

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. inom kommunal Segeltorp



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2019-04-17*

*Samhällsbyggnadsavdelningen*

*SBU 2016-140, KS- 2016/1230*

Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. i kommundelen Segeltorp

Utökat förfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning (KSF) i samarbete med natur- och byggnadsförvaltningen (NBF).

**Projektgrupp**

Albin Lindeskär, planarkitekt (KSF)

Jonas Gran, exploateringsingenjör (KSF)

Annika Blomquist, miljöplanerare (KSF)

Josefin Häggdahl, gatu- och trafikingenjör (KSF)

Niklas Rehn, bygglovshandläggare (NBF)

Jeff Wijesinghe, förrättningslantmätare (NBF)

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
<b>Detaljplan</b>	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
<b>Genomförande</b>	<b>25</b>
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Administrativa frågor	28

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggnad för kontor och viss handel på del av fastigheterna Jakobslund 2:3 m.fl. i Smista, Segeltorp. Mot Hedvägen ska bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och träd ska återplanteras längs fasaden. Mot Häradsvägen ska bebyggelsen utformas representativt. För att säkerställa detta ska byggnaden uppföras till en något lägre höjd mot Hedvägen och något högre mot Häradsvägen. Detaljplanen innebär också en tryggare utformning av anslutande gångstråk i den östra delen av planområdet. Detaljplanen ska även säkerställa ett område för lägsta schaktnivå då det finns en befintlig tunnel under fastigheten Jakobslund 2:3.

### **Behov av miljöbedömning**

Detta planförslag för Jakobslund 2:3 m.fl. bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte tas fram.

### **Genomförande**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och startar när detaljplanen vinner laga kraft.

## Detaljplan

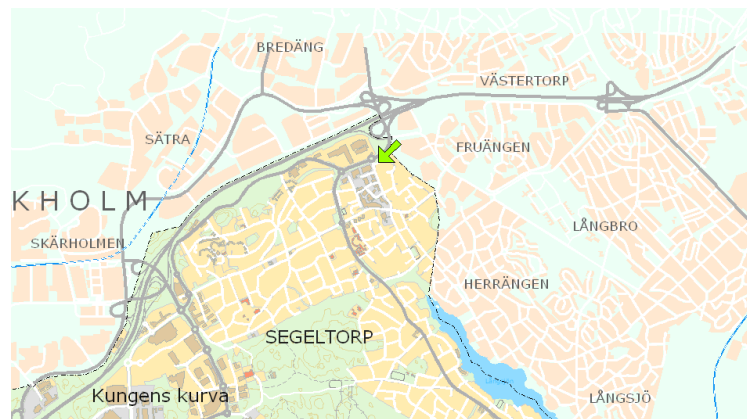
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggnad för kontor och viss handel på del av fastigheten Jakobslund 2:3 m.fl. i Smista, Segeltorp. Mot Hedvägen ska bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och träd ska återplanteras längs fasaden. Mot Häradsvägen ska bebyggelsen utformas representativt. För att säkerställa detta ska byggnaden uppföras till en något lägre höjd mot Hedvägen och något högre mot Häradsvägen. Planens genomförande innebär också en tryggare utformning av anslutande gångstråk i den östra delen av planområdet.

### Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger söder om Häradsvägen och strax väster om kommungränsen mot Stockholm och Fruängen, se kartan nedan. Området omfattar större delen av den kommunalt ägda fastigheten Jakobslund 2:3 samt en mindre del av fastigheterna Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:2 och är cirka 3100 kvm.



Planområdet markerat med grön pil, precis väster om kommungränsen mot Stockholm.

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

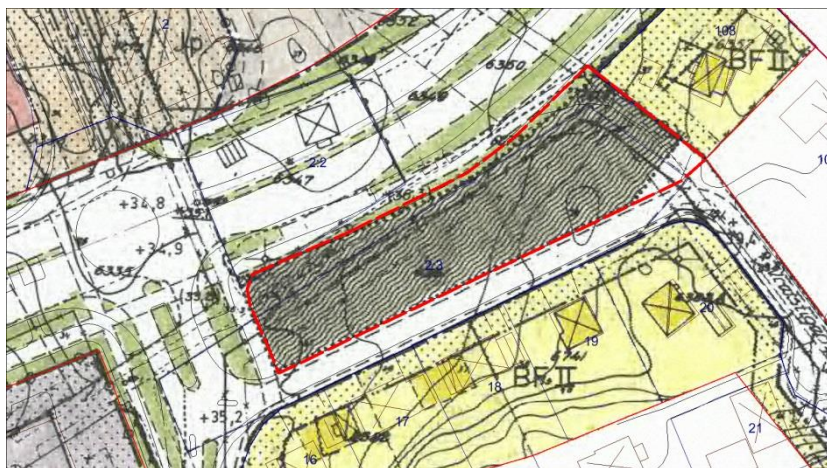
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050), antagen 2018, anges planområdet som primärt bebyggelse. De primära bebyggelseområdena pekades ut som platser med potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Planförslaget är förenligt med regionplanen.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen visar Huddinge kommuns långsiktiga vilja när det gäller hur den fysiska miljön bör utvecklas med bland annat bebyggelse, naturområden och infrastruktur för att skapa en hållbar utveckling med goda livsmiljöer. Översiktsplanen antogs 2014 av kommunfullmäktige och omfattar hela

kommunens yta. I översiktsplanen betecknas området som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde och ingår i strukturplanen för Segeltorp. Avståndet mellan Segeltorps centrum och planområdet ligger precis bortom 600 meter som i översiktsplanen är den utpekade gränsen för högsta prioritet för exploatering inom strukturplanerna. Planområdet ligger inom 1200 meter från Segeltorps centrum och utgörs av exploateringsområde som har hög prioritet. Planläggningen för verksamhet sker i enlighet med översiktsplanen.

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**  
Området är idag planlagt med detaljplan för kv. Myren m.fl. fastställd 1974. Gällande detaljplan medger park eller plantering för området. Genomförandetiden har gått ut.



*Utdrag ur gällande detaljplan.*

### **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 som beslutades i kommunfullmäktige 2017.

Programsamaråd har tidigare skett- redan 11 januari-1 mars 2010 och därefter tillstyrktes planprogrammet av dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i maj 2010. Inget beslut om planuppdrag fattades dock. En ny uppstart skedde i samband med en markanvisningstävling under våren 2015, i princip i enlighet med tidigare upprättat planprogram. Planuppdrag gavs sedan av kommunstyrelsen den 30 mars 2016 då även planprogrammet godkändes.

Planarbetet sker med utökad förfarande enligt 5 kap. 7 § Plan- och bygglagen 2010:900.

### **Planens förenlighet med miljöbalken**

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §.

Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Idag finns miljökvalitetsnormer för

utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

### Behovsbedömning

Enligt miljöbalkens 5 kap 18 § ska en miljöbedömning av planen göras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med hänvisning till nedanstående och beskrivningen av miljöfrågor under rubriken *"Förutsättningar, förändringar och konsekvenser"*, bedöms detta planförslag för Jakobslund 2:3 m.fl. inte medföra någon betydande miljöåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

### Planen

Planförslaget medger uppförande av en byggnad för kontor och viss handel. Området ligger nära nuvarande och planerad kollektivtrafik vilket är positivt då fler kan resa med hållbara färdmedel till området.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i planarbetet bedöms vara buller från lastning och lossning av varor vid verksamheten och förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

### Platsen

Planområdet är idag oexploaterat och består av skogsbevuxen mark. Området utsätts för buller från trafiken på Häradsvägen, vilket minskar värdet för rekreation. Inga särskilt utpekade natur- eller rekreationsvärden finns angivna för området.

### Påverkan

Ett genomförande av planen medför att tidigare orörd mark tas i anspråk och att en vegetationsskärm mellan närliggande bostadsbebyggelse och Häradsvägen försvinner. En trädrad ska planteras mellan den nya byggnaden och befintliga bostäder.

Den nya bebyggelsen ska utföras sammanhängande och kommer därigenom att fungera som en bullerskärm för närliggande bebyggelse längs Hedvägen. Detta bidrar till att antalet bullerutsatta boende utmed kommunala vägar minskar, vilket är i linje med kommunens bulleråtgärdsprogram. Resultatet från en utförd bullerutredning visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå dagtid klaras för lastning/lossning vid samtliga tre lastbryggor.

Planen berör inte riksintressen och bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer eller medföra några risker för människors hälsa eller miljön. Störningar kommer att uppstå under byggtiden.

### Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Ett genomförande av planen medför att tidigare orörd mark tas i anspråk. Befintliga naturvärden och rekreationsvärden bedöms dock vara små. Åtgärder kommer att vidtas för att dagvattenavrinningen och föroreningar via dagvattnet inte ska öka nämnvärt jämfört med idag. Den nya bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm för befintlig bebyggelse längs med Hedvägen, vilket medför att antal bullerutsatta boende minskar i



enlighet med kommunens bulleråtgärdsprogram. Riktvärdet för industribuller dagtid klaras.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

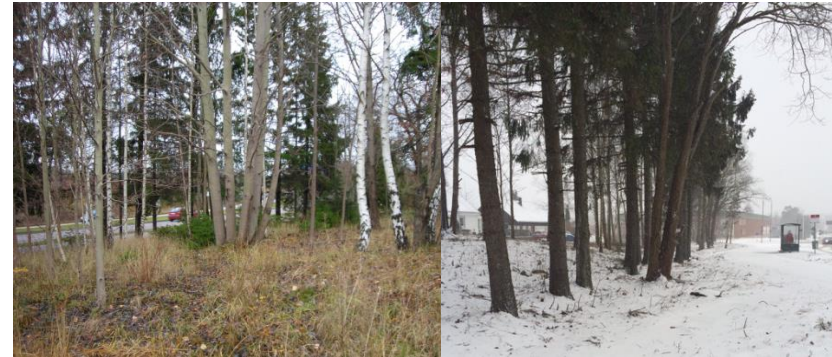
### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

#### **Natur**

##### *Mark och vegetation*

Området utgörs till stor del av vegetationsklädd mark med plushöjder på mellan 36 och 39 meter. Vegetationen består av uppväxta lövträd, främst björk, asp och lönn med inslag av gran och tall. Markskiktet består av olika gräsarter.

Föreslagen utbyggnad innebär att tidigare orörd naturmark tas i anspråk, att tillgänglig yta för rekreation minskar samt att motsvarande minskning sker av ytan för biologisk mångfald. Vegetationen på platsen innebär före genomförandet möjlighet för dagvatten att infiltrera.



*Vänster: Vy från Hedvägen mot Häradsvägen. Höger: Planområdet till väster i bild.*

##### *Naturvärden och rekreation*

Området består av lätt kuperad, glest skogsbevuxen mark som sluttar sammanlagt fyra meter neråt från öster till väster. Inga särskilt utpekade natur- eller rekreationsvärden finns angivna för området. Området är bullerstört från trafiken på Häradsvägen vilket minskar värdet för rekreation. Vegetationen har dock ett värde som grön skärm mellan villorna på Hedvägen och den hårt trafikerade Häradsvägen. Mellan den nya bebyggelsen och villorna längs Hedvägen planeras återplantering av träd för att mildra upplevelsen av att vegetationszonen försvinner.

##### *Ekologisk kompensation*

Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska



planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det. Hårdgjorda ytor i samband med exploatering innebär att infiltrationen för dagvatten försämras. Dessutom minskar en rekreationsyta då en grönyta tas i anspråk. Uppväxta träd och annan vegetation kommer att försvinna. Som ekologisk kompensation föreslås bland annat återplantering av träd mellan den nya bebyggelsen och Hedvägen och att taket på byggnaden ska vara vegetationsklätt, vilket säkerställs genom planbestämmelser.

#### *Geologiska förhållanden*

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av lös jord, det vill säga lerjord utan genomgående torrskorpa.

#### *Hydrologiska förhållanden*

Planområdet avvattnas till Vårbyfjärden, en vik av Mälaren. Området ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter för att skydda Mälaren som dricksvattentäkt. En stor del av det vatten som uppstår i området idag tas upp av mark och vegetation innan det avleds vidare i ledning. Vattenavrinningen från fastigheten sker idag mot Häradsvägen och cirkulationsplatsen i

norr. Föreslagen bebyggelse medför att ytor hårdgörs och att dagvattenavrinningen från området ökar. Åtgärder som fördröjer dagvattnet kommer att genomföras för att dagvattenavrinningen inte ska öka nämnvärt. Se vidare avsnittet ”*Teknisk försörjning – dagvatten*”.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd av alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige främst implementerat i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalkens 5 kap. Vattenmyndighetens beslut om miljö kvalitetsnormerna (MKN) innebär att statusen inte får försämras i någon vattenförekomst.

Dagvattnet från planområdet avleds till Mälaren till delområdet Mälaren-Rödstensfjärden som omfattas av MKN.

Rödstensfjärden har enligt rådande statusklassning en ”god ekologisk status” och en ”god kemisk ytvattenstatus” med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver. Uppsatta kvalitetskrav innebär att en god ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus ska bibehållas. Vid all samhällsplanering behöver åtgärder vidtas för att minska påverkan på Mälaren.

