



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/477

Handläggare
Carinna Dohi de Sousa
Carinna.Dohi-de-Sousa@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-08-21.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är 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 kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.

Planområdet ligger i Segeltorp. Området avgränsas av Gamla Södertäljevägen i norr och Slåttervägen i söder.

Planområdet utgörs 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. Planområdet utgörs av småindustri, kontor, bilservice och garage. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 3 845 kvadratmeter.

Viktiga frågor att hantera i planarbetet är markföroreningar, skyfall, trafikbuller och gestaltning av tillkommande bebyggelse.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Initialt bedöms inte detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 2026.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden. Projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Segeltorp och kommunen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Fastighetsägarna Godsägaren 2 AB, som företräds av utvecklaren Prevelop AB, inkom med planbeskedsansökan för projektidén på de egna fastigheterna den 3 mars 2023. Ansökan kompletterades den 30 maj 2023. Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked den 29 november 2023 avseende planläggning för bostadsändamål (KS-2023/641).

Projektet syftar till att utveckla befintlig privatägd industrimark till bostadsbebyggelse inom villaområdet Smista, Segeltorp, *se figur 1*. Fastigheterna är idag hårdgjorda och utgörs av markparkering samt byggnader för icke-störande småskalig industri, garage och kontor. Fastigheterna ingår inte i det närliggande villabebyggelseområde som utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö.

Fastigheterna som tillsammans utgör cirka 3 845 kvadratmeter är lokaliserade utanför centrala delarna av Segeltorp, söder om Gamla Södertäljevägen mellan Juringe allé och Gårdsvägen, *se figur 2*. Segeltorp är en kommundel med blandade bostadstyper. Planområdet ingår delvis i den regionala stadskärnan Kungens kurva-Skärholmen där uppemot 10 000 nya bostäder och cirka 3000 nya arbetsplatser planeras. Region Stockholm planerar för ny infrastruktur i området i form av Spårväg syd. Cirka 1200 meter ifrån fastigheterna i fråga planerar kommunen för omvandling av Segeltorps industriområde till en ny stadsdel med bostäder, service, blandade funktioner, samt kvalitativa allmänna miljöer såsom park, torg, stråk och stadsrum.



Figur 1. Orienteringskarta, läge för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 markerade i rött

Syftet med planläggningen är 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 området. 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 kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.



Figur 2. Preliminärt planområde inom röd markering.

Upplåtelseformen för tillkommande bostäder är inte fastställd men möjligheten finns att komplettera närområdet, som idag domineras av äganderätter, med underrepresenterad upplåtelseform samtidigt som närområdets karaktär av småhus och radhus ska bibehållas.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Enligt RUFS 2050 är planområdet beläget inom ett primärt bebyggelseläge med potential att utvecklas till sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. I gällande översiktsplan (ÖP 2030) ligger området inom influensområdet för Spårväg Syd samt är utpekad inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde i Segeltorp. Sträckan längs Gamla Södertäljevägen i direkt anslutning till Godsägaren 2 och 3 utpekas som ett stamnät för kollektivtrafik. Planområdet ligger i gällande översiktsplan inom 1200-metersradien för Segeltorps inre stadskärna.

För områdena vid Gamla Södertäljevägen/Smista allé medger översiktsplan 2050, antagen den 24 april 2023 men ännu inte lagakraftvunnen, möjlighet till komplettering i mindre skala i ett område som idag består i huvudsak av äganderätter i småhus. Kompletteringar ska bidra till blandade boendeformer för att skapa ett bostadsutbud som möjliggör för människor i olika skeden av livet att flytta till och bo kvar i området. Vid komplettering ska stor hänsyn tas till närområdenas befintliga karaktär som småhusområde.



Enligt översiktsplan 2050 ska tillkommande bebyggelse koncentreras till de strategiska lägena utmed stamnätet med god tillgänglighet till viktiga målpunkter och intill kollektivtrafikhållplatser.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med RUFS 2050 och översiktsplanen för Huddinge kommun.

Enligt kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt kommer projektet att möta efterfrågan av småhus samtidigt som den närmast omringliggande villabebyggelseområdet kompletteras med blandade bostadsformer i lägre skala. Det anses positivt att pågående planering av mer omfattande karaktär i området kompletteras med ett projekt av mindre skala.

