



Datum
2019-02-06

Diarienummer
KS- 2016/1230

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. inom Segeltorp, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 17 maj till 20 juni 2018 genom att plankarta med bestämmelser och planbeskrivning sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Elva remissinstanser har inkommit med synpunkter och fyra remissinstanser har inte svarat. En sakägare har inkommit med synpunkter.

Förändringar i plankartan

- Planområdet har utökats runt om med en meter gatumark för att säkerställa att utfartsförbudet inte hamnar i planområdesgräns.
- En planbestämmelse om att bebyggelsen ska uppföras med träfasad har lagts till.
- Planbeteckningen för utfartsförbud har lagts till.
- En planbestämmelse om att minst 20% av taket ska ha en större takvinkel än 6 grader har lagts till.
- Beteckningarna för takvinkel, e-tal och nockhöjd har tagits bort från plankartan och gäller således för all kvartersmark.
- Egenskapsgränsen runt schaktningsförbudsområdet har bytts ut till en administrativ- och egenskapsgräns.
- En till ruta för n1 har lagts till för att tydliggöra vilken yta bestämmelsen gäller inom.

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	1
Hur har programsamrådet/samrådet/granskningen gått till?.....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	13

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i mars 2016 i uppdrag att upprätta en detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl av kommunstyrelsen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en byggnad för kontor och viss handel på del av fastigheten Jakobslund 2:3, 2:1 och 2:2 i Smista, Segeltorp. Mot Hedvägen ska bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och träd ska återplanteras längs fasaden. Mot Häradvägen ska bebyggelsen utformas representativt. För att säkerställa detta ska byggnaden uppföras till en något lägre

HUDDINGE KOMMUN



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.

Detaljplanen för Jakobslund 2:3 m.fl har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under 17 maj 2018 till 20 juni 2018. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 17 maj – 20 juni 2018. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens Servicecenter och på kommunens hemsida. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter.

Planförslaget har redovisats vid ett offentligt annonserat samrådsmöte som hölls i Segeltorpsskolan den 4 juni mellan 18-19.30.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Remissinstans 1 Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta [i akt].

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>



För ledningssamordning kontakta [i akt] Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vx1): 90 200

Kommentar:

Plansektionen noterar Skanovas vilja att behålla ledningar inom planområdet och lägger till det i planbeskrivningen.

Remissinstans 2 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har elnätanläggningar inom område för ny detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel, mörkblå ledning i karta nedan [i akt].

Vattenfall noterar följande i framtagna planbeskrivning:

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.

På sidan 20

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman 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.

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.

På sidan 21

Servitut

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

På sidan 22

Vattenfall vill informera om följande:

- Elförsörjning av området kommer att ske från Vattenfalls nätstation K868 HÄRADSVÄGEN 257. Vattenfall kommer att behöva gräva fram nya markförlagda ledningar till planområdet.
- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.
- Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström.



- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, t ex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon 020-82 10 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Kommentar:

Plansektionen noterar Vattenfalls information och förmedlar den vidare till exploitören.

Remissinstans 3 Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anser, i enlighet med Boverkets rekommendationer, att utfartsförbud generellt inte ska läggas i planområdesgräns. Utfartsförbud kan bara läggas mot allmän plats. Eftersom angränsade planer kan ändras utan att utfartsförbudet behandlas, med tolkningsproblem som följd, är rekommendationen att en bit allmän plats tas in i planområdet. I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra mot planen förutom några kommentarer enligt nedan:

- Aktualitetsdatum för grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- Teckenförklaringen till grundkartan överensstämmer inte med utseendet i plankartan.
- Vid gränsen mellan ”GÅNG” och kvartersmark för kontor och handel finns i plankartan ett utfartsförbud. Lantmäterimyndigheten anser att detta inte fordras då utfart likväl inte får göras på gångväg.
- Ytan, som innehåller administrativa bestämmelsen ”u” och egenskapsbestämmelsen för lägsta schaktningsnivå, omsluts av egenskapsgräns. Detta bör justeras genom att istället ha administrativ och egenskapsgräns som omsluter ytan.

Kommentar:

Grundkartan är uppdaterad till granskningsskedet. Vidare har teckenförklaringen setts över, utfartsförbudet mellan GÅNG och kvartersmark tagits bort samt att ytan för u-området och lägsta schaktningsnivå har fått en administrativ- och egenskapsgräns runt sig. Planområdet har även utökats något genom att en remsa på en meter av angränsande GC-väg och Hedvägen tagits med för att undvika att utfartsförbudet hamnar i planområdesgräns.



