



Datum
2025-10-06

Diarienummer
KS-2024/477

Avsändare
Jenny Söderlund
010-721 18 73
Jenny.soderlund@huddinge.se

Detaljplan för bostäder för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 m.fl. inom kommundelen Segeltorp – information inför samråd

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintlig industrimark till bostadsändamål genom uppförande av flerbostadshus samt radhus, parhus eller kedjehus i låg skala. Syftet är att bidra till utvecklingen av Segeltorp som en kommundel med varierade bostadstyper, samtidigt som stor hänsyn tas till områdets karaktär och typografi.

Detaljplanen möjliggör för cirka 16 lägenheter uppdelat i två flerbostadshus med gemensam suterrängvåning och 10 radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Flerbostadshusen möjliggörs mot Gamla Södertäljevägen och Radhusen placeras utmed Slåttervägen i söder. Bebyggelsen ska bidra till ett harmoniskt möte med gaturum och den omkringliggande villabebyggelsen.

Projektet bidrar till utveckling och en varsam förtätning längs stamnätet för kollektivtrafik, såväl som ett utökat utbud av bostadstyper i Segeltorp.

Viktiga frågor i planarbetet är bebyggelsens utformning, gestaltning och anpassning mot omgivande bebyggelse samt markföroreningar, skyfall och buller.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark.

Kommunstyrelsen gav planuppdrag 2 oktober 2024 (§ 28).

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som delar förvaltningens bedömning.

Genomförandetiden är 5 år.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planområdet ligger inom Spårväg syds influensområde och bedöms ha ett bra utbud av kollektivtrafik idag då det går att ta sig till spårbunden trafik på flera sätt. Förvaltningens sammanvägda bedömning är att planområdet lämpar sig väl för ny bebyggelse. Planförslaget innebär ett effektivt marknyttjande av redan ianspråktagen mark.

Den föreslagna bebyggelsen tillför fler bostäder och olika boendeformer till området, vilket skapar förutsättningar för människor att bo kvar i närområdet även vid förändrade familjeförhållanden eller livssituationer. Planförslaget



överensstämmer med kommunens översiktsplan och bidrar till en långsiktig hållbar stadsutveckling.

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken har kommunen bedömt att planen ej medför en 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. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som delar förvaltningens bedömning.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd i slutet av november 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i *plan för samhällsbyggnad 2024*. Kommunstyrelsen gav planuppdrag 2 oktober 2024 (§ 28) för att pröva ny detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp.

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder i blandad form där flerbostadshus kombineras med radhus, parhus eller kedjehus. Totalt syftar planen till att möjliggöra för cirka 16 lägenheter längs Gamla Södertäljevägen och 10 radhus, alternativt parhus eller kedjehus, längs Slättervägen.

Bostäderna utformas med goda boendekvaliteter och gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till närområdet.

Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett väl gestaltat och genomarbetat möte mellan den nya bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen. Projektet ska därmed bidra till en varsam förtätning och utveckling i ett kollektivtrafikhärläge i Segeltorp.

RUFS 2050

Enligt regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2025) är planområdet beläget inom ett primärt bebyggelseläge med potential att utvecklas till sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Planuppdraget bedöms vara förenligt med RUFS 2050 mål och strategier.

ÖP 2050

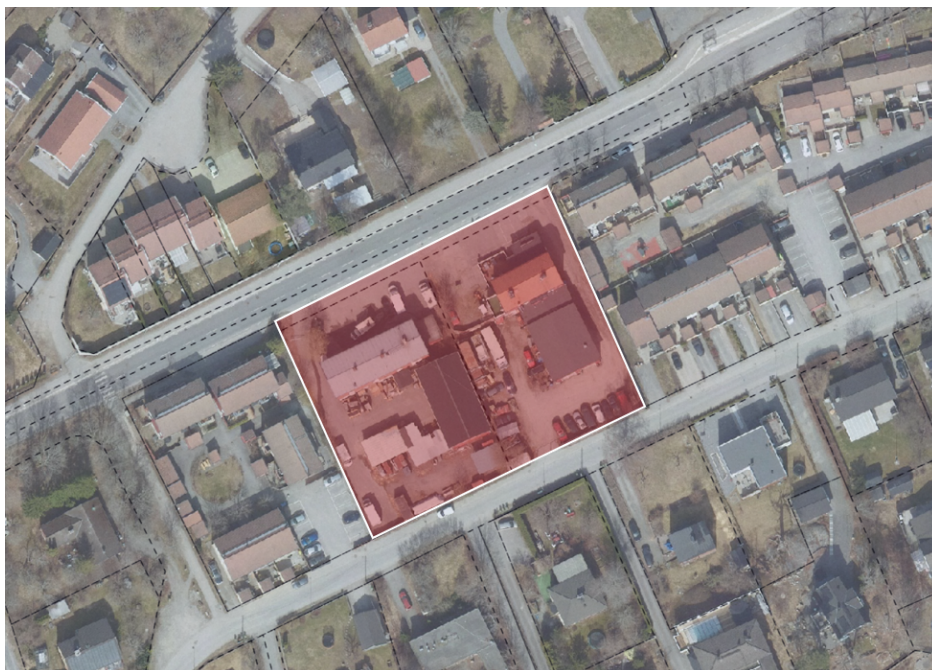
För området kring Gamla Södertäljevägen/Smista allé medger översiktsplan 2050, antagen den 24 april 2023, komplettering i mindre skala inom ett område som idag huvudsakligen består av småhus med äganderätt. Sådana kompletteringar ska bidra till en blandning av boendeformer och därmed skapa ett bostadsutbud som möjliggör för människor i olika livsskeden att både flytta till och bo kvar i området.

