



Datum  
2024-05-07

Diarienummer  
KS-2024/844

Handläggare  
Hanna Vogelius  
08-535 365 95  
Hanna.Vogelius@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsen

## Planprogram för Segeltorp industriområde – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för Segeltorp industriområde inom kommundelen Segeltorp i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-05-07.

### Sammanfattning

Ett planprogram för Segeltorp industriområde ska upprättas i syfte att utveckla en ny stadsdel med bostäder och blandad, grön stads-miljö med samhällsservice och mötesplatser. Planprogramområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd med två alternativa spårkorridorer. Planeringsinriktningen ska utgå från spårsträckning i Häradsvägen med hållplatsläge vid planprogramområdets norra del. Segeltorp har idag relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik med buss. Det kommunala markinnehavet är litet och utgörs primärt av gatumark. Planprogramsområdet behöver utredas i ett större sammanhang för att säkra goda helhetslösningar i samband med planering av Spårväg syd och kopplingen till centrala Segeltorp. Struktur- och system-övergripande frågor ska studeras i detta planprogramsarbete och utmynna i ett förslag för en översiktlig strukturplan med markanvändning som blir vägledande för efterföljande detaljplaner. Ett planprogram möjliggör även ett helhetsgrepp kring genererat behov av kommunal service och parkmiljöer i Segeltorp. Segeltorp har i flera styrdokument ett utpekat behov av stadsdelspark. Ny grundskola och stadsdelspark ska studeras i processer parallellt med planprogrammet, då dessa funktioner initialt bedömts innebära betydande intressekonflikter gällande ytanspråk.

Det kan inte uteslutas att genomförandet av planprogrammet kan leda till betydande miljöpåverkan och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Som en del av planprogramarbetet ska en undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram för att fastställa ifall en strategisk miljöbedömning ska göras och om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Även ett hållbarhetsprogram ska tas fram.

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

Segeltorp industriområde ligger inom influensområdet för Spårväg syd, med två utpekade alternativa spårkorridorer och ett hållplatsläge vid Segeltorp industriområde. Den ena spårkorridoren löper längs Häradsvägen ovan det planprogramområdet och den andra korsar genom Segeltorp industriområde. Segeltorp har idag relativt god kollektivtrafiksörjning med bland annat en stombusslinje samt ett antal lokala busslinjer. Kollektivtrafikläget motiverar att det nuvarande industriområdet utvecklas till en stadsmässig boendemiljö med ny kvartersbebyggelse för bostäder, offentlig service, förskolor, skola, torg och närpark och inbjudande stadsrum. Med den nya planerade spårväghållplatsen skapas underlag för lokaler för service och handel, till nytta för hela Segeltorp. Ett övergripande planprogram behövs för att säkra goda helhetslösningar som möjliggör strategiska kopplingar till befintligt centrum och målpunkter i närområdet, samt möjliggör samverkan mellan planeringsprocesserna i Spårväg Syd och planprogrammet. Beroenden finns till övergripande frågor, till exempel spårväg, trafik- och rörelsekopplingar, parkering, effektivt markutnyttjande, hushållning med mark, rumsliga samband, dagvatten- och skyfallshantering samt gröna kopplingar. I Segeltorp kommun del råder brist på större parkområden, utpekat i såväl översiktsplan som park- och lekplatsprogram, vilket ställer ytterligare krav på ett brett grepp i planeringen. Grundläggande funktioner på allmän platsmark, som inte kan anpassas efter rådande struktur, behöver hanteras obeaktat fastighetsgränser. Därför finns behov av att studera dessa frågor i ett planprogramarbete som kan vara vägledande för efterföljande detaljplaner.

Nuvarande markanvändning i Segeltorps industriområde har karaktären av småindustri med inslag av kontor och handel. Planprogramområdet utgörs av flera mindre fastigheter där fyra fastighetsägare/aktörer (JM, AB Sagax, Vincero AB, Segeltorp Utvecklings AB) äger majoriteten av fastigheterna. Dessa fastighetsägare, utöver AB Sagax, önskar utveckla sina fastigheter i enlighet med kommunens intentioner och har sinsemellan inlett ett samarbete för stadsutvecklingen av området i dialog med kommunen.

### Syfte

Uppdraget innebär att ett planprogram för Segeltorp industriområde arbetas fram med planeringsinriktning som utgår från Spårväg syds spåralternativ längs Häradsvägen.