Remissinstans 4 Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta förutsätter att kommunen förtydligar och kompletterar planhandlingarna efter synpunkter enligt nedan gällande riskfrågor.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Riskhänsyn drivmedelsstation

Intill detaljplaneområdet finns en drivmedelsstation. Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från en drivmedelsstation om de ska inrymma människor som kan ha svårt att genomföra en utrymning.

Byggnad bör med hänsyn till brand- och explosionsrisk (oberoende av försäljningsvolym för fordonsbränsle) inte uppföras inom ett avstånd av 25 meter från, tankfordonets lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas (pump), (Riskhänsyn vid ny bebyggelse – Lst Rapport 2000:01).

Avstånden till tanklossningsplats från planområdet är ca 20 meter och avståndet från drivmedelstation (pumparna) till planområdet är ca 44 meter. Transporter till och från drivmedelsstationen sker på Häradsvägen som ligger precis intill planområdet. Med hänsyn till de korta avstånd som råder från drivmedelsstationen och farligt gods-transporterna bedömer Länsstyrelsen att kommunen ska genomföra en riskbedömning för aktuellt planområde.

Översvämningsrisker

Kommunen behöver tydliggöra att hänsyn har tagits till 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsens bedömning är att åtgärden för 100-årsregn som föreslås i dagvattenutredningen (Algeba byggkonsulter AB, 2017-09-20) är tveksam, då det kan finnas andra lösningar än att anlägga grop med möjlighet till utpumpning. Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas inom delar av aktuellt planområde. Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad kartering över problemområden. Länsstyrelsen vill meddela att denna kartering är tillgänglig i Länsstyrelsens karttjänst WebbGIS: <http://extwebbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/index.aspx?bookmark=328>.

Länsstyrelsen vill även passa på att meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämnning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen är nu på samråd. Ni finner samrådshandlingarna på vår webbplats:



<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/sv/nyheter/2018/sidor/forslag-pa-stod-ihantering-av-oversvamning-efter-skyfall.aspx/>.

Kommentar:

Riskhänsyn drivmedelstation

Plansektionen har på inrådan efter länsstyrelsen gjort en riskbedömning med hänsyn till drivmedelstationen efter samrådet. Mätningar som gjorts på grundkartan visar att avståndet mellan tanklossningsplatsen och planområdet är drygt 44 meter. Från pumparna är avståndet drygt 55 meter och från Häradsvägen där trafik till drivmedelstationen kan tänkas åka är det drygt 23 meter. Till den tänkta byggnaden är avståndet ännu längre. Plansektionen ställer sig också frågande till huruvida den kommande verksamheten bör ses som personintensiv eller om det snarare kan klassas som tät kontorsbebyggelse. Det förväntas arbeta mellan 20 och 30 personer i byggnaden. Viss handel medges men inte livsmedel. Tät kontorsbebyggelse får enligt länsstyrelsens rekommendationer (Riskhänsyn vid ny bebyggelse – intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer 2000:01) uppföras 25 meter ifrån en drivmedelstation. Oavsett bedömningen om verksamheten bör anses vara personintensiv eller inte, menar plansektionen att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och säkerhet avseende drivmedelstationen. Avståndet till den planerade byggnaden överstiger 50 meter. Kontakt har också tagits med ansvarig för drivmedelstationen där det förmedlats att påfyllning vanligtvis sker 3-4 gånger i veckan framförallt under tiderna 20.00-07.00. Transporterna till och från drivmedelstationen bedöms dels vara så få, och dels ske utanför de tider byggnaden bedöms ha sin huvudsakliga beläggning. De ovan nämnda argumenten ihop med det faktum att det är 23 meter från Häradsvägen till planområdet leder till en sammanvägd bedömning att transporterna till drivmedelstationen inte heller utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. En riskbedömning har dock lagts till i planbeskrivningen.