Vid komplettering ska stor hänsyn tas till områdets befintliga karaktär som småhusområde. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse koncentreras till strategiska lägen längs stamnätet, med god tillgänglighet till viktiga målpunkter

och i närhet till kollektivtrafikhållplatser. Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen för Huddinge kommun.

Planområdet

Detaljplanområdet är beläget i utkanten av Segeltorps centrala delar, mellan Juringe allé och Gårdsvägen, se figur 1. Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och avgränsas av Gamla Södertäljevägen i norr samt Slättervägen i söder. Mot öster och väster möter detaljplaneområdet befintlig radhusbebyggelse. Planområdet omfattar fastigheterna Godsägaren 2 och 3, vilka ägs av Godsägaren 2 AB, samt del av kommunens fastighet Juringe 2:4.



Figur 1. Planområde inom röd markering.

I dagsläget omfattas planområdet av detaljplan Gamla Södertäljevägen del B, 0126K-12301 som medger icke-störande småindustri, kontor, bilservice och garage. Fastigheterna är hårdgjorda och utgörs av markparkering samt bebyggelse för småskalig icke-störande industri, garage och kontor. Markförhållandena är till största del flacka, men i den norra delen förekommer en tydlig höjdskillnad med sluttning i nord-sydlig riktning.

Planområdet är beläget cirka 500 meter från Gömmarens naturreservat och cirka 900 meter från grönområdet vid Långsjön, vilket ger närhet till rekreativa värden. Området omfattas inte av några riksintressen och saknar höga naturvärden. Gamla Södertäljevägen präglas av en varierad gatumiljö med uppvuxna träd som ramar in gaturummet, hårdgjorda entréer till radhus samt bullerskydd längs delar av sträckningen.

Området omges av ett etablerat småhusområde med tydlig småskalig karaktär. Inom 500 meters radie finns flera villor som utpekats som särskilt värdefulla kulturmiljöer. Dessa är ofta placerade en bit in på tomten med generösa

förgårdsytor mot Gamla Södertäljevägen. I direkt anslutning till planområdet varierar bebyggelsens placering – vissa radhus är orienterade direkt mot gaturummet, medan andra villor har placerats längre in på fastigheten med lummig förgårdsmark.

Detaljplanen

Detaljplaneförslaget möjliggör en ändring av markanvändningen till bostadsändamål. Detaljplaneförslaget, som enbart omfattar kvartersmark, möjliggör uppförandet av flerbostadshus samt radhus, parhus eller kedjehus i låg skala.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget beräknas totalt kunna möjliggöra uppförandet av cirka 16 lägenheter mot Gamla Södertäljevägen. Dessa fördelas på två flerbostadshus med cirka åtta lägenheter i storlekarna 2-5 RoK per huskropp. Lägenhetsstorlekarna regleras inte i detaljplanen och kan komma att ändras. Flerbostadshusen delar en gemensam suterrängvåning och avser uppföras med hiss. Vidare möjliggörs för cirka tio radhus, alternativt parhus eller kedjehus, som placeras utmed Slåttervägen.

