

Planbeskrivning

**Detaljplan för bostäder för fastigheterna
Godsägaren 2 och 3 m.fl. inom kommundelen
Segeltorp**



Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2026-05-27
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2024/477*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-05-27
- Plankarta med bestämmelser, 2026-05-27

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Gestaltnings PM, Yellon, 2026-04-28
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-04-02
- Vägtrafikbuller och vibrationer, Trivector, 2026-03-20
- Trafikutredning, Trivector, 2026-04-14
- Miljöteknisk utredning och riskbedömning, Structor, 2024-09-05
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor, 2024-08-30
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning, Structor, 2024-08-30

Detaljplan för Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse från 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Prevelop AB och Yellon AB.

Projektgrupp

Carinna Dohi de Sousa, planarkitekt

Tara Azimi, huvudprojektledare, exploateringsingenjör

Hedvig Hultén, miljöplanerare

Lotta Mattsson, trafikplanerare

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Bebyggelsestruktur	6
Gator och trafik	11
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	20
Organisatoriska frågor	21
Dokumentation och kontroll (upplysningar)	22
Planeringsunderlag	24
Kommunala	24
Regionala	24
Utredningar	24
Planeringsförutsättningar	25
Tidigare ställningstaganden	25
Övriga förutsättningar	26
Konsekvenser	38
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen	49
Administrativa frågor	49

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.

Detaljplanen möjliggör för ett utökat utbud av boendeformer i denna del av Segeltorp, vilket möjliggör för människor att bo kvar i området när livssituationen förändras.

Bebyggelsen syftar till att skapa nya bostäder, som i sin utformning och gestaltning anpassas till områdets olika förutsättningar. Föreslagen bebyggelse mot Gamla Södertäljevägen utgörs av flerbostadshus som följer terrängen och skärmar av den gemensamma bostadsgården från buller och störningar. Mot Slåttervägen möjliggörs för radhus alternativt parhus eller kedjehus som skapar ett naturligt möte med villabebyggelsen.

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.

Detaljplan

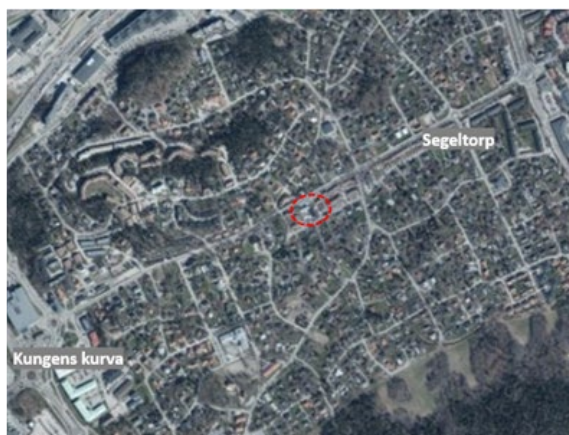
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder i blandad form där flerbostadshus kombineras med radhus, parhus eller kedjehus. Bostäderna ska utformas med goda boendekvaliteter och gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till närområdet. Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen. Projektet ska därmed bidra till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafikhärläge i Segeltorp.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden och markförhållanden

Planområdet är beläget i utkanten av Segeltorp, mellan Juringe allé och Gårdsvägen. Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och avgränsas av Gamla Södertäljevägen i norr samt Slätternvägen i söder. Området omfattas inte av några riksintressen. Inom planområdet saknas höga naturvärden.



Figur 1. Planområdet markerat i rött.

Detaljplanområdet utgörs till största del av fastigheterna Godsägaren 2 och 3 som ägs av Godsägaren 2 AB. Del av fastigheten Juringe 2:4, som ägs av kommunen, ingår också i planområdet.

Fastigheterna är idag hårdgjorda och utgörs av markparkering samt byggnader för icke-störande småskalig industri, garage och kontor. Fastigheterna är relativt flacka men det är större höjdskillnad i norra delen av området med nord-sydlig sluttning.

Beskrivning av detaljplanen

Bebyggelsestruktur

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från småskalig industri till bostäder och möjliggör uppförandet av flerbostadshus i en lägre skala kombinerad med radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Förslaget beräknas totalt kunna möjliggöra uppförandet av cirka 26 lägenheter varav 16 i flerbostadshus och 10 i radhus. Bebyggelse i form av två flerbostadshus möjliggörs mot Gamla Södertäljevägen i norr. I söder möjliggörs för radhus med placering utmed Slåttervägen. Mellan bebyggelsen tillskapas en gemensam gårdsyta. Planförslaget innefattar även 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.



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

Mot Gamla Södertäljevägen eftersträvas en urban småskalighet som möter upp gaturummet. Mot Slåttervägen är ambitionen ett mer stillsamt gaturum genom mötet med de södervända uteplatserna. Gårdsmiljön syftar till att vara en grönskande mötesplats för de boende.

Flerbostadshusen utformas som två lamellbyggnader med en volym som motsvarar två våningar med inredd vind samt gemensam suterrängvåning. De anpassas därmed till den befintliga terrängen som trappar ner 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. Radhusen

uppförs i volym som motsvarar två våningar med inredd vind och orienteras mot Slåttervägen i söder.

Byggnadernas placering och volym anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär. 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.

Stads- och landskapsbild

Förslaget medför en omvandling från verksamheter till bostäder och skapar en större närvaro på kvällar och helger vilket kan bidra till förbättrad trygghet längs intilliggande gator. Förslaget tar fasta på och bygger vidare på den omgivande strukturen med småskalig bostadsbebyggelse. Förslaget bidrar till att binda samman den befintliga bebyggelsen och skapa ett gaturum med tydligare struktur och bättre förutsättningar för vistelse. Bebyggelsen inordnar sig i och förstärker områdets småskaliga karaktär med villor och radhus. Förslaget tillför kvalitativ grönska och sociala kontaktytor för de boende liksom grönska till gaturummen.



Figur 3. Gatuvy över föreslagen bebyggelse med omgivande bebyggelse längs Gamla Södertäljevägen (Illustration, Yellon, 2026).

Bebyggelsen placeras mot Gamla Södertäljevägen. Trädplanteringar och bostadsentréer mot gatan stärker gaturummet och kan öka förutsättningar för trygghet längs vägen. 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 söder. Bostäderna syftar till att bidra till att skapa ett trivsamt och harmoniskt gaturum i mötet med angränsande villabebyggelse.

Bebyggelsen syftar till en varsam utveckling genom att definiera gaturummet med ett väl gestaltat och genomarbetat möte mellan den nya bebyggelsen och omgivande gaturum. Mot Gamla Södertäljevägen eftersträvas en urban småskalig karaktär. Kantstensparkering med trädplanteringar och små entrétytor blir en del av gaturummet. Gränsen till det privata utgörs av ett lågt staket eller häck där

lägenheter på bottenplanet kan ges sekundära entréer. Förgårdsmarken närmast huset ges en grön villakarakter. Mot Slåttervägen ger byggnadsvolymer och förgårdsmark en social närvaro som kan skapa förutsättningar för ett mer befolkat gaturum och öka upplevelsen av trygghet.



Figur 4. Fasadelevation genom området (Illustration, Yellon, 2025).

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. 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.

Mot Gamla Södertäljevägen är flerbostadshuset uppdelade i två volymer. Varje fasadvolym delas upp genom exempelvis en indragen fasadsektion eller ett särskilt utformat trapphus. Syftet är att markera en uppdelning som bryter ner skalan och knyter an till den förskjutning som även finns i den angränsande bebyggelsen. De småskaliga flerbostadshusen har en uppdelning och struktur som påminner om radhusen men där suterrängvåningen mot gård skiljer ur sig liksom de något mer markerade entréerna mot Gamla Södertäljevägen. För att skapa en rytm längs med gatan kan volymerna exempelvis delas upp vilket medför att takfotslinjen bryts. För att lyfta fram de individuella bostäderna kan frontespiser adderas.



Figur 5. Flerbostadshus perspektiv längs Gamla Södertäljevägen. Uppdelad fasadvolym representeras exempelvis med en förskjutning av två indelade fasadvolymer i varje huskropp mot gatan (Illustration, Yellon, 2025).

Material- och färgval anpassas för att skapa ett harmoniskt möte med omgivningen. Fasaderna föreslås utföras i trä med listverk och dova kulörer i syfte att bidra till en enhetlig karaktär. Vidare är syftet att skapa visuell variation mellan olika bostadsenheter. Radhusen har en naturlig upprepning i fönstersättning och entréer men genom viss variation i kulör och/eller listverk lyfts de individuella bostäderna fram.



Figur 6. Fasadutsnitt för radhus mot Slåttervägen (Illustration, Yellon, 2025).

Innergården planeras innehålla grönska och lekytor för barn samt andra funktioner som kan främja sociala kontakter. Gårdsmiljön bildar bostädernas naturliga mötespunkt med platser för både vuxna och barn. Grönskan syftar både till en visuell upplevelse och till att bidra med dagvattenfördröjning och rening. På gården möjliggörs för en komplementbyggnad där exempelvis ett gemensamt växthus/orangeri kan uppföras som kan fungera som mötes- och odlingsplats.



Figur 7. Gatuperspektiv från innergården mot flerbostadshusen (Illustration, Yellon, 2025).

Till detaljplanen har även ett gestaltungs-PM tagits fram.

Ljus

Förslaget medför möjligheter till goda ljusförhållanden för både befintlig och tillkommande bebyggelse. De högre flerbostadshusen placeras i fastighetens norra del och de lägre radhusen i dess södra del vilket ger den gemensamma gården goda förutsättningar till solljus.

Tillgänglighet till bostadshus

Bebyggelsen ska ha tillgängliga entréer och tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL. Tillgängligheten bedöms vara god då flerbostadshusen ges genomgående entréer och möjliggör därigenom för boende och besökare att nå husen både från Gamla Södertäljevägen och gården.

Räddningstjänst

Planområdet uppfyller krav för att räddningstjänsten ska kunna ta sig fram. Tänkt uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon är på Slåttervägen samt Gamla Södertäljevägen. Båda platserna har låga trafikflöden, vilket gör dem lämpliga som uppställningsplatser för utryckningsfordon. Utryckningsfordonen kan nå bostadshusen från både husens norra respektive södra sida. Om kantstensparkering anläggs längs Gamla Södertäljevägen bör någon del av kvartersgränsen vara öppen, så att räddningstjänsten kan komma förbi med stegar.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Ett gemensamt miljörum för avfallshantering och källsortering placeras mellan bostadsvolymerna i planområdets södra del i anslutning till Slåttervägen. Avfallsfordon når miljörummet inom 10 meter via uppställning på Slåttervägen. I direkt anslutning till planområdet justeras marken för att möjliggöra en plan dragväg för

avfallskärnen. Dessa åtgärder ligger utanför planområdet och regleras i exploateringsavtalet.

Lek och rekreation

Mot bakgrund av bristen på lekytor 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 växthus eller förråd.

Gator och trafik

Gatustruktur

En trafikutredning (Trivector, 2026) har tagits fram för att säkerställa att nödvändiga funktioner och trafikrörelser kan ske på ett bra sätt i samband med genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Parkering

Parkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende av avståndet till spårbunden kollektivtrafik. Detaljplanen ligger inom kommunens parkeringsprogram zonen C, då den ligger på ett radiellt avstånd som överstiger 1 200 meter från en spårstation. Planrådets läge i förhållande till övrig kollektivtrafik, service och regionala cykelstråk är dock god.