Översvämningsrisker

Plansektionen har efter samråd förtydligt i planbeskrivningen hur hänsyn tas till ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25. Dels har länsstyrelsens lågpunktskartering studerats, men också flödesriktningar genom programmet Scalgo live. En lågpunkt i anslutning till planområdet och till viss del inom planområdet konstateras. Det är dock en ytterst liten del inom planområdet som berörs och flödesriktningarna från planområdet pekar på att 100-årsregnet inte riskerar att påverka den kommande byggnaden. Några riskreducerande åtgärder har således inte bedömts nödvändiga.



Remissinstans 5 Natur- och byggnadsnämnden

Natur- och byggnadsnämndens beslut

Natur- och byggnadsnämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Skäl för beslutet

Höjder

Natur- och byggnadsnämnden ser gärna att bestämmelserna avseende höjd på något sätt kompletteras med en bestämmelse huruvida tekniska installationer på tak får uppföras utöver angiven höjd eller inte. Detta då det är högsta nockhöjd som regleras i planen. Om exempelvis byggnadens golv är vid 36 m.ö.h. kan byggnaden få en högsta nockhöjd på 13,5 meter. Detta då högsta nockhöjd över nollplanet är reglerat till 49,5 meter. Utöver detta kan uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner o dylikt byggas. Se exempel på sådan bestämmelse i "Detaljplan för kvarteret Brandstegen".

Utseende

I planbeskrivningen står det "byggnaden uppförs i massivträ och med träfasad. Trä som fasadmaterial regleras genom en planbestämmelse." Det finns ingen sådan planbestämmelse i plankartan. Det blir därför svårt att ställa krav på träfasad i bygglovsskedet. Antingen läggs en sådan planbestämmelse till i plankartan eller så tas detta bort ur planbeskrivningen.

Planbestämmelsen om att byggnader ska utföras med sedumtak kan ses både som ett alltför tekniskt precist utförande och som en väldigt samtida metod för takkonstruktioner, se Didón m.fl., Plan och bygglagen, lagkommentaren till 4 kap. 16 § 1, 1 juli 2016, Zeteo. Förvaltningen ser att det vid långt framtida prövning av denna bestämmelse finns en risk att metoden blir inaktuell och begränsande i det fall nya material/metoder tagits fram. Denna snäva tekniska lösning kan innebära svårigheter i bygglovsprövningen. Anledningen till denna utformning är enligt planbeskrivningen fördelaktigt för dagvattenhantering och som ekologisk kompensation.

Lutningen på taket anges vara minst 6 grader mot Hedvägen. Enligt illustrationsbilderna har taket stegvis varierande lutning på taket för att ge ett mer varierande uttryck. Om detta önskas borde det specificeras i egenskapsbestämmelserna. Annars kan hela taket få samma lutning i bygglovsskedet.

Mark och vegetation

Under bestämmelsen n1 beskrivs att träd ska planteras. Hur är tanken att uppförandet av träd ska kontrolleras? Kommer detta regleras genom avtal? Ett förslag att reglera antalet träd som kommer att planteras är att göra som i bild 1 nedan.



Bild 1. Förslag till användning av allmän platsmark. (Detaljplan för verksamheter, handel och bostäder norr om centralstationen inom stadsdelen Gullbergsvass, Göteborg Stad 2016)

plantering	Trädplantering ska finnas. Planteringsgröpar för minst 5 träd, med minst 2 meters djup, ska finnas i bjälklag.
------------	--

Trafik

Utfartsförbudet som är utmarkerat med cirklar på plankartan finns inte beskrivet som egenskapsbestämmelse. En beskrivning är lämplig att ha med på plankartan inför bedömning av utformningen i bygglovet.

I området märkt med Gata är det oklart om utfartsförbudet gäller, även ut från detta område, ut mot Hedvägen. Finns inget avbrott av utfartsförbudet likt det i södra delen av planområdet?

I enlighet med Boverkets rekommendationer, bör utfartsförbud generellt inte läggas i planområdesgräns. Utfartsförbud kan bara läggas mot allmän plats. Eftersom angränsande planer kan ändras utan att utfartsförbudet behandlas leder det till tolkningsproblem. Rekommendationen är därför att en bit allmän plats tas in i planområdet.

Kommentar:

Höjder

Plansektionen anser inte att ett förtydligande av huruvida tekniska installationer får uppföras eller inte är nödvändigt i denna plan.