#### *Risk för översvämning, ras och skred*

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys för Huddinge (IVL 2012). Klimat och sårbarhetsanalysen pekar översiktligt ut områden med risk för ras och skred, erosion och översvämning. Den nordvästra delen av fastigheten har en lågpunkt med potentiell risk för översvämning. Ett utkast av Huddinge kommuns

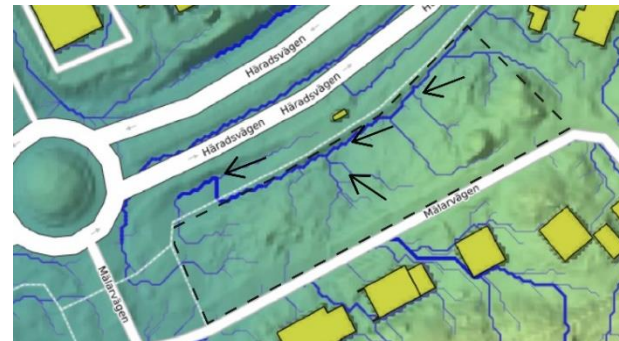
skyfallsmodellering från 2018 visar vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 att vatten inte riskerar att ansamlas på fastigheten varför det inte bedöms finnas någon risk för översvämning av byggnaden. Länsstyrelsen har också tagit fram en översvämningskartering vid skyfall. I direkt anslutning till planområdet och i viss mån del av planområdet är där utpekad som riskområde för översvämning.



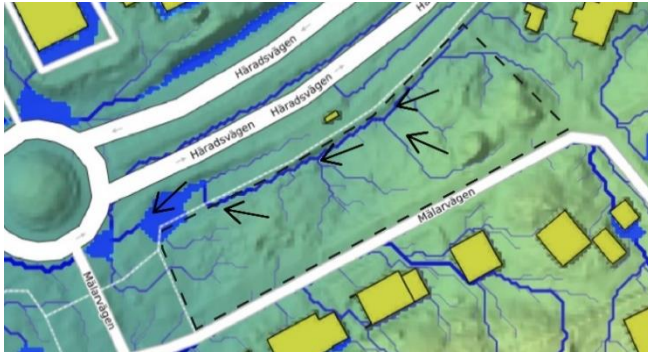
*Utdrag från länsstyrelsens översvämningskartering med inringat planområde.*

Det utpekade området för översvämning ligger dock framförallt utanför planområdet. I programmet Scalgo live har även vattnets rinnriktning kartlagts. Dels i ett fall utan något regn där bara den naturliga rinnriktningen visas och dels med 15 cm regn för att påvisa hur situationen blir vid ett extremt regn. Det går att konstatera att vattnet rinner bortifrån planområdet vid ett 100 årsregn. Det bedöms således inte finnas risk för översvämning på fastigheten, även om vatten till viss del kan ansamlas i

anslutning till planområdet. Det område som riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn utgörs idag av en gång- och cykelbana och bedömningen är att det inte innebär någon risk för människor hälsa och liv eller att viktiga samhällsfunktioner tar skada.



*Karta från programmet Scalgo live med utritade rinnpilar som visar vattnets rinnriktning. Situation med 0 mm regn.*



*Karta från programmet Scalgo live med utritade rinnpilar som visar vattnets rinnriktning. Situation med 15 cm regn.*

Planområdet finns vidare inte utpekat som riskområde för ras och skred.

## Bebyggelse

### Stadsbild

Planområdet är omgivet av relativt tät och hårdgjord infrastruktur med Häradsvägen i norr och i väster Mälarvägen och på andra sidan denna, industriområdet Vreten. I söder gränsar planområdet till ett villaområde via Hedvägen.



*Vy från norr över omgivande områden med planområdet till vänster och industriområdet Vreten till höger om Mälarvägen.*

I öster finns ytterligare villor och bortanför dessa går kommungränsen mot Stockholm och naturmarken där.

### *Kultuhistoriska miljöer*

Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöinventering.

### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar i området.

### *Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Bostadshusen i villaområdet i söder är varierade i form och stil och byggda från 1920-talet och framåt.

På andra sidan Häradsvägen finns flera företag däribland PostNords stora terminal och företaget Bilja personbilar AB. I det intilliggande industriområdet Vreten finns också ett flertal företag och verkstäder.

### *Planbestämmelser över föreslagen bebyggelse*

Den nya detaljplanen föreslår ny bebyggelse för kontor och viss handel, dock inte livsmedelshandel eller skrymmande varor. I plankartan regleras användningen med planbestämmelsen KH<sub>1</sub>. Verksamheterna planeras att helt förläggas inomhus.

Högst 40 % av fastigheten får bebyggas. Utöver det får komplementbyggnad uppföras med en högsta byggnadsarea på 25 kvm. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är 49,5 meter. Minsta takvinkel är 6 grader, dock ska minst 20% av takytan ha åtminstone 9 graders taklutning och taket ska luta ner mot Hedvägen. Syftet med bestämmelsen är att den lägre delen som vänder sig mot Hedvägen ska möta villabebyggelsen och upplevas mer småskaligt.

Byggnaden ska placeras i liv med egenskapsgräns mot Hedvägen och ska uppföras som en sammanhängande fasad. I kombination med utfartsförbud mot Hedvägen styrs därmed placering av byggnaden så att in- och utfart samt lastning orienteras bort från närliggande småhus längs Hedvägen.

Med hänsyn till trafiksäkerheten anger en planbestämmelse att skyltningen inte får vara föränderlig eller blinkande.



*Vy från Häradsvägen. Illustration: Roupe Zotterman.*

Den nya bebyggelsen kommer att fungera som bullerskärm mellan Häradsvägen och villabebyggelsen längs Hedvägen.

Byggnaden är tänkt att innehålla ett företagshus som kan delas upp i flera lokaler. Exempelvis kan entréväning innehålla handel eller showroom medan kontor och arbetsplatser kan rymmas på den övre våningen.

### *Gestaltning*

Byggnaderna ska utformas representativt mot Häradsvägen och mer småskaligt mot Hedvägen. Byggnaden är indragen två meter från Hedvägen för att möjliggöra plantering av träd längs med fasaden mot Hedvägen. Byggnaden uppförs i massivträ och med träfasad. Trä som fasadmaterial regleras genom en planbestämmelse. Taket sluttar mot Hedvägen och blir något synligt från omkringliggande bostadshus. Av gestaltningsskäl ska taket anläggas vegetationsklätt, det är även fördelaktigt för att ta hand om dagvattnet inom fastigheten.

Byggnadens takvinkel mot söder föreslås vara uppbruten för att bryta ner den upplevda byggnadsvolymen och ge ett mer småskaligt intryck (se illustration på följande sida). De dörrar som ska finnas mot Hedvägen är främst till för utrymning.