Grundbehovet av cykel- och bilparkering ska beräknas utifrån zon C i kommunens parkeringsprogram.

Bilparkering

En trafikutredning (Trivector, 2026) har tagits fram som säkerställer efterfrågan på bilparkering samt dess utformning och påverkan av planen på omgivningen.

Parkering föreslås på kvartersmark längs Gamla Södertäljevägen, Slåttervägen samt på den gemensamma gårdsytan. Parkering för rörelsehindrad ska kunna ordnas inom kvartersmark.

Cykelparkering

Cykelparkering lokaliseras på flera platser inom planområdet. För boende kommer ett flertal cykelparkeringar vara lokaliserade i cykelförråd och i anslutning till flerbostadshusens entréer. Både cykelparkering i förråd och utomhus ska ha plats för lådcyklar och cykelkärror. Cykelparkering för besökare sker i cykelställ av god standard som ska vara placerade i närheten av entréerna. Cykelparkeringar utomhus ska vara trygga, ha god belysning och erbjuda möjlighet att låsa fast ramen. Parkeringarna bör vara väderskyddade. . Cykelparkering för radhusen anordnas intill varje entré på innergården.

Angöring

Planområdet angörs från Gamla Södertäljevägen i norr och Slåttervägen i söder. Planförslaget innefattar en enkelriktad köryta inom kvartersmark genom planområdet, med in- och utfart via Slåttervägen.

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § plan- och bygglagen), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Huvudmannaskapet för omgivande allmän platsmark är kommunalt.

Tidplan

Samråd kvartal 4 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 4 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

Samtliga planbestämmelser följer Boverkets föreskrifter (BSF 2020:5) om detaljplan, beslutad 2020-09-09.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B1 Flerbostadshus

Kvartersmarken planläggs som bostäder, flerbostadshus för att möjliggöra för flerbostadshus mot Gamla Södertäljevägen i enlighet med detaljplanens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5 p.

B2 Radhus, parhus eller kedjehus

Kvartersmarken planläggs som bostäder, radhus, parhus eller kedjehus för att möjliggöra för radhus mot Slåttervägen i enlighet med detaljplanens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnad får uppföras. Mark som är planlagd med så kallad prickmark får inte förses med byggnad då den inte har bedömts lämplig för att uppföra byggnader på. Komplement som parkering, cykelställ samt åtgärder för att gestalta bostadsgården bedöms kunna inrymmas. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Så kallad korsmark syftar till att begränsa yta för komplementbyggnader som cykelförråd och miljörum där detta bedöms vara lämpligt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd är 44.5 meter över angivet nollplan

Nockhöjden syftar till att reglera höjden på tillkommande föreslagna byggnader. Nockhöjden anpassas efter terrängen och bidrar till ett naturligt möte med befintlig bebyggelse belägen söder och öster om planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

h2 Högsta nockhöjd är 47.5 meter över angivet nollplan

Nockhöjden syftar till att reglera höjden på tillkommande föreslagna byggnader. Bebyggelsens höjd och volym tillför stabilitet och stadsmässighet mot gatan

samtidigt som byggnaden skyddar bostadsgården från trafikbuller och andra störningar från Gamla Södertäljevägen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

h3 Högsta nockhöjd är 4.5 meter

Nockhöjden syftar till att inrymma komplementbyggnad på gårdsytan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

h4 Högsta totalhöjd är 34.5 meter

Totalhöjden syftar till att inrymma motsvarande suterrängvåning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n1 Maximalt 50 % av marken får användas för bilparkering

Planbestämmelsen placeras på ytan där parkering föreslås placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte tar ytor avsedda för bostadsgårdar i anspråk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 § 4 p.

n2 Marken får inte användas för bilparkering

Planbestämmelsen placeras på ytan där en gemensam bostadsgård föreslås placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte tar ytor avsedda för bostadsgårdar i anspråk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 § 4 p.

n3 Maximalt 80 % av marken får hårdgöras och användas för bilparkering

Planbestämmelsen placeras på ytan där parkering och trädplantering föreslås placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte tar ytor avsedda för trädplantering i anspråk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Utformning

f1 Huvudentré ska vara genomgående

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgänglighet till gatan och bostadsgården med parkering och ytor för samvaro. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

f2 Suterrängvåningens södra fasad ska ha en tydligt avläsbar gestaltning som skiljer sig från byggnadens övriga fasad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att flerbostadshuset bryts upp horisontellt och ges en högre detaljering och omsorg sett från söder. En större detaljering av byggnadens synliga suterrängvåning sett från bostadsgården syftar till att ge en omhändertagen och kvalitativ upplevelse mot innergården. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

f3 Byggnad ska ha en uppdelad fasadvolym

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen anpassas till omkringliggande bebyggelse genom att skapa ett mer småskaligt uttryck. Fasadvolymen kan delas upp genom exempelvis en indragen fasadsektion eller ett särskilt utformat trapphus som markerar uppdelningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

f4 Takkupor och/eller frontespiser är tillåtet till en omfattning av högst 35 % av fasadens längd

Bestämmelsen möjliggör till att säkerställa uppförandet av takkupor och frontespiser och skapa en variation i takets utformning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

f5 Takkupor och/eller frontespiser är tillåtet till en omfattning av högst 50 % av fasadens längd

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för uppförandet av takkupor och frontespiser och skapa en variation i takets utformning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

Utförande

b1 Lägsta färdig golvnivå är 31.6 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att uppnå en god boendemiljö genom att förebygga olägenhet i form av översvämning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1 p.

Utnyttjandegrad

e1 Komplementbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 45 m²

Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnad inte ska uppta yta avsedd för bostadsgård. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 § 4 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en mer sammanhållen bebyggelse genom att bostäderna uppförs inom samma fastighet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

Utformning

Balkong får kraga ut över kors- och prickmark

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att balkong får uppföras i syfte att medföra boendekvaliteter. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Balkong får uppföras och kraga ut högst 1,8 meter från fasad. Balkonger får inte glansas in

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens volym begränsas och anpassas till omkringliggande bebyggelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Fasader ska utföras med en vertikal variation som ska utföras tydligt avläsbar genom varierad mönsterverkan

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader bryts upp vertikalt för att uppnå en visuell variation mellan olika bostadsenheter. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

Fasader ska utföras i trä

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader anpassas till omgivningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Takvinkel

Takvinkeln ska vara mellan 35 och 45 grader. Gäller inte takkupor och frontespiser

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnadernas tak har en vinkel mellan 35 och 45 grader för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till omgivningen. Takutformningen bidrar till att byggnaden bryts upp vertikalt med en tydlig topp. Angiven takvinkel avser inte takkupor eller frontespiser, där flackare tak möjliggörs. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

Utförande

Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen syftar till att säkerställa det finns tillräcklig andel genomsläpplig yta inom planområdet för att möjliggöra hantering av dagvatten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 3 p.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnader förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts

Då delar av planområdet är förorenat syftar bestämmelsen till att byggnaderna inte uppförs innan marken har sanerats. Markarbeten som kräver lov och startbesked, och som behövs för att utföra saneringen av marken, omfattas inte av bestämmelsen. Startbesked för byggnader kan ske etappvis. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1 p.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft

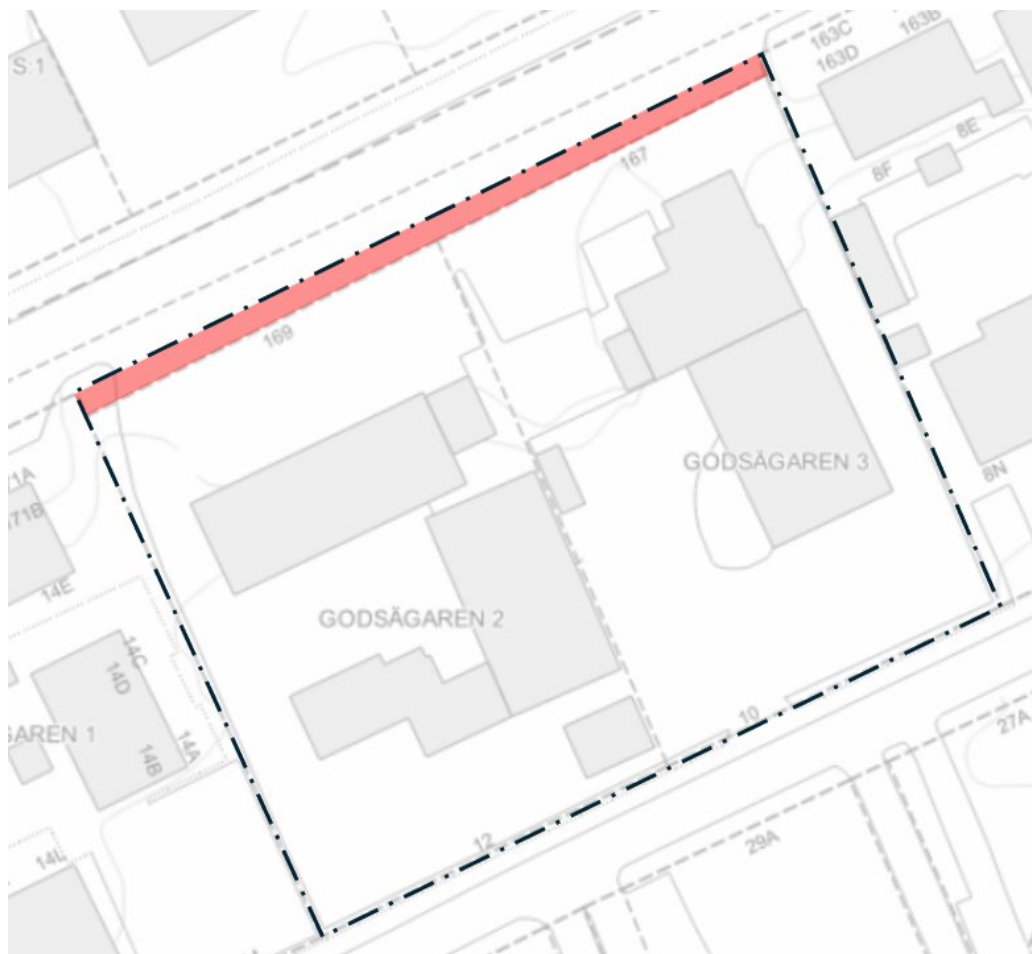
I plankartan anges att genomförandetiden är 5 (fem) år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Detaljplan får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Från kommunens fastighet Juringe 2:4 kommer mark överföras genom fastighetsreglering till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3. Området som är aktuellt att överföra är cirka 150 kvadratmeter enligt nuvarande förslag. Faktisk areal bestäms i samband med lantmäteriförrättning.