Utseende

Att trä ska vara fasadmateriel har lagts till i planbestämmelserna. Vidare anser plansektionen att planbestämmelsen att taket ska uppföras med vegetationsklätt tak ska få vara kvar. I detta fall föreslås taket att uppföras vegetationsklätt framförallt ur ett estetiskt perspektiv för att koppla an till småhusbebyggelsen som finns i anslutning till planområdet. Vidare har en planbestämmelse lagts till om att 20% procent av taket ska ha en större lutning för att säkerställa att taket får en stegvis varierande utformning.

Mark och vegetation

Att träd planteras regleras genom det kommande mark- och exploateringsavtalet.

Trafik

Efter både synpunkt från lantmäterimyndigheten och natur- och byggnadsförvaltningen har planområdet utökats med en meter för att säkerställa att utfartsförbudet inte hamnar i planområdesgränsen. Vidare har symbolen för utfartsförbud lagts till som egenskapsbestämmelse.



Remissinstans 6 Stockholm Vatten

Med anledning av er samrådsremiss sänt till Stockholm Vatten och Avfall, nedan kallat SVOA, den 16 maj 2018 med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att från va-teknisk synpunkt följande kan anföras. Vi vill också be om ursäkt för vårt sena svar.

Anslutning – Kvartersmark

Anslutning för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan beredas via SVOA:s befintliga va-ledningar i Hedvägen. Vattentrycket i dricksvattennätet i området är normalt +90 meter vp över staden nollplan. Behov av intern tryckstegring bekostas ej av SVOA.

Underjordisk va-anläggning

Genom planområdet har SVOA en underjordisk anläggning/tunnel. Mark-/schaktarbeten i dess närhet bör utföras med försiktighet och enligt gällande bestämmelser. Lägsta nivå för mark-/schaktarbeten är markerad i plankartan. Mer info om råd och riktlinjer (allmänna bestämmelse) för markarbeten intill våra ledningar/anläggningar finns på vår hemsida www.stockholmsvatten.se Innan markarbete påbörjas i närheten av vår anläggning ska kontakt tas med SVOA:S entreprenadsamordnare via lrp@svoa.se.

Dagvattenhantering

Kommunens dagvattenstrategi ska efterlevas och SVOA utgår från att dagvattenutredningens föreslagna åtgärder inom fastigheten genomförs för att minska risken för ökade föroreningsmängder och flöden till dagvattenledningsnätet och recipienten Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Övrigt

I planbeskrivningen, under rubriken ”ansvarsfördelning, huvudmannaskap” sida 25, står det att SVOA ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark. Vi vill uppmärksamma att SVOA:s ansvar är begränsat till anläggningar som tar upp dagvatten från fastigheter, och som är dimensionerade för ett normalregn. Anläggningar vars syfte är att hantera extremflöden eller endast ta upp dagvatten från gatumark ansvarar kommunen för. Texten i planbeskrivningen bör justeras.

Kommentar:

Plansektionen noterar synpunkterna och justerar texten i planbeskrivningen.

Remissinstans 7 Segeltorps Villaägareförening

Vi har tagit del av detaljplanen och haft en dialog med representanter för kommun och aktuellt byggföretag.

Vi anser att detaljplanen är väl genomarbetad och har tagit hänsyn till de normalt kritiska frågorna. Byggnationen passar väl in i omgivningen vad gäller höjd, form



och färg. Trafiken till och från fastigheten tycks bli löst utan att störa nuvarande fastigheter på Hedvägen.

Vi ser gärna att andra detaljplaner i Segeltorp visar samma respekt för berörda grannfastigheter som denna detaljplan.

Kommentar:

Plansektionen tar med glädje mot yttrandet från Segeltorps villaägareförening.

Remissinstans 8 Södertörns fjärrvärme

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts-avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Södertörn Fjärrvärme AB har följande erinran.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Hedvägen och kv. Enbacken 16-18, Heden 1 och Myren 3 är ansluten till fjärrvärme.

Kommentar:

Ett u-område för nuvarande fjärrvärmeledningar är inritat på plankartan. Plansektionen noterar vidare information och förmedlar den till exploitören.

Remissinstans 9 SRV Återvinning

SRV återvinning har tagit del av samrådshandling avseende "Detaljplan för Jakobslund 2:3 med flera".

SRV ser positivt på ambitionen att "Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning".

Verksamhetens art innebär ett behov av att samplanera transporter till och från området för att därigenom minimera interaktion.

