

## Planbeskrivning

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



## Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-11-14  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2024/477*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-14
- Plankarta med bestämmelser, 2025-11-14

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Gestaltnings-PM, Yellon, 2025-09-10
- Dagvattenutredning, Structor, 2025-03-31
- Vägtrafikbuller och vibrationer, Trivector, 2025-01-15
- Trafikutredning, Trivector, 2025-01-08
- Vibrationsutredning, Nitro Consult, 2024-11-26
- 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 efter 2015-01-02)

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

## **Projektgrupp**

Tara Azimi, huvudprojektledare, exploateringsingenjör

Jenny Söderlund, planarkitektkonsult, WSP

Martin Rydberg, planarkitektkonsult, WSP

Märta Fröjd, miljöplanerare

Lotta Mattsson, trafikplanerare

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplan</b>	<b>5</b>
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>7</b>
Bebyggelsestruktur	7
Gator och trafik	11
Ärendeinformation	12
Motiv till detaljplanens regleringar	14
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>19</b>
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Organisatoriska frågor	22
Dokumentation och kontroll (upplysningar)	23
<b>Planeringsunderlag</b>	<b>24</b>
Kommunala	24
Regionala	24
Utredningar	24
<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>25</b>
Tidigare ställningstaganden	25
Övriga förutsättningar	26
<b>Konsekvenser</b>	<b>39</b>
<b>Administrativa frågor</b>	<b>47</b>

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder i form av flerbostadshus samt radhus, alternativt parhus och kedjehus. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

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.

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.

Planförslaget innebär att ca 150 kvadratmeter av kommunens fastighet Juringe 2:4 överförs till kvartersmark.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:990 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd kvartal 4 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 4 2026

Genomförandetiden är 5 år.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande exploateringsavtal.

## Detaljplan

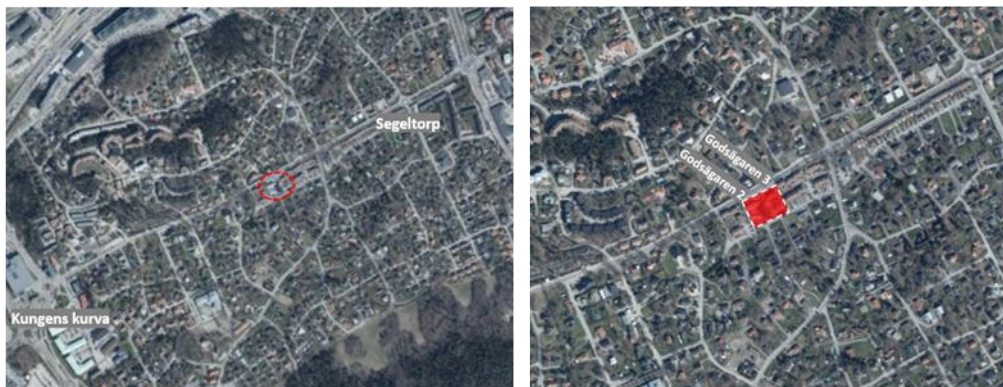
### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny blandad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Planen syftar till att skapa goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till närområdet. Vidare syftar detaljplanen till att definiera gaturummet genom ett genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen. Utöver det syftar också detaljplanen till att uppnå en säker och god boendemiljö. Projektet ska därmed bidra till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.

### Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden 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 Slåttervägen i söder. Området omfattas inte av några riksintressen. Inom planområdet saknas höga naturvärden.



Figur 1. Planområdet markerad i rött.

Detaljplanområdet utgörs till största del av fastigheterna Godsägaren 2 och 3 som ägs av Godsägaren 2 AB som i sin helhet ägs av Prevelop & Partner AB tillsammans med Andersson Company Fastighetsutveckling Holding 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.



Figur 2. Planområdet markerad i rött.



## Beskrivning av detaljplanen

### Bebyggelsestruktur

Planförslaget innebär en ändrad användning från småskalig industri till bostäder och möjliggör uppförandet av flerbostadshus och en lägre skala med radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Förslaget beräknas totalt kunna möjliggöra uppförandet av ca 16 st lägenheter i två flerbostadshus mot Gamla Södertäljevägen i norr. I söder möjliggörs för ca 10 st radhus, alternativt parhus eller kedjehus, med placering utmed Slåttervägen. Mellan bebyggelsen tillskapas en gemensam gårdssyta. Planförslaget innefattar även en enkelriktad gata på kvartersmark genom området, med in- och utfart från Slåttervägen. Parkering föreslås längs Gamla Södertäljevägen, Slåttervägen samt på innergården.



Figur 3. Illustrationsplan av planförslaget (Yellon, 2025).

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 om 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 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 4. Gatuvy längs Gamla Södertäljevägen (Illustration, Yellon, 2025).

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.

