

Datum  
2019-05-13Diarienummer  
KS-2016/1230.313Handläggare  
Albin Lindeskär  
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. – beslut om antagande

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. antas enligt Kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2019 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggnad för kontor och handel på del av fastigheterna Jakobslund 2:3 m.fl. i Smista, Segeltorp. Mot Hedvägen och villabebyggelsen ska bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och träd ska återplanteras längs fasaden. Mot Häradsvägen ska bebyggelsen utformas representativt. Byggnaden ska uppföras i trä och med träfasader. Detaljplanen möjliggör också en tryggare utformning av ett befintligt gångstråk i den östra delen av planområdet. 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. Vegetationen har dock ett värde som buffertzonen mellan villorna på Hedvägen och Häradsvägen. 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.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019. Projektet startades upp 2009 då en intressent ville uppföra en byggnad för kontor och viss handel. Programområdet skedde mellan januari och mars 2010 och därefter tillstyrktes planprogrammet av dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i maj 2010. Inget beslut om planuppdrag fattades dock. Projektet blev vilande då intressenten lämnade projektet och en ny uppstart skedde i samband med en markanvisningstävling under våren 2015, i princip i enlighet med tidigare

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 HuddingeBesök  
Kommunalvägen 28Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

Datum  
2019-05-13Diarienummer  
KS-2016/1230.313

upprättat planprogram. Planuppdrag gavs sedan av kommunstyrelsen den 30 mars 2016 då även planprogrammet godkändes. Ramavtal mellan Huddinge kommun och Ältabergs Företagshus AB (dotterbolag till Smedsudden AB) godkändes i kommunfullmäktige den 11 april 2016.

Planen syftar till att möjliggöra en byggnad för kontor och viss handel på del av fastigheterna Jakobslund 2:3 m.fl., 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. Byggnaden ska uppföras i trä och med träfasader. Detaljplanen möjliggör också en tryggare utformning av ett befintligt gångstråk i den östra delen av planområdet.



*Perspektivbild över föreslagen bebyggelse, sett från Häradsvägen.*

### Planprocessen

Planarbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med dess lydelse efter januari 2015.

### Samråd

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 klockan 18 till 19.30. En samrådsredogörelse upprättades, se bilaga 3.

### Granskning

Granskning genomfördes under tiden 8 februari- 11 mars 2019 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Datum  
2019-05-13Diarienummer  
KS-2016/1230.313

Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter. Ett utlåtande efter granskning upprättades, se bilaga 4.

### Planområdet

Planområdet ligger söder om Häradsvägen och strax väster om kommungränsen mot Stockholm och Fruängen. Planområdet angränsar i söder till Hedvägen med villabebyggelse och väster om planområdet ligger Segeltorps industriområde. Området omfattar större delen av de kommunalt ägda fastigheterna Jakobslund 2:3 samt en mindre del av fastigheterna Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:2 och är cirka 3100 kvm. Området består av lätt kuperad, glest skogsbevuxen mark som sluttar sammanlagt fyra meter neråt från öster till väster. Inga särskilt utpekade natur- eller rekreativvärden finns angivna för området.

Området är idag planlagt med detaljplan för kv. Myren m.fl. fastställd 1974. Gällande detaljplan medger park eller plantering för området.



*Planområdet markerat med vit streckad linje i kartan.*

### Planförslaget

Planförslaget innebär att en byggnad med kontor och handel i två våningar kan uppföras. Högst 40 % av fastigheten får bebyggas. Mot Hedvägen och villabebyggelsen ska bebyggelsen utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och träd ska återplanteras längs fasaden. En planbestämmelse anger takvinkel och att taket ska luta ner mot Hedvägen. Det ger en lägre byggnadshöjd längs fasaden som ansluter till villabebyggelsen. Mot Häradsvägen ska bebyggelsen utformas representativt och byggnadshöjden blir något högre mot Häradsvägen. Byggnaden ska uppföras i trä, med träfasader och vegetationsklätt tak. Byggnaden ska uppföras sammanhängande vilket leder till en förbättrad bullersituation för villorna på Hedvägen som idag är bullerstörda från trafikbuller på Häradsvägen. Det leder till att antal bullerutsatta boende minskar i enlighet med kommunens bulleråtgärdsprogram.

Datum  
2019-05-13Diarienummer  
KS-2016/1230.313

Detaljplanen möjliggör också en tryggare utformning av ett befintligt gångstråk i den östra delen av planområdet som kommer att ansluta till gång- och cykelbanan på Häradsvägen. Detaljplanen säkerställer även en lägsta schaktnivå för bebyggelsen för att skydda befintlig dagvattentunnel under fastigheten Jakobslund 2:3.

Dagvattenhanteringen planeras ske genom fördröjningsmagasin, oljeavskiljare och vegetationsklätt tak vilket regleras genom avtal och planbestämmelse.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

### **Förvaltningens synpunkter**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen då det betecknas som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde och ingår i strukturplanen för Segeltorp. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Den tänkta exploateringen bidrar också med fler arbetstillfällen till kommunen vilket går i linje med översiktsplanens intentioner. Bebyggelsen kommer också agera bullerskydd mot bebyggelsen på Hedvägen som idag utsätts för väldigt höga bullernivåer, något som går väl ihop med kommunens bulleråtgärdsprogram.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med cirka 8,1 mnkr. Enligt markanvisningen ska kommunen bekosta och utföra utbyggnaden av allmänna platser inom och i anslutning till planområdet. Den totala kostnaden för detta beräknas bli ca 500 000 kr som täcks av intäkten från markförsäljningen. Utöver detta finns kostnader på ca 300 000 kr som utgörs av intern arbetstid som inte kan debiteras Exploatören. Kommunens ekonomiska netto för projektet beräknas bli ca 7,3 mnkr

Camilla Broo  
KommundirektörHelené Hill  
SamhällsbyggnadsdirektörAlbin Lindeskär  
Planarkitekt



Datum  
2019-05-13

Diarienummer  
KS-2016/1230.313

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Samrådsredogörelse
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande

## **Beslutet delges**

Exploatör