Handläggare
Sara Björk
sara.bjork@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. (Orren 2), inom kommundelen Stuvsta – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 med flera (Orren 2) inom kommundelen Stuvsta antas i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 23 januari 2026, samt tillhörande antagandehandlingar bilaga 1-4.

Sammanfattning

Avsikten med att ändra gällande detaljplan för Segersminne 1:30 med flera inom kommundelen Stuvsta är att utöka byggrätten inom fastigheten Orren 2. Ändringen har initierats av Green Storage för att anpassa fastigheten till uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Ändringen syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och stödja en modern och effektiv verksamhet, som i sin tur ska bidra till att uppfylla kommunens mål om utökad service för invånarna i närområdet.

Det bedöms att genomförandet av ändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Genomförandetiden är 5 år.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050, där området för ändringen är utpekat som ett område för komplettering.

Planändringen bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från översiktsplanen och framtida utvidgning av väg 226 – Huddingevägen, för att kunna inkludera ett eventuellt nytt kollektivtrafikkörfält.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att ändringsområdet lämpar sig väl för ny bebyggelse. Planförslaget innebär ett effektivt marknyttjande av redan ianspråktagen mark.

Förvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplaneändringen inte medför en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är därför att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens den 22 september 2021 för fastigheterna Orren 5 och 2. Efter att planbeskedet lämnades har sökanden meddelat att de inte avser utnyttja planbeskedet för Orren 5, då de inte kommit överens med fastighetsägaren om ett förvärv. Därför omfattar planarbetet enbart fastigheten Orren 2. Ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 med flera (Orren 2), inom kommundelen Stuvsta, påbörjades enligt beslut i kommunstyrelsen den 27 oktober 2023.

Avsikten med ändringen är att utöka byggrätten och lägga till användningsbestämmelsen Verksamheter i gällande detaljplan för fastigheten Orren 2.

Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att en ny högre byggnad kan uppföras. Den totala bruttoarean blir cirka 5 000 kvadratmeter fördelad på fyra plan.

RUFS 2050

Planförslaget bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS 2050.

ÖP 2050

Den gällande översiktsplanen (ÖP 2050) har pekat ut området för ändringen som ett område för komplettering. Enligt översiktsplanen är väg 226 (Huddingevägen) av riksintresse. Den utökade byggrättens placering ska ta hänsyn till en eventuell framtida utökning av väg 226, Huddingevägen, till följd av ett nytt kollektivtrafikkörfält. Planförslaget bedöms överensstämma med de övergripande målsättningarna från översiktsplanen.

Planprocessen

Samråd

Samråd genomfördes under tiden den 4 november till 29 november 2024. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om hantering av farligt gods för väg 226, redaktionella ändringar i plankartan och hantering av dagvatten på hårdgjord yta. Inkomna synpunkter från sakägare har i huvudsak handlat om den förslagna bebyggelsens volym och karaktär samt hur det påverkar trafiken i närområdet. Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse, se bilaga 4.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden den 8 september 2025 till 6 oktober 2025. Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser samt trafik och parkering. Inkomna yttranden från sakägare och övriga har i huvudsak handlat om

trafikfrågor. Samtliga yttranden bemöts i ett separat granskningsutlåtande, se bilaga 3.

Förändringar i planförslaget efter granskningen

Planbeskrivning (komplettering)

- Den till ändringen hörande beskrivningen har uppdaterats för att förtydliga att det är en komplettering till gällande detaljplan. Vissa rubriker och fraser har ändrats men textens huvudsakliga innehåll är oförändrat.
- Exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser har förtydligats.
- Avsnittet om planerad bebyggelse har justerats för att undvika detaljerade beskrivningar och illustrationer av byggnadens utformning och ett förtydligande om att dessa frågor kommer hanteras i bygglovsprocessen har lagts till.
- Beskrivning av vad som gäller för parkering inom planområdet har förtydligats.
- Texten har reviderats för att kommunens bedömning i frågan om kulturmiljö ska framgå tydligare.

Plankarta

- Förtydliganden har gjorts i plankartan där bestämmelser som tillkommer respektive upphävs i förhållande till gällande detaljplan tydligare kan överblickas.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar till att förtydliga redan gjorda ställningstaganden och bedömningar.

Ändringsområdet

Området för ändringen omfattar ungefär 0,3 hektar och berör del av fastigheten Orren 2 som ägs av Green S Orren 2 AB samt del av Segerminne 1:30 som ägs av Huddinge kommun.

Ändringsområdet är lokaliserat cirka 800 meter från Stuvsta station och 2,6 kilometer från Huddinge station.

Ändringsområdet är beläget i närheten av villabebyggelsen i Segersminne som är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram. Detta område är beläget på motsatt sida om Djupåsvägen på ett avstånd om cirka 130 meter från ändringsområdet.

Ändringsområdet har tidigare reglerats genom detaljplan 0126k-14575 för Segersminne 1:30 med flera, vilken tillåter handel (utom livsmedel), kontor och icke-störande småindustri. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut. År 2008 gjordes ett tillägg till planen för grannfastigheten Orren 7, vilket gjorde det möjligt att bygga en ny anläggning för bilförsäljning och bilservice med en yta på

cirka 1500 kvadratmeter bruttoarea ovan mark, samt utrymmen för kontor, icke-störande småindustri och handel (utom livsmedel).

