



Datum
2025-09-08

Diarienummer
KS-2023/1639

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

Ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. inom Orren 2, inom kommundelen Stuvsta – information inför granskning

Sammanfattning

Syftet med att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2 i kommundel Stuvsta är att utöka byggrätten samt att lägga till användningsbestämmelsen ”Verksamheter” i gällande detaljplan. Fastighetsägaren Green Storage, ett företag specialiserat på uthyrning av förråd till företag och privatpersoner, vill ändra användningen på fastigheten Orren 2 så att den kan möjliggöra förrådsverksamhet. Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs och en ny högre byggnad kan uppföras. Den totala bruttoarean blir cirka 5 000 m² fördelad på fyra plan.

Ändringen syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och anpassa planen till att stödja en modern och effektiv verksamhet som i sin tur bidrar till att uppfylla kommunens mål kring utökad service till invånarna i närområdet. Planarbetet har bedrivits med standardförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2023-10-27 § 14, antagande för detaljplanen beräknas till kvartal 4, 2025–kvartal 1, 2026.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

Genomförandetiden är 5 år.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050, där planområdet är utpekad som område för komplettering.

Planändringen bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från översiktsplan och framtida utvidgning av väg 226 – Huddingevägen, för att kunna inkludera ett eventuellt nytt kollektivtrafikkörfält.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att planområdet lämpar sig väl för ny bebyggelse. Planförslaget innebär ett effektivt marknyttjande av redan ianspråktagen mark.



Förvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplaneändringen inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen är därför att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Detaljplanen föreslås skickas ut på granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens den 22 september 2021 för fastigheterna Orren 5 och 2. Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnad 2021. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2023-10-27 § 14. Efter att planbeskedet lämnades har sökanden meddelat att de inte avser utnyttja planbeskedet för Orren 5, då de inte kommit överens med fastighetsägaren om ett förvärv. Därför omfattar planarbetet enbart fastigheten Orren 2.

Syftet med detaljplaneändringen är att öka byggrätten och lägga till användningsbestämmelsen "Verksamheter" i gällande detaljplan för fastigheten Orren 2.

Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs och en ny högre byggnad kan uppföras. Den totala bruttoarean blir cirka 5 000 m² fördelad på fyra plan. Plansamråd har genomförts mellan den 4–29 november, 2024.

RUFS 2050

Planförslaget bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS.

ÖP 2050

Den gällande översiktsplanen (ÖP 2050) har pekat ut planområdet som ett område för komplettering. Enligt översiktsplanen är väg 226 (Huddingevägen) av riksintresse. Den utökade byggrättens placering ska ta hänsyn till en eventuell framtida utökning av väg 226, Huddingevägen, till följd av ett nytt kollektivtrafikkörfält. Planförslaget bedöms överensstämma med de övergripande målsättningar från översiktsplanen.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden den 4 november till 29 november 2024. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter, hemsidan samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 4 november 2024.

Yttranden har inkommit från 18 remissinstanser och 2 sakägare. Av dessa remissinstanser har 9 instanser ingen erinran. Inkomna yttranden från



remissinstanser lyfter bland annat frågor om hantering av farligt gods för väg 226, redaktionella ändringar i plankartan och hantering av dagvatten på hårdgjord yta.

Inkomna synpunkter från sakägare har i huvudsak handlat om den förslagna bebyggelsens volym och karaktär samt hur det påverkar trafiken i närområdet. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar av planförslaget

Plankarta

- Förtydligat att detaljplanen är en ändring av Detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. inom Orren 2, inom kommundelen Stuvsta.
- Plantekniska revideringar har gjorts.

Planbeskrivning

- Verksamhetens och Huddingevägens läge är korrekt beskrivet.
- Vilka bestämmelser i den gällande planen som ersätts av ändringen finns nu redovisade i planbeskrivningen (exempelvis H₁KJ₁ ersatt av H₁KZ).
- Planbeskrivningen har förtydligats följer de föreskrifter som är aktuella för detaljplaner som påbörjats 2024.
- Huvudsakligt innehåll och konsekvenser av exploateringsavtal är redovisade.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i såväl plankartan som planbeskrivningen.