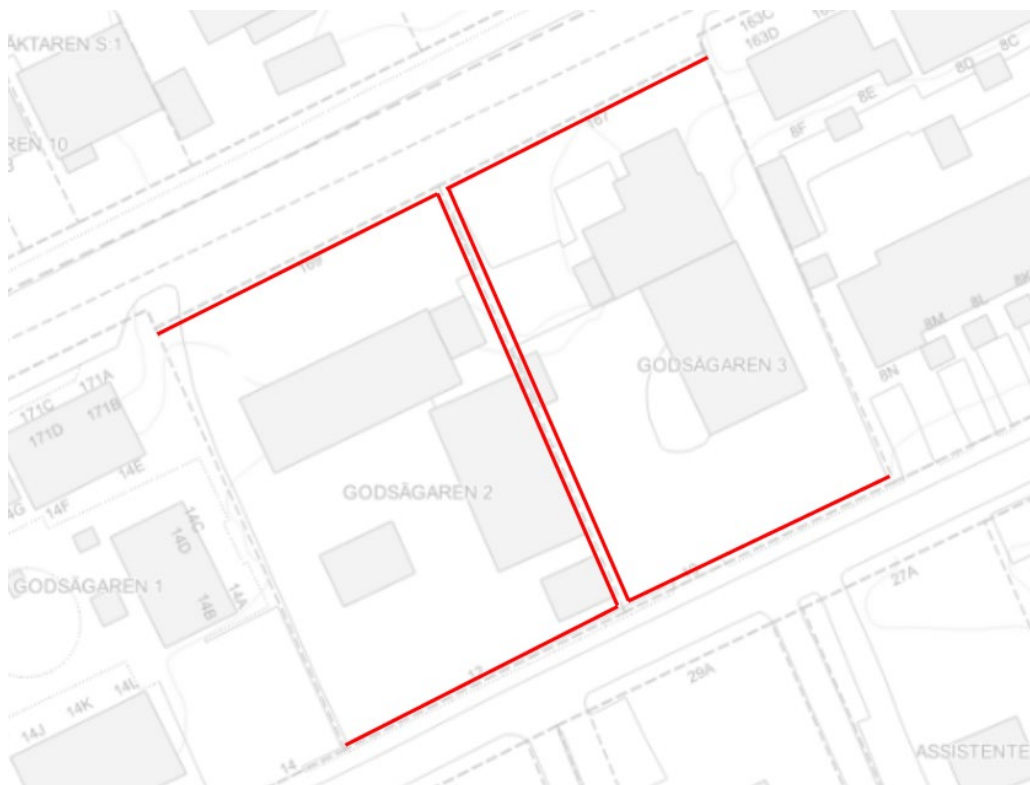


Figur 8. Del av Juringe 2:4 som övergår till fastigheterna Godsägaren 2 och 3 är markerad i rött.

Fastigheterna Godsägaren 2 och 3 behöver slås ihop, genom sammanläggning eller fastighetsreglering, för att uppfylla detaljplanens krav om minsta fastighetsstorlek.

Fastigheter bildade genom avsöndring

Det finns ett antal gränser inom planområdet som bildats genom avsöndring, se figur 10 nedan. Vid en avsöndring blir fastighetsgränserna inte lagligen bestämda. Det innebär att en fastighetsbestämning kan behöva ske under genomförandet av detaljplanen för att klargöra avsöndrade fastigheters rättsliga gränser.



Figur 9. Fastighetsgränser markerade i rött som bildats genom avsöndring.

Rättigheter

Ledningsrätt

Planområdet berörs inte av befintliga ledningsrätter och några nya förväntas inte behövas i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Planen omfattar inga markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Planen omfattar inga servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Planområdet innehåller ingen allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

De befintliga ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten har kapacitet att klara av den utbyggnaden av området som detaljplanen medger. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten och Avfall AB som är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som omhändertar dagvatten på kvartersmark.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen i området.

Tillkommande bostadsbebyggelse planeras att anslutas till befintligt elnät.

Exploatören bekostar anslutningsavgift och eventuella kapacitetshöjande åtgärder av befintlig transformatorstation. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Anslutning till fjärrvärmenätet planeras möjliggöras till den tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal, exploatören ansvarar och bekostar också utbyggnad på kvartersmark.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer få en intäkt för markförsäljning avseende den delen av fastigheten Juringe 2:4 som ska överföra till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3.

I det fall det blir aktuellt med ut- eller ombyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska kostnaderna av detta.

Drift- och gatuunderhåll

Exploatören ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning. Planområdet består idag endast av kvartersmark, vilket innebär att inga kommunala anläggningar ingår.

Kostnader för fastighetsägarna

Detaljplanen medför utgifter för exploatören i form av plankostnader, markförvärv, fastighetsbildning och bygglov. Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera. Vidare tillkommer medfinansieringsersättning för Spårväg syd då planområdet ligger inom influensområdet.

Planavgift

Ersättning för framtagandet av detaljplanen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med exploatören. Ingen planavgift kommer således tas ut i samband med bygglovgivningen.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften tas ut i enlighet med kommunens bygglovtaxa.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfalls gällande taxa.

Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och en bruksavgift (periodisk avgift).

El och tele m.m.

Kostnader för anslutning till el, tele, fjärrvärme, bredband med mera belastar fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning. Inom planområdet finns en luftledning som består av en nedsläckt teleledning och en aktiv fiberledning. I samband med byggnation föreslås teleledningen tas bort och fiberledningen kanaliseras.

Gatukostnader

Exploatören bekostar nödvändiga åtgärder på allmän plats och det regleras genom avtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildning

Den kommunala lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun handlägger fastighetsbildningsfrågor. Exploatören ska bekosta förrättningskostnader kopplade till marköverföringen gällande del av Juringe 2:4 till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3. Vidare ska exploatören bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen, såsom fastighetsbestämning för att klargöra avskräddade fastigheters rättsliga gränser.

Förrättningskostnader debiteras enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören bekostar upprättande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ersättning vid inlösen

Om mark läggs ut som allmän platsmark inom detaljplanen ska exploatören överlåta sådan mark till kommunen utan ersättning.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Exploatören ska förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen läggs ut som kvartersmark. Ersättning för kommunens mark ska bestämmas med tillämpning av genomsnittsvärdesprincipen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

För att hantera de något ändrade flöden av vatten vid händelse av skyfall som planen skapar behöver mindre åtgärder utföras på kvartersmark. Dessa åtgärder bekostas av exploatören. Kostnader för dagvattenanläggningar, eventuell marksanering inför kommande exploatering inom detaljplanens kvartersmark och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse ska också bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar och dagvattenanläggningar som avser att

leda bort och ta hand om dagvatten efter att det har fördröjts och renats inom kvartersmarken.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

Avtal

Intentionsavtal har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan och förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har ingåtts för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören i samband med att förslag till ny detaljplan ska antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer innehålla ett villkor om att överenskommelse om fastighetsreglering rörande marköverföring ska upprättas. Avtalet kommer att reglera hur marköverföringen ska ske samt vilken kostnad som exploatören ska erlagga till kommunen för marken. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringen enligt överenskommelse. Exploatören ansvarar för och bekostar andra lantmäteriatgärder som kan erfordras inom exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen. Vidare ansvarar exploatören för att utföra och bekosta byggnationer inom kvartersmarken. Avtalet kommer också att reglera att exploatören ska bekosta ombyggnad/anpassning av allmän plats på Slåttervägen intill planområdet.

Tidplan

Plansamråd 24 november – 22 december 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande Kvartal 4 2026

Laga kraft sker cirka en månad efter antagande i det fall detaljplanen inte överklagas. Byggnation bedöms kunna påbörjas under 2027, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även

en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Vid påträffad markförorening ska egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder upprättas och redovisas. Markföroreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning.

En riskanalys för vibrationsalstrande mark- och grundläggningsarbete ska upprättas i genomförandeskedet för att säkerställa att risker för omkringliggande bebyggelse kan undvikas och minimeras.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är sedan tidigare planlagt och omfattas av detaljplan Gamla Södertäljevägen del B (0126K-12301), laga kraft 1994-08-19.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Huddinge kommuns Lantmäteriavdelning, daterad 2025-09-10.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2050, antagen 2023, lagakraftvunnen 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett PM för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram där kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning (2025-05-20).

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, då planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Då detaljplanen startat efter den 1 april 2020 gäller att ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ska tas senast i samband med detaljplanens samråd, det vill säga innan granskningen påbörjas. Särskilda beslut om betydande miljöpåverkan fattades av planchefen på delegation i samband med beslutet att detaljplanen kunde skickas ut på samråd (2025-11-10).

Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050).

Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget listas nedan.

- Gestaltungs PM, Yellon, 2026-04-28
- Dagvattenutredning, Structor, 2026-04-02
- Vägtrafikbuller och vibrationer, Trivector, 2026-03-20
- Trafikutredning, Trivector, 2026-04-14
- Miljöteknisk utredning och riskbedömning, Structor, 2024-09-05
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor, 2024-08-30
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning, Structor, 2024-08-30

genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen. Projektet ska därmed bidra till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafikhåll nära läge i Segeltorp.

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

Översiktsplan

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 livsskederna 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.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 2017 att godkänna ett ramavtal för Sverigeförhandlingen samt ett objektavtal om Spårväg syd mellan staten, Stockholms stad och Huddinge kommun. Huddinge kommun åtar sig enligt avtalet att bygga 18 500 nya bostäder inom spårvägens influensområde till och med år 2035. Planområdet ingår i Spårväg syds influensområde.

Regionala

Regionplan

Enligt regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2025) är planområdet beläget inom ett primärt bebyggelseområde med potential att utvecklas till sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Förhållningssätt för de primära bebyggelseområdena är bland annat att: nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafikområdena i varje kommun för tät bebyggelseutveckling, komplettera, omvandla och förtäta bebyggelsen i dessa områden utifrån platsens lokala förutsättningar; planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö; planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo; effektivisera användningen av parkeringsplatser exempelvis genom gröna parkeringstal.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med RUFS 2050 mål och strategier.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten/recipienten Mälaren-Rödstensfjärden. Vattenförekomsten har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheten till god ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Information hämtad från VISS (Vatteninformationssystem Sverige, 2024-09-12)

Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrider i Sveriges alla vattenförekomster. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för PFOS och TBT som gör att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten.

Området ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planförslaget påverkas av skyddsföreskrifterna utifrån att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, tex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt SLB Analys kartläggning av luftföroreningar underskrider halterna av PM10 och kväveoxider i planområdet miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen (på tim-, dygns- respektive årsbasis).

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt Huddinge kommuns bullerkartläggning från 2021 är den främsta bullerkällan i området Gamla Södertäljevägen, därefter Slåttervägen. Närmast Gamla Södertäljevägen beräknas bullernivåerna i nuläget uppgå till 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximala bullernivåer inom planområdet uppgår enligt kartläggningen till 80-85 dBA.

Miljö

Mark och vegetation

Planområdet består, utöver befintliga verksamhetsbyggnader till stor del av hårdgjord yta. Mot Slåttervägen och Gamla Södertäljevägen finns visst inslag av grönska. Fastigheterna är relativt flacka men det uppstår en större höjdskillnad i norra halvan av området med nord-sydlig sluttning.

