



Datum
2025-09-08

Diarienummer
KS-2023/1639

Samrådsredogörelse, ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. inom Orren 2, inom kommundelen Stuvsta

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 4 november–29 november 2024 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Yttranden har inkommit från 18 remissinstanser och 2 sakägare. Av remissinstanserna 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 trafiken i närområdet. Samtliga yttranden bemöts i denna samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar i plankartan

- Plankartan har justerats med att lagerbestämmelse har bytts ut till verksamhetsbestämmelse.
- Plantekniska revideringar.

Förändringar i planbeskrivningen

- Förtydligande har gjorts att detaljplanen avser en ändring av detaljplanen för Segersminne 1:30 m.fl. inom Orren 2, både i kartan och planbeskrivningen.
- Ändringar av redaktionell karaktär har lagts till.
- Kravet på planbeskrivningens digitala information enligt PBF och föreskrifterna om planbeskrivning gäller när ändringsplanen antas.
- Innehåll och konsekvenser av exploateringsavtal har lagts till.

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till?	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	10



Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i april 2023 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en ändringsplan för Orren 2 inom kommunal Stuvsta, Huddinge kommun.

Detaljplanen syftar till att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2 i kommunal Stuvsta för att utöka byggrätten inom fastigheten. Gällande detaljplan medger handel/ej livsmedel, kontor och icke-störande småindustri. Denna ändring syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och anpassa planen för att stödja en modern och effektiv förrådslösning som i sin tur bidrar till att uppfylla kommunens mål kring utökad service till invånarna i närområdet.

Detaljplanen för Orren 2 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 4 november–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 och hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens diarium. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Lantmäterimyndigheten Huddinge

Vi har noterat några punkter som behöver förtydligas, bland annat plankartan som innehåller överlappande information och några otydliga gränser. Dessutom ser vi behov av kompletteringar i planbeskrivningen avseende verksamhetsbeskrivningen, befintlig bebyggelse och hänvisningar till andra dokument. Slutligen, vore det bra med en mer utförlig beskrivning av exploateringsavtalet.

Kommentar:

Plankarta

Justeringar görs enligt lantmäteriets önskemål.

Planbeskrivning

Detaljplanen följer de föreskrifter som är aktuella för detaljplaner som påbörjats 2024. Utgångspunkten har varit kommunstyrelsens förvaltnings planbeskrivningsmall, som tagits fram för att följa aktuella föreskrifter och allmänna råd för planbeskrivningar. I nuläget finns inga krav på redovisning av aktuella föreskrifter eller allmänna råd i planbeskrivningen. Eftersom detaljplanen påbörjades efter Boverkets föreskrifter om digital planbeskrivning började gälla finns även krav på planbeskrivningens digitala funktionalitet.



Kravet på planbeskrivningens digitala information enligt PBF och föreskrifterna om planbeskrivning gäller när ändringsplanen antas.

Planbeskrivningen har kompletterats med Innehåll i upprättat exploateringsavtal och dess konsekvenser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap.14 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Remissvaret är noterat.

Miljö- och bygglövsnämnden

I bullerutredningen står det "Djupnäs vägen". Det är missvisande med fel vägnamn. Sannolikt avses Djupåsvägen. Detta bör ändras.

Plankarta – användning av kvartersmark

Användningsbestämmelsen J₁ bör bytas ut till den vidare bestämmelsen Z (verksamheter). Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Plankarta – bestämmelsen as

Begreppet "laga kraft" ska skrivas med gemener.

Otydligheter i plankartan

I plankartan har de föreslagna, nya bestämmelserna lagts som lager ovanpå lager av äldre bestämmelser som ska kvarstå. Det gör att vissa av de äldre bestämmelserna blir otydliga i plankartan. Utöver detta är handlingen generellt svårläst och av dålig kvalitet, vilket bör ses över. Gränsen för utfartsförbud går inte längre att tyda. Det gör att gränslinjen inte längre kommer att gälla.

Plangränslinjen har två helt olika linjetyper i plankartan och i teckenförklaringen.