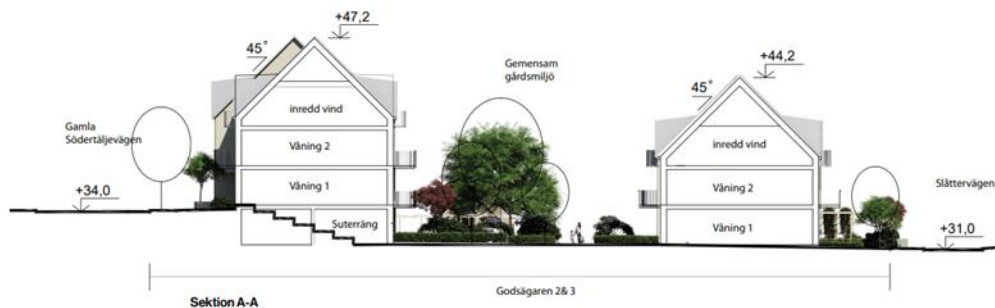
Bebyggelsen syftar till en varsam utveckling genom att definiera gaturummet med ett väl gestaltat och genomarbetat möte mellan den nya bebyggelsen och omgivande gaturum. Mot Gamla Södertäljevägen eftersträvas en urban småskalig karaktär. Kantstensparkering med trädplanteringar och små entrétytor blir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



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



Figur 5. Fasadelevation genom området (Illustration, Yellon, 2025).



Figur 6. Sektionsvy över föreslagen bebyggelse (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 Slättervägen.

Mot Gamla Södertäljevägen är flerbostadshuset uppdelade i två volymer samtidigt som en förskjutning i sidled inom byggnaderna bidrar till att bryta ner skalan och bygga vidare på den förskjutning som även finns i angränsande bebyggelse. De småskaliga flerbostadshuset 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 gatan, dela upp volymerna, bryta takfotslinjen och lyfta fram de individuella bostäderna har även en frontespis adderats till vindsvåningen.

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 7. 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 men också 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.

Till detaljplanen har även ett gestaltnings-PM tagits fram.



Figur 8. Gatuperspektiv från innergården mot flerbostadshusen (Illustration, Yellon, 2025).

### *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. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade skapas på den gemensamma gården inom ett avstånd om 25 meter från entréer.

#### *Räddningstjänst*

Planområdet uppfyller krav för att räddningstjänsten ska kunna ta sig fram. Tänkt uppställningsplats för räddningstjänstens fordon är på Slåttervägen samt Gamla Södertäljevägen. Båda platserna har låga trafikflöden och låga hastigheter, 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 inom 50 meter från bostadsentréer i planområdets södra del i anslutning till Slåttervägen. Avfallsfordon angör miljörummet via parkeringsficka längs Slåttervägen.

#### *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, 2025) 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 på avståndet till spårbinden kollektivtrafik.

Grundbehovet av parkering ska beräknas utifrån zon C. För att parkeringstalen för bil och cykel ska gälla ska förutsättningarna som anges i bilaga 1 till parkeringsprogrammet vara uppfyllda.

### *Bilparkering*

En trafikutredning (Trivector, 2025) har tagits fram som säkerställer efterfrågan på bilparkering samt dess utformning och påverkan av planen på omgivningen. Totalt behöver 26 bilplatser anläggas för kvarteret utifrån föreslagen bostadsdisposition beräknat utifrån parkeringszon C. Bilparkering föreslås på gemensam yta inom bostadskvarteret samt som kantstensparkering på kvartersmark längs Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

Tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler ska efterlevas. Kraven uppfylls inom planen genom att det är möjligt att anordna två parkeringsplatser för rörelsehindrade på den gemensamma parkeringsytan, inom 25 meter från bostadshusens entréer. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

### *Cykelparkering*

Vid anläggande av cykelparkering bör strävas efter att den ska vara väderskyddad, upplyst samt med möjlighet att låsa fast ramen. Totalt behöver 91 st cykelparkeringar och 2 st lådcykelparkeringar anordnas inom planområdet, dessa kommer att lokaliseras på olika platser inom planområdet. Radhusen kommer att ha cykelplatser i anslutning till sina entréer, ett flertal cykelplatser kommer att vara lokaliserade i cykelförråd i suterrängvåningen samt att cykelparkeringar planeras i anslutning till flerbostadshusets entréer.

### *Angöring*

Planområdet angörs från Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen i söder. Planförslaget innefattar en enkelriktad lokalgata genom planområdet, med in- och utfart via Slåttervägen. Kantstensparkering föreslås på kvartersmark längs Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

Avfallsrummet planeras placeras i planområdets södra del, vilket möjliggör åtkomst för avfallsfordon via Slåttervägen.

### *Mobility management*

Mobilitetsåtgärder kan påverka individers val av färdmedel till mer hållbara alternativ. Med flexibla parkeringstal kan åtgärder genomföras för att ge viss reduktion av de grundläggande parkeringstalen. Möjliga åtgärder som kan bli aktuella framgår av trafikutredningen.

Exploatören ansvarar att upprätta en handlingsplan för flexibla parkeringstal som ska biläggas kommande exploateringsavtal och följas upp i bygglovsprocessen.

## **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**

### *Planbestämmelser*

## **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

### **Kvartersmark**

#### *B1 Bostäder, 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 Bostäder, 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 byggnation 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 inrymma radhus om två våningar samt inredd vind. 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 inrymma ett flerbostadshus om tre våningar samt inredd vind. 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 i en våning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 p.

*h4 Högsta totalhöjd är 34,5 meter.*

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

### **Markens anordnande och vegetation**

*n1 Maximalt 50 % av marken inom egenskapsområdet får användas för parkering.*

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 parkering.*

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 inom egenskapsområdet får hårdgöras och användas för parkering.*

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.

### **Takvinkel**

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader. Gäller inte takkupor och frontespiser.