Området berörs inte av riksintressen och i området finns inte heller höga naturvärden. Förslaget bedöms inte innebära att större gröna stråk, samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras. 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. Projektet kan bidra till att öka gröna inslag i området.

Projekt bidra till utvecklingen av Segeltorp som en kommundel med blandade bostadstyper. Samtidigt som stor hänsyn tas till den närmaste omgivningens karaktärsdrag som småhusområdet vad gäller skala, placering och utformning av tillkommande bebyggelse. Villor utmed Gamla Södertäljevägen i närhet till planområdet utpekas i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefull kulturmiljö. Allt detta utgör tillsammans en viktig utgångspunkt för att undersöka vad projektet kan tillföra till områdets karaktär, samt hur småhusområdet och den urbana gatumiljön bäst kan mötas.

Andra viktiga förutsättningar till planarbete är risken för markföroreningar i planområdet på grund av tidigare användning av halogenerade lösningsmedel i området. Detta är något som bör utredas i ett tidigt skede, då eventuell förekomst innebär komplicerade och inte minst kostsamma saneringsinsatser.

Trafikbuller och vibrationer är också viktiga frågor att utreda. En utmaning i arbetet är tillgången till säkra kopplingar till närmaste busshållplatser med tanken på avsaknad av gångbana på fastigheternas sida av Gamla Södertäljevägen.

Planområdet

Planområdet omfattas idag av detaljplan Gamla Södertäljevägen del B, 0126K-12301 som medger icke-störande småindustri, kontor, bilservice och garage, *se figur 3*. Dagens användning är utbyggd i stor del enligt gällande detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.



miljöer såsom park, torg, stråk och stadsrum cirka 1200 meter ifrån fastigheterna i fråga.

Planens läge medger goda förutsättningar för hållbart resande med både gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planområdet nås med gång och cykel via Gamla Södertäljevägen som är utpekad som ett huvudcykelstråk. Däremot saknas både gång- och cykelbana på planområdets sida. Gång- och cykelförbindelser i nord-sydlig riktning saknas generellt i området. Det finns dessutom brister vad gäller tillgänglighet i gång- och cykelförbindelsen väster om planområdet som förbinder Slåttervägen med Kurirvägen och vidare till målpunkter, såsom närmaste lekplatser.

Cirka 50 meter från planområdet ligger hållplats Smista som trafikeras av buss mellan Sörskogen, Huddinge och Skärholmen. Hållplatsen Juringe allé ligger ca 300 meter från planområdet och trafikeras av buss 173 mellan Skärholmen, Fruängen och Skarpnäck.

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Gamla Södertäljevägen på den norra delen av fastigheten med preliminära nivåer mellan 55–60 dB. Även om Gamla Södertäljevägen inte är hårt trafikerad har den en stor andel tung trafik (cirka 40 procent busstrafik) vilket orsakar risk för frekvent buller och vibrationer som måste utredas vidare. En utgångspunkt i arbetet är att utreda nödvändiga buller- och vibrationsåtgärder med en hög ambitionsnivå på gestaltning så att mötet mellan nya bebyggelsen och gatan kan bidra till en förbättrad upplevelse längs Gamla Södertäljevägen.

Planområdet är utsatt för en måttlig risk för höga vattennivåer vid ett skyfall, söder om Godsägaren 3. Ny bebyggelse behöver planeras så att plats ges för hantering av dagvatten och skyfall.

Halogenerade lösningsmedel kan enligt uppgift från Länsstyrelsen ha använts på platsen tidigare vilket innebär att det finns en risk för markföroreningar. Behov av kostnadsdrivande sanering kan uppstå. Om lösningsmedel hittas är detta ofta mycket svårsanerat, särskilt om bostäder avses på platsen. Detta är något som behöver utredas i ett tidigt skede.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är bostäder i blandad form där övervägande del utformas som radhus.

Projektets arkitektoniska idé bygger på att komplettera området med bostadsbebyggelse som på ett omsorgsfullt sätt ansluter väl till den närmast omkringliggande villabebyggelse i skala, i en samtida tolkning. Utgångspunkten i



Figur 5. Preliminär volymskiss från Prevelop AB reviderat efter planbeskedsansökan.

