markerat med orange. Bild Huddinge kommun

## Detaljplanen

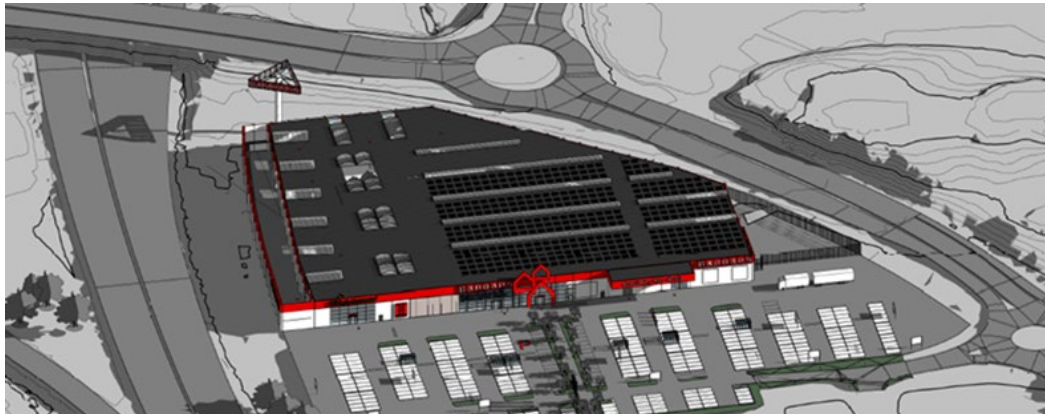
Planförslaget innebär en ökning av bruttoarean från cirka 11 000 m<sup>2</sup> till cirka 14 500 m<sup>2</sup>. Samtidigt föreslås en höjning av högsta tillåtna byggnadshöjd från 9,5 till 11 meter, vilket möjliggör en anpassning till varuhusets nya koncept.

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.

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.

Planområdet har en tydlig och funktionell struktur, med två parallella lokalgator där verksamhetsbebyggelsen placeras. Strukturen stödjer logiska rörelsestråk för både varustransporter och besökare och underlättar orienterbarhet.

Planförslaget stärker det lokala näringslivet i en strategiskt belägen del av kommunen, med god tillgång till infrastruktur, kollektivtrafik och det regionala vägnätet.



Figur 4. Gestaltungsförslag, flygvy. Bild: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025



Figur 5. Gestaltning, volym och kulörer – referensbilder. Foto: Bauhaus och Öberg arkitekter 2025

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. 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.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm.

Samråd planeras att genomföras i juni 2025.

## Genomförande

Genomförandetiden är 5 år. Kommunen kommer att träffa exploateringsavtal med Bauhaus. Ny bebyggelse kan ske från kvartal 1, 2026.

## Förvaltningens övervägande

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling. Projektet



bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS och Huddinges översiktsplan.

Planförslaget innebär endast begränsade förändringar, då den nya byggnaden placeras på redan ianspråktagen och hårdgjord yta. Inga rekreativa, sociala eller naturvärden påverkas, och ingen påverkan förväntas på buller, luftkvalitet eller recipienten Drevviken. Riksintresset väg 73 berörs inte, men det minskade avståndet till vägen kräver att risken för olyckor med farligt gods beaktas i planarbetet.

### Avväganden avseende hållbarhet

Sammantaget bedöms förslaget vara väl avvägt och förenligt med en hållbar utveckling. Ur ett ekologiskt perspektiv nyttjas redan ianspråktagen mark utan kända naturvärden. Dagvattenhanteringen har utretts och lösningar föreslås som skyddar närliggande vattenmiljöer. Ingen översvämningsrisk föreligger, och påverkan på den ekologiska strukturen bedöms som låg. Den ekonomiska hållbarheten stärks genom att planen möjliggör utvidgning av befintlig handel i ett strategiskt läge med god tillgänglighet. Förslaget bidrar till lokal näringslivsutveckling och effektiv användning av befintlig infrastruktur. Från ett socialt perspektiv bedöms planförslaget skapa nya arbetstillfällen och förbättrad service. Säkerhetsrisker kopplade till närheten till väg 73 har identifierats och hanteras genom tydliga skyddsåtgärder i planens utformning. Planområdet är inte bullerkänsligt, och dess läge är därför lämpligt för den aktuella verksamheten. I utformningen har även äldres behov beaktats, genom att säkerställa god tillgänglighet till och inom området, samt trygga gång- och cykelvägar. Det stärker områdets sociala hållbarhet och bidrar till att handelsmiljön blir mer inkluderande för alla, oavsett ålder. Sammanfattningsvis har planförslaget tagit hänsyn till relevanta hållbarhetsaspekter och bedöms bidra till en långsiktigt hållbar utveckling i området.

### Avväganden utifrån barnkonventionen

Detaljplanen för Sägverket 1 innebär en ombyggnation och utökning av en befintlig handelsbyggnad inom ett etablerat verksamhetsområde. Det är en miljö som i huvudsak är anpassad för bilburen handel och som inte är avsedd att utgöra en naturlig vistelsemiljö för barn. Planområdet innehåller inga förskolor, skolor, lektytor eller andra funktioner som direkt riktar sig till barn eller där barn förväntas vistas regelbundet. Utifrån barnkonventionens princip om barns bästa bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på barns säkerhet, hälsa eller tillgång till rekreation. Området har låg risk för olyckor tack vare föreslagna säkerhetsåtgärder, bland annat i relation till farligt gods och trafik. Gång- och cykelbanor finns i området och planförslaget påverkar inte deras funktion eller tillgänglighet. På så vis bibehålls god tillgänglighet för barn som rör sig i närområdet. Planförslaget påverkar inte heller några grönområden eller andra ytor av betydelse för barns fria lek och rörelse. Planområdet används redan i dag för verksamheter och detaljplaneändringen medför endast marginella förändringar i användningssättet.



Konsekvenserna av detaljplanen bedöms därmed vara begränsade ur barnperspektiv. Då inga barnspecifika miljöer berörs, och då föreslagna åtgärder inte försvårar barns möjlighet till säker rörelse i området, kan det anses att planen inte står i strid med barnkonventionens intentioner. Inga ytterligare barnkonsekvensanalyser bedöms därför vara nödvändiga.

#### Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder är tecknade mellan kommunen och respektive exploatör.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatörerna genom tecknade plankostnadsavtal.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

#### **Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 och D 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

#### **Bilagor:**

1. Planhandlingar (planbeskrivning, plankarta)

#### **Delges:**

Kommunstyrelsen

Akten