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnadernas tak har en vinkel om minst 45 grader för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till omgivningen. Takutformningen bidrar till att byggnaden bryts upp vertikalt med en tydlig topp. Genom regleringen sänks även högsta möjliga nivå för takfotens placering. Angiven minsta takvinkel avser inte takkupor eller frontespiser, där flackare tak möjliggörs. 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 Suterrängvåning ska utformas tydligt avläsbar från resten av byggnaden sett från söder.*

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

*f3 Byggnadsvolym ska utformas med en förskjutning om minst 0,9 meter i fasad, mot Gamla Södertäljevägen och innergård.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen anpassas till omkringliggande bebyggelse genom att skapa ett mer småskaligt uttryck. 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 volymens längd.*

Bestämmelsen syftar 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 För bostäder mot Gamla Södertäljevägen som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Bestämmelsen syftar till att uppnå god boendemiljö och förebygga olägenhet i form av omgivningsbuller. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 2 p.

*f6 Takkupor och/eller frontespiser är tillåtet till en omfattning av högst 50 % av volymens längd.*

Bestämmelsen syftar 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.

## **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 m<sup>2</sup>.*

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 m<sup>2</sup>*

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 uppföras och kraga ut högst 1,8 meter från fasad. Balkonger får inte glasas 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.

*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.

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att flerbostadshuset 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 flerbostadshuset anpassas till omgivningen. 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 om att reglera att inget startbesked för ny bebyggelse får ges innan marken har sanerats. Marklov och

startbesked för markarbeten som behöver göras innan marksanering kan påbörjas, får komma till stånd, men inte startbesked för ny bebyggelse. Bestämmelsen är generell och gäller all kvartersmark inom planområdet. 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.

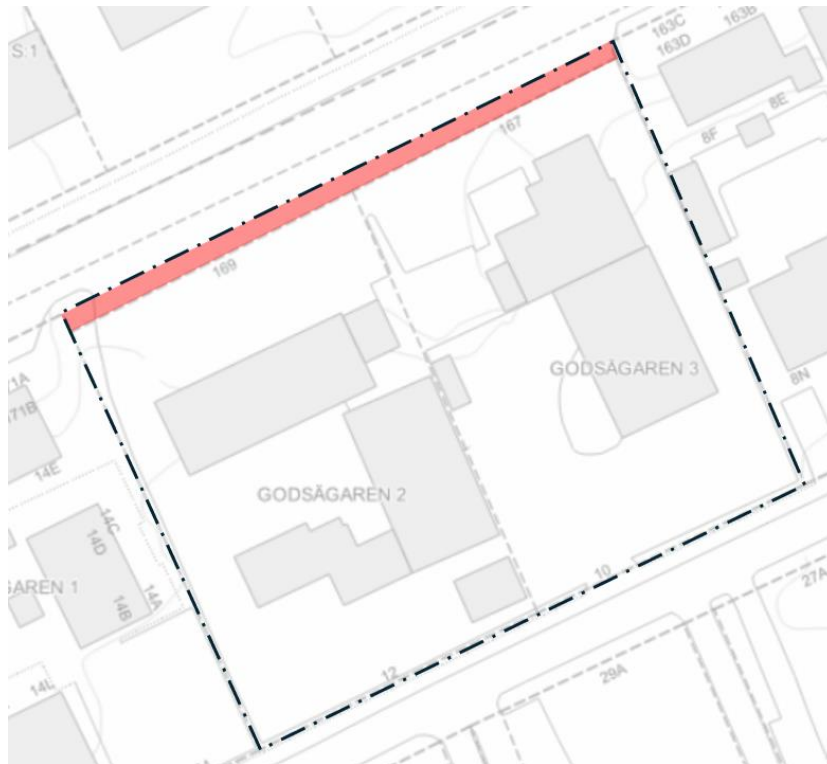


## Genomförandefrågor

### 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 m<sup>2</sup> enligt nuvarande förslag.



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 AB ansvarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bostadsbebyggelse planeras att anslutas till befintligt elnät. Exploatören bekostar anslutningsavgift och eventuella kapacitetshöjande åtgärder av befintlig transformatorstation.

#### *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.

Exploatören ska erlagga medfinansieringsersättning för Spårväg syd, då Spårväg syd bedöms medföra en värdeökning av fastigheterna Godsägaren 2 och 3.

#### *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 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.

### *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 markförvärv/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. Vidare kommer avtalet att reglera hur marköverföringen ska ske samt vilken kostnad som exploatören ska erlagga till kommunen för marken. I de fall allmän platsmark förekommer i detaljplanen, inom exploatörens fastighet, ska kommunen lösa in marken och överlåtelsen ska ske utan ersättning. Avtalet kommer också att reglera att exploatören ska bekosta utbyggnad eller ombyggnad av allmän plats om sådan blir aktuell. Med anledning av Spårväg syd ska exploatören medfinansiera utbyggandet av spårvägen i enlighet med de riktlinjer som kommunen har antagit för medfinansieringen av Spårväg syd.

### *Tidplan*

Plansamråd kvartal 4 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-123011), 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.

#### *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 (2025-11-20).

### Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050).

### Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget listas nedan.