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT ÖST

*Föreslagen bebyggelse, illustration Roupe Zotterman.*







*Fasad sett från Hedvägen respektive Häradsvägen. Illustration: Roupe Zotterman.*

### **Kommersiell service**

Planområdets är idag obebyggt men kommer efter ett genomförande av detaljplanen att innehålla ett företagshus med både kontor och viss handel.

I Segeltorps centrum på cirka 700 meters avstånd längs Häradsvägen finns vårdcentral, restauranger, tobaksbutik, konditori och frisör.

### **Arbetsstillfällen**

Huddinge kommun har som mål att ha en arbetsplatskvot på 1,0. Det innebär att det ska finnas lika många arbetsstillfällen som invånare i arbetsför ålder. Ett genomförande av planförslaget ger möjlighet till fler arbetsstillfällen i kommunen och medverkar till måluppfyllelsen. För de tre lokaler som föreslås i detta skede uppskattas det kunna tillkomma cirka 25 arbetsstillfällen.

### **Lek och rekreation**

Planområdet utgörs idag av glest trädbevuxen mark. Under planprogrammet framkom att boende upplever området som en buffertzona mot Häradsvägen. Området är bullerstört från trafiken på Häradsvägen vilket minskar upplevelse- och rekreationsvärdet.

På andra sidan kommungränsen i Fruängen finns Mälarhöjdens idrottsplats med ishall, tennisbana och fotbollsplan på ett avstånd om cirka 500 meter från planområdet. Närmsta lekplats är Palissadparken i Segeltorp, cirka en kilometer från planområdet.

Inom cirka en kilometer från planområdet finns Gömmarens naturreservat.

### **Barnperspektivet**

Planområdet är idag planlagt som "park eller plantering" och utgörs av glest trädbevuxen mark som skärmar av villabebyggelse mot den trafikerade Häradsvägen. I realiteten utgör området inte anlagd park eller plantering. Platsen kan

användas för spontanlek för de närmast boende barnen men upplevelse- och rekreationsvärdet minskar då området är bullerstört från närliggande Häradsvägen.

Den sammanhängande planerade byggnaden gör att barn boendes i närliggande småhus får en förbättrad bullersituation.

Längs Mälarvägen finns gångbanor på båda sidorna och på Hedvägen finns gångbana på södra sidan. Det finns en upptrampad stig inom planområdet som planläggs som gångbana. Kopplingen till gång- och cykelbanan samt busshållplatsen på Häradsvägen förstärks därmed och blir även tryggare och mer tillgänglig för barn som rör sig i området.

### Gator och trafik

#### *Gatustruktur*

Planområdet nås idag via huvudgatorna Häradsvägen och Mälarvägen samt lokalgatan Hedvägen. Häradsvägen förbinder Huddingevägen och Stuvsta med Smista allé och Kungens Kurva samt E4 och Stockholm. Mälarvägen förbinder Segeltorp industriområde med cirkulationsplatsen vid Häradsvägen. Hedvägen är en 185 meter lång lokalgata som trafikeras av boende längs villagatan och slutar i en vändplats.

#### *Gångtrafik*

Utmed Häradsvägen finns en gång- och cykelbana där gående blandas med cyklister. Gång- och cykeltrafik separeras av biltrafiken längs Häradsvägen med grönytor. Gående som kommer från gångbana längs Häradsvägen når planområdet genom två övergångsställen vid cirkulationsplatsen. Gående som

kommer från gångbanor längs Mälarvägen och Hedvägen korsar idag Hedvägen på ett sätt som inte är trafiksäkert. Ett nytt övergångsställe behöver byggas för att säkerställa god standard för fotgängare.

Gående som kommer österifrån når planområdet genom gång- och cykelbana utmed Häradsvägen via övergångsställe och vidare längs gång- och cykelvägen till busshållplats Segeltorp industriområde. Från Häradsvägen kommer entré till planområdet och verksamheten att finnas för gående.

Gående som kommer från Fruängen når planområdet via gång- och cykelbana utmed Häradsvägen fram till busshållplatsen Segeltorp industriområde. Gående som kommer från Hedvägen promenerar längs gångstigen som ligger i östra sida av planområdet och vidare nås busshållplatsen Segeltorp industriområde.

Det finns en stig genom planområdet som ansluter till gång- och cykelvägen på Häradsvägen samt busshållplatsen. Stigen föreslås få en tryggare och mer tillgänglig utformning och planläggs som GÅNG.

#### *Cykeltrafik*

Det finns ett befintligt gång- och cykelstråk längs Häradsvägen. En grönremsa separerar Häradsvägen och gång- och cykelvägen. I kommunens cykelplan (2016) är stråket utpekad som ett regionalt cykelstråk vilket betyder att det planeras för en förbättrad standard för gång- och cykelvägen. Den totala bredden som behövs är 4,5 meter. I praktiken innebär det att



cykelvägen behöver breddas med 0,5 meter. Då planområdet i princip går i direkt anslutning till nuvarande sträckning av gång- och cykelvägen kommer det inte vara möjligt att göra det mot planområdet. Mellan nuvarande gång- och cykelvägen och Häradsvägen finns dock idag en remsa som kan tas i anspråk för att bredda cykelvägen. Vid den befintliga busskuren går det dock inte att bredda cykelvägen för att komma upp i 4,5 meter bredd. Gång- och cykelvägen vid busskuren är idag 4 meter bred. Det skulle dock vara möjligt att skjuta Häradsvägen något för att komma upp i rätt bredd på cykelbanan då det finns en bred vägremsa mellan filerna på Häradsvägen.

Cyklister som kommer från Mälarvägen cyklar i blandtrafik med bilar. Planområdet nås med cykel från Gamla Södertäljevägen genom Häradsvägen där cykelbana finns längs hela gatan.



*Gång- och cykelbanan längs Häradsvägen. Planområdet till höger i bild.*

Övergångsstället tvärs Mälarvägen, nära Häradsvägens cirkulationsplats planeras byggas om för att tillgänglighetsanpassa denna.

#### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i zon B då det ligger inom 1 km från Fruängen tunnelbanestation. I Fruängen trafikeras den röda linjen som ansluter Fruängen till Stockholm C och Ropsten och Mörby centrum samt Norsborg via Liljeholmen.

Stamnätbuss 173 trafikerar busshållplats Segeltorp industriområde som ligger i anslutning till planområdet. Bussen kopplar ihop Skarpnäck med Skärholmen via Kungens kurva.

Busshållplats Häradsvägen ligger ca 280 meter från planområdet och trafikeras utöver linje 173, linje 163 (Bredäng-Kärrtorp) samt nattbuss 192 (Fruängen- Stockholm C).