Planområdet

Planområdet är lokaliserat cirka 800 meter från Stuvsta station och 2,6 kilometer från Huddinge station.

Området för ändringen omfattar ungefär 0,3 hektar och berör fastigheten Orren 2.

Planområdet ligger i nära anslutning till detaljplanen Segersminne, som är klassad som en särskilt värdefull kulturmiljö.

Planområdet berörs inte av riksintressen eller strandskydd.



Figur 1. Område markerat med orange avser planändringen (berör Orren 2). Gällande planområde är markerat med svart streckad linje.

Gällande detaljplan i området

Planområdet har tidigare reglerats genom detaljplan 0126k-14575 för Segersminne 1:30 med flera, vilket tillåter handel (utom livsmedel), kontor och icke-störande småindustri. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut. År 2008 gjordes ett tillägg till planen för grannfastigheten Orren 7, vilket gjorde det möjligt att bygga en ny anläggning för bilförsäljning och bilservice med en yta på cirka 1500 kvadratmeter BTA ovan mark, samt utrymmen för kontor, icke-störande småindustri och handel (utom livsmedel).



Figur 2. Kartbild som visar gällande detaljplan. Orange markering visar planändringens ungefärliga avgränsning.

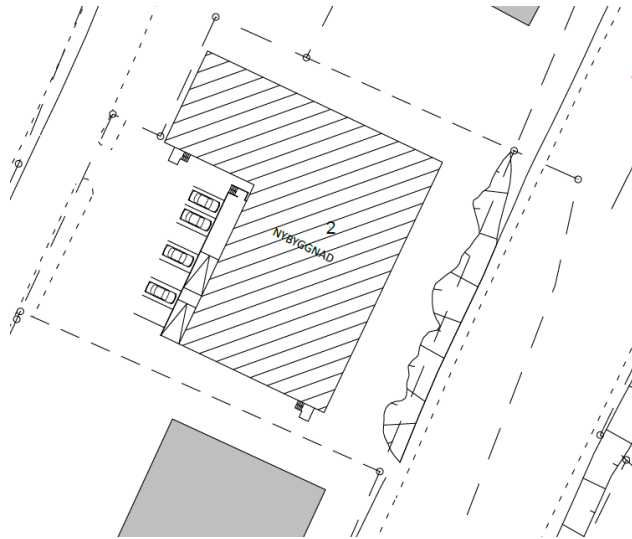
Detaljplaneneändringen

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. Där inget annat anges fortsätter planbestämmelser i underliggande detaljplan att gälla. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Detaljplaneändringen bygger på den gällande detaljplanens lämplighetsprövning. Det görs därför inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsbedömning vid ändring av detaljplanen. Prövningen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Nuvarande användning för Orren 2 är kontor och försäljning av yrkeskläder. I närområdet finns också fastigheterna Orren 3, Orren 5, Rippan 1 och Rippan 6, vilka huvudsakligen rymmer verksamheter inom handel, kontor, icke-störande småindustrier och bilservice. Detaljplaneändringen syftar till att skapa en funktionell miljö som tar hänsyn till variationen av verksamheter i området. Den befintliga byggnaden på Orren 2, som för närvarande har en byggnadsarea på 1 000 kvm fördelad på två plan, kommer att rivas. Den planerade byggnaden ska byggas i fyra våningar och uppta cirka 1 300 kvm byggnadsarea.

Detaljplaneändringen omfattar ingen allmän plats.



Figur 3. Situationsplan som visar tilltänkt byggnad. Illustration: Tillsammans

Gestaltning

Byggnadens utformning, färg och material avspeglas i de omgivande byggnader som rymmer liknande verksamheter. Den nedre våningen är planerad att bestå av betongelement. Fasaden ska huvudsakligen utföras i grå plåtkassetter med varierande nyanser och texturer. Mot Huddingevägen föreslås användning av sträckmetall i ljusgrön färg på delar av fasaden. Den ljusgröna fasaden är synlig under dagen, och på kvällen aktiveras dess fosforescerande egenskaper genom ett material som lagrar ljusenergi, vilket gör att byggnaden framträder tydligt även i mörker.



