



Datum  
2019-04-17

Diarienummer  
KS-2016/1230

## Granskningsutlåtande – Detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. inom Segeltorps kommundel, Huddinge kommun

### Sammanfattning

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.

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

Tre remissinstanser har inkommit med synpunkter. 5 remissinstanser har ingen erinran och 6 remissinstanser har inte svarat. Tre sakägare har inkommit med synpunkter.

### Förändringar i plankartan

- Upplysningstexten för Östra Mälarens vattenskyddsområde har förtydligats.
- Planbestämmelsen om takvinkeln har också förtydligats.
- I övrigt har ett par mindre redaktionella förändringar gjorts.

### Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet .....	1
Hur har granskningen gått till? .....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	2
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning .....	4
Inkomna yttranden från övriga .....	6

### 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 fastigheterna Jakobslund 2:3, 2:2 och 2:1 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.



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

Samråd skedde under tiden 17 maj - 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 granskningen gått till?**

Granskning har skett under tiden 8 februari – 11 mars 2019. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter.

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

### **Inkomna yttranden från remissinstanser**

#### **Södertörns Fjärrvärme AB**

Södertörns Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går genom den västra delen av planområdet. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och åtkomst av fjärrvärmeledning.

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 eller förändring av marknivån för befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av beställaren.

#### *Kommentar:*

Plansektionen noterar yttrandet. Informationen finns också med i planhandlingarna.

#### **Skanova AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta (se akt).

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.



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.

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

*Kommentar:*

Plansektionen noterar yttrandet. I planhandlingarna står det att den part som initierar ledningsflytt också ska bekosta den. Vidare förmedlas information till exploatören om ledningssamordningen inför byggnation på fastigheten.

## Bygglov- och tillsynsnämnden

### *Bestämmelse om trädplantering*

Bestämmelsen om att träd ska planteras inom n1-området har karaktären av föreskrift. På kvarteretsmark får normalt träd planteras och det behövs ingen särskild planbestämmelse om detta. Det är inte möjligt att i bygglovsprövningen förena ett bygglov med ett villkor om trädplantering. Nämnden anser att planbestämmelsen bör utgå och trädplanteringen istället i sin helhet regleras i exploateringsavtalet.

### *Bestämmelse om utformning av byggnad*

Bestämmelsen om takvinkel bör förtydligas. Planbestämmelsen anger att minsta takvinkel ska vara sex grader, men att minst 20 % av taket ska ha större takvinkel samt att det ska luta mot Hedvägen.

Om avsikten är att detaljerat reglera byggnadens utformning bör mer exakta bestämmelser anges vad gäller takvinklarna. Med den bestämmelse som finns i detaljplanen får en helt annan byggnad än den som redovisas i illustrationen uppföras. En större vinkel kan innebära endast en grads skillnad, vilket i verkligheten inte går att uppfatta. Nämnden vill också påpeka att bestämmelsen om högsta nockhöjd innebär att vissa uppstickande delar av byggnaden kan komma att överskrida denna höjd. Om det inte är tanken kan istället höjdbestämmelsen kompletteras med angiven högsta totalhöjd.

### *Redaktionella synpunkter*

Se akt.

*Kommentar:*

Plansektionen noterar yttrandet. Bestämmelsen n1 bedöms dock viktig att ha kvar i detaljplanen för att poängtera syftet med prickmarken, att just träd ska planteras mot den befintliga bebyggelsen på Hedvägen. Trädplanteringen regleras också genom genomförandavtalet med exploatören.

Vidare har bestämmelsen om takvinkel förtydligats. Minsta takvinkel är 6 grader. Dock ska minst 20% av takytan ha åtminstone 9 graders takvinkel. Plansektionen noterar vidare nämndens påpekande om totalhöjd.

I övrigt har plankartan uppdaterats i enlighet med de redaktionella synpunkterna.



Följande remissinstanser har inte svarat:

AB Stokab  
Stockholm Vatten och Avfall  
Vattenfall Eldistribution AB  
Råd för funktionshinderfrågor  
Huddinge villaägarkrets  
Företagarna i Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Länsstyrelsen, Stockholm län  
Lantmäterimyndigheten, Huddinge  
Region Stockholm, Trafikförvaltningen (SL)  
Södertörns Brandförsvarsförbund  
SRV Återvinning AB

## **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

### **Sakägare 1**

Sakägare 1 menar att de fick information av grannar när de flyttade in att det skulle byggas två mindre kontorsbyggnader, inte ett stort och högt hus för kontor och viss handel. Vidare menar sakägare 1 att det är olämpligt att placera en så stor byggnad med möjlighet till kontor och handel i ett bostadsområde då det kommer leda till högre bullernivåer, mer avgaser och minskad säkerhet för gående i området. Sakägare 1 undrar vidare om man har mätt koncentrationen av avgaser och buller i området och när det skett.

Till sist menar sakägaren att kommande sprängning kommer skada närliggande fastigheter och att den tillkommande bebyggelsen kommer skugga den befintliga bebyggelsen.