Genom ett planprogram ska förvaltningen pröva möjligheten att utveckla och omvandla Segeltorp industriområde med bostäder, blandade funktioner och nya allmänna platser. Planprogrammets mål är att anpassa området strukturellt och funktionsmässigt till den kommande spårvägen och kringliggande målpunkter, med fler bostäder, stråk och nya kvaliteter för boende i hela Segeltorp.



## Programområde



Figur 1. Bild på planprogramområdet. Röd streckad linje markerar preliminärt planprogramområde. Den gråa linjen markerar utredningsområde.

Planprogramområdet utgörs primärt av Segeltorp industriområde. Utredningsområdet, som inkluderar Segeltorp centrum och Häradsvägen ska ingå i det strukturövergripande utredningsarbetet. En del av arbetet med programmet är att utreda den exakta avgränsningen av planprogramsområdet varför delar av utredningsområdet kan komma att inkluderas.

I norr och i väster om planprogramsområdet ligger Häradsvägen som sammanbinder befintligt centrum och skola med preliminärt hållplatsläge för den nya spårvägen. Mellan industriområdet och Häradsvägen finns ett bostadsområde med mestadels radhus som ingår i utredningsområdet men inte det primära planprogramområdet, se figur 1. I söder angränsar planprogramområdet till Gamla



Södertäljevägen och söder om vägen ligger två verksamhetsfastigheter. I öster ligger Mälarvägen och ett villaområde.

Planprogramområdet utgörs främst av verksamhets- och småindustribebyggelse av varierande karaktär. Inom industriområdet finns minimalt med grönska.

### Markägförhållanden

Inom planprogramområdet finns flera fastigheter. Marken ägs till störst del av Huddinge kommun (allmän platsmark), JM, AB Sagax, Vincero AB, Segeltorps Utvecklings AB. Utöver det finns ett antal mindre fastigheter med enskilda fastighetsägare.

### Planeringsförutsättningar

#### *Översiktsplan 2030 och 2050*

I gällande översiktsplan 2030 utpekas planprogramområdet som framtida tät stadsdel som även kan rymma verksamheter. I antagen ny översiktsplan 2050 pekas dagens verksamhetsområde ut som "utvecklingsområde under utredning", vilket ska omvandlas till en blandad, grön stadsmiljö med samhällsservice och mötesplatser. I Segeltorp kommun del råder brist på större parkområden vilket är utpekad i såväl översiktsplan som park- och lekplatsprogram

#### *Områdesstudie*

Det finns en *områdesstudie från 2013* för Huddinges lokala centrum där Segeltorps centrum ingår. Områdesstudien syftar till att peka ut lämpliga områden för exploatering i Huddinges lokala centrum och till att ge en helhetsbild av önskad stadsutveckling. Segeltorps industriområde ligger ca 300 meter från centrumet och ingår i områdesstudien.

#### *Spårväg syd*

I Sverigeförhandlingen fastslås att en spårkorridor för Spårväg syd ska gå igenom Segeltorp med ett hållplatsläge vid det nuvarande industriområdet. Det aktuella planprogramområdet har i samband med det bedömts ha potential för 1500 till 3000 bostäder.

Regionen har påbörjat planering av Spårväg syd. De ekonomiska analyser som genomförts visar att avtalad finansiering inte räcker för genomförande av spårväg mellan Flemingsberg och Skärholmen. Det pågår därför överläggningar mellan parterna om projektets framtida inriktning.

Spårväg syds sträckning i Sverigeförhandlingen Storstockholm - Ramavtal 6, utgår från en planeringsstudie som avslutades 2016. Där rekommenderades en spårdragning som sedan låg till grund för den ramavtalade sträckningen. Sträckningen som rekommenderades gick igenom Segeltorps industriområde, med en hållplats i området, samt en hållplats på Gamla Södertäljevägen. Under 2022 genomfördes samråd för lokalisering av Spårväg syd, där ett antal korridorer genom området för Segeltorp beskrevs. De två alternativa spårkorridorerna är; (1)