Naturvärden

Inga utpekade höga naturvärden finns i eller i anslutning till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omfattar inga platser för rekreation eller friluftsliv och Segeltorp har generellt brist på större sammanhängande parker och gröna stråk. Projektet ligger inom cirka 500 meter från Gömmarens naturreservat och cirka 900 meter från grönområdet vid Långsjön som används för bland annat promenader, jogging, hundrastning och picknik.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Ekosystemtjänster

Då fastigheten till stora delar är hårdgjord är mängden ekosystemtjänster mycket begränsad. Den lilla grönska som återfinns i nord och väst utmed fastighetsgränsen bidrar i mycket liten mån med luftrening och vattenreglering.

Dagvatten

Planområdet är till stor del hårdgjort, med visst inslag av grönska.

Dagvattenflödena har i dagslägen begränsade möjligheter att fördröjas inom planområdet. För befintlig situation har 10-årsflödet ett dimensionerat flöde om 61 liter/sekund. Flödet vid ett 20-årsregn har ett dimensionerat flöde om 77 liter/sekund.

Tabell 1. Dagvattenflöde vid dimensionerade 10 minuters regn med olika återkomsttid (Dagvattenutredning, Structor 2026)

Scenario	Flöde 10-årsregn	Flöde 10-årsregn	Flöde 5-årsregn	Flöde 20-årsregn
		Klimatfaktor 1,25		
Nuläge	49 l/s	61 l/s	48 l/s	77 l/s

Föroreningsmängderna i dagvattnet före exploatering visas i tabell 2 nedan. I nuläget finns inga dagvattenlösningar i området. En liten fördröjning och rening kan ske i befintliga grönytor.

Tabell 2. Föroreningsbelastning (kg/år) från planområdet i nuläget (Dagvattenutredning, Structor, 2025)

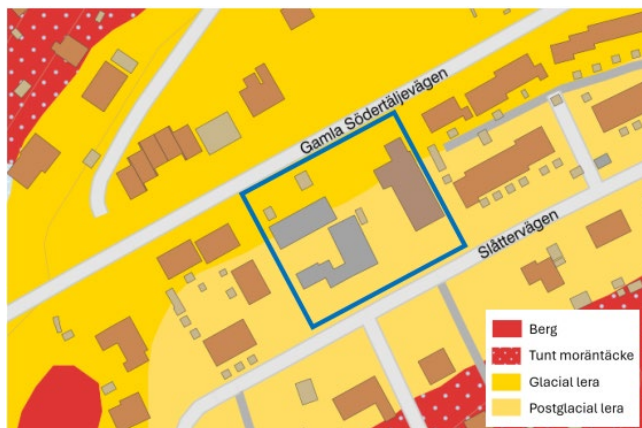
Ämne	Nuläge [kg/år]
P (Fosfor)	0,39
N (Kväve)	3,2
Pb (Bly)	0,038
Cu (Koppar)	0,051
Zn (Zink)	0,27
Cd (Kadmium)	0,0015
Cr (Krom)	0,0071
Ni (Nickel)	0,017
Hg (Kvicksilver)	0,000092
SS (Suspenderad substans)	100
Oil (Olja)	2
BaP (Benso(a)pyren)	0,00014
TBT (Tributyltenn)	0,000059

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Structor (2024), med syfte att ge en översiktlig bild av mark-, vatten- och grundläggningsförhållanden samt geotekniska förutsättningar för planerad bebyggelse. Resultatet visar att planområdet huvudsakligen utgörs av fyllnadsjord som överlagrar torrskorpelera, lera och friktionsjord/morän på berg. Fyllningen innehåller främst grus, sand och silt, men även stenar och mulljord. Mäktigheten på fyllnadsleran varierar mellan ca 1 och 2 meter inom den norra delen av planområdet och mellan 0,4 och 1 meter i den södra delen.

Torrskorpeleran är siltig och förekommer främst i den norra delen. Leran förekommer inom hela planområdet och kan vara siltig eller innehålla siltskikt. Friktionsjorden/moränen är sannolikt sandig och siltig. Bergöverytan har påträffats på en nivå mellan ca +30 och +21, berget ligger som högst i nordvästra delen och som lägst i den sydöstra delen av planområdet.



Figur 11. Jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Planområdet markeras med blå linje (SGU, Min Karta Lantmäteriet, 2024).

Markradon

Enligt SGU:s karta över gammastrålning uran visar planområdet en uranhalt på mellan 43 och 62 Bq/kg. Vid en uranhalt över 50 Bq/kg ska området klassas som ett högriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförhållandena har undersökts inom marktekniska undersökningen och beskrivs inom utrednings PM Geoteknik (Structor, 2024). Nivån inom planområdet ligger på cirka 2–3,5 meter under markytan enligt de observationer som gjorts i samband med fältarbete och provtagning. Grundvattennivån är mellan ca +29,9 meter och +31,2 meter i nivå med underkant torrskorpelera, vilket i många fall är en bra indikation på grundvattnets medeltrycknivå.

Markavvattningsföretag och vattendomar

Enligt länsstyrelsen i Stockholm Läns Webb-GIS ligger planområdet inom två avvecklade markavvattningsföretag med id AB_2_0551 och id AB_2_1747 (se figur 13).



Figur 12. Markavvattningsföretag och status (Webb-GIS, Länsstyrelsen, 2025)

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetiska fält

Ledningar eller anläggningar som avger elektromagnetiska fält finns inte inom planområdet.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning och riskbedömning har utförts av Structor (2024), med syfte att utreda eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet. Undersökningen har omfattat provtagning av jord och grundvatten i jord.

Resultaten visar att oljekolväten (tungt alifatiskt) förekommer i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i yttlig fyllnadsjord i tre provpunkter. I två av dessa förekommer även tjärämnen (PAH) i halter strax över riktvärdet för KM i en provpunkt och över mindre känslig markanvändning (MKM) i en provpunkt. I fyllnadsmassor förekommer även metaller (barium, koppar, zink och bly) i halter över KM i totalt fem provpunkter.

I naturlig jord (lera) förekommer metallhalter som överskrider riktvärdet för KM, men underskrider riktvärdet för MKM. Det gäller för nickel, som uppmättes i halt över KM i ett av totalt 18 provpunkter, samt för kobolt som uppmättes i halt över KM i 14 av totalt 18 provpunkter.

Analysresultaten visar att det förekommer halter i både fyllnadsmassor och naturlig jord som överskrider generella riktvärden för bostadsmark (KM), även om enstaka punkter underskrider aktuella riktvärden för bostadsmark.

Resultaten visar att grundvattnet inom planområdet generellt innehåller metallhalter som klassas som mycket låga till måttliga (Klass 1–3 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten), med undantag för ämnena nickel och zink. Nickel uppmättes vid det första provtagningstillfället år 2022 i halter som klassas som måttliga till mycket höga (SGU:s klass 3–5). Vid provtagningen år 2024 uppmättes genomgående lägre halter, men halt av nickel och zink uppmättes i halt inom SGU:s klass 4 (hög halt).

Inga halter av BTEX eller klorerade lösningsmedel detekterades i grundvattenproverna överskridande några av de tillämpade bedömningsgrunderna. Halterna av organiska ämnen underskrider samtliga jämförvärden med undantag för PFAS 11 och PFAS 4 som överskrider Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten.

PFAS 11 uppmättes i en halt som överstiger SGI:s preliminära riktvärde för grundvatten (45 ng/l) i tre rör vid provtagningstillfället 2024. Vid det första tillfället 2022 låg halterna under riktvärdet. Uppmätt halt av PFAS 21 underskrider Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten, medan PFAS 11 och PFAS 4 överskrider åtgärdsgränsen. Högst halt uppmättes i punkt W1.

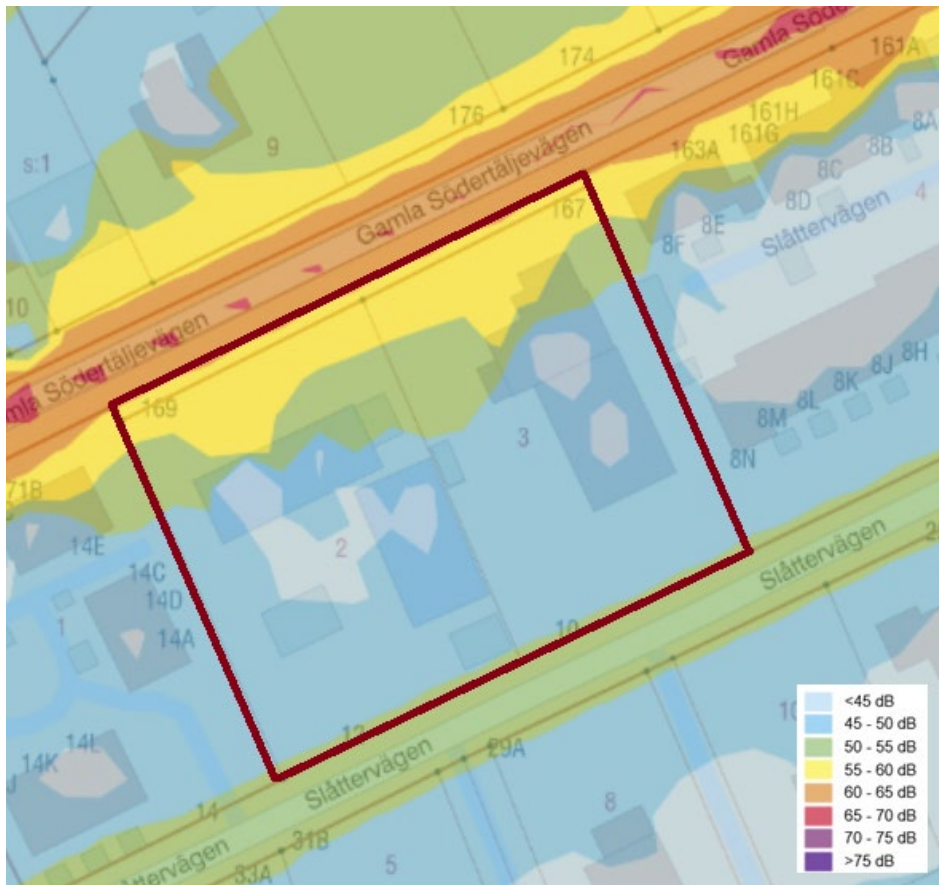
Analysen från grundvattenundersökningen visar att det inte förekommer några halter av flyktiga föroreningar i grundvattnet (BTEX eller klorerade kolväten). Baserat på detta bedöms det inte finnas några hälsorisker beträffande ånginträngning i byggnader. Uppmätta halter för samtliga analyserade parametrar underskrider riktvärden för dricksvatten med undantag för PFAS 11 och nickel. Området är anslutet till kommunalt vatten och därför bedöms det inte föreligga någon hälsorisk avseende grundvatten. Halter av PFAS i grundvatten i jord bedöms heller inte utgöra en särskild risk eller begränsning med hänsyn till odling eller upptag i växter, baserat på en bedömt låg uttagskapacitet avseende grundvatten inom planområdet.