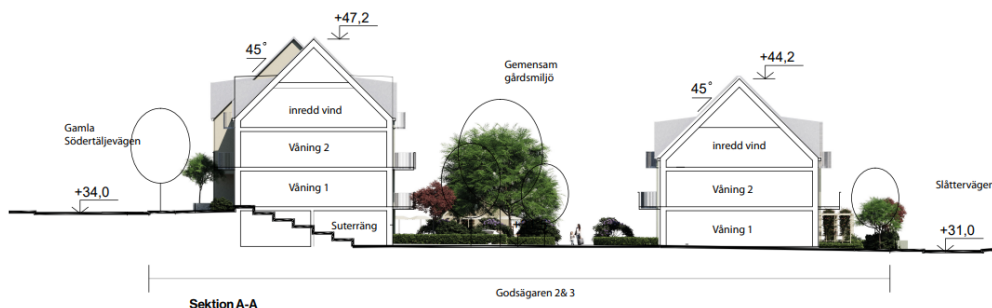


Figur 2. Illustrationsplan över möjlig utformning (Gestaltungs-PM, Yellon, 2025)

Bebyggelsestruktur

Flerbostadshusen föreslås utformas som två lamellbyggnader om två våningar med inredd vind samt suterrängvåning. De anpassas till den befintliga terrängen och trappar ned i höjd mot Slåttervägen. Suterrängvåningen, som inte är synlig från Gamla Södertäljevägen, planeras som en gemensam bottenvåning för de två byggnadskropparna. I denna våning placeras även ett gemensamt cykelförråd med entré från innergården.

Flerbostadshusen angörs tillgängligt från den gemensamma gårdsentrén, med kompletterande entréer mot Gamla Södertäljevägen i norr. Deras placering och volym anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär. Förskjutningar i byggnadskroppen ger intryck av en mindre volym för att visa hänsyn till intilliggande bebyggelse. Förgårdsmarken ska utformas med omsorg för att skapa ett välgestaltat möte mellan byggnad och gata, med inslag av grönska som bidrar till att mjuka upp den i dagsläget hårdgjorda miljön.



Figur 3. Sektionsvy över föreslagen bebyggelse (Gestaltning-PM, Yellon, 2025).

I planområdets södra del, utmed Slåttervägen, föreslås radhusbebyggelse, med möjlighet att även uppföra parhus eller kedjehus. Radhusen placeras med en inramande förgårdsmark, med sin huvudentré vänd mot innergården och uteplatser mot Slåttervägen. Radhusen föreslås uppföras i två våningar med inredd vind. Dessa bostäder ska bidra till att skapa ett attraktivt och harmoniskt gaturum i mötet med villabebyggelsen söder om Slåttervägen.

Planförslaget innefattar även en enkelriktad lokalgata genom området, med in- och utfart från Slåttervägen.

Mot bakgrund av bristen på park och lektytor i Segeltorp är det angeläget att planområdet erbjuder mötesplatser och lekmiljöer för de boende. Dessa föreslås lokaliseras i övergången mellan flerbostadshusen och radhusbebyggelsen, i form av en gemensam innergård. Planförslaget möjliggör även uppförande av en komplementbyggnad för gemensamt bruk, exempelvis som förråd eller växthus.

Gestaltning

Gestaltningen utgår ifrån att tillföra bostadsbebyggelse som på ett respektfullt sätt kompletterar den omkringliggande villabebyggelsen, både vad gäller skala och uttryck, men i en samtida tolkning. Detta genom att bryta upp flerbostadshusen i två med en förskjutning likt intilliggande bebyggelse. En förutsättning i gestaltningen har varit ett öppet och grönt möte mellan byggnader och gaturum,

dels mot lummiga Gamla Södertäljevägen, dels i övergången mellan radhusens uteplatser och Slåttervägen. Ett gestaltungs-PM har tagits fram.



Figur 1, Illustration för material och färgval (Gestaltungs-PM, Yellon, 2025)

Material- och färgval ska anpassas för att skapa ett omsorgsfullt och harmoniskt möte med omgivningen. Bebyggelsen bör utformas med dova kulörer i trä med listverk, vilket bidrar till en nedtonad och naturlig helhet och skapar visuell variation mellan olika bostadsenheter.

Trafik och parkering

Den närmaste busshållplatsen från fastigheten Godsägaren är belägen cirka 250 meter öster om planområdet, nås via Slåttervägen och Gårdsvägen. På norra sidan av Gamla Södertäljevägen finns en kombinerad gång- och cykelbana.

Stombusslinje 173 trafikerar den närliggande hållplatsen Juringe allé, cirka 350 meter väster om planområdet.

En trafikutredning har tagits fram som säkerställer efterfrågan på cykel- och bilparkering samt utformningen av dessa och påverkan av planen på omgivningen. Cykelparkering och bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Totalt behöver 91 cykelparkeringar och 2 lådcykelparkeringar anordnas för planområdet. Dessa kommer att lokaliseras på flera platser inom planområdet. Radhusen kommer att ha cykelparkering på sin tomt, huvudsakligen anordnas cykelparkeringen inne i flerbostadshusens suterrängförråd. Ett mindre antal cykelparkeringar kommer även att anordnas i anslutning till flerbostadshusens entréer. Därtill behövs 26 bilplatser anläggas utifrån antagen bostadsdisposition. Dessa utformas som kantstensparkering längs Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen inom kvartersmarken samt inne i kvarteret.