i Häradsvägen eller (2) genom planprogramområdet och ut på Gamla Södertäljevägen (ramavtalad sträckning), *se figur 1*. Kommunstyrelsen fattade beslut under 2022, i samband med samråd för spårvägen, om att förorda den ramavtalade sträckningen genom Segeltorps industriområde då det möjliggör en extra hållplats i kommunen. I scenariot Häradsvägen kommer Gamla Södertäljevägen, där den extra hållplatsen i förslaget genom planprogramområdet skulle ligga, fortsatt behöva trafikeras av busslinjer likt idag. Restiden med spårvägen mellan en ny hållplats på Häradsvägen till Fruängen är kortare än restiden mellan en hållplats i Segeltorps industriområde och längs med Gamla Södertäljevägen. Det beror bland annat på ett ytterligare hållplatsläge (på Gamla Södertäljevägen) samt att spårvägen behöver gå i blandtrafik längs vissa sträckor närmare Fruängen. Segeltorp är idag kollektivtrafikförsöjt med bland annat en stombusslinje samt ett antal lokala busslinjer. Oavsett spårvägsdragning behöver en översyn av busslinjenätet att göras i dialog med Trafikförvaltningen. I alternativet med en spårväghållplats på Häradsvägen, kan ett busslinjenät (likt idag) komplettera Spårväg syd så att kollektivtrafiken som helhet innebär god tillgänglighet och attraktiva restider för både nya och befintliga boende i Segeltorp.

#### *Andra projekt, planeringsprocesser och dialoger*

Projektet ska också ge underlag till och samarbeta med angränsande projekt och planering, exploatering- och investeringsprojekt inom Segeltorp i olika skeden, såsom Spårväg syd.

#### *Kulturmiljö*

Inom planprogramområdet finns ingen i kulturmiljöprogrammet (2019) utpekad kulturmiljömässigt värdefull miljö eller byggnad. Däremot är villaområdet direkt öster om planprogramområdet är utpekad som särskilt värdefullt vilket behöver beaktas i planeringen.

#### **Planprogram**

Uppdraget är att upprätta ett planprogram för utvecklingen av Segeltorps industriområde som tar utgångspunkt i en centrumutveckling för Segeltorp i stort och kommunens avtal i Sverigeförhandlingen och Spårväg syd.

Planprogramområdet ska studeras för att utvecklas till en grön stadsmiljö med en blandning av olika användningar; bostäder och samhällsservice, och om möjligt inslag av verksamheter. Nya allmänna platser såsom gator, torg och närpark samt spårväghållplats ska knyta ihop kringliggande stråk och målpunkter.

Planprogrammet ska bidra till att stärka sambandet till det befintliga lokala centrumet och dess utveckling. Med nya bostäder skapas även ett bättre befolkningsunderlag för kommersiell service i hela Segeltorp. Nya parkytor behövs då Segeltorp saknar större parker. Gårdsbildningar på kvartersmark med lek och grönytor ska utredas under planprogramsarbetet.

Planprogrammet ska verka för att ny bebyggelse ska skapa en trygg och attraktiv stadsmiljö som berikar upplevelsen av gaturummet och förstärka kopplingen till Segeltorps centrum.



Planprogrammet ska fokuseras till att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Samtidigt ska det vara flexibelt för att kunna möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägförhållanden kan ändras över tid. Planprogrammet ska vidare ta hänsyn till övergripande befintliga behov i Segeltorp kommun del, såsom behov av parkområde, skola och yta för spårväg. Detta genom att samverka med parallella lokaliseringsutredningar för skola och park samt regionens arbete med Spårväg Syd.

Planprogrammet ska föreslå hur den tillkommande bebyggelsens ska tillföra Segeltorp nya kvaliteter. Därtill ska kvarterstruktur och bebyggelsens täthet, höjd samt uttryck studeras. Målet är att uppnå ett effektivt markutnyttjande och en attraktiv boende- och stadsmiljö. Omfattning, funktion och placering av allmänna platser, torg- och gårdsbildningar med lek och grönytor ska utredas under planprogramarbetet.

Som en del av planprogrammet ska övergripande mål och strategier tas fram som grund för utformningen av planförslaget. Målen och strategierna ska utformas tillsammans med aktuella aktörer/fastighetsägare. Utgångspunkten vid formuleringen av mål och strategier ska vara riktlinjer i kommunens översiktsplan och andra relevanta styrdokument.

Genom planprogrammet ska en lämplig markanvändning för området prövas; markanvändningskarta, strukturplan och tillhörande beskrivning med innehåll och mål ska tas fram.

Planprogrammet ska ge förutsättningar för att efterföljande detaljplanearbete kan påbörjas. Planprogrammet ska ange förslag till eventuell skedesindelning för kommande detaljplaner och en tidig genomförandestrategi ska tas fram.

Föreslagen struktur ska stödja en utveckling med minskad klimatpåverkan och förmå möta konsekvenserna av det förändrade klimatet. Ett hållbarhetsprogram ska tas fram.

Planprogrammet ska understödja ett genomförande med positivt exploateringsnetto för kommunen.