Lukt

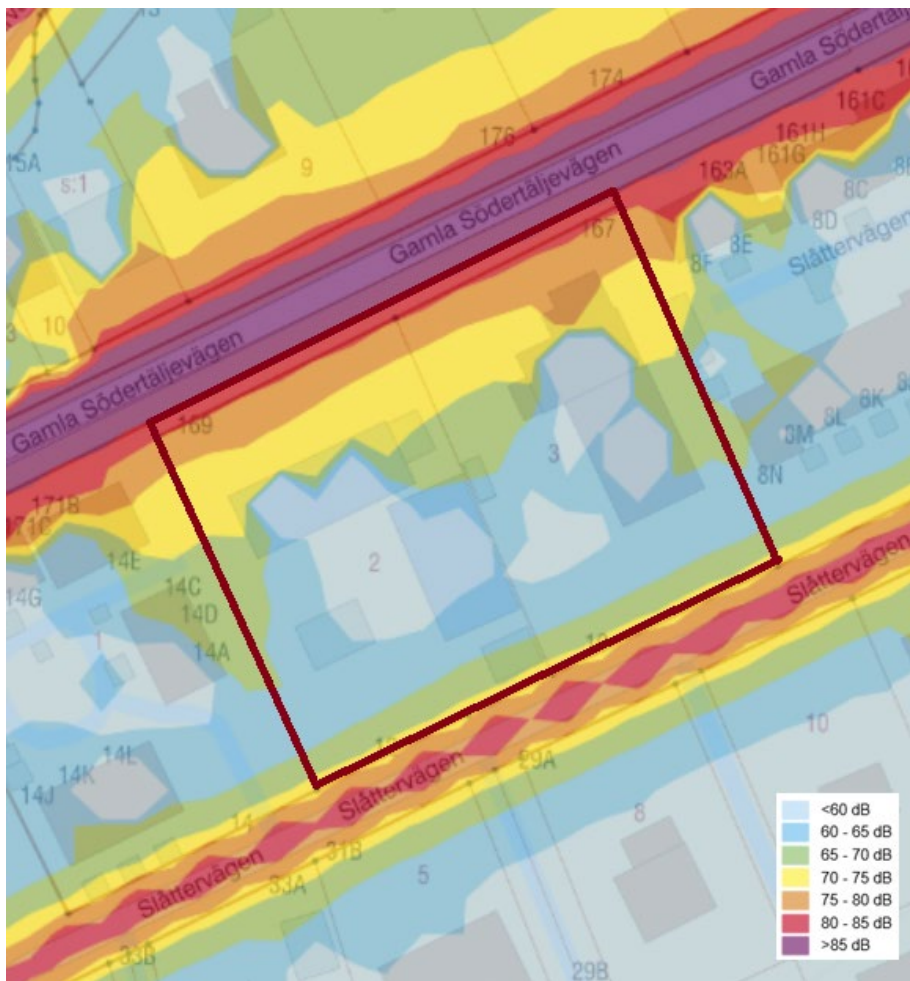
Inga verksamheter finns i eller i närheten av planområdet som orsakar luktstörningar.

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Trivector (2026). Den främsta bullerkällan i området är Gamla Södertäljevägen, därefter Slättervägen. Enligt en kommunövergripande bullerkartläggning från 2021 beräknas större delen av planområdet uppgå till ekvivalentbullernivå mellan 45–50 dB, närmast Gamla Södertäljevägen beräknas bullernivåerna uppgå till 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximala bullernivåer inom planområdet uppgår enligt kartläggningen till 80-85 dBA.



Figur 13. Ekvivalenta bullernivåer enligt kommunövergripande bullerkartläggning (2021). Planområdet markeras med röd linje.



Figur 14. Maximala bullernivåer enligt kommunövergripande bullerkartläggning (2021). Planområdet markeras med röd linje.

Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av villor, i närområdet finns inga bullerkällor för externt industribuller.

Stomljud och vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram av Nitro Consult (2024) och Mätresultaten visar att de högsta uppmätta vibrationsnivåerna överskrider den ungefärliga känseltröskeln enligt SS 4604861:2022. Inga uppmätta vibrationsnivåer överskrider den måttliga störningströskeln som anges i svensk standard SS 4604861:1992 eller Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021.

Risk för ras, skred, erosion,

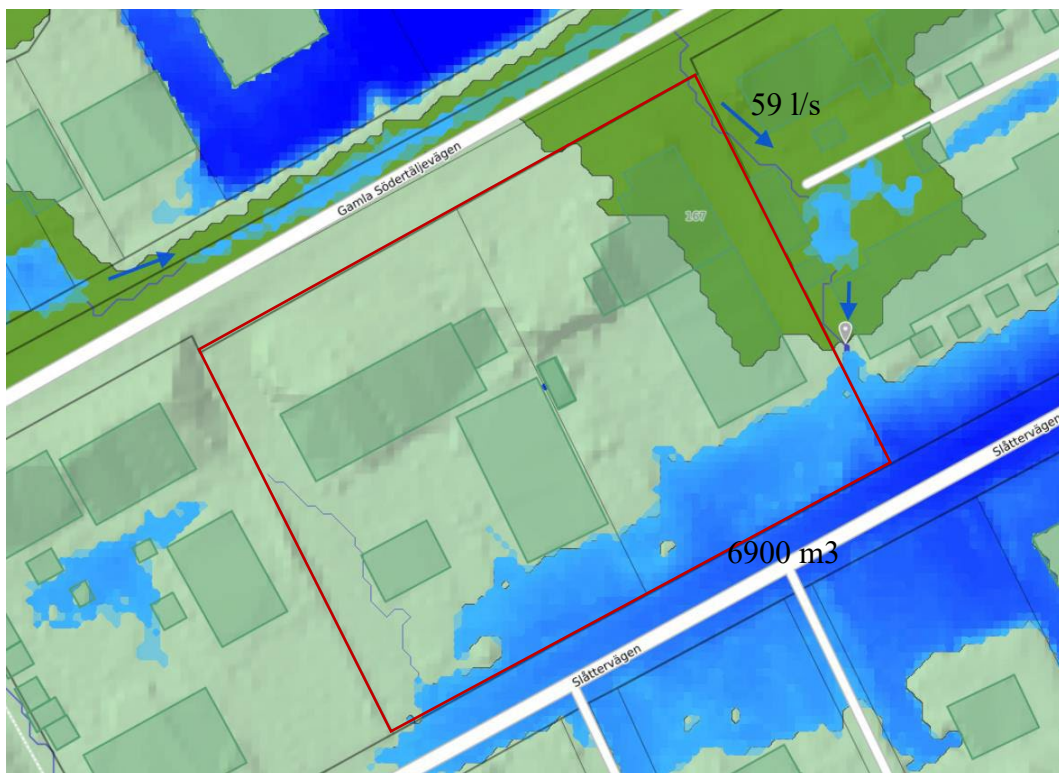
Ett geotekniskt PM har tagits fram av Structor (2024) som beskriver markförhållandena inom planområdet. Marken inom planområdet bedöms inte vara ras- eller skredkänslig.

Översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor (2026) som beskriver översvämningens risker inom planområdet. Gamla Södertäljevägen fungerar som en vattendelare vid normalregn då området norr om ligger betydligt lägre. Vid stora

skyfall (100-årsregn) kan vattennivån teoretiskt stiga så pass mycket på norra sidan vägen att det rinner över vägen och passerar utredningsområdet längs med den östra fastighetsgränsen, vidare till Slåttervägen (se figur 16). Flödet över fastigheten uppgår vid det scenariot till 59 l/s. Efter utbyggnad ska vattnet även i fortsättningen kunna passera fastigheten för att inte skapa problem uppströms.

Det angränsande området söder om planområdet är relativt flackt. Vid kraftiga skyfall (100-årsregn) blir det stående vatten längre ner på Slåttervägen, totalt cirka 6 900 m³, som dämmer upp till södra delen av planområdet upp till en nivå på ca +31,4. Högre än så stiger inte vattennivån då det finns en tröskelnivå nedströms där vattnet rinner över om det kommer mer vatten. Djupet uppgår som mest till 25 cm inom utredningsområdet.



Figur 15. Skyfallsmodell för befintliga förhållanden framtagen med Scalgo. Avrinningsområde uppströms planområdet grönmärkat. Blå linjer och pilar markerar flödesvägar. Blå yta markerar översvämmad yta vid 100-årsregn (Dagvattenutredning, Structor, 2026). Planområdet markeras med röd linje.

Värmeöeffekt

Planområdet riskerar i dagsläget att få måttliga värmeöeffekter då stora delar av marken är hårdgjord och öppen, dock klimatreglerar omkringliggande småhusträdgårdar temperaturen något. Befintlig vegetation bidrar med viss lokal klimatreglering.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg

Planområdet angränsar inte till statlig väg eller järnväg och omfattas inte av byggnadsfritt avstånd.

Farligt gods

Inga primära eller sekundära transportleder för farligt gods finns i närheten av planområdet.

Störande verksamheter

Detaljplaneområdet omfattar inga störande verksamheter. Detaljplanen påverkas inte heller av omkringliggande verksamheter.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Inom planområdet eller direkt angränsade finns inga utpekade kulturmiljövärden. Planområdet är beläget i ett småhusområde med tydlig småskalig karaktär. I närområdet finns flera villor som bedöms som särskilt värdefulla kulturmiljöer. Villorna är ofta placerade en bit in på tomten med generösa förgårdsytor mot Gamla Södertäljevägen vilket anses vara ett värdebärande karaktärsdrag.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i eller i anslutning till planområdet.

Social hållbarhet

Fastigheterna är idag hårdgjorda och utgörs av markparkering samt byggnader för verksamheter. Planområdet tillhandahåller inga särskilda sociala värden i dagsläget och används inte av barn eller ungdomar. Tillgången till kommunala lekplatser är begränsad i Segeltorp. Närmsta lekmöjligheter finns på de omkringliggande förskolgårdarna. Den närmaste parken med lekplatser ligger cirka 500 meter från planområdet.

Bostadssammansättningen i området är i dagsläget dominerat av villor och radhus, vilket innebär begränsade möjligheter för människor med olika förutsättningar att bo i området.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns i dagsläget inom planområdet. I närområdet finns exempelvis Skansbergsskolan och förskolan Väktaren. Bibliotek finns i Segeltorp centrum cirka 900 meter från planområdet.

Kommersiell service

Ingen aktiv kommersiell service finns inom planområdet i dagsläget. Kommersiell service i form av gym och bageri finns i Segeltorp centrum, cirka 900 meter från planområdet. Köpcentrumet i Kungens kurva ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet.

Arbetsplatser

Planområdet har tidigare utgjort ett mindre verksamhetsområde. Avveckling av området pågår men lokalerna används fortfarande till viss del.

Arbetsplatser finns utanför planområdet, bland annat i Kungens kurva och Segeltorp centrum samt arbetsplatser kopplade till omkringliggande skolor och förskolor.

Trafik

Gatustruktur

Gamla Södertäljevägen, som angränsar planområdet i norr, klassas som en stor lokalgata. Gamla Södertäljevägen sträckan mellan planområdet och Kungens kurva har genomfartsförbud för motorfordon, med undantag för buss i linjetrafik.

Gamla Södertäljevägens norra sida har en kombinerad gång- och cykelväg som klassas som ett huvudcykelstråk.

Slåttervägen angränsar till planområdet i söder och utgör en lokalgata med låg trafikintensitet. Längs Slåttervägens norra sida finns en gångbana som är utformad i samma nivå som körbanan. Gångbanan avgränsas från körbanan genom en smal remsa av gatsten som ligger nedsänkt i asfaltsytan.