Busshållplats Mälarvägen ligger längs Gamla Södertäljevägen, nås genom Mälarvägen och ligger ca 550 meter från planområdet. Busslinjer 703 (Sörskogen – Fruängen), 704 (Björnkulla – Fruängen), 707 (Tumba station – Fruängen) och nattbuss 792 (Skärholmen – Ballingsnäs) trafikerar hållplatsen.

Spårväg Syd planeras från Skärholmen och Kungens kurva till Fruängen. I dagsläget är den slutliga sträckningen inte färdigställd men spårvägen kommer ligga inom 400 meter från planområdet. Spårväghållplatser är inte beslutade än.

### *Biltrafik*

Häradsvägen är huvudled i trafiknätet med hastighetsbegränsning på 60 km/h. Trafikmätningar från 2015 visar att ÅDT (årsdygnstrafik) är cirka 10 000 fordon varav tung trafik är ca 14 %. Vägnetet kring planområdet är dimensionerad för trafik som kommer från verksamheter och lokaler som ligger i närområdet. Kommande trafik till och från planområdet beräknas inte belasta det befintliga vägnätet tillräckligt mycket så att behov av att dimensionera eller bygga om vägar uppstår. Leveranstrafiken förväntas inte öka betydligt då Huddinge kommun arbetar med samordnad varudistribution.

### *Angöring*

Angöring för bilar och leveranser samt sopbilar kommer ske från Hedvägen nära Mälarvägen. Det innebär att bilar inte behöver köra in så långt på Hedvägen. In- och utfartsförbud föreslås mot Häradsvägen eftersom att angöring från Häradsvägen inte är lämpligt med hänsyn till dess övergripande funktion i gatunätet. Cyklister kan nå planområdet från nordvästra sidan vid busshållplatsen. Gående kan nå planområdet från samma väg som cyklister samt från infart mot Hedvägen.

Backning mot gatan är inte tillåten och bilar ska kunna vända inom fastigheten.

En del av det befintliga gångstråket planläggs som Gata (allmän plats) för att säkerställa tillfart till gatumark på allmän plats för fastighet Bergskammen 108.

### *Parkering*

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Huvudsakligen ska parkering ordnas i garage under byggnaden. För besökare anläggs parkeringsplatser ovan mark. Exploatören ska vid utbyggnaden av fastigheten redovisa hur tillräcklig parkering anordnas enligt Huddinge kommuns gällande parkeringsnorm.

In- och utfart sker tidigt på Hedvägen och placeringen styrs av att utfartsförbud läggs ut där in- och utfart inte får anordnas. Genom denna placering förs inte transporter in längre på Hedvägen och risken för störning för villabebyggelsen minskar. Att anordna in- och utfart mot Häradsvägen är inte lämpligt med tanke på Häradsvägens övergripande funktion i vägnätet.

### *Cykelparkering*

Cykelparkeringen placeras i närheten av entrén till byggnaden, en del av cykelparkeringen kan anordnas inomhus i cykelrum. Cykelparkering ska lokaliseras närmare entréer än bilparkering.

Cykelparkering för besökare bör erbjuda ramlåsning medan cykelparkering för anställda även måste vara väderskyddad.

### *Bilparkering*

Bilparkering planeras både utomhus som markparkering samt inomhus i garage under mark. Infarten till planområdet måste dimensioneras så att en dubbelsiktig fordonstrafik kan rymmas.

### *Parkering för rörelsehindrade*

Ca 5 procent av platserna ska utformas tillgängliga för rörelsehindrade samt reserveras för detta ändamål.

Angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré.

Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

#### *Motorcykel- och mopedparkering*

Plats för tvåhjuliga motorfordon så som motorcykel och moped klass I och II bör säkerställas inom fastigheten.

#### *Varumottagning och sophämtning*

Varumottagning och sophämtning ska lösas inom kvartersmark. Exploatören ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gång- och cykelbana är inte tillåten.

#### **Störningar och risker**

##### *Förorenad mark*

Det bedöms inte finnas risk för att marken inom planområdet kan vara förorenad då inga kända verksamheter som kan ha påverkat området har funnits där.

##### *Luft, lukt*

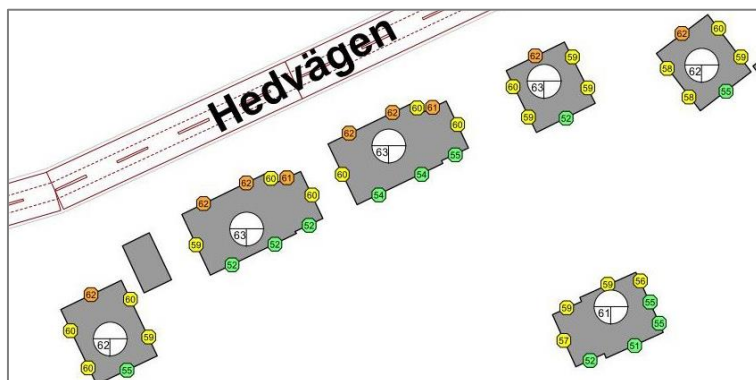
Den trafikökning som planens genomförande innebär bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrider lokalt. Då tillskottet av trafik är litet i förhållande till den stora trafikmängd som idag belastar framförallt Häradsvägen kommer luftsituationen generellt i området inte att påverkas.

#### *Buller från vägtrafik*

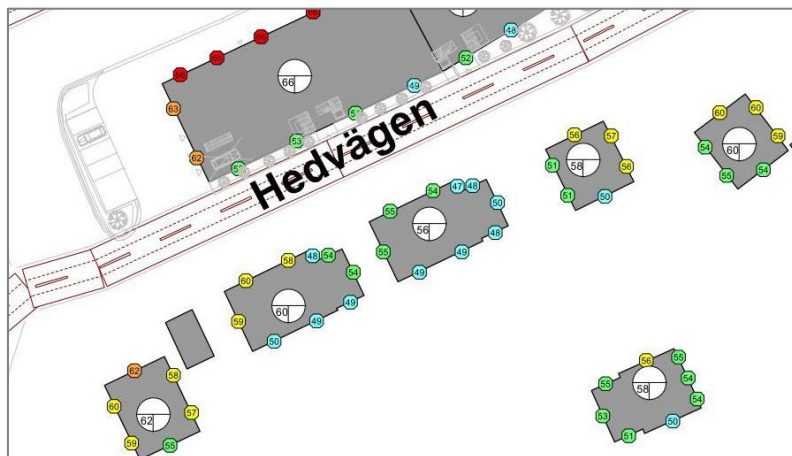
Fastigheterna längs Hedvägen är idag utsatta för trafikbuller från Häradsvägen samt Mälarvägen. Bullerstörningarna utgörs till en del av tung trafik till och från industri- och verksamhetsområdena norr och sydväst om området, vilket även ger höga maximala ljudnivåer. Tillskottet av trafik till verksamheten är litet i förhållande till den stora trafikmängd som idag belastar området.