## Struktur

Strukturplanen ska säkerställa offentligt lättillgängliga platser och stråk som både rumsligt och socialt kan sammankoppla planprogramområdets kringliggande målpunkter såsom Segeltorps centrum. Planprogramsförslaget ska anpassas till fotgängarens skala. Planprogramarbetet ska utvärdera hur området kan kopplas till omlandet till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik.

Gaturummens utformning ska utredas och redovisas i planprogrammet med fokus på inbördes hierarki för ökad stadsmässighet, rumslighet och orienterbarhet. Möjligheter till förtätning längs Häradsvägens ska utredas.

Utgångspunkten för planprogramarbetet ska vara att utgå från befintlig struktur i syfte att underlätta genomförandet av planen, avseende ekonomi- och



fastighetsjuridiska frågor. Den strukturplan som planprogrammet ska föreslå för området förutsätter att befintlig fastighetsindelning i vissa delar kan behöva justeras för att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. I planprogramsarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt. Planprogrammet kan exempelvis på kort sikt medge förtätning inom befintliga fastighetsgränser medan det samtidigt på lång sikt finns andra övergripande idéer och förslag som kan möjliggöras över befintliga fastighetsgränser. I planprogramsarbetet ska det tas fram en etappindelning med bedömningar för områdets succesiva utveckling.

### Park och grönsstruktur

Inriktningen i planprogramsarbetet kommer vara att tillskapa en närpark i Segeltorps industriområde. Hela kommundelen utgör ett bristområde både vad det gäller parker och lekplatser. Idag finns endast en mindre park, Palissadparken, i hela Segeltorp. Palissadparken ligger ca 800 m fågelvägen från planprogramområdet. Parallellt med planprogramsarbetet kommer en alternativ lokalisering av en stadsdelspark utredas inom kommundelen. Kompletterande stadsdelsparkfunktioner kommer att studeras inom planprogramområdet för att stärka de gröna- och rekreativa värden i Segeltorp.

### Offentlig service – Skola

Behovet av nya skolplatser för tillkommande elever är i dagsläget oklart. En ny skola inom planprogramområdet skulle ianspråkta ca 20% av markytan vilket får svårhanterade ekonomiska och/eller rumsliga konsekvenser för genomförandet. Eventuellt behövs en ny skola om inte tillkommande elever kan placeras på redan befintliga skolor. Skola inom planprogramområdet är högst troligt inte aktuellt p.g.a. kostnader för markförvärv. En skolstrukturplan för Segeltorp har påbörjats för att undersöka kapaciteten i kommunens befintliga lokalbestånd och skolor. Därutöver har en lokaliseringsutredning för ny skola inletts med syfte att se över tillgänglig mark och andra alternativa lösningar för att öka antalet skolplatser i stadsdelen.

### Spårväg syd

Planprogrammets planeringsinriktning kommer utgå från en spårsträckning och hållplats längs med Häradsvägen. Förvaltningen bedömer att den spårvägssträckningen är att föredra då den ger bäst förutsättningar för planerad bostadsbebyggelse samt för genomförbarheten för Spårväg syd. Spårsträckning genom industriområdet har bedömts mindre lämplig p.g.a. ytanspråk, barriäreffekter, marktekniska förutsättningar och fastighetsintrång. Alternativet med spårvägsdragning i Gamla Södertäljevägen innebär stor påverkan på platsen och trafikföringen runt korsningen vid Jakobslundsvägen.

### Utredningsområde

Utöver preliminärt planprogramområde har ett utredningsområde identifierats. Delar av det kan komma att ingå i planprogramområdet om det vid ett senare skede bedöms vara lämpligt. Utredningsområdet ska bland annat studeras för att undersöka ifall Häradsvägen kan smaltas av och kompletteras med bebyggelse.



Segeltorp centrum ska utredas för eventuell möjlig utveckling i samband med att industriområdet omvandlas. Om behov finns ska Segeltorpskolans möjligheter till expansion utredas.

## Genomförande

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatörer och kommunen.

Avsiktsförklaring träffas mellan aktuella aktörer i samband med planuppdrag. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat intentioner och ambitioner i planprogramarbetet, förutsättningarna för marköverlåtelse, bidrag till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

En preliminär tidplan är att planprogrammet kan antas kv. 2 år 2026.

En preliminär bedömning är att följande utredningar är relevanta att genomföra:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Dagvattenutredning
- Skyfallshanteringsanalys
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Naturvärden och grönytefaktor
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Buller
- Risk
- Stråk- och rumslig analys
- Kulturmiljöanalys, kulturhistorisk konsekvensanalys
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys
- Hållbarhetsprogram

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på att det nuvarande industriområdet ska utvecklas till en grön funktionsblandad stadsmiljö med bostäder, samhällsservice, mötesplatser och om möjligt inslag av verksamheter. Omvandlingen är ett led i utvecklingen av det lokala centrumet och för att anpassa området till den kommande spårvägen. Detta projekt utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i.