Kraven om tillgänglighet uppfylls inom planen genom att vid behov anordna två parkeringsplatser för rörelsehindrade, på den gemensamma parkeringsytan inom 25 meter från bostadshusens entréer. Eftersom det längs Gamla Södertäljevägen redan finns flera exempel på kvarter med kantstensparkering samt småhus med utfarter, bör inte planförslaget bidra med någon större förändring av trafiksituationen längs vägen. Trafikutredningen visar därtill att planområdets trafikallstring minskar när det blir bostadshus på tomten i jämförelse med dagens industri- samt restaurangverksamhet. Avfallsrummet planeras placeras i planområdets södra del, vilket möjliggör åtkomst för avfallsfordon via Slåttervägen.

Utredningar

- Gestaltungs-PM
- Dagvattenutredning
- Vägtrafikbuller och vibrationer
- Trafikutredning
- Miljöteknisk utredning och riskbedömning
- Markteknisk undersökning
- Utrednings-PM Geoteknik

Miljöteknisk markundersökning och geoteknik

Den samlade bedömningen är att föroreningsituationen i jord och grundvatten inom planområdet inte bedöms utgöra hinder för planerad markanvändning, under förutsättning att markföroreningar i fyllnadsmassorna som utgör större delen av planområdet, omhändertas. Marken klarar i dagsläget krav för nuvarande markanvändning, men inte den planerade markanvändning för bostäder. Säkerställandet av att erforderliga åtgärder avseende förorenad mark utförs villkoras i detaljplanen med planbestämmelse.

Geotekniskt bedöms planområdet inte vara skred- eller rasbenäget i sin nuvarande utformning. Dock kräver rivning av befintliga byggnader samt kommande schaktningsarbeten upprättande av stödkonstruktion.

Dagvatten och skyfall

Planförslaget innebär att grönska och infiltrationsytor tillskapas inom planområdet, vilket utgör en förbättring jämfört med dagens hårdgjorda markförhållanden. Mälaren utgör en dricksvattentäkt och östra Mälaren omfattas av ett vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

För att uppfylla dessa krav kommer marken inom planområdet att höjsättas så att dag- och skyfallsvatten leds bort från byggnaderna och ut mot genomsläppliga ytor i planområdets utkanter. Föroreningsberäkningar visar att den planerade bebyggelsen kommer att minska belastningen av flera föroreningar. Detta uppnås genom att dagvattnet från kvartersmarken renas och fördröjs i växtbäddar och grönytor innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. De föreslagna åtgärderna bedöms vara tillräckliga för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Mälaren-Rödstensfjärden uppfylls.



Inom planområdet ansamlas idag en mindre mängd skyfallsvatten vid två punkter, flödesvägarna kommer inom området anpassas så att vattnet leds längs planområdets utkanter. Detta bedöms inte försämra skyfallssituationen för områden nedströms.

Genom att minska föroreningsbelastningen och säkerställa en effektiv dagvattenhantering bidrar projektet till att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten.

Buller och vibration

En bullerutredning har tagits fram och påvisar att riktvärdena för buller klaras vid alla fasader utom vid de norra fasaderna ut mot Gamla Södertäljevägen och en mindre del av de västra och östra fasaderna närmast Gamla Södertäljevägen. Detta åtgärdas med genomgående lägenheter där planlösningen utformas så att minst hälften av bostadsrummen (sovrums och vardagsrum) orienteras mot innergården. Kravet på genomgående lägenheter regleras i plankartan. Samtliga bostäder kommer att ha tillgång till en tyst sida i form av innergården.

En separat utredning har även genomförts avseende trafikrelaterade vibrationer. De uppmätta nivåerna har jämförts med gällande riktlinjer och visar att vibrationer inte utgör något hinder för den planerade bostadsbebyggelsen. Utredningen konstaterar att inga skyddsåtgärder behöver vidtas.

Natur

Fastigheterna omfattar inte någon befintlig natur- eller grönstruktur av särskilt värde, vegetationen är begränsad till enstaka mindre träd och buskar. Planförslaget innebär att ny grönska tillförs inom området, vilket bidrar till att förbättra både ekologiska och estetiska värden jämfört med dagens förhållanden.

Social hållbarhet och barnperspektivet

Sociala ytor för både barn och vuxna tillskapas på innergården inom den planerade bostadsbebyggelsen. Dessa ytor utformas för att främja möten, samvaro och lek inom kvartersmarken. Avsaknad av parker i närområdet innebär att innergården utgör en viktig del av planförslagets utformning.

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 §§ miljöbedömningsförfordningen.

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 som delar förvaltningens bedömning.

Samråd

Beräknad tid för samråd är fyra veckor, med start i slutet av november 2025.



Genomförande

Genomförandetiden är 5 år.

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.

Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Exploatören står för samtliga kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen.

I samband med antagandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska godkännas av och undertecknas av exploatören innan det behandlas av kommunstyrelsen.

Mark från kommunens fastighet Juringe 2:4 kommer överföras genom fastighetsreglering till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3. Området som är aktuellt att överföra utgör cirka 150 kvm enligt nuvarande förslag. Exploatören ska bekosta marköverföringen och övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen. Markpriset kommer att bestämmas genom en framtida värdering.

Ny bebyggelse bedöms som tidigast kunna påbörjas i slutet på juni 2027.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3. Planområdet bedöms som lämpligt för förtätning och utgör ett välgörande tillskott till Segeltorps småhusområde genom att tillföra en ökad variation av bostadsformer. Detta möjliggör för fler att bo kvar i området även vid förändrade familjeförhållanden eller livssituationer.

En större byggnadsvolym mot Gamla Södertäljevägen bidrar till att tydliggöra gaturummet, markera gränsen mellan allmän plats och kvartersmark samt skapa en kvalitativ och bullerskyddad bostadsgård. I övergången mot befintlig bebyggelse föreslås radhus som anpassas till terrängen och trappar ned i höjd, vilket skapar en mjuk övergång till den omgivande småhusstrukturen.

Planområdet är beläget inom Spårväg Syds influensområde och har redan idag god tillgång till kollektivtrafik, med möjlighet till anslutning till spårbunden trafik. En busshållplats finns cirka 250 meter öster om planområdet och nås via Slåttervägen och Gårdsvägen.

En identifierad risk i planförslaget är avsaknaden av gångbana på den södra sidan av Gamla Södertäljevägen, vilket kan påverka trafiksäkerheten negativt. I syfte att skapa ett öppet och omsorgsfullt möte mellan Gamla Södertäljevägen och den nya bebyggelsen, har avvägningar gjorts. Dessa avvägningar har lett till förslag om entréer och kantstensparkeringar längs vägen. En möjlig konsekvens av detta kan vara att gångtrafikanter väljer att korsa vägen på platser utan övergångsställe för att nå kollektivtrafiken.

Det finns befintliga trafiksäkra kopplingar för att nå busshållplatsen vid Gamla Södertäljevägen via Slåttervägen även om dessa inte är gena. Frågan om trafiksäkerheten och gångtrafikanternas behov kommer dock att studeras vidare



under det fortsatta planarbetet, för att säkerställa en så säker och tillgänglig miljö som möjligt.

Detaljplanen förväntas bidra till måluppfyllnad för flera av kommunens uppsatta mål i översiktsplanen genom att möjliggöra Ett hållbart Huddinge 2030. Detta för att bidra till Attraktiva bostadsområden som utgår från målen att Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen och Effektiv markanvändning.

Utformning och gestaltning kommer att fortsatt utvecklas och förtydligas efter samråd och inkomna synpunkter.

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 5§ och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen.

Förvaltningens samlade bedömning är att planförslaget är lämpligt att sända ut på samråd.

Avväganden avseende hållbarhet

Planförslaget innebär mindre hårdgjord yta inom planområdet samt att planområdet används mer effektivt. Planförslaget kommer innebära en förbättring avseende föroreningsbelastningen på recipienten. Utifrån äldre perspektivet ses de varierande bostadsformerna som en möjlighet för äldre att bo kvar i området om livssituationen förändras.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Kommunens barnchecklista har använts och ingen negativ påverkan på barn ses som en konsekvens av planförslaget, avsaknad av sammanhängande gångbana på södra sidan av Gamla Södertäljevägen kvarstår. Ytor för lek har möjliggjorts inom detaljplanen.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Exploatören står för samtliga kostnader för framtaget av detaljplanen i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal. Exploatören ska i enlighet med undertecknat intentionsavtal erlägga medfinansieringsersättning till Spårväg syd, då Spårväg syd bedöms medföra att fastigheterna ökar i värde.

Kommunen kommer att få en intäkt för markförsäljningen avseende den del av fastigheten Juringe 2:4 som ska överföras till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3.

Jenny Söderlund

Planarkitekt