



Datum  
2026-01-23

Diarienummer  
KS-2023/1639

### **Granskningsutlåtande – Ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. (Orren 2), inom kommundelen Stuvsta**

#### **Sammanfattning**

Granskning genomfördes under tiden den 8 september 2025–6 oktober 2025 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter på Patron Pehrs väg 6 och kommunens hemsida.

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, 1 sakägare och 2 övriga. Av remissinstanserna har 7 instanser ingen erinran. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser, trafik och parkering. Inkomna synpunkter från sakägare och övriga har i huvudsak handlat om trafikfrågor.

Samtliga yttranden bemöts i detta granskningsutlåtande. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

#### **Förändringar i planbeskrivningen (komplettering)**

Följande ändringar har gjorts i kompletteringen till planbeskrivning efter granskningen:

- Den till ändringen hörande beskrivningen har uppdaterats för att förtydliga att det är en komplettering till gällande detaljplan. Vissa rubriker och fraser har ändrats men textens huvudsakliga innehåll är oförändrat.
- Exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser har förtydligats.
- Avsnittet om planerad bebyggelse har justerats för att undvika detaljerade beskrivningar och illustrationer av byggnadens utformning och ett förtydligande om att dessa frågor kommer hanteras i bygglovsprocessen har lagts till.
- Beskrivning av vad som gäller för parkering inom ändringsområdet har förtydligats.
- Texten har reviderats för att kommunens bedömning i frågan om kulturmiljö ska framgå tydligare.

#### **Förändringar i plankartan**

- Förtydliganden har gjorts i plankartan där bestämmelser som tillkommer respektive upphävs i förhållande till gällande detaljplan tydligare kan överblickas.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar till att förtydliga redan gjorda ställningstaganden och bedömningar.



## Granskningsutlåtandets innehåll

Sammanfattning .....	1
Förändringar i planbeskrivningen (komplettering) .....	1
Förändringar i plankartan .....	1
Beskrivning av ärendet .....	2
Hur har granskningen gått till? .....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning .....	7
Inkomna yttranden från övriga .....	8

## Beskrivning av ärendet

Den 27 oktober 2023 tog kommunstyrelsen beslut om planuppdrag för att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2.

Avsikten med att ändra gällande detaljplan för fastigheten Orren 2 i kommundel Stuvsta är att utöka byggrätten inom fastigheten, efter att Green Storage initierat en förändring av planen för att anpassa fastigheten till uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Ändringen syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och stödja en modern och effektiv verksamhet, som i sin tur ska bidra till att uppfylla kommunens mål om utökad service för invånarna i närområdet.

Ändringen av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. inom Orren 2 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden den 4–29 november 2024. Inkomna yttranden från remissinstanser och sakägare har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

## Hur har granskningen gått till?

Granskningen har skett under tiden den 8 september 2025–6 oktober 2025.

Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter på Patron Pehrs väg 6 och kommunens hemsida.

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



## Inkomna yttranden från remissinstanser

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar:*

*Remissvaret är noterat.*

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att redovisningen av exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser inte är tillräckligt tydlig. Enligt 4 kap. 33 § PBL ska kommunen redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser i planbeskrivningen. Dessutom ska exploatörens samtliga åtaganden redovisas. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga. Redovisningen behöver förbättras och vara mer konkreta kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Lantmäterimyndigheten konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal. Redovisningen måste förtydligas för att omfattningen av exploatörens samlade åtaganden ska kunna bedömas.

*Kommentar:*

*Komplettering till planbeskrivning har reviderats utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter avseende redovisning av exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser.*

*Detaljplaneändringen omfattar ingen marköverlåtelse eller om- och nybyggnation av allmän platsmark. Exploatörens ansvar och kostnader berör enbart dennes egna fastighet på kvartersmark.*



## Bygglövs- och tillsynsnämnden

Bygglövs- och tillsynsnämndens synpunkter rör främst ej omhändertagna synpunkter från nämndens yttrande i samrådsskedet.

Utformningen ska inte beskrivas i detalj eller genom detaljerade illustrationer i planbeskrivningen eftersom det inte finns någon utformningsreglering i plankartan. En eventuell fasadbelysning kommer inte att kunna regleras på det sätt som beskrivs. Det går inte heller i nuläget att avgöra om det kommer att gå att få lov för fasadbelysning, eftersom den prövningen görs först i bygglovsskedet. Illustrationen över den planerade byggnaden är fortfarande detaljerad och visar en byggnadsgestaltning som inte säkerställs genom planändringen.