Framtagandet av ett planprogram bedöms överensstämma med intentionerna i både gällande respektive antagen översiktsplan, bland annat att möjliggöra fler bostäder och mer service i Segeltorp. Översiktsplan 2050 anger att det är angeläget att Segeltorp industriområde utvecklas för att:

- Möjliggöra fler och bättre kopplingar genom och i anslutning till industriområdet, till befintligt centrum, ny spårvagnshållplats, Kungens kurva, Norra Långsjön och Fruängen.
- Möjliggöra fler bostäder och service.



- Understödja ökad mångfald – för en mer blandad stadsdel med en variation av upplåtelse- och boendeformer.
- Understödja en socialt och fysiskt inkluderande miljö som är tillgänglig och trygg att vistas i.
- Understödja en utveckling med minskad klimatpåverkan och som kan möta konsekvenserna av det förändrade klimatet.

Vidare bedöms omvandlingen av Segeltorp industriområde till bostadskvarter bidra till bostadsförsörjningsåtagandet i Sverigeförhandlingen.

Antalet arbetsplatser kommer minska i området men omvandlingen kommer också tillskapa förutsättningar för sysselsättning inom handel och offentlig- och kommersiell service.

### Avväganden avseende hållbarhet

I planprogramsarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Utgångspunkten är att arbeta med hållbarhetsprogram där exempelvis hållbarhetsmål och förslag till åtgärder för områdets utveckling tas fram. Dagens industriområde saknar i stor utsträckning grönska och möjlighet att hantera potentiellt skyfall. En omvandling av området bedöms kunna höja de gröna kvaliteterna i området. Ambitionsnivå, omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av planprogramsarbetet.

I ett tidigt skede av arbetet ska en undersökning om planprogrammet kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den i så fall avgränsas.

### Avväganden utifrån barnkonventionen och sociala konsekvenser

Idag finns inga miljöer för barn eller lekplatser i planprogramområdet. I planprogramarbetet behöver hänsyn tas till barnperspektivet samt det sociala perspektivet för människor som bor- och kommer att bo i stadsdelen. En socialkonsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) är aktuellt att ta fram som en del av planprogramsarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planprogramsarbetet finansieras i huvudsak av fastighetsägarna genom plankostnadsavtal. Fördelning av planprogramskostnaderna utgår från markinnehav inom planprogramområdet. För mark ägd av övriga fastighetsägare kommer kommunen inledningsvis stå för kostnaderna och ersättning för planprogramsarbetet tas ut i kommande detaljplaner. Arbetet med att ta fram planprogrammet och efterföljande detaljplaner beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen på sikt. Den preliminära bedömningen är en total kostnad inklusive utredningskostnader och konsultstöd på ca 3 miljoner för att ta



fram planprogrammet. Enligt tecknat plankostnadsavtal ska kommunen stå för 40 % av denna kostnad under planprogramsarbetet.

En avsiktsförklaring för planprogramsarbetet tecknas mellan kommunen och ingående aktörer/fastighetsägare i samband med planprogramuppdraget. En övergripande exploateringskalkyl för utvecklingen av hela planprogramområdet ska tas fram inom ramen för planprogrammet för att säkerställa dess genomförbarhet. Projektets exploateringskalkyl är en viktig fråga att bevaka inom planprogramsarbetet då det kan komma att påverka exploateringsgraden. Planprogrammet ska understödja ett genomförande med positivt exploateringsnetto. Om kommunen väljer att inom planprogramområdet investera i allmänna anläggningar såsom en ny grundskola eller stadsdelspark resulterar det i ett negativt exploateringsnetto i genomförandet.

Planprogramområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd och omfattas av kommunens beslut om uttag av medfinansieringsersättning. Den andel av kommunens medfinansiering av Spårväg syd som kan finansieras genom exploatering inom planprogramområdet är betydande. Medfinansieringsersättningens storlek regleras av kommunens beslut om uttag av medfinansieringsersättning och av kommande avtal med exploatörerna. Beloppens storlek beror bland annat på närhet till spårväghållplats, exploateringsgrad och upplåtelseform. Det kan också komma att påverkas av fortsatt inriktning för planering och genomförande av Spårväg syd.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

JM

Vincero

Segeltorp utvecklings AB.