Ändringsområdet berörs inte av riksintressen eller strandskydd.

Figur 1. Kartbild som visar området som berörs av planändringen. Område markerat med orange avser planändringen. Gällande planområde är markerat med svart streckad linje.

Gällande detaljplan i området

Området för ändringen är planlagt sedan tidigare (Segersminne 1:30 med flera 0126k-14575). Detaljplanen medger markanvändning HKJ (handel/ej livsmedel, kontor, icke-störande småindustri). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Ett tillägg till detaljplanen upprättades år 2008 för grannfastigheten Orren 7. Ändringen tillät uppförandet av en ny anläggning för bilförsäljning och bilservice med en yta om cirka 1 500 kvadratmeter bruttoarea ovan mark samt utrymmen för kontor, icke-störande småindustri och handel (ej livsmedel).

Figur 2. Kartbild som visar gällande detaljplaner i närhet till aktuellt område. Det är enbart detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera 0126K-14575 som direkt berörs av ändringen. Orange markering visar planändringens ungefärliga avgränsning.

Detaljplaneändringen

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Där inget annat anges fortsätter planbestämmelser i underliggande detaljplan att gälla. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som upphävs och tillkommer.

Avsikten med detaljplaneändringen är att skapa en funktionell miljö som tar hänsyn till variationen av verksamheter i området. Den befintliga byggnaden inom Orren 2 kommer att rivas. Den planerade nya byggnaden ska byggas i fyra våningar och uppta cirka 1 300 kvadratmeter byggnadsarea.

Detaljplaneändringen omfattar ingen allmän plats.

Den nya byggnadens utformning, färg och material kommer att hanteras i bygglovsprocessen. Planförslaget kommer att ge plats åt etablering av en förrådsverksamhet med utökad byggrätt, vilket innebär en förändring av dagens stadsmiljö. Trots den föreslagna bebyggelsens omfattning bedöms den inte ha någon negativ effekt på områdets orienterbarhet eller överblickbarhet.

Utredningar

En bullerutredning har tagits fram med anledning av planändringen.

Trafik och parkering
Ändringen bedöms inte generera någon ökning av trafik eller transporter. Utbyggnaden bedöms inte ge någon större påverkan på gång- och cykeltrafiken i och med att planerad bebyggelse sker på mark som redan är ianspråktagen för parkeringsytor. Placeringen av den utökade byggrätten har beaktat en potentiell framtida utvidgning av väg 226, Huddingevägen, för ett eventuellt nytt kollektivtrafikkörfält.

Buller
Området utsätts för buller från väg 226, Huddingevägen. Enligt kommunens bullerkartläggning (2021) utsätts området närmast Huddingevägen för bullernivåer från vägtrafik upp till 70–75 dBA ekvivalent ljudnivå. Majoriteten av planområdet (på andra sidan av den förhöjda bergsryggen) utsätts dock för 50–60 dBA ekvivalent ljudnivå. Slutsatsen baserat på bullerutredningen är att ljudnivåerna från vägtrafiken i området inte förändras.

Dagvatten
Det aktuella området är idag asfalterad yta. Andelen hårdgjord yta och genererade dagvattenflöden bedöms således inte öka med anledning av planändringen, varför frågan inte utreds vidare inom ramen för planändringen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplaneändringen 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 delar bedömningen att planförslaget inte medger någon betydande miljöpåverkan.

Genomförande
Ändringen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Genomförandeavtal tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Förvaltningens synpunkter
Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS 2050 och kommunens gällande översiktsplan 2050. Inga omfattande tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av denna detaljplaneändring, med undantag för en bullerutredning. Detta grundar sig på ändringens begränsade omfattning och karaktär, som i övrigt inte förväntas medföra några betydande konsekvenser.

Avväganden avseende hållbarhet
I sin helhet bedöms den föreslagna byggnaden inte medföra negativa effekter på den sociala, ekonomiska eller ekologiska hållbarheten i området.

Den nuvarande användningen av fastigheten omfattar uthyrning av yrkeskläder och maskiner, vilket idag inte har någon betydande inverkan på omgivningen.

Den nya användningen, som föreslås som en förrådslösning, medför inga sociala konsekvenser, eftersom det inte kommer att tillkomma arbetstillfällen, och den påverkar inte människors rörelse i området. Platsens värden sett ur ett äldreperspektiv påverkas inte negativt av detaljplaneändringen.

Avväganden utifrån barnkonventionen
Intilliggande område har idag sociala värden, inklusive en närliggande fotbollsplan, som inte påverkas negativt av detaljplaneändringen. Även om barn inte är målgruppen för den föreslagna bebyggelsen, bedöms de vistas i nära anslutning till ändringsområdet. Målpunkter för barn i området är Stuvsta idrottsplats. Förvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar barnens rörelse negativt i området.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som planarbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen ska bekostas av exploatören. Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen, exploatören och fastighetsägaren. Avtalsförslaget redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2026/53).

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
Bilaga 2. Komplettering till planbeskrivning – antagandehandling
Bilaga 3. Granskningsutlåtande
Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB