



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/477

Avsändare
Carinna Dohi de Sousa
08 535 365 93
Carinna.dohi-de-sousa@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Godsägaren 2 och 3 med flera, inom kommundelen Segeltorp – information inför granskning

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2024 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Godsägaren 2 och 3 med flera.

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintlig industrimark till mark för 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.

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

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 år 2026.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2024 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för 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.

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 kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.



I både Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2025) och Översiktsplan 2050, antagen den 24 april 2023, är området utpekat för bebyggelseutveckling respektive komplettering i mindre skala. Utvecklingen ska bidra till en blandning av boendeformer för att 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.

Planförslaget bedöms vara förenligt med RUFS 2025 mål och strategier samt 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 ett etablerat småhusområde med tydlig småskalig karaktär. 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. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

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.

Planområdet är även 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.

Gamla Södertäljevägen präglas av en varierad gatumiljö med uppvuxna träd som ramar in gaturummet, hårdgjorda entréer till radhus samt bullerskydd längs delar av sträckningen. En gångbana i nivå med körbanan finns på Slåttervägen i direkt anslutning till planområdet. Längs Gamla Södertäljevägen saknas gångbana i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget beräknas totalt kunna möjliggöra uppförandet av cirka 16 lägenheter mot Gamla Södertäljevägen. Dessa fördelas på två flerbostadshus med cirka åtta lägenheter vardera med mellan två till fem rum och kök.

Lägenhetsstorlekarna regleras dock inte i detaljplanen och kan komma att ändras. Vidare möjliggörs för cirka tio radhus, alternativt parhus eller kedjehus, som placeras utmed Slåttervägen.



Figur 2. Illustrationsplan över möjlig utformning (Gestaltning-PM, Yellon, 2026)

Den arkitektoniska idén utgår från kommunens arkitekturstrategi genom att läka samman ett väletablerat villaområde genom att omvandla befintlig industrimark till väl gestaltade bostäder. Gestaltungsprinciperna utgår från att tillföra bostadsbebyggelse som på ett respektfullt sätt kompletterar den omkringliggande villabebyggelsen, både i skala och uttryck, men i en samtida tolkning. En viktig utgångspunkt har varit att skapa ett öppet och grönt möte mellan byggnader och

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



Figur 3. Gatuvy längs Slåttervägen (Illustration, Yellon, 2025).

Föreslagna flerbostadshusens placering och volym anpassas till omgivningen. De två lamellbyggnader trappar ned i höjd mot Slåttervägen för att skapa en småskalig karaktär till husen. Variation i byggnadskroppens fasad ger intryck av en mindre volym och visar hänsyn till intelligande bebyggelse. Förgårdsmarken planeras utformas med omsorg för att skapa ett väl gestaltat möte mellan byggnad och gata, med inslag av grönska som bidrar till att mjuka upp den i dagsläget hårdgjorda miljön.

Radhusbebyggelsen placeras med en inramande förgårdsmark, med sin huvudentré vänd mot innergården och uteplatser mot Slåttervägen. Dessa bostäder ska bidra till att skapa ett attraktivt och harmoniskt gaturum i mötet med villabebyggelsen söder om Slåttervägen.



Figur 4. Gatuvy över föreslagen bebyggelse med omgivande bebyggelse längs Gamla Södertäljevägen (Illustration, Yellon, 2026).

Planförslaget innefattar en enkelriktad köryta på kvartersmark genom området, med in- och utfart från Slåttervägen. Parkering föreslås på kvartersmark längs Gamla Södertäljevägen, Slåttervägen samt på den gemensamma gårdsytan.

En trafikutredning som gjorts visar att planområdets trafikallstring minskar när området bebyggs med bostäder jämfört med dagens industri- och restaurangverksamhet. Körytan inom kvartersmark utformas för låg hastighet och god sikt för att skapa en trafiksäker miljö för både boende och besökare.

Mot bakgrund av bristen på park och lektyr 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.

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplanen har varit bebyggelsens utformning, gestaltning och anpassning mot omgivande bebyggelse samt markföroreningar, dagvatten, skyfall, buller och trafik.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och planarbetet bedrivs med standardförfarande. Genomförandetiden föreslås vara 5 år. Den preliminära tidplanen anger antagande under kvartal 4 år 2026.

Beräknad tid för granskning är tre veckor, med start i början av juni 2026.

Utredningar

- Gestaltungs-PM
- Dagvattenutredning
- Vägtrafikbuller och vibrationer



- Trafikutredning
- Miljöteknisk utredning och riskbedömning
- Markteknisk undersökning
- Utrednings-PM Geoteknik

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (6 kap. 5–6 §§) ska kommunen undersöka om en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförfordningen.

Därefter ska kommunen, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken, fatta ett beslut om planen innebär betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Det innebär att någon strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram (6 kap. 3 § miljöbalken). Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i miljöbedömningsförfordningen.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen i Stockholm, som delar kommunens bedömning.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 24 november - 22 december 2025. Samrådsbrevet skickades till sakägare enligt fastighetsförteckningen och till remissinstanser. Planhandlingar och utredningar som utgör underlag till planförslaget har bland annat funnits tillgängliga på projektets webbplats samt på kommunens servicecenter och på Segeltorps bibliotek. Ett öppet hus hölls den 4 december 2025 med åtta personer närvarande. Yttranden har inkommit från 17 remissinstanser och tre sakägare.

Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat synpunkter kring översvämningsrisk vid skyfall, förtydliganden kring buller, dagvattenhantering samt synpunkter gällande parkering, trafiksäkerhet och uppställningsyta för avfallsfordon.

Inkomna synpunkter från sakägare och övriga berörda uttrycker framför allt oro för en ökad trafikbelastning på Slåttervägen, vilket enligt synpunkterna skulle kunna medföra försämrad trafiksäkerhet, särskilt för barn och äldre. Vidare har kritik framförts avseende den volym av bostadstyper som planen möjliggör.

Förändringar i plankartan

Följande ändringar har gjorts vad gäller plankartan:

- Egenskapsbestämmelser kring takvinkel α_1 har ändrats till: Takvinkeln får vara mellan 35 och 45 grader. Gäller inte takkupor och frontespiser. Bestämmelser ändras även till att gälla all kvartersmark.
- Egenskapsbestämmelser kring utformning f_3 har ändrats till: Byggnad ska ha en uppdelad fasadvolym.
- Grundkarta har uppdaterats liksom beteckningar för att förbättra läsbarheten.



Förändringar i planbeskrivningen

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen:

- Motiven till detaljplanebestämmelserna har justerats och uppdaterats.
- Illustrationsplan, sektionsvy och fasadelevation har uppdaterats.
- Åtgärds mål för sanering av markföroreningar har lagts till.
- Beskrivning av föroreningsbelastning har uppdaterats.
- Beskrivning av översvänningsrisken inom och utanför planområdet till följd av planförslaget har förtydligats.
- Beskrivningen av avfallshantering har uppdaterats.
- Beskrivning av bullerpåverkan har förtydligats.
- Beskrivning av trafiksituation har uppdaterats.
- Konsekvenser angående fastigheter och rättigheters frågor har förtydligats.

Förvaltningen bedömer att inga väsentliga förändringar har gjorts i planförslaget efter samråd tiden.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börja gälla från det datum detaljplanen får laga kraft. Beräknad inflyttning kvartal 2 2029.

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. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen, hur marköverföring ska ske samt vilken kostnads som exploatören ska erlägga till kommunen för marken. Avtalet kommer också att reglera att exploatören ska bekosta utbyggnad eller ombyggnad av allmän plats om sådan blir aktuell. Exploateringsavtalet ska godkännas 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 kvadratmeter 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 kvartal 2 2027.

Förvaltningens synpunkter

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.



Byggnadsvolymen anpassas till den omgivande bebyggelsestrukturen genom att utformas i en skala som harmonierar med radhusen längs Gamla Södertäljevägen och enbostadshusen i söder. Flerbostadshusen bidrar till att tydliggöra gaturummet samt markera gränsen mellan allmän plats och kvartersmark. Byggnadsvolymen skapar även en kvalitativ och bullerskyddad bostadsgård. I övergången mot de befintliga enbostadshusen på Slåttervägen föreslås radhus som anpassas till terrängen och trappar ned i höjd, vilket bedöms skapa en mjuk övergång till den omgivande småhusbebyggelsen.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen bidrar till att skapa ett öppet och omsorgsfullt möte mot Gamla Södertäljevägen genom att placera entréer och kantstensparkeringar längs vägen. Planförslaget möjliggör en grön karaktär längs Slåttervägen, vilket bedöms bidra till en förbättring och en bättre anpassning till gatans karaktär. Ett fåtal parkeringsplatser i form av kantstensparkering samt in- och utfarter till planområdet placeras vid Slåttervägen och bedöms kunna utformas på ett trafiksäkert sätt.

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.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget ligger i linje med tidigare ställningstaganden och överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050. Bedömningen är att planförslaget är lämpligt att sända ut på granskning.

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.

Förslaget bidrar även till sammanhållning och jämlikhet genom att skapa en mötesplats till boende med flexibel användning som underlättar ett enkelt och fungerande vardagsliv.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

Planen beaktar behov hos personer med funktionsvariationer samt äldre genom att möjliggöra ett varierat utbud av bostadsformer med tillgång till grönska och sociala ytor. Samtliga tillgänglighetskrav uppfylls, vilket säkerställer att miljön kan nyttjas av alla.

Utifrån äldreperspektivet ses de varierande bostadsformerna som en möjlighet för äldre att bo kvar i området även vid förändrade livsförhållanden.

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 och juridiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen.

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal.

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.

Carinna Dohi de Sousa

Planarkitekt