- Gestaltnings PM, Yellon, 25-09-10
- Dagvattenutredning, Structor, 25-03-31
- Vägtrafikbuller och vibrationer, Trivector, 25-01-15
- Trafikutredning, Trivector, 25-01-08
- Vibrationsutredning, Nitro Consult, 24-11-26
- Miljöteknisk utredning och riskbedömning, Structor, 24-09-05
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor, 2024-08-30
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning, Structor, 2024-08-30

## Planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

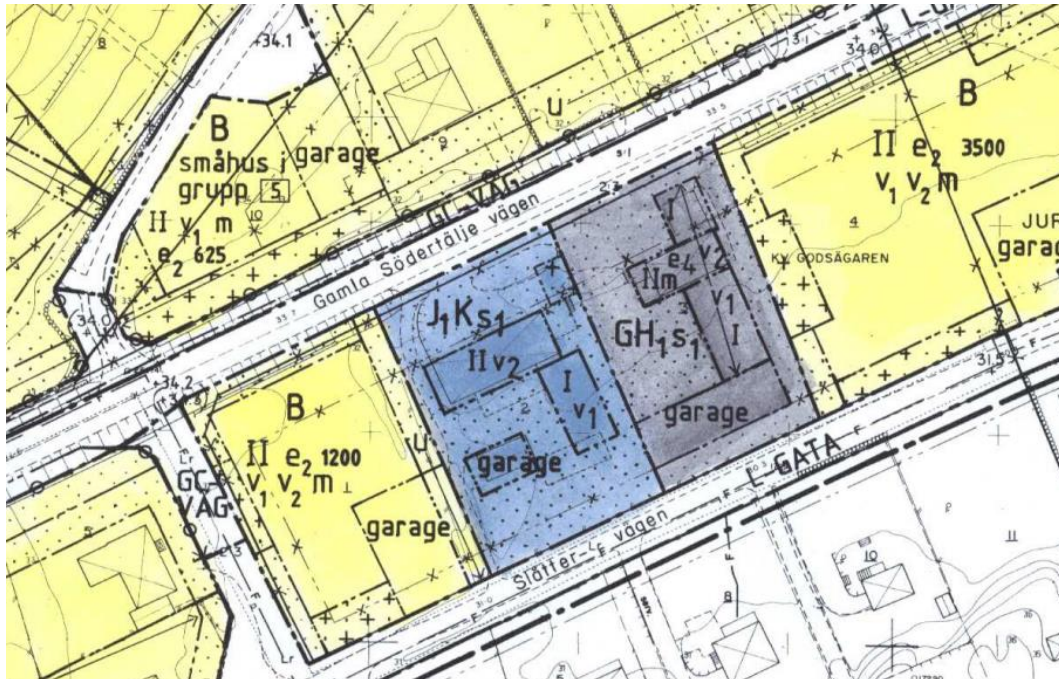
#### Kommunala

##### *Detaljplaner och områdesbestämmelser*

Den för området gällande detaljplanen (Gamla Södertäljevägen del B) möjliggör för småindustri av icke störande art, kontor, bilservice, servering och garage.

Bebyggelsen får vara en till två våningar. I bebyggelsen mot Gamla Södertäljevägen får suterrängvåning inredas. Mer än hälften av planområdet är reglerat med prickmark och får inte bebyggas. Detaljplanen vann laga kraft år 1994 och genomförandetiden har gått ut.

Sedan tidigare gällande plan som ingår i aktuellt planområde ersätts när denna detaljplan får laga kraft. De delar av gällande plan som inte ingår i föreliggande detaljplan fortsätter att gälla till dess att områdena planläggs på nytt eller upphävs.



Figur 11. Gällande detaljplan där blå och gråfärgade ytor utgör planområdet.

#### *Planbesked*

Kommunstyrelsen lämnade den 29 november 2023 positivt planbesked avseende planläggning av fastigheterna Godsägaren 2 och 3. Vid tillfället avsåg ansökan möjliggörande av bostadsbebyggelse i form av radhus.

#### *Planuppdrag och program för detaljplanen*

Den 2 oktober 2024 tog kommunstyrelsen beslut om planuppdrag för området. Syftet med planläggningen är enligt planuppdraget att pröva ny bebyggelse för bostäder i blandad form där övervägande del utformas som radhus med goda boendekvaliteter och god 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 kollektivtrafikhåll 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 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. 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 bebyggelseläge med potential att utvecklas till sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Förhållningssätt för de primära bebyggelselägena är bland annat att: nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafiklägena 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 Långsjöns grönområde 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 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

Föroreningsmängderna i dagvattnet före exploatering visas 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)

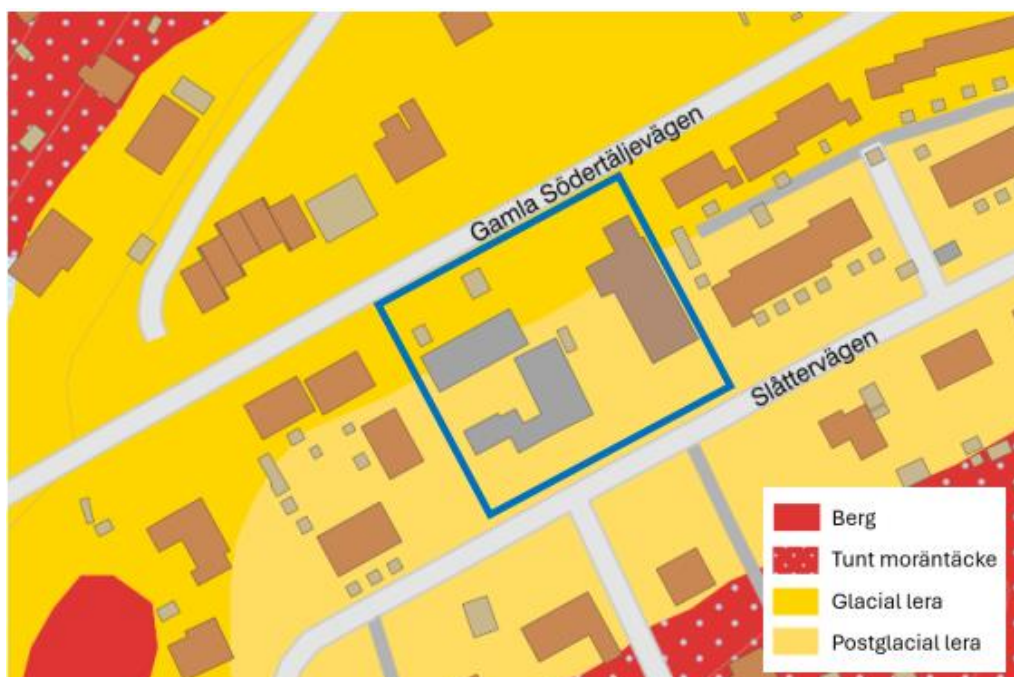
Ämne	Nuläge [kg/år]
P (Fosfor)	0,39
N (Kväve)	3,2
Pb (Bly)	0,038
Cu (Koppar)	0,051
Zn (Zink)	0,27
Cd (Kadmium)	0,0015
Cr (Krom)	0,0071
Ni (Nickel)	0,017
SS (Suspended substans)	100
Oil (Olja)	2
BaP (Benso(a)pyren)	0,00014
TBT (Tributyltenn)	0,000059

## 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 12. 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 Länsstyrelsens Webb-GIS ligger planområdet inom markavvattningsföretaget Juringe tf med id AB\_2\_0551. Företaget är aktivt men sammanfaller med ett markavvattningsföretag som är upphävt med id AB\_2\_1747. Det aktiva företaget består av diken och vallar vilka ser ut att ha ersatts av ledningar i marken vilket tyder på att det aktiva företaget sannolikt inte är aktivt längre.



Figur 13. 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 (tunga alifater) förekommer i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i ytlig 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 underskider 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 underskider Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten, medan PFAS 11 och PFAS 4 överskrider åtgärdsgränsen. Högst halt uppmättes i punkt W1.

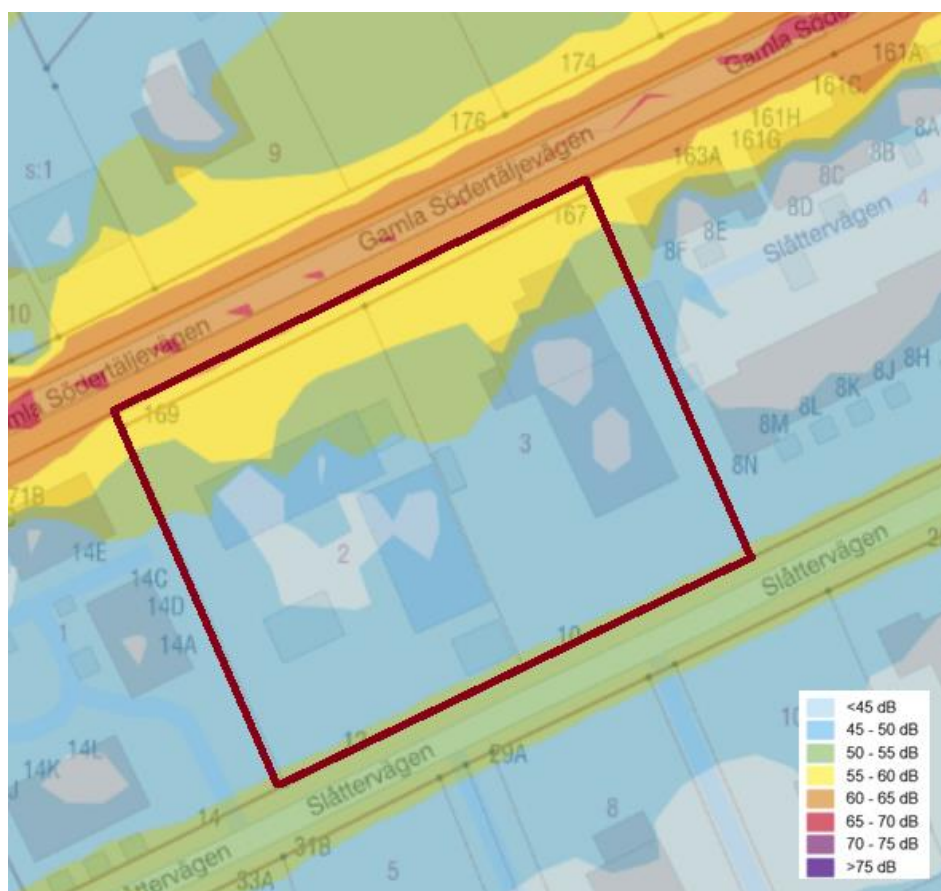
Analysen från grundvattenundersökningen visar att det inte förekommer några halter av flyktiga föroreningar i grundvattnet (BTEX eller klorerade kolväten). Baserat på detta bedöms det inte finnas några hälsorisker beträffande ånginträngning i byggnader. Uppmätta halter för samtliga analyserade parametrar underskider 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.