Huddinge kommun är väghållare för både Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

Gång- och cykeltrafik

I kommunens gångplan från år 2018 utgör Gamla Södertäljevägen en del av det övergripande gångnätet, vilket utgör stommen i kommunens gångväg nät. Gångvägnätet har en uppsamlande funktion och syftar till att erbjuda smidiga, trygga och säkra gångresor till kollektivtrafik, service och andra större målpunkter.

Gamla Södertäljevägens norra sida har en kombinerad gång- och cykelväg, och är en viktig koppling mellan Kungens kurva och Häradsvägen. Sträckan klassas som ett huvudcykelstråk enligt Huddinge kommuns cykelplan. Gamla Södertäljevägens södra sida som angränsar till planområdet saknar gångbana. Området domineras i övrigt av smala villagator med låg hastighet och begränsade trafikflöden, vilket skapar goda förutsättningar för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Planområdet har i dagsläget en god kollektivtrafikförsörjning genom busstrafik med anslutning till spårbunden trafik i Stuvsta och Fruängen. Den närmsta busshållplatsen från fastigheterna Godsägaren 2 och 3 är hållplats Smista som är belägen cirka 50 meter öster om planområdet. Hållplats Smista trafikeras av linjerna 710 och 792. Buss 710 trafikerar sträckan Skärholmen-Sörskogen och buss 792 Skärholmen-Balingsnäs. Buss 710 åker i halvtimmestrafik och buss 792 är en nattbuss som åker natt mot lördag, söndag och helgdag.

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

Närmaste hållplats för spårtrafik är tunnelbanestationen i Sätra. Gångavståndet till Sätra tunnelbanestation är 1,5 km.

Planområdet ligger inom spårväg syds influensområde, där en spårvägsstation planeras till Segeltorp centrum, cirka 1 kilometer från planområdet.

Biltrafik

Planområdet nås via Gamla Södertäljevägen i norr, samt Slåttervägen i söder.

Enligt trafikmätningar från år 2025 var vardagsmeddelsdygnstrafiken på Gamla Södertäljevägen cirka 700 fordon per dygn.

Trafiksäkerhet

Gamla Södertäljevägen mellan Juringe allé och Verkstadsvägen saknar gångväg i anslutning till planområdet, vilket innebär att det inte finns en gen och säker väg till befintliga övergångsställen och busshållplatser på Gamla Södertäljevägen.

Hållplats Smista ligger cirka 50 meter från Godsägaren, men avsaknaden av gångbana på den södra sidan av Gamla Södertäljevägen gör att det saknas en gen förbindelse dit. Oskyddade trafikanter når i stället övergångsställen och busshållplatser på Gamla Södertäljevägen via Slåttervägen och Gårdsvägen.

Gamla Södertäljevägen har en tillåten maxhastighet på 40 km/h. Vid genomförd trafikmätning uppmättes en 85-percentil på cirka 43 km/h, vilket innebär att 85 procent av fordonen körde i denna hastighet eller lägre.

Slåttervägen är en lokalgata med småhusbebyggelse och har en tillåten maxhastighet på 30 km/h. Slåttervägen är cirka 5 meter bred vilket innebär att gatans utformning bidrar till att fordon framförs i låga hastigheter.

Trafikmätningar i korsningen Slåttervägen/Gårdsvägen bekräftar detta.

Området domineras i övrigt av smala villagator med låg hastighet och begränsade trafikflöden, vilket skapar goda förutsättningar för oskyddade trafikanter.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

För att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen behöver exploatören förvärva mark från kommunens fastighet Juringe 2:4.

För att möjliggöra detaljplanens genomförande behöver fastigheterna Godsägaren 2 och 3 genomgå fastighetsbildning och sammanläggning till en fastighet om cirka 4000 kvadratmeter. Detta kräver en lantmäteriförrättning, vilket medför förrättningskostnader för exploatören som är lagfaren ägare av Godsägaren 2 och 3.

Om den planerade fastighetsbildningen inte genomförs, eller om fastigheterna inte kan sammanläggas till den avsedda arealen, uppfylls inte detaljplanens förutsättningar för fastighetens utformning. Detta kan innebära att fastigheten inte bildas i enlighet med detaljplanens bestämmelser, vilket i sin tur kan leda till att bygglov inte kan beviljas i enlighet med detaljplanens syfte.

Avtal om exploatering, marköverföring och genomförande av detaljplanen för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 ska ingås mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer att fullfölja och ersätta det tidigare ingångna intentionsavtalet (KS-2024/774). Till grund för exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun. Konsekvenserna av exploateringsavtalet blir att förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen regleras.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

Omvandling till bostäder ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området och omfattas inte av några skydd. Med ett kollektivtrafikhärläge och en omvandling av redan ianspråktagen mark bedöms planen innebära en god hushållning av mark. Detaljplanen omfattar ingen befintlig naturmark utan platsen är hårdgjord och exploaterad, gröna värden tillskapas genom plantering av träd och annan växtlighet. Gårdsmiljöer för bostäderna förläggs på en bullerskyddad innergård med möjlighet till rekreation och grönska. Luftkvalitetförhållanden påverkas marginellt av tillkommande trafik. Omvandlingen av området bedöms medföra positiv utveckling av Segeltorp genom att skapa variation av bostadsutbudet i området.

Kommunen har därmed gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken, behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning (2025-05-20).

Rikshintressen enligt miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Sammantaget leder exploaterings dagvattenhantering till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienten (se vidare under rubriken Dagvatten). Detta innebär bättre förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) i nedströms liggande vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte alstra trafikflöden till detaljplaneområdet i en utsträckning som leder inte till att MKN för luft eller miljömålet för Frisk luft äventyras.

Miljökvalitetsnormer för buller

Ljudnivåer vid befintliga byggnader i närområdet beräknas inte påverkas av nybyggnationen, se vidare under rubriken *Buller*.

Mark och vegetation

Planförslaget innebär en ökad mängd gröna värden på kommande bostadsgård samt radhusens trädgårdar.

Naturvärden

Planförslaget innebär att ny grönska tillförs inom området, vilket bidrar till att förbättra både ekologiska och estetiska värden jämfört med dagens förhållanden.

Rekreation och friluftsliv

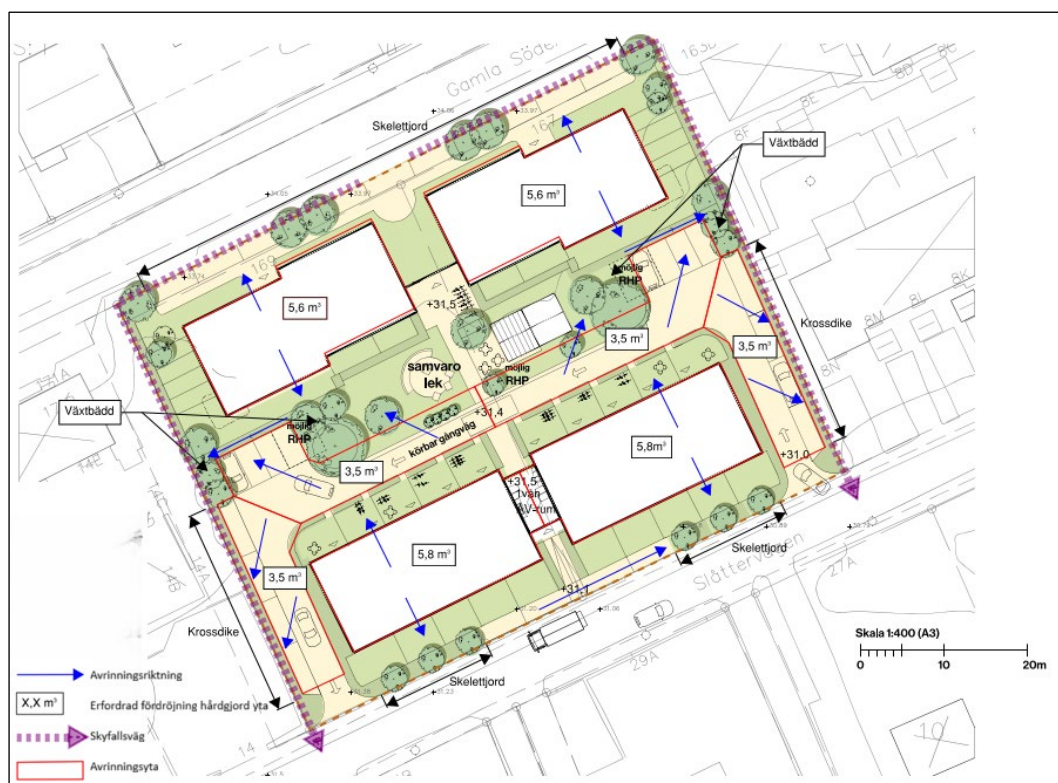
Exploateringen har ingen påverkan på rekreationsvärden eller friluftsliv.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Ekosystemtjänsterna för pollinering och infiltration förstärks med planförslaget. Anläggandet av dagvattenanläggningar stärker möjligheten till vattenrening och flödesreglering. Luftrening och klimatreglering bedöms få något positiv påverkan av planförslaget genom plantering av träd.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor (2026) som har identifierat viktiga aspekter för att säkerställa en hållbar hantering av dagvattnet i området. Planförslaget innehåller dagvattenhantering med rening och fördröjning. För att hantera dagvattnet inom kvartersmarken så föreslås rening och fördröjning innan det släpps ut i det kommunala nätet. Föreslagna åtgärder inkluderar infiltrationsytor, skelettjordar, krossdiken och växtbäddar. Marken inom området höjdsätts för att dagvatten och skyfallsvatten ska rinna bort från huskropparna och ut mot genomsläppliga ytor i planområdets yttre kanter. Parkeringar och grönytor placeras strategiskt för att underlätta avledning och rening av dagvatten. För att säkerställa att det finns tillräckligt med ytor där dagvatten kan infiltrera så föreslås det att minst 20 % av den totala ytan ska vara genomsläpplig vilket regleras med planbestämmelse i plankartan.



Figur 16. Avvattningsplan för dagvattenhantering inom planområdet (Avvattningsplan, Yellon 2024).

Flödes- och föroreningsberäkningar i utförd dagvattenutredning indikerar att föroreningsbelastningen inte ökar med ny markanvändning, även utan särskilda reningsåtgärder, eftersom bostadsområden generellt genererar mindre utsläpp än verksamhetsmark. Beräkningar indikerar att den planerade bebyggelsen kommer att minska föroreningsbelastningen av ämnen som fosfor, kvicksilver, kväve, bly, koppar, zink och olja (se tabell 3 nedan). Dagvattenflöden har beräknats för olika återkomsttider och klimatfaktorer.