Den planerade kontorsbyggnaden föreslås uppföras som en sammanhängande huskropp vilket medför att bullersituationen för bostäderna längs Hedvägen förbättras jämfört med idag. Den förbättrade ljudmiljön bidrar till att minska antalet boende i bostäder som är störda av trafikbuller, vilket är i enlighet med åtgärdsprogram för trafikbuller 2017-2024 i Huddinge kommun.

Resultatet av utförd bullerutredning (WSP, mars 2017) visar att ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna längs Hedvägen år 2025 sänks från ca 62 dBA ekvivalent ljudnivå i nuläge till ca 55-60 dBA med föreslagen kontorsbyggnad. Förbättringen är ca 7 dBA vid mest utsatta fasad vid Hedvägen 7, se figur 1 och 2.



Figur 1. De högsta förekommande ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad år 2025.



Figur 2. De högsta förekommande ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad med kontorsbyggnad år 2025.

Föreslagen utbyggnad medför viss ökad trafik lokalt till och från fastigheten men förändrar inte bullersituationen i området generellt då tillskottet av trafik är litet i förhållande till den stora trafikmängd som idag belastar området. För att minska ljudstörningar förorsakade av trafik till och från området föreslås in- och utfart på Hedvägen i hörnet nära Mälarvägen.

Detta säkerställs genom att utfartsförbud läggs ut där in- och utfart inte får ske.

### Verksamhetsbuller

När det gäller bullerstörningar från verksamhet inom fastigheten ska Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (rapport 6538) följas. Trafikbuller som uppstår på en industrifastighet betraktas som industribuller.

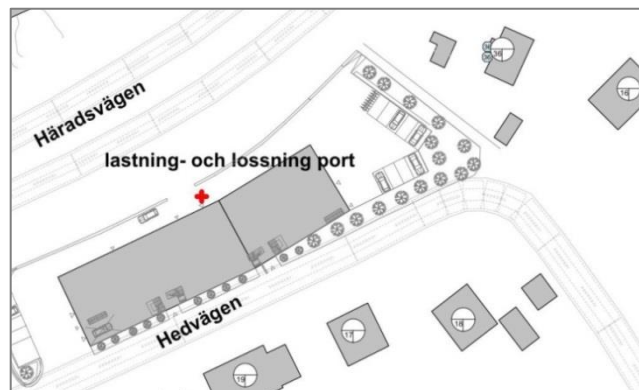
Byggnaden planeras att utformas med tre platser för varuintag, ett mot Häradsvägen och de övriga på byggnadens gavlar för att minska eventuella bullerstörningar vid lastning/lossning. Antalet varuleveranser planeras till en leverans per lokal och dag, dvs. totalt tre leveranser per dag.

En bullerutredning har utförts av WSP i mars 2018. Bullerberäkningar visar att störningarna är störst när lastning/lossning sker på gavlarna. Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån är högst 46 dBA vid Hedvägen 8 när lastning/lossning sker vid den östra gaveln och högst 36 dBA när lastning/lossning sker vid fasad mot Häradsvägen. När lastning/lossning sker vid den västra gaveln är ljudnivån högst 46 dBA vid Hedvägen 9.

Resultaten visar att riktvärdet på 50 dBA som gäller dagtid klaras för lastning/ lossning vid alla tre lastbryggorna, se figur 3-5 nedan. För att minska ljudnivån från lastning/lossning bör lastkajer och ramper i stål och betong undvikas och utföras av betong i stället.



Figur 3. De högsta förekommande ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad från ett impuls ljud vid in- utlastning på östra gavel, ljudkälla med ljudeffekt 85 dBA (se tabell 4)



Figur 4. De högsta förekommande ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad vid lastning i mitten mot Häradsvägen, ljudkälla med ljudeffekt 85 dBA



Figur 5. De högsta förekommande ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad vid lastning i mitten mot Häradsvägen, ljudkälla med ljudeffekt 85 dBA

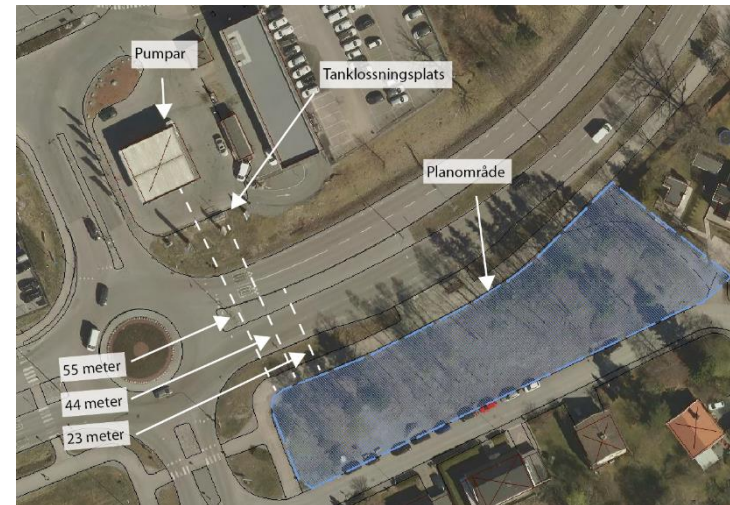


### *Riskbedömning drivmedelstation*

På andra sidan Häradsvägen sett ifrån planområdet ligger idag en drivmedelsstation. Länsstyrelsen i Stockholms län tog år 2000 fram dokumentet ”Riskhänsyn vid bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer”. I den anges att tät kontorsbebyggelse inte ska uppföras närmre än 25 meter från bensinstation samt att sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter inte ska uppföras närmare än 50 meter.

Detaljplanen medger både kontor och handel, dock inte livsmedel. Det beräknas arbeta mellan 20 och 30 personer i byggnaden. Att byggnaden skulle innehålla personintensiva verksamheter bedöms inte som särskilt troligt, varför det snarare bör bedömas som tät kontorsbebyggelse ur ett riskperspektiv.

På bilden nedan visas både avstånd från pumparna (där fordon tankas), tanklossningsplatsen och vägremsan på Häradsvägen där det kan antas färdas godsfordon som ska till drivmedelstationen. Från pumparna är avståndet 55 meter, från tanklossningsplatsen 44 meter och från vägen 23 meter.



*Bild som visar avstånd från drivmedelstationen till planområdet.*

Vidare visar bilden nedan en buffertzona från tanklossningsplatsen på 50 meter samt en buffertzona från Häradsvägen på 25 meter (den körbana som godstrafik som ska till drivmedelstationen kan tänkas ta).