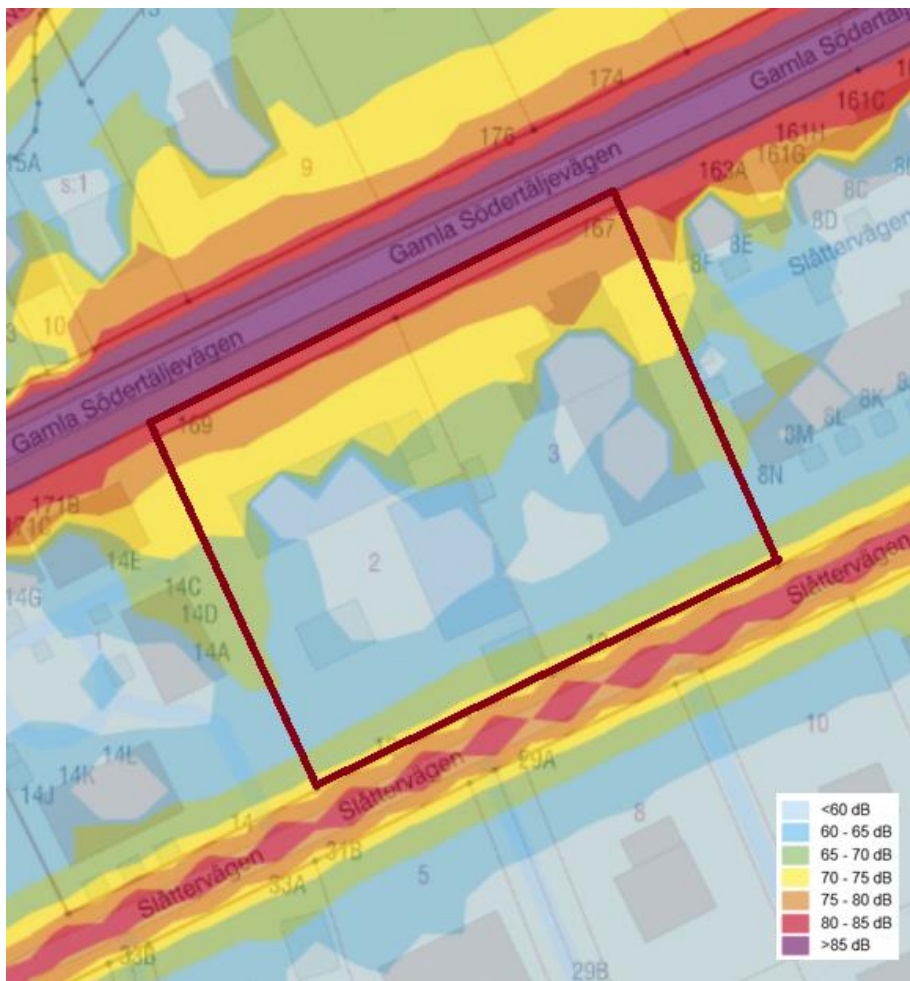
#### *Buller*

En trafikbullerutredning har utförts av Trivector (2025). 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 14. Ekvivalenta bullernivåer enligt kommunövergripande bullerkartläggning (2021). Planområdet markeras med röd linje.





Figur 15. 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,*

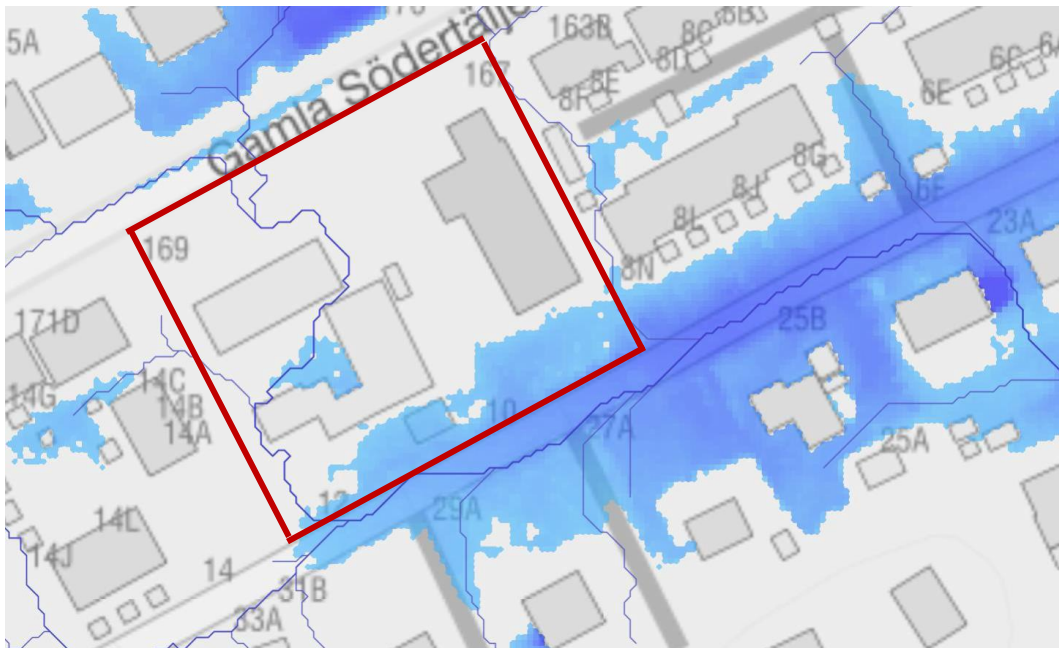
Ett geotekniskt PM har tagits fram av Structor (2024) som beskriver markförhållandena inom planområdet. Marken inom planområdet bedöms inte vara ras- eller skredkänslig.