Tabell 3. Föroreningsbelastning (kg/år) från planområdet i nuläget och efter utbyggnad (Dagvattenutredning, Structor, 2026)

Ämne	Nuläge [kg/år]	Efter utbyggnad [kg/år]	Förändring [%]
P (Fosfor)	0,39	0,28	-28
N (Kväve)	3,2	2,3	-28
Pb (Bly)	0,038	0,015	-61
Cu (Koppar)	0,051	0,03	-41
Zn (Zink)	0,27	0,1	-63
Cd (Kadmium)	0,0015	0,00069	-54
Cr (Krom)	0,0071	0,0098	38
Ni (Nickel)	0,017	0,0093	-45
Hg (Kvicksilver)	0,000092	0,000026	-72
SS (Suspenderad substans)	100	86	-14
Oil (Olja)	2	0,71	-65
BaP (Benzo(a)pyren)	0,00014	0,000054	-61
TBT (Tributylenn)	0,000059	0,000024	-96

De föreslagna dagvattenåtgärderna bedöms vara tillräckliga för att hantera dagvatten på ett hållbart sätt, vilket säkerställer att den planerade bebyggelsen inte

medför negativa konsekvenser för omgivande områden. Genom att minska föroreningsbelastningen och säkerställa effektiv hantering av dagvattnet, bidrar projektet till att uppnå en god ekologisk och kemisk status i recipienten.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

I utrednings PM geoteknik (Structor, 2024) görs bedömningen att planerad bebyggelse inom fastigheterna kommer erfordra grundläggning med spetsburna pålar som antas stoppslås mot bergytan. Om byggnader utförs med hel källarvåning kan grundläggning utföras på berg inom ett mindre område i nordvästra delen.

I utredningen framkommer även att höjning av marknivån sannolikt kan innebära marksättningar. Ifall en höjning av marknivån blir aktuell ska storleken på dessa sättningar utredas. Om planerade byggnader utförs med hel källarvåning kommer dessa behöva anläggas inom eller delvis inom stödkonstruktion (spont). Rivning av befintliga byggnader kommer också erfordra stödkonstruktion.

Om byggnader utförs med hel källarvåning kommer man i kontakt med grundvatten i fastigheten nordvästra del. Detta ska i så fall utredas vidare i ett senare skede. Om byggnader utförs med hel källarvåning måste risken för hydraulisk botten-upptryckning i schakten utredas.

Geotekniska förhållanden behöver tas hänsyn till vid projekteringen.

Markradon

Byggnaderna ska utföras radonsäkert. För bostäder och lokaler som uppförs på en ventilerad källar- eller garagevåning erhålls en så kallad radonsäker grundkonstruktion. Om planerade byggnader utförs med ventilerad källare eller garage kommer därför markradonförhållandena inom utredningsområdet ej behöva utredas vidare. Då bostadsutrymmen eller arbetslokaler placeras direkt mot mark kräver detta att en markradonundersökning utförs, samt att marken klassificeras för bestämning av erforderlig grundkonstruktion ur radonsynpunkt.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Detaljplanens genomförande har positiv inverkan på de hydrologiska förhållandena, då möjligheten för infiltration och perkolation ökar (se tabell 3).

Tabell 4. Fördröjningsbehov enligt Huddinge kommuns krav att fördröja flödet för ett framtida 10-årsregn med klimatfaktor till samma nivå som ett befintligt 10-årsregn med klimatfaktor (Dagvattenutredning, Structor, 2025)

Scenario	Flöde 10-årsregn	Flöde 10-årsregn	Flöde 5-årsregn	Flöde 20-årsregn
		Klimatfaktor 1,25		
Nuläge	49 l/s	61 l/s	48 l/s	77 l/s
Efter utbyggnad	40 l/s	50 l/s	40 l/s	63 l/s

Markavvattning

Planen medför ingen påverkan då markavvattningsföretagen inom planområdet är avvecklade.

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetiska fält

Nya byggnader bedöms inte vara utsatta för risker kopplade till elektromagnetiska fält.

Förorenad mark

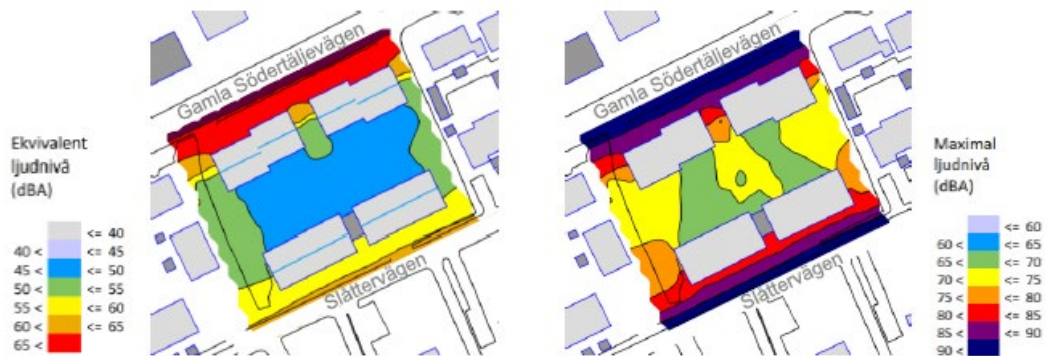
Påträffade föroreningar bedöms inte utgöra ett hinder för den planerade användningen men vid uppförandet av bostäder finns behov av efterbehandlingsåtgärder avseende de förorenade fyllningsmassorna inom i planområdet. Marken klarar i dagsläget krav för nuvarande markanvändning, men inte framtida markanvändning för bostäder. De något förhöjda halterna av kobolt i naturliga lerlager bedöms inte behöva åtgärdas. Eftersom hela markområdet bedöms behöva schaktas ur av byggnadstekniska skäl för nyproduktion, grundläggning och ledningar är bedömningen att åtgärder avseende förorenad mark kan genomföras inom bygg- och anläggningsskedet. Även kontrollprovtagningar av kvarlämnade massor kan lämpligen utföras i det skedet för att säkerställa att marken klarar krav för bostadsmark. För att säkerställa att markföroreningar avhjälpas inför byggnation har en planbestämmelse om villkor för startbesked lagts till i plankartan. Naturvårdsverkets generella riktvärden (eller platsspecifika riktvärden) för förorenad mark, för avsedd markanvändning enligt detaljplanen, tillämpas som åtgärds mål vid sanering av markföroreningar.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan markarbeten påbörjas.

Vid länshållning av schaktgropar i byggskedet behöver förhöjda föroreningshalter i grundvattnet beaktas och hanteras för att kontrollera att inga förhöjda föroreningshalter släpps ut på dagvattennätet eller spillvattennät. Hanteringen skall anmälas till kommunen innan åtgärder genomförs.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Trivector (2026) som påvisar att riktvärdena för buller, 60 dBA ekvivalent ljudnivå, klaras vid alla fasader utom vid fasaderna närmast vägen utmed Gamla Södertäljevägen. På innergården är den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA eller lägre utom vid en liten yta mellan etagelägenheterna (se figur 18).



Figur 17. Ekvivalenta ljudnivåer (vänster) och maximala ljudnivåer (höger) (Vägratfikkbuller- och vibrationsutredning, Trivector, 2024).

Bostäder där riktvärdena vid fasad överskrids kan åtgärdas med genomgående lägenheter där planlösningen utformas så att minst hälften av bostadsrummen (sovrum och vardagsrum) orienteras mot innergården, för att klara 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå nattetid. Planlösningen som redovisas i Gestaltnings-PM möjliggör genomgående lägenheter. Lämpligheten av bostädernas utformning i förhållande till bullerkraven prövas i samband med ansökan om startbesked.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte innebära negativ påverkan gällande bullersituationen för befintlig bebyggelse.

Stomljud och vibrationer

En vibrationsutredning (Nitro Consult, 2024) har 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, förutsatt att huskonstruktionen och grundläggningen ses över av en akustiker vid projekteringen. Utifrån det bedöms inte vibrationer från vägtrafik utgöra några negativa konsekvenser.

För att undvika och minimera risker avseende vibrationer i samband med markarbeten vid genomförandet behöver en riskanalys för vibrationsalstrande mark- och grundläggningsarbete upprättats. Syftet är att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte medför negativa konsekvenser för omgivande områden.

Ras, skred och erosion

Risk för ras, skred och erosion bedöms inte föreligga.

Översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor (2026) där förslag på åtgärder och hantering av skyfall redovisas.

Utredningen visar att det vid skyfall (100-års regn) dämmer upp vatten i södra delen av utredningsområdet, ner mot Slättervägen. Den totala volymen ansamlad vatten uppgår till cirka 6900 m³. Enligt Scalgo så stiger vattennivån i

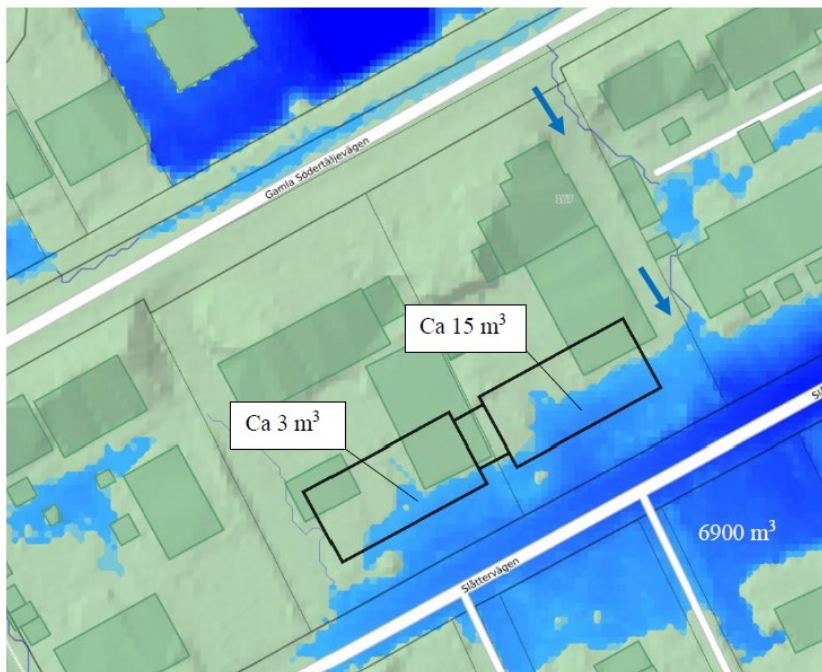
översvämningssytan upp till max +31,4 vilket är höjden att förhålla sig till gällande entréer till husen och andra eventuellt känsliga anläggningar. I plankartan regleras färdigt golv genom en planbestämmelse om att lägsta golvnivå ska vara minst +31,6. Därmed säkerställs att byggnaderna inte riskerar att översvämmas vid skyfall.

På grund av planområdets marknivåer bedöms räddningsvägarna klaras med bred marginal vid skyfall.