Figur 4. Vy från Huddingevägen som visar byggnadens föreslagna gestaltning. Illustration: Tillsammans.



Figur 5. 3D-vy som visar omgivande miljö samt på ett övergripande sätt illustrerar hur den planerade byggnaden är avsedd att placeras. Illustration: Tillsammans

Trafik och parkering

Ändringen bedöms inte generera någon ökning av trafik eller transporter. Utbyggnaden bedöms inte ge någon större påverkan på gång- och cykeltrafiken i och med att planerad bebyggelse sker på mark som redan är ianspråktagen för parkeringsytor. Placeringen av den utökade byggrätten har beaktat en potentiell framtida utvidgning av väg 226, Huddingevägen, för ett eventuellt nytt kollektivtrafikkörfält.

Utredningar

De utredningar som tagits fram för detaljplanen är följande:

- Buller-PM

Buller

Området utsätts för buller från väg 226, Huddingevägen. Enligt kommunens bullerkartläggning (2021) utsätts området närmast Huddingevägen för bullernivåer från vägtrafik upp till 70–75 dBA ekvivalent ljudnivå. Majoriteten av planområdet (på andra sidan av den förhöjda bergsryggen) utsätts dock för 50–60 dBA ekvivalent ljudnivå. Slutsatsen baserat på Buller-PM:et är att ljudnivåerna från vägtrafiken i området inte förändras.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjs innan det leds till recipienten. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering. Markens



höjdsättning i förhållande till omgivningen ska beaktas för att inte negativt påverka nedströms liggande områden.

Det aktuella området är idag asfalterad yta. Andelen hårdgjord yta och genererade dagvattenflöden bedöms således inte öka med anledning av planändringen, varför frågan inte utreds vidare inom ramen för planändringen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 och de delar bedömningen att planförslaget inte medger någon betydande miljöpåverkan.

Genomförande

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

En preliminär tidplan är att ändringen kan antas under kvartal 4 år 2025.

Plankostnadsavtal och intentionsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen. Genomförandeavtal tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Förvaltningens övervägande

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUF och kommunens gällande översiktsplan 2050. Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020–2023.

Inga omfattande tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av denna detaljplaneändring, med undantag för ett buller-PM som har tagits fram. Detta grundar sig på ändringens begränsade omfattning och karaktär, som i övrigt inte förväntas medföra några betydande konsekvenser.

Granskning kommer äga rum 8 sep–6 okt, 2025. Beräknad tid för granskning är preliminärt fyra veckor.

Avväganden avseende hållbarhet

Den föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte ha några negativa effekter på hållbarheten. Den nuvarande användningen av fastigheten omfattar uthyrning av yrkeskläder och maskiner, vilket idag inte har någon betydande inverkan på omgivningen.

Den nya användningen, som föreslås som en förrådslösning, medför inga sociala konsekvenser, eftersom det inte kommer att tillkomma arbetstillfällen, och den påverkar inte människors rörelse i området. Platsens värden sett ur ett äldreperspektiv påverkas inte negativt av detaljplaneändringen.



I sin helhet bedöms den föreslagna byggnaden inte medföra negativa effekter på den sociala, ekonomiska eller ekologiska hållbarheten i området.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Intilliggande område har idag sociala värden, inklusive en närliggande fotbollsplan, som inte påverkas negativt av detaljplaneändringen. Även om barn inte är målgruppen för den föreslagna bebyggelsen, bedöms de vistas i nära anslutning till planområdet. Målpunkter för barn i området är Stuvsta idrottsplats. Slutsatsen dras att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar barnens rörelse negativt i området.

Granskning

Granskning kommer äga rum 8 sep–6 okt, 2025. Beräknad tid för granskning är preliminärt fyra veckor.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen. Intentionsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun, exploatören (Green S Bygg AB) och fastighetsägaren (Green S Orren 2 AB). Avtalet reglerar förutsättningar för framtagande och genomförande av detaljplaneändringen. Exploatören står för kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Sandra van Rooij Edfelt

Planarkitekt