Angöring planeras via Slåttervägen som löper parallellt med Gamla Södertäljevägen och utmed fastigheterna. Parkering föreslås i markplan genom kantstensparkering utmed en ny lokalgata inom kvarteret.

Viktigt under planarbetet är att säkerställa att exploatering och bebyggelsens placering inom planområdet kan hantera utrymme för funktioner så som bland annat sophantering, parkering, dagvatten och skyfall. Det är också viktigt att ingen negativa påverkan på de befintliga bostäderna sett till bland annat skyfall, trafik- och säkerhet sker.

I planarbetet ska studeras lämplig angöring och placering av entréer till de nya bostäderna. Tillgänglighetsfrågorna är också viktiga frågor att hantera i projektet. Projektet ska bidra till en attraktiv och trygg stadsmiljö, därför ska mötet mellan bebyggelse och gata, samt entréerna i bostadshusen studeras med omsorg, *se figur 6*.



Figur 6. Preliminär volymsskiss från Prevelop AB reviderat efter planbeskedsansökan.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring ett levande och växande Huddinge där ett varierat bostadsutbud möjliggör för människor i olika skeden av livet att flytta till och bo kvar i området. Projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling genom att komplettera bostadsbebyggelse utmed kollektivtrafikens stamnät, i utkanten av den regionala stadskärnan Kungens kurva – Skärholmen samt inom område för komplettering av bebyggelse i översiktsplan 2050.

Viktiga frågor och utmaningar att hantera i planarbetet bedöms vara:

- Risk för förorenad mark från tidigare verksamhet.
- Utpekad risk för översvämning längs Slättervägen, söder om Godsägaren 3.
- Komplettering längs Gamla Södertäljevägen ställer krav på genomarbetat förslag sett till gestaltning, skala, buller- och vibrationer.
- Säkerställa att parkeringsytor ordnas på kvarteretsmark i samspel men andra gemensamma funktioner såsom skyfallshantering, avfallshantering, med mera.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och respektive exploatör i samband med detaljplanearbetet.



En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2026.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Markföroreningar
- Dagvatten och skyfall
- Trafikbuller och vibrationer
- Trafik- och parkering
- Geoteknik
- Gestaltning
- Barnperspektivet och barns perspektiv

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling genom att komplettera bostadsbebyggelse utmed kollektivtrafikens stamnät, i utkanten av den regionala stadskärnan Kungens kurva – Skärholmen samt inom område för komplettering av bebyggelse i översiktsplan 2050. Projektet bidra således till att uppnå målet om ett levande och växande Huddinge.

Detaljplanen innebär att enstaka arbetsplatser försvinner och ersätts av fler boende vilket får marginell negativ inverkan på arbetsplatskvoten. Området är dock välförsörjt av arbetsplatser i intilliggande Kungens kurva.

Kommunens ambition för projektet är att det ska kunna komplettera bostadsområdet som idag domineras av äganderätter, med underrepresenterad upplåtelseform samtidigt som närområdets karaktär av småhus och radhus kan bibehållas. Projektet bidrar till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i Segeltorp. Projektidé ska bidra till goda boendekvaliteter och ett genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.



Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. I denna detaljplan är trafikbuller och gestaltning av tillkommande bebyggelse samt mötet mellan nya bebyggelsen och gaturum aspekter som är extra viktiga.

Förslaget bedöms kunna bidra till en viss del till en ökad blandning av bostadstyper i ett närområde som huvudsakligen består av äganderätter. Förslaget kan bidra till en förstärkt gaturumskaraktär längs Gamla Södertäljevägen.

Projektet förväntas bidra till ökad upplevd trygghet jämfört med nuvarande användning då området omvandlas till en trivsamt boendemiljö med fler ögon på gatan.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram tillsammans med äldre perspektivet som ska vägleda planarbetet.

Behovet av en social konsekvensanalys (SKA) inklusive barnkonsekvensanalys (BKA) ska utredas i planarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser. Arbetet med framtagandet av detaljplan finansieras i sin helhet av exploatören i enlighet med plankostnadsavtalet. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte medföra några kostnader för kommunen. Kommunen förväntas göra ett nollresultat.

Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören vilket ska godkännas i samband med beslut om planuppdrag. Intentionsavtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt kostnader för genomförandet. Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden eller konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Godsägaren 2 AB