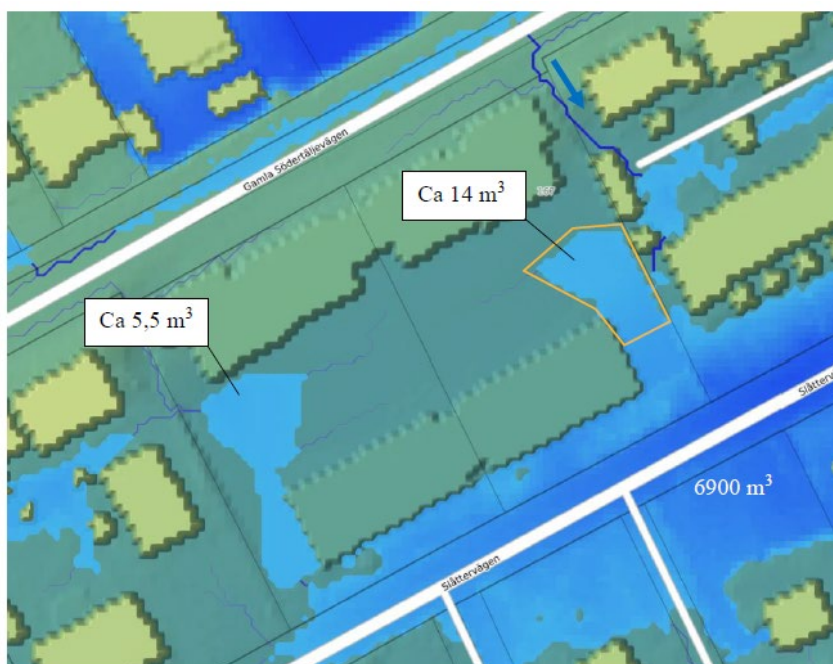
Marken inom området höjdsätts så att dagvattnet rinner ut från huskropparna och från innegården till områdets utkanter. Utmed den norra fastighetsgränsen finns en befintlig skyfallsväg från området norr om Gamla Södertäljevägen. Vatten ska fortsatt kunna passera ner utmed den östra fastighetsgränsen ner mot Slåttervägen. Ytan anpassas så att inga hinder placeras i skyfallsvägen som kan tvinga vattnet att ändra riktning eller börja dämna (se figur 17 i avsnittet om dagvatten). I plankartan regleras att marken inte få förses med byggnad.

Den nya bebyggelsen tar i anspråk en mindre del av den södra översvämningssytan. Totalt trängs cirka 18 m³ undan (se figur 19). För att säkerställa att den nya bebyggelsen inte påverkar vattennivåer uppströms eller nedströms bibehålls befintliga marknivåer från de nya byggnaderna ner mot Slåttervägen. Höjdsättningen medför därmed ingen ytterligare undanträngning av vatten. Volymen om 18 m³ kompenseras genom att minst motsvarande fördröjningsvolym skapas inom området. Den nya höjdsättningen av infartsvägen öster om de nya byggnaderna kommer ligga lägre än dagens marknivåer vilket gör att vatten kan dämna upp längre, och motsvarande 14 m³ fördröjning skapas. Vid den västra infarten skapas också fördröjning framför allt högre upp på gården vid parkeringarna där vatten tillåts fördröjas på ytan utan att framkomligheten riskeras, och en volym motsvarande 5,5 m³ skapas (se figur 20). På gården kommer det sitta brunnar i anknytning till växtbäddar och planteringar som gör att vattnet inte kommer börja dämna upp på ytan förrän ledningsnätet går fullt. På så sätt säkerställs det att fördröjningen kan nyttjas vid skyfall. Sammanlagt skapas 19 m³ fördröjningsvolym, vilket är större än den volym som tas i anspråk. Det innebär att den nya bebyggelsen inte påverkar omkringliggande områden uppströms eller nedströms.

Den samlade bedömningen är att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att hantera skyfallsvatten på ett hållbart sätt, vilket säkerställer att den planerade bebyggelsen varken medför negativa konsekvenser inom eller utanför planområdet.



Figur 18. Översvämmade ytor vid skyfall (100-årsregn) vid befintliga förhållanden framtagna med ScalgoLive. Ny bebyggelse i södra änden markerade med ungefärligt läge i svart (Structor, 2026)



Figur 19. Översvämmade ytor vid skyfall (100-årsregn) för planerad situation framtagna med ScalgoLive. Höjdsättningen är översiktlig gjord och har med markens lutning i stora drag men inte alla mindre ytor där vatten kan fördröjas och renas.

Klimatanpassning

Generellt bidrar detaljplanens genomförande till mer grönska och en minskad andel hårdgjord yta. Detta får positiva konsekvenser för vattenreglering, där mer

vatten kan infiltreras inom planområdet. Minskad hårdgjorda ytor får även positiva konsekvenser för värmeöeffekter, som bedöms minska efter exploatering jämfört med dagens situation.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Ny bebyggelse innebär alltid en klimatbelastning på grund av att det genereras utsläpp av växthusgaser i främst i byggskedet, för bland annat byggmaterial och byggt transporter. Från den 1 januari 2022 gäller lagen om klimatdeklarationer för byggnader. Den omfattar alla som söker bygglov efter detta datum.

Den aktuella lokaliseringen för ny bebyggelse är mycket lämplig i och med att det är ett förtätningsprojekt med väl fungerande infrastruktur som omgärdar platsen. Det är även beläget inom spårväg syds influensområde. Sammantaget bedöms klimatpåverkan vara marginell.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg

Inga anpassningar kopplat till avstånd till statlig väg eller järnväg är nödvändiga.

Farligt gods

Inga anpassningar kopplat till primära och sekundära leder för farligt gods är nödvändiga.

Störande verksamheter

Inga anpassningar kopplat till störande verksamheter är nödvändiga.

Bebyggelse

Ljusförhållanden

Förslaget medför möjligheter till goda ljusförhållanden för både befintlig och tillkommande bebyggelse. De högre flerbostadshusen placeras i fastighetens norra del och de lägre radhusen i dess södra del vilket ger den gemensamma gården goda förutsättningar till solljus. Skuggstudier har tagits fram under planarbetet och förslagets påverkan på omgivande bebyggelse bedöms som liten jämfört med innan. Sammantaget bedöms den skuggpåverkan som planerad bebyggelse medför på befintlig bebyggelse och allmänna ytor vara en rimlig konsekvens av detaljplanens genomförande.



Figur 20. Skuggförhållanden vid vårdagjämning och sommarsolstånd (Skuggstudie, Yellon, 2025).

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en förändring i stadsbilden. Tidigare öppna och hårdgjorda ytor mot Gamla Södertäljevägen och en sluten baksida längs Slåttervägen förses med byggnader. De befintliga verksamheterna rivs och ersätts med tydliga byggnadskroppar som placeras mot de angränsande gatorna vilket bidrar till att stärka gaturummet. Mot Gamla Södertäljevägen placeras entréer mot gatan vilket bidrar till ökad stadsmässighet och närvaro som har inverkan på upplevelsen framför allt för gående och cyklister. Mot Slåttervägen ersätts det slutna planket med gröna uteplatser och radhus vilket öppnar upp och bidrar till grönska och en större upplevelse av trygghet i gaturummet. Bebyggelsens placering är i linje med hur övrig bebyggelse utmed gatorna är placerad, vilket skapar en mer enhetlig upplevelse i kvarteret. Sammantaget bedöms den nya bebyggelsen medföra positiva konsekvenser på stadsbilden.

Social hållbarhet

Planområdet, som i dagsläget saknar värden för barn, utvecklas med en gemensam, bullerskyddad bostadsgård. Sociala ytor för barn och vuxna tillskapas på innergården för den kommande bostadsbebyggelsen och möjliggör för mötesplatser inom kvartersmarken. Kommunens barnchecklista har använts och ingen negativ påverkan på barn ses som en konsekvens av planförslaget. Frågor kopplade till trafiksäkerhet har hanterats inom ramen för genomförd trafikutredning.

Genom den ändrade markanvändningen skapas nya miljöer där barn kan bo och vistas på. Förslaget medför en omvandling från verksamheter till bostäder och skapar en större närvaro på kvällar och helger vilket kan bidra till förbättrad trygghet längs intilliggande gator.

Detaljplanen bidrar också till en ökning och större blandning av bostäder i området. Detta innebär att människor har större möjlighet att bo kvar i området när livssituationen förändras. Detta gäller inte minst för den äldre befolkningen där planförslaget möjliggör för lättillgängliga marklägenheter som kan vara attraktiva för villasäljare som vill bo kvar i Segeltorp.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser med avseende på social hållbarhet.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte leda till några konsekvenser för kulturmiljön. Inga fornlämningar påverkas av exploateringen.

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen.

Trafik

Gatustruktur

Detaljplanen medför inga omfattande förändringar i befintligt gatunät. Angöring till och från planområdet kommer fortsatt att ske både från Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

In- och utfarter ska genomföras enligt kraven i Huddinge kommuns tekniska handbok.

Gångtrafik- och cykeltrafik

Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring avseende gång- och cykelmöjligheter inom området.

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande innebär ett ökat underlag till befintlig kollektivtrafik. Förslaget bedöms inte påverka framkomligheten för kollektivtrafik på Gamla Södertäljevägen och inte heller i övrigt innebära några negativa konsekvenser för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Trafikutredningen (Trivector, 2026) visar att planområdets trafikalstring minskar när det blir bostadshus inom fastigheterna i jämförelse med dagens industri- samt restaurangverksamhet. Förslaget möjliggör för kantstensparkering inom kvartersmark längs Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen samt in- och utfart från Slåttervägen, vilket är vanligt förekommande på andra fastigheter längs gatan. Bedömningen är att kantstensparkering inom kvartersmark och den nya in- och utfarten inte kommer bidra till negativa konsekvenser jämfört med dagens situation. Längs Slåttervägen utmed planområdet bedöms det dock inte vara lämpligt att anordna parkering inom allmän plats, då gångbanans placering och den återstående vägbredden inte medger parkering längs gatan.

Trafiksäkerhet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för trafiksäkerheten. Den planerade exploateringen antas ha en lägre trafikalstring jämfört med dagens industri- samt restaurangverksamhet.

Säker skolväg

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för skolvägen längs Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Förvaltningen har gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gällande planläggning av Godsägaren 2 och 3.

De allmänna intressena är att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande då utvecklingen sker på nuvarande industrimark i ett redan etablerat bostadsområde med befintlig infrastruktur. Förtätning i lämplig skala utgör ett välgörande tillskott till Segeltorps småhusområde genom att tillföra en ökad variation av bostadsformer. Detta skapar förutsättningar för fler att bo kvar i området även vid förändrade familjeförhållanden eller livssituationer.

Den föreslagna bebyggelsen anpassas i skala, höjd och placering till den omgivande bebyggelsestrukturen med småhuskaraktär. En omgestaltning av mötet mellan kvartersmark och gaturum bidrar till ett öppet och omsorgsfullt möte mot både Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen, vilket bedöms förbättra och stärka anpassningen till områdets karaktär.

De enskilda intressena utgörs av fastighetsägarens vilja att tillskapa nya byggrätter på sin fastighet. Ett enskilt intresse kan även vara att ett fåtal parkeringsplatser anordnas i anslutning till planområdet i form av kantstensparkering, samt att in- och utfarter till planområdet placeras vid Slåttervägen. Detta innebär en marginell ökning av trafikrörelser med begränsad påverkan på trafiksäkerheten.

Planen bedöms innebära en rimlig avvägning mellan allmänna intressen av bostadsförsörjning och hushållning med mark samt enskilda intressen. Detaljplanen bedöms i sin helhet bidra till måluppfyllelse för flera av kommunens mål i översiktsplanen och därigenom till *Ett hållbart Huddinge 2030*. Detta genom att främja attraktiva bostadsområden och utgå från målen om att växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen samt en effektiv markanvändning.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen, i samarbete med mark- och exploateringssektionen och trafik- och landskapssektionen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd genom WSP.

Carinna Dohi de Sousa

Planarkitekt