När vi granskar utsänt material och de illustrationer över området som där presenteras är det svårt att bilda sig en säker uppfattning om möjligheterna till att möta dessa målsättningar med källsortering och minimerad interaktion.

SRV delta gärna i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att nå ovanstående målsättningar.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med en mening om att exploitören ska försäkra sig om att lösningen för sophantering är godkänd.



Remissinstans 10 Tillsynsnämnden

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Dagvatten

Det står inte planhandlingen hur stor yta som ska användas för parkering samt antalet parkeringsplatser.

Förvaltningen tycker att andra alternativ till oljeavskiljare ska väljas på en mindre parkeringsanläggning. Dagvattenhanteringen skulle gå att lösa med genomsläpplig beläggning och växtbäddar. Oljeavskiljare kräver skötsel och tömning. Vid ett kraftigt regn om det kommer större mängder vatten, så kan det medföra att olja spolats ut i dagvattensystemet om inte oljeavskiljaren är skött på rätt sätt. Då är det bättre att vattnet infiltreras på fastigheten eller rinner till växtbäddar i anslutning till parkeringen.

Brandsläckvatten

Släckvatten är förorenat och får inte släppas ut i dagvattennätet. Hur detta är tänkt att omhändertas framgår inte i planhandlingarna. Förvaltningen vill även upplysa om förslaget till miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för nya ämnen 2018-2021 som var ute på remiss (tom 30 april 2018) från vattenmyndigheten är bland annat PFOS i ytvatten samt PFAS (summa 11) i grundvatten några av de nya ämnena. Åtgärdsprogrammet har tagits fram på grund av ändringar i ett EUDirektiv. Som det står i det beslutade gällande åtgärdsprogrammet för miljö kvalitetsnormer för 2016-2011 ska tillsynsmyndigheten ställa krav på åtgärder som bidrar till att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Vilket betyder att tillsynsmyndigheten ska ställa krav på att skumrester som innehåller något av ämnena i PFAS (summa 11) tas om hand vid efter släckning vid olycksbränder på så sätt att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Förvaltningen vill därför påtala vikten av att släckvatten ska kunna tas om hand så nära källan som möjligt så att brandsläckvattnet hindras att nå ut i dagvattensystemet.

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten får under byggskedet inte släppas ut utan föregående rening

Kommentar:

Dagvatten

Antalet föreslagna markförlagda parkeringsplatser är för närvarande 13 stycken med en total yta på drygt 200 kvm. Den uppdaterade dagvattenutredningen från Norconsult med föroreningsberäkning från programmet Stormtac, visade att det ursprungliga förslaget med just genomsläpplig beläggning och växtbäddar ökade föroreningarna avseende just olja i stor utsträckning. Då planområdet ligger i Östra Mälarens vattenskyddsområde, med föreskrifter om bland annat olja, föreslogs därför en oljeavskiljare. Föroreningsberäkningarna som gjorts med



oljeavskiljaren visar på betydligt bättre värden för planområdet. Att de föreslagna dagvattenlösningarna både följs och underhålls är något plansektionen förutsätter. Vidare regleras dagvattenhanteringen även i det kommande mark- och exploateringsavtalet.

Brandsläckvatten

Frågan om släckvatten har utretts av kommunstyrelsens förvaltning. Förvaltningen ser, efter dialog med SBF, inget problem i att släckvatten avrinner till dagvattensystemet så länge möjlighet finns att bromsa upp vattnet, stänga av utlopp och omhänderta det vatten som samlats i dagvattensystemet.

Detaljerad teknisk utformning av dagvattensystem kan inte regleras i planen, men krav kan till viss del ställas i det exploateringsavtal som upprättas i samband med framtagande av detaljplanen. Förvaltningen instämmer i att detta är en viktig fråga i såväl planeringskedje som genomförandeskedje och behandlar därför denna fråga i exploateringsavtalet genom att där säkerställa de föreslagna dagvattenåtgärderna. Generellt gäller också att för avledning av överskottsvatten från kvartermarken ut i ledningsnätet ansvarar Stockholm Vatten och Avfall AB. Stockholm Vatten och Avfall AB bör som huvudman för ledningsnätet följa upp hur ledningar ska kunna stängas av vid anslutningspunkt och senast nedströms planområdet för uppsamling av eventuellt släckvatten. Räddningstjänsten har i egenskap av verksamhetsutövare en skyldighet att anmäla till Stockholm Vatten och Avfall när det sker/riskerar att ske ett förorenat utsläpp till ledningsnätet.