#### *Översvämning*

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor (2025) som beskriver översvämningssrisker inom planområdet. Gamla Södertäljevägen fungerar som en vattendelare vid normalregn då området norr om ligger betydligt lägre. Vid stora

skyfall kan vattennivån teoretiskt stiga så pass mycket på norra sidan vägen att det rinner över vägen och ner och passerar genom planområdet vidare till Slåttervägen. Efter utbyggnad är det viktigt att vattnet även i fortsättningen kan passera igenom fastigheterna för att inte skapa problem där vattnet blir instängt.

Det angränsande området söder om planområdet är relativt flackt. Vid kraftiga skyfall (100-årsregn) blir det stående vatten längre ner på Slåttervägen som dämmer upp till södra delen av planområdet upp till en nivå på ca +31,4. Inne på gården på fastighet Godsägaren 2 är det en instängd lågpunkt där vatten också ansamlas. Vattendjupet varierar med djup upp till 30 cm ner mot Slåttervägen.



Figur 16. Skyfallsmodell för befintliga förhållanden framtagen med Scalgo (Dagvattenutredning, Structor, 2025). 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 utpekats 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 ca 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 ca 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 förutom 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 är en lokalgata utan gångbana. Huddinge kommun är väghållare för både Gamla Södertäljevägen och Slåttervägen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

I kommunens gångplan från 2018 utgör Gamla Södertäljevägen en del av det övergripande gångnätet som utgör stommen i hela kommunens gångvägnät. 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. Slåttervägen som angränsar till planområdet i söder är en lokalgata utan gångbana. Oskyddade trafikanter rör sig längs vägen i blandtrafik. 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 fastigheten Godsägaren 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 Sättra. Gångavståndet till Sättra 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 infart från Gamla Södertäljevägen i norr, samt Slåttervägen i söder. Enligt trafikmätningar från 2025 var vardagsmedelsdygnstrafiken 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 endast 50 meter från Godsägaren men då det saknas gångbana längs södra sidan av Gamla Södertäljevägen, saknas en gen och säker väg till befintliga övergångsställen längs Gamla Södertäljevägen. Oskyddade

trafikanter når istället övergångsställe och busshållplatser via Slåttervägen och Gårdsvägen, vilket innebär ett längre avstånd till hållplatsen.

Skyltad tillåten maxhastighet på Gamla Södertäljevägen är 40 km/h. Den uppmätta medelhastigheten vid trafikmätningen var cirka 43km/h.

Slåttervägen är en lokalgata med småhusbebyggelse. Gatan saknar gångbana och har en tillåten maxhastighet på 30 km/h. Slåttervägen är 4 meter bred vilket gör att det kan vara svårt för fordon att mötas och att de oftast håller 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 behöver exploatören förvärva mark från kommunens fastighet Juringe 2:4.

### 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. Luftkvalitetsförhållanden påverkas marginellt av tillkommande trafik. Omvandlingen av området bedöms medföra positiv utveckling av Segeltorps villaområde 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 samrådts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning (2025-05-20).

#### *Riksidressen 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 exploateringen 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*

Fastigheterna omfattar inte någon befintlig natur- eller grönstruktur av särskilt värde. Vegetationen är begränsad till enstaka mindre träd och buskar, medan huvuddelen av marken utgörs av hårdgjorda ytor i form av asfalt samt befintliga byggnader. 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*

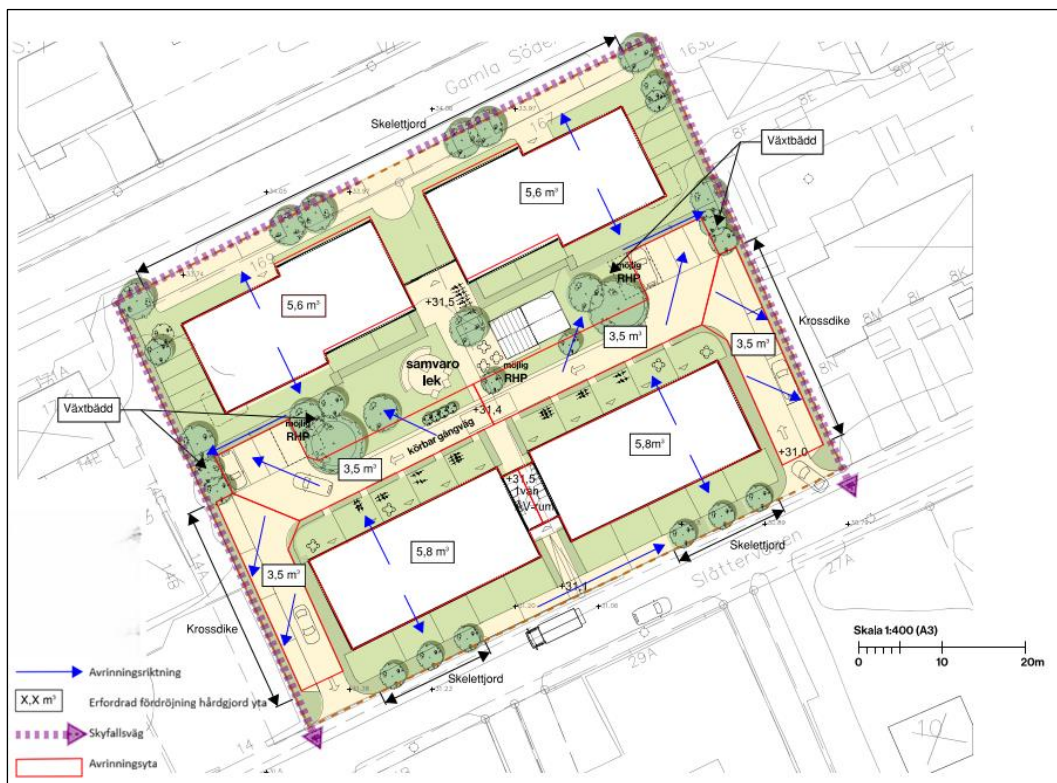
Exploateringen har ingen påverkan på rekreationsvärden eller friluftsliv.

### *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 (2025) 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 kvarteretsmarken 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 17. 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, kväve, bly, koppar, zink och olja. Dagvattenflöden har beräknats för olika återkomsttider och klimatfaktorer.

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 marknivå sannolikt kan innebära marksättningar. Ifall en höjning av marknivå 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.

Tabell 3. 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*

Markavvattning är förbjudet i Stockholms län och kräver särskilda skäl för dispens. I dagvattenutredningen (2025) konstateras att markavvattningsföretaget som berör planområdet inte längre uppfyller sitt syfte då det har ersatts av ledningar i marken. Den planerade bebyggelsen bedöms därför inte påverka markavvattningsföretaget.

#### **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.

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 innan en eventuell sanering påbörjas.

### *Buller*

En bullerutredning har tagits fram av Trivector (2025) som påvisar att riktvärdena för buller klaras vid alla fasader utom vid de norra fasaderna ut mot Gamla Södertäljevägen och en mindre del av de västra och östra fasaderna närmast Gamla Södertäljevägen. Detta åtgärdas med genomgående lägenheter där planlösningen utformas så att minst hälften av bostadsrummen (sovrum och vardagsrum) orienteras mot innergården. Samtliga bostäder kommer att ha tillgång till en tyst sida i form av innergården, där riktvärdena för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA) uppfylls. Kravet på genomgående lägenheter regleras i plankartan.

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 (2025) där förslag på åtgärder och hantering av skyfall redovisas. Planförslaget innebär lågpunkten inom planområdet att byggas bort och ledas vidare till den större översvämningssytan. Enligt Scalgo så stiger vattennivån i den större översvämningssytan upp till ca +31,4 vilket blir en höjd 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.

Marken inom området höjdsätts så att dagvattnet rinner ut från huskropparna och ut från gårdens mitt mot områdets utkanter. Utmed den norra fastighetsgränsen finns det en teoretisk skyfallsväg från området norr om Gamla Södertäljevägen. Vatten som tidigare passerade ner genom mitten av planområdet behöver med den nya bebyggelsen ledas ut mot planområdets utkanter så att vattnet fortsatt kan passera och rinna vidare ner mot Slåttervägen. I och med det så kommer flödesvägarna för skyfall att ändras men det kommer inte få någon påverkan för skyfallshanteringen i stort vare sig nedströms eller uppströms då vattnet precis som tidigare rinner vidare ut på Slåttervägen.

Den samlade bedömningen är att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att hantera skyfallsvatten på ett hållbart sätt, vilket säkerställer att den planerade bebyggelsen inte medför negativa konsekvenser för omgivande områden.

### *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 värmeöffekter, 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 byggtransporter. 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 9. Skuggförhållanden vid vårdagjämning och sommarsolstånd (Skuggstudie, Yellon, 2025).

#### *Stadsbild och landskapsbild*

Bebyggelsen på fastigheterna består idag av småskaliga industribyggnader i 1–2 våningar med fasader av rött trä och tegel. Bebyggelsen har ett inskjutet förhållande till Gamla Södertäljevägen och mot söder finns ett långsgående plank som skapar en tydligt sluten baksida.

Detaljplanens genomförande innebär en förändring i stadsbilden. Tidigare öppna och hårdgjorda ytor mot gatorna 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 framförallt för gående och cyklister. Mot Slättervägen 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.

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 Slättervägen.

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, 2025) visar att planområdets trafikalstring minskar när det blir bostadshus inom fastigheterna i jämförelse med dagens industri- samt restaurangverksamhet. Förslaget möjliggör för kantstensparkering längs Gamla Södertäljevägen vilket är vanligt förekommande på andra fastigheter längs gatan. Bedömningen är att kantstensparkering inte kommer bidra till negativa konsekvenser jämfört med dagens situation.

#### *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.

### **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.

Jenny Söderlund

Planarkitekt