### *Kommentar:*

Programhandlingen i början av 2010 redovisade två kontorsbyggnader på fastigheten. Utifrån inkomna yttranden under programsamrådet togs dock beslutet att arbeta vidare med en byggnadskropp för att få till en bättre bullerskärm för den omgivande bebyggelsen. Genom planbestämmelser regleras byggnadens utformning så att den ska luta ner mot bebyggelsen mot Hedvägen och på så sätt koppla an till den befintliga bebyggelsen. Fasad ska vara av trä, träd ska även planteras mot Hedvägen och taket vara vegetationsklätt för att koppla samman den nya bebyggelsen med den befintliga. Den bullerutredning som WSP tog fram 2017-06-22, och reviderade 2018-03-05, visar att den föreslagna bebyggelsen leder till en generellt bättre bullersituation i närområdet. Planområdet har också fått ett utfartsförbud runt om för att säkerställa att infart till fastigheten sker från början av Hedvägen (sett ifrån Mälärvägen), vilket säkerställer att Hedvägen inte påverkas signifikant av ökade trafikmängder. Tillkommande trafik bedöms inte medföra någon nämnvärd förändring av luftkvalitet i området.

Miljö kvalitetsnormerna, enligt 5 kap miljöbalken för kvävedioxid, kväveoxider, kolmonoxid, ozon, svaveldioxid, bly, bensen och partiklar (PM 10) bedöms inte att överskridas med föreslagen förändring. Bullerutredningen utredde också det så



kallade industribullret som kommer från lossning och lastning och slog fast att Naturvårdsverkets riktvärden inte överskrids genom föreslagen bebyggelse. Tre olika lastningsplatser föreslås för att dela upp transporter till fastigheten.

Angående säkerheten i närområdet, möjliggör detaljplanen att befintligt gångstråk i den östra delen av planområdet mellan Hedvägen och Häradsvägen tas om hand och får en tryggare utformning. Bland annat genom belysning. Vidare ska ett övergångsställe byggas ut i samband med planens genomförande för att säkerställa trafiksäkerheten i och runt planområdet.

Eventuell sprängning i samband med byggnation regleras inte i detaljplanen. Dock ska alltid Arbetsmiljöverkets föreskrifter kring "Sprängning och arbete med sprängämnen" följas (Sprängarbete AFS 2007:1). Vidare krävs tillstånd från polisen för att få spränga och ett marklov för att få ändra marknivån mer än 0,5 meter.

Då närliggande bebyggelse ligger syd/sydost om kommande bebyggelse bedöms eventuell skuggning vara högst marginell.

## Sakägare 2

Sakägare 2 menar att det är fel att exploatera på den befintliga naturmarken och att kommunen istället bör plantera fler träd på fastigheten. Vidare menar sakägaren att fastigheten i fråga är för smal för att bebyggas.

### *Kommentar:*

Några större naturvärden är inte utpekade på platsen. Vidare pekar bullerutredningen på att det kommer bli en bättre bullersituation för bebyggelsen bakom den tillkommande bebyggelse, vilket går väl ihop med kommunens bulleråtgärdsprogram. Vidare ska träd planteras mot Hedvägen, vilket regleras genom både en planbestämmelse och avtal. Taket på den nya bebyggelsen ska också vara vegetationsklätt för att ytterligare förstärka kopplingen till den befintliga bebyggelsen. Delvis på grund av det bullerutsatta läget bedöms inte området användas till rekreation och några större naturvärden är inte heller utpekade på platsen. Då planområdet ligger i anslutning till god kollektivtrafik ligger det således i kommunens intresse att utnyttja marken på ett effektivt sätt. Till det bidrar bebyggelsen både med fler arbetstillfällen i kommunen och inte minst en bättre bullersituation för flera fastigheter i anslutning till planområdet i enlighet med kommunens bulleråtgärdsprogram.

## Sakägare 3

Sakägare 3 menar att bebyggelsen kommer att bli en mur av betong mot den befintliga bebyggelsen och att fastigheten är för smal för att bebyggas. Sakägaren föreslår att fastigheten istället ska planteras med blommor och få en fontän.

### *Kommentar:*

Den kommande byggnaden kommer att vara i trä och med träfasad, vilket regleras genom planbestämmelse och genomförandeavtal. Mot befintlig bebyggelse på Hedvägen ska också träd planteras, samt att tillkommande byggnad ska luta ner mot Hedvägen för att koppla an till den befintliga bebyggelsens skala. Taket ska även vara vegetationsklätt. Enligt den framtagna bullerutredningen bidrar



byggnaden till en generellt bättre bullersituation i anslutning till planområdet, vilket går väl ihop med kommunens bulleråtgärdsprogram. Dagens naturmark bidrar inte med bullerskydd och några större naturvärden är inte heller utpekade på platsen. Byggnaden går väl ihop med kommunens bulleråtgärdsprogram samt bidrar med fler arbetstillfällen i kommunen vilket stämmer överens med kommunens översiktsplan.

### **Inkomna yttranden från övriga**

Inga inkomna yttranden från övriga.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Albin Lindeskär

Planarkitekt