Det är fortfarande otydligt vad som gäller för parkeringen. De delar som rör den särskilda parkeringsutredningen behöver fortfarande förtydligas samtidigt som de redovisade parkeringstalen behöver förklaras. Det bör även klart och tydligt skrivas ut att det är det som står i planbeskrivningen för ändringsplanen om parkering och mer specifikt om den tillagda bestämmelsen Z (verksamheter) som ska gälla.

Bygglövs- och tillsynsnämnden har även framfört synpunkter av redaktionell karaktär. Detta avser bland annat förkortningar och felaktiga benämningar i planbeskrivningen, plankartan, samrådsredogörelsen, bullerutredningen och promemorian "Information inför granskning".

### *Kommentar:*

*Avsnittet om planerad bebyggelse i komplettering till planbeskrivning har justerats för att undvika detaljerade beskrivningar och illustrationer av byggnadens utformning. Ett förtydligande om att dessa frågor kommer att hanteras i bygglovsprocessen har lagts till.*

*Avsnittet "Parkering, varumottagning, utfarter" har justerats för att förtydliga vad som gäller för bilparkering inom området för ändringen. Avsnittet har också förtydligats avseende hur ändringsplanen ska läsas i förhållande till gällande detaljplan.*

*Dessutom har samtliga redaktionella fel åtgärdats i plankartan, komplettering till planbeskrivning och samrådsredogörelsen. Detta avser främst förkortningar och felaktiga benämningar. Kommunen bedömer dock att det inte är nödvändigt att ändra benämningar i tidigare upprättat PM "Information inför granskning" eller externt framtagna underlag, som till exempel utredningar, då dessa tolkas och beskrivs i komplettering till planbeskrivning.*

## Södertörn fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB påminner om deras fjärrvärmeledning inom fastigheten som kommer att påverkas av ändringen. För att kunna planera ledningsåtgärder önskar de bli involverade i tidplanen för projektet i ett tidigt skede.

### *Kommentar:*



*Remissvaret är noterat och aktuell byggaktör upplyses om att involvera remissinstansen i det fortsatta arbetet.*

## SRV Återvinning AB

SRV återvinning AB upplyser om att avfallsutrymmen skall placeras i marknivå (dvs inga kajtömningar). De ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen och i ett senare skede när byggaktören planerar avfallslösningar vill SRV vara remissinstans vid bygglov för dessa.

*Kommentar:*

*Den tilltänkta verksamheten kräver ingen avfallshantering. Besökare förväntas ta med allt sitt avfall och fastighetsägaren ansvarar för att informera om detta samt samlar in eventuellt kvarlämnat avfall. Därmed kan frågan om avfallslösningar bortses ifrån i den fortsatta processen.*

## Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Fastigheten Orren 2 är idag ansluten till det kommunala VA-nätet. Befintliga servisleddningar är placerade inom befintlig detaljplans U-område och prickmark. SVOA förutsätter att servisleddningarna och den befintliga förbindelsepunkten (VA-anslutningen) till fastigheten inte påverkas av exploateringen, då den delen av detaljplanen där ledningarna är placerade inte ser ut att 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.*

## Villaägarna i Stuvsta/Snättringe

Villaägarna i Stuvsta/Snättringe belyser ett antal frågor som de anser inte framgår av planhandlingarna.

- Hur ändringen av detaljplanen kommer bidra till fler arbetsplatser, diversifiering av branscher eller blandning av verksamheter
- Om minskningen av prickmark på fastigheten kommer medföra konsekvenser
- Hur ändringen kommer påverka intilliggande fastighetsägare eller om kommunen avser att ingå exploateringsavtal
- Hur planförslaget uppfyller översiktsplanens fyra kommunövergripande inriktningar under målet om "Ett levande och växande Huddinge"

Föreningen upplyser om att gestaltningen av byggnaden ska ta hänsyn till Segersminneområdet, vilket är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö.

Föreningen menar att planförslaget kommer att generera ett stort antal nya fordonsrörelser på Djupåsvägen, vilket kommer försvåra och försämra



trafiksituationen betydligt. Dessutom menar föreningen att korsningen Stuvstaleden/Djupåsvägen inte är dimensionerad för att hantera ytterligare trafik. Föreningen uttrycker även oro för ökad olycksrisk för barn på Djupåsvägen.

Föreningen uttrycker oro för ökade bullernivåer till följd av den trafikökning som planförslaget antas generera.

