



Datum  
2025-11-10

Diarienummer  
KS-2024/477

Avsändare  
Jenny Söderlund  
010-712 18 73  
plan@huddinge.se

## Detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 m.fl. inom kommundelen Segeltorp – beslut om samråd

### Beslut

1. Detaljplan för Godsägaren 2 och 3 m.fl. sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Godsägaren 2 och 3 m.fl. antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintlig industrimark till bostadsändamål genom uppförande av flerbostadshus samt radhus, parhus eller kedjehus i låg skala. Syftet är att bidra till utvecklingen av Segeltorp som en kommundel med varierade bostadstyper, samtidigt som stor hänsyn tas till områdets karaktär och typografi.

Detaljplanen möjliggör för cirka 16 lägenheter uppdelat i två flerbostadshus med gemensam suterrängvåning och 10 radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Flerbostadshusen möjliggörs mot Gamla Södertäljevägen och radhusen placeras utmed Slättervägen i söder. Bebyggelsen ska bidra till ett harmoniskt möte med gaturum och den omkringliggande villabebyggelsen.

Projektet bidrar till utveckling och en varsam förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i Segeltorp, såväl som ett ökat utbud av boendetyper i området.

Viktiga frågor i planarbetet är bebyggelsens utformning, gestaltning och anpassning mot omgivande bebyggelse samt markföroreningar, skyfall och buller. Planförslaget omfattar endast kvartersmark.

Kommunstyrelsen gav planuppdrag 2 oktober 2024 (§ 28). Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

Genomförandetiden är 5 år.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i *plan för samhällsbyggnad 2024*. Kommunstyrelsen beslöt 2024-10-02 (§ 28) att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 m.fl inom kommundelen Segeltorp.

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder i blandad form där flerbostadshus kombineras med radhus, parhus eller kedjehus. Totalt syftar planen



till att möjliggöra för cirka 16 lägenheter längs Gamla Södertäljevägen och 10 radhus, alternativt parhus eller kedjehus, längs Slåttervägen.

Bostäderna utformas med goda boendekvaliteter och gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till närområdet.

Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett väl gestaltat och genomarbetat möte mellan den nya bebyggelsen och Gamla Södertäljevägen. Projektet ska därmed bidra till en varsam förtätning och utveckling i ett kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.

## Planområdet

Detaljplanområdet är beläget i utkanten av Segeltorps centrala delar, mellan Juringe allé och Gårdsvägen, se figur 1. Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och avgränsas av Gamla Södertäljevägen i norr samt Slåttervägen i söder. Mot öster och väster möter detaljplaneområdet befintlig radhusbebyggelse. Planområdet omfattar fastigheterna Godsägaren 2 och 3, vilka ägs av Godsägaren 2 AB, samt del av kommunens fastighet Juringe 2:4.



Figur 1. Planområde inom röd markering.

I dagsläget omfattas planområdet av detaljplan Gamla Södertäljevägen del B, 0126K-12301 som medger icke-störande småindustri, kontor, bilservice och garage. Fastigheterna är hårdgjorda och utgörs av markparkering samt bebyggelse för småskalig icke-störande industri, garage och kontor. Markförhållandena är till största del flacka, men i den norra delen förekommer en tydlig höjdskillnad med sluttning i nord-sydlig riktning.

Planområdet är beläget cirka 500 meter från Gömmarens naturreservat och cirka 900 meter från grönområdet vid Långsjön, vilket ger närhet till rekreativa värden. Området omfattas inte av några riksintressen och saknar höga naturvärden. Gamla



Södertäljevägen präglas av en varierad gatumiljö med uppvuxna träd som ramar in gaturummet, hårdgjorda entréer till radhus samt bullerskydd längs delar av sträckningen.

Området omges av ett etablerat småhusområde med tydlig småskalig karaktär. Inom 500 meters radie finns flera villor som utpekats som särskilt värdefulla kulturmiljöer. Dessa är ofta placerade en bit in på tomten med generösa förgårdsytor mot Gamla Södertäljevägen. I direkt anslutning till planområdet varierar bebyggelsens placering – vissa radhus är orienterade direkt mot gaturummet, medan andra villor har placerats längre in på fastigheten med lummig förgårdsmark.

## Detaljplanen

Detaljplaneförslaget möjliggör en ändring av markanvändningen till bostadsändamål. Detaljplaneförslaget, som enbart omfattar kvartersmark, möjliggör uppförandet av flerbostadshus samt radhus, parhus eller kedjehus i låg skala.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget beräknas totalt kunna möjliggöra uppförandet av cirka 16 lägenheter mot Gamla Södertäljevägen. Dessa fördelas på två flerbostadshus med cirka åtta lägenheter i storlekarna 2-5 RoK per huskropp. Lägenhetsstorlekarna regleras inte i detaljplanen och kan komma att ändras. Flerbostadshusen delar en gemensam suterrängvåning och avser uppföras med hiss. Vidare möjliggörs för cirka tio radhus, alternativt parhus eller kedjehus, som placeras utmed Slåttervägen.

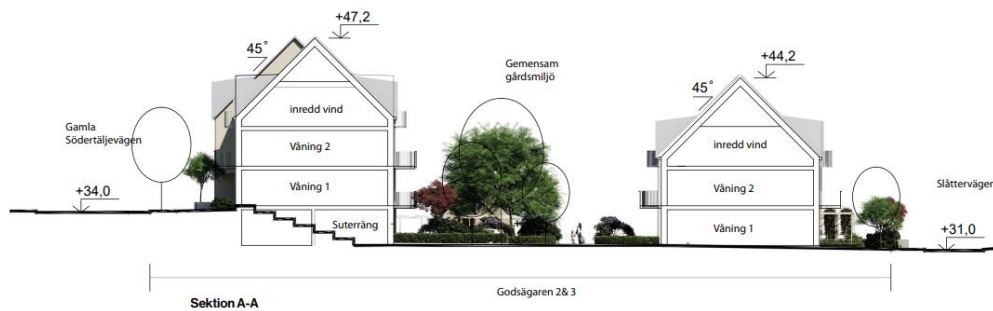


Figur 2. Illustrationsplan över möjlig utformning (Gestaltungs-PM, Yellon, 2025)

### Bebyggelsestruktur

Flerbostadshusen föreslås utformas som två lamellbyggnader om två våningar med inredd vind samt suterrängvåning. De anpassas till den befintliga terrängen och trappar ned i höjd mot Slättervägen. 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.

Flerbostadshusen angörs tillgängligt från den gemensamma gårdsentrén, med kompletterande entréer mot Gamla Södertäljevägen i norr. Deras placering och volym anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär. Förskjutningar i byggnadskroppen ger intryck av en mindre volym för att visa hänsyn till intilliggande bebyggelse. 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.



Figur 3. Sektionsvy över föreslagen bebyggelse (Gestaltning-PM, Yellon, 2025).

I planområdets södra del, 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 Slåttervägen. Radhusen föreslås uppföras i två våningar med inredd vind. Dessa bostäder ska bidra till att skapa ett attraktivt och harmoniskt gaturum i mötet med villabebyggelsen söder om Slåttervägen.

Planförslaget innefattar även en enkelriktad lokalgata genom området, med in- och utfart från Slåttervägen.

Mot bakgrund av bristen på park och lektytor i Segeltorp är det angeläget att planområdet erbjuder mötesplatser och lekmiljöer för de boende. Dessa föreslås lokaliseras i övergången mellan flerbostadshusen och radhusbebyggelsen, i form av en gemensam innergård. Planförslaget möjliggör även uppförande av en komplementbyggnad för gemensamt bruk, exempelvis som förråd eller växthus.

### 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. Detta genom att bryta upp flerbostadshusen i två med en förskjutning likt intilliggande bebyggelse. En förutsättning i gestaltningen har varit ett öppet och grönt möte mellan byggnader och gaturum, dels mot lummiga Gamla Södertäljevägen, dels i övergången mellan radhusens uteplatser och Slåttervägen. Ett gestaltungs-PM har tagits fram.



*Figur 1, Illustration för material och färgval (Gestaltning-PM, Yellon, 2025)*

Material- och färgval ska anpassas för att skapa ett omsorgsfullt och harmoniskt möte med omgivningen. Bebyggelsen bör utformas med dova kulörer i trä med listverk, vilket bidrar till en nedtonad och naturlig helhet och skapar visuell variation mellan olika bostadsenheter.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.

### Samråd

Beräknad tid för samråd är fyra veckor, med start i slutet av november 2025.

### Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft. Ny bebyggelse bedöms som tidigast kunna påbörjas i slutet på juni 2027.

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.



Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Exploatören står för samtliga kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen.

I samband med antagandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska godkännas av och undertecknas av exploatören innan det behandlas av kommunstyrelsen.

Mark från kommunens fastighet Juringe 2:4 kommer överföras genom fastighetsreglering till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3. Området som är aktuellt att överföra utgör cirka 150 kvm enligt nuvarande förslag. Exploatören ska bekosta marköverföringen och övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen. Markpriset kommer att bestämmas genom en framtida värdering.

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen ser positivt på framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 m.fl. Planområdet bedöms som lämpligt för förtätning och utgör ett välgörande tillskott till Segeltorps småhusområde genom att tillföra en ökad variation av bostadsformer. Detta möjliggör för fler att bo kvar i området även vid förändrade familjeförhållanden eller livssituationer.

En större byggnadsvolym mot Gamla Södertäljevägen bidrar till att tydliggöra gaturummet, markera gränsen mellan allmän plats och kvartersmark samt skapa en kvalitativ och bullerskyddad bostadsgård. I övergången mot befintlig bebyggelse föreslås radhus som anpassas till terrängen och trappar ned i höjd, vilket skapar en mjuk övergång till den omgivande småhusstrukturen.

Planområdet är beläget inom Spårväg Syds influensområde och har redan idag god tillgång till kollektivtrafik, med möjlighet till anslutning till spårbunden trafik. En busshållplats finns cirka 250 meter öster om planområdet och nås via Slåttervägen och Gårdsvägen.

En identifierad risk i planförslaget är avsaknaden av gångbana på den södra sidan av Gamla Södertäljevägen, vilket kan påverka trafiksäkerheten negativt. I syfte att skapa ett öppet och omsorgsfullt möte mellan Gamla Södertäljevägen och den nya bebyggelsen, har avvägningar gjorts. Dessa avvägningar har lett till förslag om entréer och kantstensparkeringar längs vägen. En möjlig konsekvens av detta kan vara att gångtrafikanter väljer att korsa vägen på platser utan övergångsställe för att nå kollektivtrafiken.

Det finns befintliga trafiksäkra kopplingar för att nå busshållplatsen vid Gamla Södertäljevägen via Slåttervägen även om dessa inte är gena. Frågan om trafiksäkerheten och gångtrafikanternas behov kommer dock att studeras vidare under det fortsatta planarbetet, för att säkerställa en så säker och tillgänglig miljö som möjligt.

Detaljplanen förväntas bidra till måluppfyllnad för flera av kommunens uppsatta mål i översiktsplanen genom att möjliggöra Ett hållbart Huddinge 2030. Detta för



att bidra till Attraktiva bostadsområden som utgår från målen att Växa genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen och Effektiv markanvändning.

Utformning och gestaltning kommer att fortsatt utvecklas och förtydligas efter samråd och inkomna synpunkter.

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. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen.

Förvaltningens samlade bedömning är att planförslaget är lämpligt att sända ut på samråd.

#### *Avväganden avseende hållbarhet*

Planförslaget innebär mindre hårdgjord yta inom planområdet samt att planområdet används mer effektivt. Planförslaget kommer innebära en förbättring avseende föroreningsbelastningen på recipienten. Utifrån äldreperspektivet ses de varierande bostadsformerna som en möjlighet för äldre att bo kvar i området om livssituationen förändras.

#### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

Kommunens barnchecklista har använts och ingen negativ påverkan på barn ses som en konsekvens av planförslaget, avsaknad av sammanhängande gångbana på södra sidan av Gamla Södertäljevägen kvarstår. Ytor för lek har möjliggjorts inom detaljplanen.

#### **Ekonomiska eller juridiska konsekvenser**

Detaljplanen medför inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Exploatören står för samtliga kostnader för framtaget av detaljplanen i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal. Exploatören ska i enlighet med undertecknat intentionsavtal erlagga medfinansieringsersättning till Spårväg syd, då Spårväg syd bedöms medföra att fastigheterna ökar i värde.

Kommunen kommer att få en intäkt för markförsäljningen avseende den del av fastigheten Juringe 2:4 som ska överföras till exploatörens fastigheter Godsägaren 2 och 3.

Nicklas Lord

Planchef



## **Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 och punkt D 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

## **Bilagor:**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

## **Delges:**

Kommunstyrelsen

Akten