Länshållningsvatten

Entreprenören ska vid byggarbete där länshållningsvatten uppstår informera miljötillsynsavdelningen hos kommunen och Stockholm Vatten och Avfall AB samt uppfylla Stockholms Vatten och Avfalls AB riktlinjer för länshållningsvatten.

Remissinstans 11 Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Huddinge kommun har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett företagshus för kontor och viss handel på del av fastigheten Jakobslund 2:3 och 2:1 i Smista, Segeltorp.

Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats Segeltorp Industriområde på Häradsvägen som idag trafikeras av stomlinje 173, och inom en kilometer från Fruängens tunnelbanestation.

Kollektivtrafiken, samt gång- och cykelvägar till den, är väl beskrivet i planen. Trafikförvaltningen vill dock poängtera att den framtida spårväg syd kommer att innebära en förändring i stom- och kommunlinjetrafikeringen av området.

Trafikförvaltningen ser positivt på hur in- och utfarter för bil- och nyttotransporter är tänka att utformas. Det behöver säkerställas att bilar inte felparkeras för ”ska bara” ärenden i busshållplatsen och därmed hindrar busstrafikens framkomlighet.

Kommentar:

Plansektionen noterar synpunkten och förutsätter att besökare till den planerade verksamheten följer rådande trafikregler.

Följande remissinstanser har inte svarat:

AB Stokab
Råd för funktionshinderfrågor
Huddinge villaägarkrets
Företagarna i Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Inkomna yttranden från sakägare

Sakägare 1

Då jag har studerat er skiss har jag följande förslag.

1. Flytta byggnation närmare Mälarvägen så att den ljuddämpande effekten kan bli så bra som möjligt. Trafikbullret från Häradsvägen och E4 har ökat enormt de senaste åren och börjar bli fullständigt outhärdligt.

Borde det inte komma upp bullerplank i tillägg vid E4an??

2. Ngn lastbrygga på sidan mot mälarvägen motsätter vi oss bestämt. Tillför tung trafik, avgaser o ännu mer motorljud alldeles intill vår fastighet, dessutom estetiskt föga tilltalande.

3. Föreslår flytt av busshållplats så att den istället hamnar omt över den som finns på andra sidan gatan vid Bilia, detta möjliggör parkeringsficka o plats för leverans till den nya fastigheten fr Häradsvägen och mindre störningar för våra hushåll på Hedvägen, framförallt för nr 11,9,7 och 5.

Kommentar:

Plansektionen noterar inkomna synpunkter och förslag och har följande svar:

Då infart föreslås ske så tidigt som möjligt på Hedvägen för att minska bullret i största möjliga mån är det inte möjligt att flytta byggnationen närmre Mälarvägen. Det avstånd som föreslås idag är det lägsta möjliga under premisserna att två bilar ska kunna mötas inne på planområdet. Samt att det ska vara möjligt att även vända inom planområdet för att undvika backrörelser ut från planområdet.

Plansektionen förstår att bullersituationen från E4an börjar bli outhärdlig, men det är dock inget kommunen har rådighet över då det är trafikverkets väg. Genomförandet av planen kommer dock leda till en generellt bättre bullersituation för boende på Hedvägen i enlighet med kommunens bulleråtgärdsprogram.



Syftet med den planerade bebyggelsen är att tillåta flera olika företag att kunna etablera sig, varför flera olika lastbryggor också föreslås. Genom att sprida ut lastbryggorna säkerställs också att bullret från varje enskild håller sig inom riktlinjerna. Bullerutredningen visar att bullret från lastning och lossning, det så kallade verksamhetsbullret, maximalt kommer upp i 46 decibel. Riktvärdet på 50 decibel klaras således på alla de tre föreslagna lastbryggorna. I planbeskrivningen trycker vi också på att lastkajerna bör utformas med betong och inte stål för att minska bullret ännu mer.

Även om busshållplatsen hade flyttats hade det inte varit möjligt att använda den fickan för parkering och leverans då Häradsvägen dels har en övergripande funktion i gatunätet där interaktionen till största möjliga mån ska undvikas och dels att det skulle innebära att de leveranserna skulle behöva korsa gång- och cykelbanan.

Albin Lindeskär

Planarkitekt