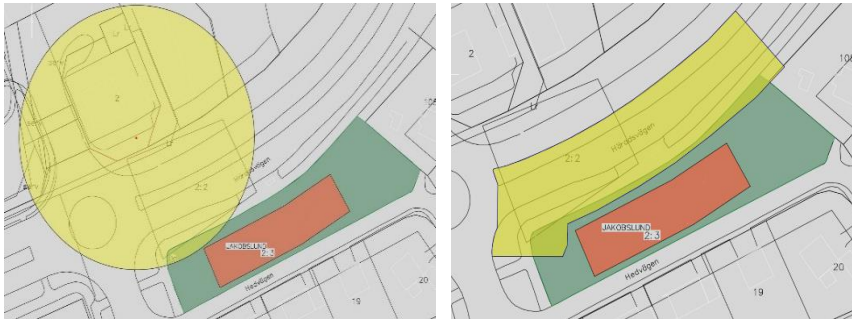


Bild till vänster visar en buffertzona på 50 meter från tanklossningsplatsen och bild till höger 25 meter från vägbanan på Häradsvägen.

På bilderna med buffertzoner har också den tänkta placeringen av byggnaden tagits med, där det också visar sig att en skyddsbuffert på 50 respektive 25 meter visserligen kommer in en bit i planområdet, men inte till byggnaden.

Transporterna till drivmedelsstationen sker i dagsläget 3-4 gånger i veckan framförallt under tiderna 20.00-07.00. Det är tider som skiljer sig från de klockslag byggnaden bedöms ha sin huvudsakliga beläggning.

I och med detta är den samlade bedömningen att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller säkerhet i och med genomförandet av detaljplanen. Dels är avstånden till

byggnaden över 50 meter och dels är transporterna till drivmedelstationen både få och sker bortom 25 meter. Några riskreducerande åtgärder bedöms inte behövas.

### Teknisk försörjning

#### *Vattenförsörjning, spillvatten*

Området VA-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar.

#### *Dagvatten*

Området avvattnas till Vårbyfjärden, en vik av Mälaren. Skyddsföreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde fastställdes 2008. Aktuellt område ingår i den sekundära skyddszonen och utsläppspunkten i den primära skyddszonen. Dag- och dräneringsvatten regleras i 9 § och lyder ”Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar, parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.”

Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas vilket innebär att det vatten som uppstår på fastigheten i första hand ska infiltreras inom fastigheten och i andra hand utjämnas innan det avleds.

Dagvattenavrinningen från fastigheten samt mängden föroreningar via dagvattnet kommer att öka jämfört med idag på grund av att naturmark bebyggs och mark hårdgörs, om inga åtgärder görs. Med en bra markplanering och lämpligt materialval, bl.a. gröna tak, kan förutsättningar skapas för att



minska avrinningen samt minska föroreningar via dagvattnet. En dagvattenutredning har utförts av Algeba byggkonsulter 2017-09-20 som presenterar förslag till dagvattenlösningar. En kompletterande dagvattenutredning har därefter utförts av Norconsult 2018-05-10 för att beräkna föroreningar i Stormtac för befintlig samt föreslagen dagvattenhantering. Algeba Byggkonsulters förslag bygger på åtgärderna fördröjningsmagasin, makadammagasin samt gröna tak.

Med Algebas förslag uppnås inte målet att inte öka mängden föroreningar för samtliga parametrar, bl.a. är värdena för olja högre efter exploatering. Norconsult har därför föreslagit att befintligt förslag i första hand kompletteras med en oljeavskiljare. Med en oljeavskiljare förbättras värdena med avseende på framförallt olja. Ett fåtal ämnen överstiger befintlig situation marginellt, se tabell 1 och 2 nedan. I stället för armerat gräs vid parkeringarna rekommenderar Norconsult att ytan hårdgörs för att avrinningen ska kunna ske till föreslagen oljeavskiljare utan att förorenat dagvatten infiltrerar.

	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	0.032	0.70	0.0012	0.0045	0.0086	0.000067	0.00021	0.00042	0.0000024	21	0.066	0.0000031	0.00000031
A2	Efter exploatering utan oljeavskiljare	0.027	0.64	0.00081	0.0016	0.0063	0.000037	0.00037	0.00073	0.0000074	9.1	0.091	0.00012	0.0000088
A2	Efter exploatering Med oljeavskiljare	0.027	0.61	0.00081	0.0016	0.0057	0.000028	0.00037	0.00073	0.0000059	9.1	0.023	0.00012	0.0000054

Tabell 1. Summa belastning (kg/år) efter rening med och utan kompletterande oljeavskiljare. Skraffering visar vilka ämnen som fortfarande är sämre än obebyggd mark och grönmarkerad text visar vilka värden som förbättrats jämfört med Algeba byggkonsulters ursprungliga förslag.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	60	1300	2.2	8.3	16	0.13	0.40	0.79	0.0044	38000	120	0.0058	0.00058
A2	Efter exploatering utan oljeavskiljare	30	700	0.88	1.8	6.9	0.040	0.40	0.80	0.0081	10000	100	0.13	0.0096
A2	Efter exploatering med oljeavskiljare	30	670	0.88	1.8	6.2	0.030	0.40	0.80	0.0065	10000	25	0.13	0.091
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030

Tabell 2. Summa föroreningshalt (ug/l) efter rening med och utan kompletterande oljeavskiljare. Skraffering visar vilka ämnen som fortfarande är sämre än obebyggd mark och grönmarkerad text visar vilka värden som förbättrats jämfört med Algeba byggkonsulters ursprungliga förslag.

För att förbättra reningen ytterligare föreslår Norconsult att förslaget även kompletteras med ytterligare rening i form av så kallade rain gardens, växtbäddar med underliggande infiltrationsmaterial som lokalt tar hand om dagvattnet. Rain gardens anläggs så att dagvattnet från närliggande hårdgjorda ytor kan magasineras och infiltreras. Efter ytterligare rening i rain gardens bör inte några ämnen bidra till negativ påverkan på recipienten.

Med Algebas förslag till dagvattenhantering kompletterat med oljeavskiljare samt rain gardens, enligt Norconsults förslag, bedöms inte planförslaget leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten riskerar att överskridas eller att Östra Mälarens vattenskyddsområde påverkas negativt.

Vidare kommer åtgärder för dagvattenhanteringen att hanteras genom mark- och genomförandeavtalet och säkerställas vid bygglovsprövningen.

#### *Elförsörjning*

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Utbyggnad av området kommer att omfatta nya ledningar som förläggs i mark. Utbyggnaden av eldistributionsnätet kommer att ske från nuvarande transformatorstation. Samtliga ledningar är markförlagda och dessa får inte byggas över. Eventuell flytt av befintliga anläggningar inom fastigheten kommer att bekostas av fastighetsägaren.