I plankartans nordvästra hörn finns en egenskapsgräns utlagd över prickmark, trots att det inte anges några andra bestämmelser för det kvarvarande området,



väster om gränsen. Förvaltningen ställer sig frågande till egenskapsgränsen.

Planbeskrivning – planändringens syfte

Hela den inledande texten där verksamheten beskrivs behöver arbetas om. Den verksamhet som Green Storage bedriver är i huvudsak uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Det är alltså inte lagerverksamhet som ska bedrivas.

Det andra stycket under rubriken planändringens syfte beskriver att detaljplanen möjliggör för hållbara lösningar. Förvaltningen förstår inte vad stycket handlar om, eller vad det har med planens syfte att göra.

Stycke 3 behöver ses över eftersom översiktsplan 2050 nu har vunnit laga kraft.

Planbeskrivning – användningsbestämmelser

Förvaltningen håller inte med om skrivningen som redogör för att lagerbestämmelsen är den mest lämpliga. I den förtydligande beskrivningen står det att verksamheten primärt erbjuder fysiskt utrymme för förvaltning av varor i form av lagerlokaler eller lagerhyllor. Detta stämmer inte. Den verksamheten Green Storage erbjuder är främst att hyra ut förråd till privatpersoner och företag. Förråden kan sedan disponeras fritt av den som hyr. Verksamheten är därmed inte förvaring av varor utan uthyrning av förrådsutrymme. Det är två olika saker. Den föreslagna användningsbestämmelsen behöver därför bytas ut till en mer tillåtande bestämmelse, z, som ska användas för just verksamheter.

Planbeskrivning – befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad har svarta plåtfasader, inte träfasader.

Det är otydligt vilken omgivande villabebyggelse som beskrivs. Det finns sådan bebyggelse på båda sidor om Huddingevägen, men det framgår inte om det är båda dessa områden eller något av dem som åsyftas.

Planbeskrivning – planerad bebyggelse

Första meningen under rubriken planerad bebyggelse bör flyttas till rubriken befintlig bebyggelse.

Då plankartan saknar utformningsbestämmelser bör inte utformningen beskrivas så ingående och detaljerat som i föreslagen planbeskrivning. I stället bör utformningen helt lämnas till bygglovsprövningen. Det kan finnas andra aspekter som ställer krav på utformningen än dem som prövas i detaljplaneringen. Till exempel kan vissa av de beskrivna detaljerna, såsom den självlysande fasaden, få



negativa effekter på omgivningen och på trafiksäkerheten.

Planbeskrivning – landskapsbild/stadsbild

Stryk de texter som rör vad som ska rivas och vad den nya byggnaden ska användas till, eftersom detta inte är relevant för hur föreslagen byggnad påverkar stadsbilden. Stryk även ordet ”landskapsbild” i rubriken, eftersom det inte rör sig om någon landskapsbild.

Den bild som visar den planerade byggnaden bör antingen tas bort eller strykas utifrån kommentarerna ovan, under rubriken ”planbeskrivning – planerad bebyggelse.” Bilden skulle förslagsvis kunna ändras till att redovisa volymer, utan att gestalta fasader eller skyltning.

Planbeskrivning – parkering, varumottagning, utfarter

Stycket beskriver vad som ska gälla i fråga om bil- och cykelparkeringar. Texten går emot det som finns beskrivet i antagandehandlingen för befintlig detaljplan, som ska läsas tillsammans med den nya planbeskrivningen. Förvaltningen undrar om detta innebär att kommunens generella parkeringsprogram ska frångås i sin helhet, samt att det som står i den gällande detaljplanens antagandehandling inte längre ska gälla. Texten behöver förtydligas. Det är med nuvarande formulering oklart vilka parkeringstal som gäller och vilket underlag som ska användas vid bedömning.

Planbeskrivning – utfartsförbud

Enligt texten anges både in- och utfartsförbud i gällande detaljplan. Det stämmer inte. Gällande detaljplan reglerar endast utfart.

Planbeskrivning – kommunala planer och program

Avsnittet behöver uppdateras eftersom översiktsplan 2050 nu har vunnit laga kraft.

Planbeskrivning – planavgift

I stycket hänvisas det till ”kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa”. Detta behöver ändras eftersom kommunen inte har någon gemensam taxa för bygglovsverksamhet och planverksamhet. Dessa taxor, taxa för bygglovsverksamhet (HKF 2200) och taxa för planverksamhet (HKF 2220), är helt åtskilda varandra.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några ekonomiska eller juridiska



konsekvenser för nämnden.

Kommentar:

Plankarta

Vi har justerat planhandlingarna utifrån synpunkterna.

Planbeskrivning

Vi har justerat planhandlingarna utifrån synpunkterna.

Naturskyddsföreningen Huddinge

Den aktuella verksamheten kräver hårdgjorda ytor. Vi vill understryka behovet av att områdets dagvatten tas om hand på bästa tänkbara sätt. Risk finns trots allt annars för översvämningar och minskad biologisk mångfald.

Kommentar:

Dagvatten ska enligt dagvattenstrategi för Huddinge kommun (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till recipient. Hela det aktuella området är idag hårdgjort med antingen asfalt eller befintlig byggnad. Detaljplaneändringen kan medföra en marginell skillnad avseende utökat dagvattenflöde genom planerad tillbyggnad. Dagvatten från bebyggelse och parkeringsytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grundvattnet eller vattendrag. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Aktuell byggaktör meddelas om att involvera remissinstansen i fortsatt arbete.

Stockholm vatten och avfall

Fastigheten Orren 2 är idag ansluten till det kommunala VA-systemet. Befintliga servisledningar är placerade inom detaljplanens U-område. SVOA förutsätter att den befintliga VA-anslutningen till fastigheten inte påverkas av exploateringen då den delen av detaljplanen där ledningarna är placerade inte omfattas av ändringen.



Kommentar:

Den befintliga VA-anslutningen till fastigheten påverkas inte av exploateringen då den delen av detaljplanen där ledningarna är placerade inte omfattas av ändringen

Södertörn fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärmeledning i området och kan komma att påverkas av detaljplanen, vill gärna bli involverade i god tid där det kan komma att påverka oss.

Kommentar:

Aktuell byggaktör meddelas om att involvera remissinstansen i fortsatt arbete.

Strålsäkerhetsmyndigheten

Elektromagnetiska fält

Den elektromagnetiska strålmiljön kan påverkas kring kraftledningar och transformatorstationer. Elektriska fält avskärmas bra av vegetation och byggnadsmaterial och orsakar därför inte betydande fält inomhus.

Magnetfält avskärmas däremot inte på samma sätt, yttre källor kan signifikant höja magnetfältsnivån inomhus. SSM anser att man bör redovisa magnetsfältsnivåer vid placering av nya elektriska anläggningar där magnetfältsnivån förväntas bli förhöjd, särskilt bör man vid planeringen beakta teknikval och placering för att begränsa barns exponering för magnetfält. Det gäller också vid exploatering nära järnväg. Det är sedan miljöbalken som ska beaktas när det görs en bedömning av olika alternativ och eventuella behov av exponeringsbegränsande åtgärder.

Radon

Vid nybyggnation gäller Boverkets gränsvärde (BBR 2011:6) som är 200 Bq/m³, uttryckt som årsmedelvärde. Vid befintlig bebyggelse gäller referensnivå som anges i strålskyddsförordningen (SFS 2018:506). SSM vill dock betona att även under denna referensnivå ska fastighetsägaren optimera strålskyddet genom att vidta åtgärder så att radonhalten hålls så låg som det är möjligt och rimligt i enlighet med strålskyddslag (2018:396).

Ultraviolet (UV-)Strålning

Samtliga cancerformer som har koppling till UV-strålning har ökat i Sverige det senaste decenniet, och områden i de södra delarna av Sverige och i synnerhet kustområden har större hudcancerincidens. Resonemang kring UV-strålning är viktiga vid samhällsplanering för att på sikt bidra till ett minskat antal hudcancerfall. Eftersom exponering i barndomen anses spela en särskild roll bör



man planera utemiljöer där barn vistas, exempelvis kring skolor och förskolor, så att det blir en variation vad gäller områden med sol och skugga.

Kommentar:

Remissvaret är noterat.

Trafikverket

Trafikverket vill framhålla att väg 226 är sekundär transportled för farligt gods. Kommunen har inte tagit fram en riskutredning. Trafikverket vill framföra att Trafikverket anser att det ska utredas att det är lämpligt att kontor enligt aktuellt planförslag skulle möjliggöras på platsen. Riskutredning ska baseras på basprognos 2045.

Trafikverket vill uppmärksamma att det i planbeskrivningen anges att fasaden”... aktiveras dess självlysande egenskaper genom användning av fosforescerande material som lagrar ljusenergi.” (s.8). Trafikverket önskar att kommunen förtydligar detta då det är av stor vikt att trafikanter på Huddingevägen inte riskerar att bländas.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner till lågpunkt längs Huddingevägen. Med anledning av detta anser Trafikverket att kommunen bör inkludera en beskrivning av hur dagvatten ska omhändertas.

Kommentar:

Detaljplanens dagvattenförhållanden bedöms förbli oförändrade jämfört med befintlig situation, varför frågan inte behandlas närmre inom ramen för planändringen.

Geoteknik

Nya belastningar eller schakt i jord kan förorsaka att statlig väg 226 kringutrustning såsom brunnar, diken mm utsätts för risk för sättningar, försämrade stabilitetsförhållanden som kan leda till skred av Trafikverkets anläggning eller närliggande mark. Kommunen behöver säkerställa att åtgärderna inte innebär några geotekniska risker för Trafikverkets anläggningar.

Kommentar:

Upplysningen av fasaden kommer att utgå ifrån Trafikverkets gällande riktlinjer och förses med en automatisk reglerbar ljussensor, som mäter det omgivande ljuset och justerar ljusstyrkan automatiskt därefter.

Detaljplanens dagvattenförhållanden bedöms förbli oförändrade jämfört med befintlig situation, varför frågan inte behandlas närmre inom ramen för planändringen.



Enligt planförslaget är det inte kontor planändringen avser utan uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Den tillkommande trafiken kommer endast att påverka Huddingevägen under vissa timmar på dygnet, Baserat på de uppskattade trafikgenererande uppgifterna från exploatören (upp till 150 fordonstransporter per dag), vilket också klargörs i planbeskrivningen, bedömer förvaltningen att verksamheten inte kommer att orsaka någon märkbart ökad belastning på väg 226.

Planområdet avgränsas av berg i dagen mot Huddingevägen. Även bygggrätten är belägen på berg i dagen. Stabilitetsförhållanden bedöms därför inte påverkas jämfört med befintlig situation och frågan kommer inte att behandlas vidare inom ramen för planändringen.

I övrigt hänvisas till utredning "Riskanalys Segersminne 1:30 Huddingevägen." tillhörande gällande plan.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Försvarsmakten

Luftfartsverket

Natur- och stadsmiljönämnden

Region Stockholm trafikförvaltningen

Skogsstyrelsen

SRV Återvinning

Svenska kraftnät

Södertörns brandförsvarsförbund

Vattenfall Eldistribution AB



Inkomna yttranden från sakägare

Sakägare 1

Har synpunkter kring att en ändring i detaljplanen skulle medföra ökad trafik på Huddingevägen och skapa en stor lagerbyggnad i området. Sakägare föreslår istället att fotbollsplanen rivs för att bygga lagret där, eftersom det skulle ge mer utrymme och inte påverka villakvarteret negativt.

Kommentar:

Förändringen av detaljplanen bedöms inte leda till någon betydande ökning av trafik eller transporter.

Sakägare 2

Föreningen uttrycker stark oro över planens konsekvenser avseende ökad trafikbelastning på Djupåsvägen, bullernivåer och säkerheten för gående och cyklister, särskilt i anslutning till närliggande skolor och Stuvsta IP.

Kommentar:

Trafiken till planområdet kan komma att bli i genomsnitt ett par besök i timmen under öppettiderna, mestadels personbilar eller lätta lastbilar. Jämfört med gällande plan kommer transporterna bli färre.

Sandra van Rooij Edfelt

Planarkitekt