Föreningen påpekar att anordnande av parkeringsplatser är en mycket viktig del i planförslaget för att verksamhetens kunder inte ska använda Stuvsta IP:s parkering.

*Kommentar:*

*Den tilltänkta verksamheten inom fastigheten avser en mindre förrådsverksamhet som bedöms generera 1 till 3 nya arbetsplatser. Verksamheten innebär inte någon större diversifiering av näringslivet eller blandning av verksamheter, men tillgodoser ett efterfrågat lokalt behov av förrådslösningar för boende i närområdet samt för mindre företag med begränsat utrymmesbehov. Den del av marken som föreslås bebyggas är redan hårdgjord vilket innebär att minskningen av prickmark inte kommer medföra några negativa konsekvenser för miljö, dagvattenhantering eller närliggande fastigheter. Planändringen är av begränsad omfattning och karaktär.*

*Kommunens bedömning är att ändringsförslaget endast i begränsad utsträckning bidrar till översiktsplanens mål om "Ett levande och växande Huddinge", men att det är förenligt med målbilden genom att möjliggöra en småskalig verksamhet som kompletterar bostadsområdet utan att påverka dess karaktär i någon större omfattning. Förslaget bedöms inte vara av sådan art att det väsentligt bidrar till ett varierat eller kreativt näringsliv, men det står heller inte i konflikt med översiktsplanens övergripande inriktningar.*

*Vad gäller god arkitektur och gestaltning är förutsättningarna begränsade då byggnaden avses uppföras som en enkel förrådsbyggnad utan publika funktioner. Kommunen bedömer samtidigt att byggnadens utformning, skala och placering kan anpassas så att negativ påverkan på omgivningen undviks och passar väl in i verksamheternas utformning längs med Huddingevägen. Ändringsområdet ligger utanför Segersminneområdets avgränsning och bedöms inte påverka den utpekade kulturmiljön. Komplettering till planbeskrivning har reviderats för att denna bedömning ska framgå tydligare.*

*Trafiken till området för ändringen bedöms bli i genomsnitt ett par besök i timmen under förrådsverksamhetens öppettider. Jämfört med gällande plan kommer transporter bli färre. Ändringsplanen bedöms inte leda till någon betydande ökning av trafik eller transporter. Med hänsyn till den låga trafikallsträngen bedöms påverkan på framkomligheten på Djupåsvägen bli marginell.*

*Resultaten från bullerutredningen visar att ljudnivåerna från vägtrafiken i områden inte förändras vid uppförandet av den planerade byggnaden.*

*Vad gäller frågan om parkeringsplatser hänvisas till kommunens kommentar till Bygglövs- och tillsynsnämnden gällande samma synpunkt.*



Följande remissinstanser har inte svarat

- Luftfartsverket
- Polisen, Södertörnspolisen
- Regionstyrelsen och regionledningskontoret
- Skanova AB
- AB Stokab
- Svenska Kraftnät
- Vattenfall Eldistribution AB
- Locum
- Natur- och stadsmiljönämnden
- Beredningen för trygghet, prevention och demokrati (KS)
- Stockholm Stad
- Friluftsförbundet, Huddinge
- Naturskyddsföreningen, Huddinge
- Villaägarna i Huddinge
- Stuvsta villa- och trädgårdsförening
- Stockholms Handelskammare, Huddinge
- Cykelförbundet i Storstockholm
- Svensk Handel, Sthlm

Följande remissinstanser har ingen erinran

- Trafikverket
- Försvarsmakten
- Skogsstyrelsen
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen
- Strålsäkerhetsmyndigheten
- Syvab AB
- Södertörns Brandförsvarsförbund

## **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

### **Sakägare 1**

Sakägare 1 är måna om att inte trafiksäkerheten försämras på lokalgatan (Djupåsvägen) som försörjer deras fastighet.

*Kommentar:*

*Ändringsplanen bedöms inte leda till någon betydande ökning av trafik eller transporter. Därmed är kommunens bedömning att trafiksäkerheten på Djupåsvägen inte kommer att försämras till följd av ändringen.*



## **Inkomna yttranden från övriga**

### **Närboende 1 och 2**

Två närboende har skrivit under yttrandet från Villaägarna i Stuvsta/Snättringe. De framför bland annat synpunkter om ökad trafik, buller och parkering (se vidare under yttrandet från Villaägarna i Stuvsta/Snättringe).

*Kommentar:*

*För svar hänvisas till kommunens kommentar till yttrande från Villaägarna i Stuvsta/Snättringe.*

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunstyrelsen samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Sara Björk

Planarkitekt