#### *Energiförsörjning*

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning samt en fjärrvärmekammare inom fastigheten.

Fjärrvärmekammaren kommer att behöva flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Exploatören är informerad om detta. Ett u-område för ledningarna inom kvartersmark skapas i plankartan.

#### *Avfallshantering*

Avfallshantering planeras att ske i separata återvinningshus inom fastigheten. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Exploatören ska försäkra sig om att lösningen för sophantering är godkänd.

#### *Räddningstjänst*

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet sker med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § Plan- och bygglagen 2010:900.

#### Tidplan



Beslut om planuppdrag april 2016

**Samråd** 17 maj-20 juni 2018

Granskning 8 feb-11 mars 2019

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 2 2019

Laga kraft\* kvartal 2 2019

Uppförande av bebyggelse, tidigast kvartal 3 2019

\*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag då planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet och ansvarar därför för drift och underhåll av detta område.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvar är dock begränsat till att ta hand om dagvattnet från fastigheter för ett normalregn. Anläggningar som syftar till att hantera extremflöden eller ta upp dagvatten från gatumark ansvarar kommunen för.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad.

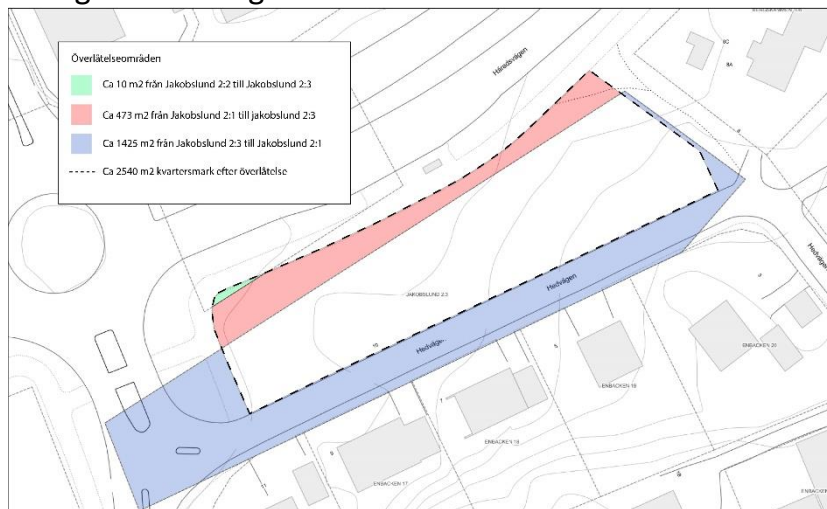
Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar och byggnation inom kvartersmarken.

#### Avtal

Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och Smedsudden Fastigheter AB genom dotterbolaget Ältaberg Företagshus AB i samband med att kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett mark- och genomförandavtal tecknas i vilket marköverlåtelse och genomförandefrågor med mera regleras.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning



*Marköverföring av fastigheter inom planområdet.*

De delar av Jakobslund 2:1, 2:2 och 2:3 som i detaljplanen för Jakobslund 2:3 m.fl. utgörs av kvartersmark förvärfvas av exploitören Smedsudden Fastigheter AB.

I samband med förvärvet behöver fastighetsregleringar genomföras där de delar av Jakobslund 2:1 och 2:2 som utgörs av kvartersmark föreslås föras över till Jakobslund 2:3. De delar av Jakobslund 2:3 som utgörs av allmän platsmark föreslås föras över till gatufastigheten Jakobslund 2:1. Se kartan ovanför.

### Ledningsrätt

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärmeledningar inom planområdet och ett u-område inrättas i detaljplanen för dessa ledningar. Ledningsrätt till förmån för Södertörns Fjärrvärme kommer att inrättas för att säkerställa rätten att bibehålla, underhålla och förnya ledningarna.

Flytt av befintliga ledningsanläggningar inom fastigheten ska bekostas av fastighetsägaren vilket regleras i mark- och genomförandeaftalet.

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar avses bildas.

### Servitut

Det finns ett servitut inom planområdet till förmån för Transformatorn 2 (Vattenfall Eldistribution AB) som belastar Jakobslund 2:1 (Huddinge kommun).

### Ekonomiska frågor

#### Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för verksamhet till exploitören inom Jakobslund 2:1, 2:2 och 2:3. Kommunen bekostar allmänna anläggningar. Ett övergångsställe ska iordningställas och det befintliga gångstråket i östra delen av planområdet ska formaliseras.

Genomförandet av detaljplanen medför ett positivt nettoresultat för kommunen i och med markförsäljningen.

Kostnaderna för kommunens arbete med framtagande av detaljplanen för området ska bekostas av exploatören och ett plankostnadsavtal har tecknats. Gällande detaljplan för fastigheten ersätts genom detta planarbete med en ny detaljplan. Exploatören ska även svara för de utredningar som ska genomföras.

#### Kostnader för fastighetsägarna

##### *Vatten och avlopp*

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för VA inom planområdet och tar ut anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden.

##### *Gatukostnader*

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas i vanliga fall av exploatör. I detta fall är det dock förhandlat i samband med markanvisningen att kommunen ska stå för utbyggnad av allmän plats.

##### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

Försäljning av kommunal mark sker enligt det i mark- och genomförandeavtal överenskommen köpeskilling och baseras på andel ljus BTA.

##### *Bygglovavgift*

Bygglovsavgift tas ut efter gällande bygglovstaxa i samband med att bygglov erhålls.

##### *Planavgift*

Plankostnaden regleras i plankostnadsavtal och ingen planavgift ska därför tas ut.

##### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning görs i enlighet med detaljplanen av Huddinges kommunala lantmäterimyndighet. Kostnad för fastighetsbildning bekostas av exploatören. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

##### *El och tele m.m.*

Anslutningsavgifter för el, tele och fjärrvärme bekostas av exploatören. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som de så långt som möjligt önskar få behålla. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden.

##### *Kostnader för miljöskyddsåtgärder*

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger exploatören.

#### **Tekniska frågor**

##### **Tekniska utredningar**

I samband med planarbetet har en bullerutredning gjorts som redovisar nuvarande bullersituation, framtida bullersituation i och med att föreslagen bebyggelse genomförs samt förslag till åtgärder för att minska buller för intilliggande bostadsbebyggelse.

Det har även tagits fram en översiktlig dagvattenutredning som har syftat till att undersöka markförhållandena på platsen samt föreslå lämplig hantering av dagvattnet för att inte öka avrinningen och mängden föroreningar via dagvatten från området.

### **Administrativa frågor**

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på kommunstyrelsens förvaltning genom plansektionen i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen, bygglovsavdelningen och lantmäteriavdelningen.

Albin Lindeskär

Planarkitekt

