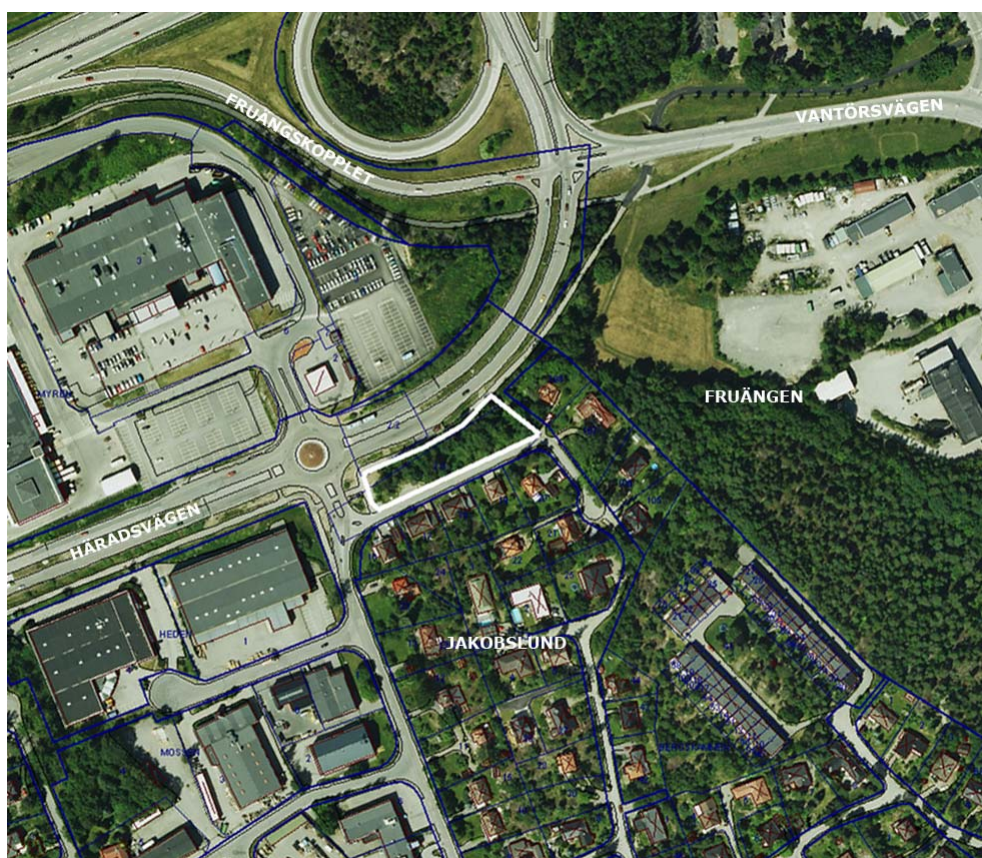


PROGRAMHANDLING



Detaljplan för del av Jakobslund 2:3

Inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2010

Vad är ett Program?

Syfte med program för planläggning

En detaljplan ska grundas på ett program som redogör för förutsättningar och mål för planen.

Syftet med programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter - berörda parter ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Samråd ska ske med länsstyrelse, lantmäterimyndighet samt sakägare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget ska ges tillfälle till samråd. Detta gäller även de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet.

Normalt planförfarande

Detaljplanen för Jakobslund 2:3 handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL. I det normala förfarandet ingår momenten programsamråd, plansamråd, utställning och antagande. I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker.

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Inriktningen för det här programmet är att pröva om planbestämmelserna i gällande detaljplan kan ändras och ersättas med en ny detaljplan så att ett företagshus för kontor och viss handel kan uppföras på del av fastigheten Jakobslund 2:3 och 2:1 i Smista, Segeltorp.



Del av fastigheten Jakobslund 2:3 och 2:1 i Smista, Segeltorp

Gällande detaljplan för området medger park eller plantering för det aktuella området.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen inom programområdet är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, kolmonoxid, ozon, svaveldioxid, bly, bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte överskridas i området.

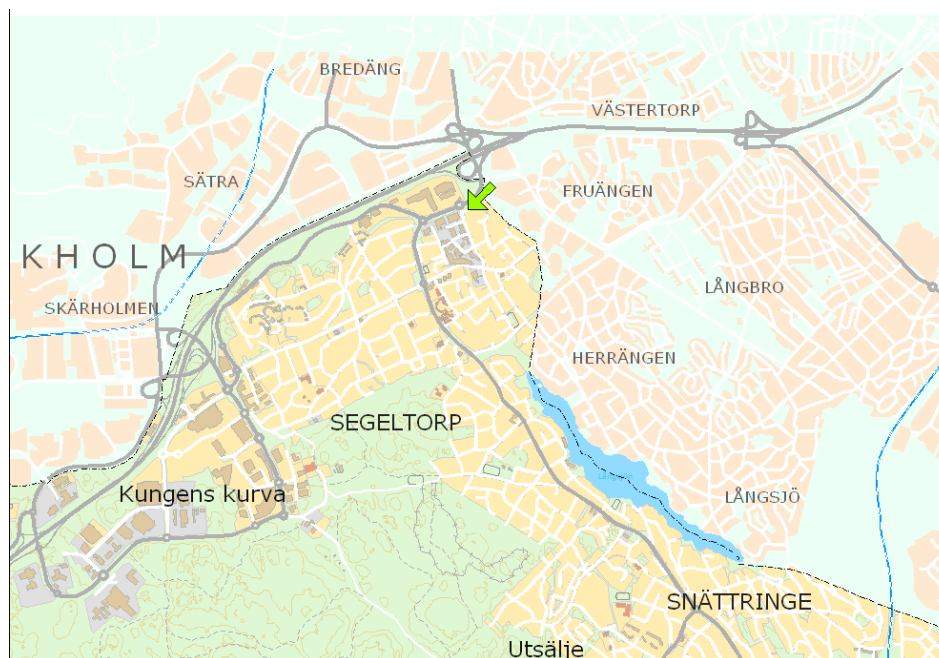
2.1 Behov av miljöbedömning

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 programs förslag till planläggning av Jakobslund 2:3 inte medföra någon betydande miljöåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger söder om Häradsvägen och strax väster om kommungränsen mot Stockholm och Fruängen, se kartan nedan.



Planområdet markerat med grön pil

Planområdet omfattar största delen av den nu kommunägda fastigheten Jakobslund 2:3 samt en mindre del av fastigheten Jakobslund 2:1 och är cirka 2500 m².

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

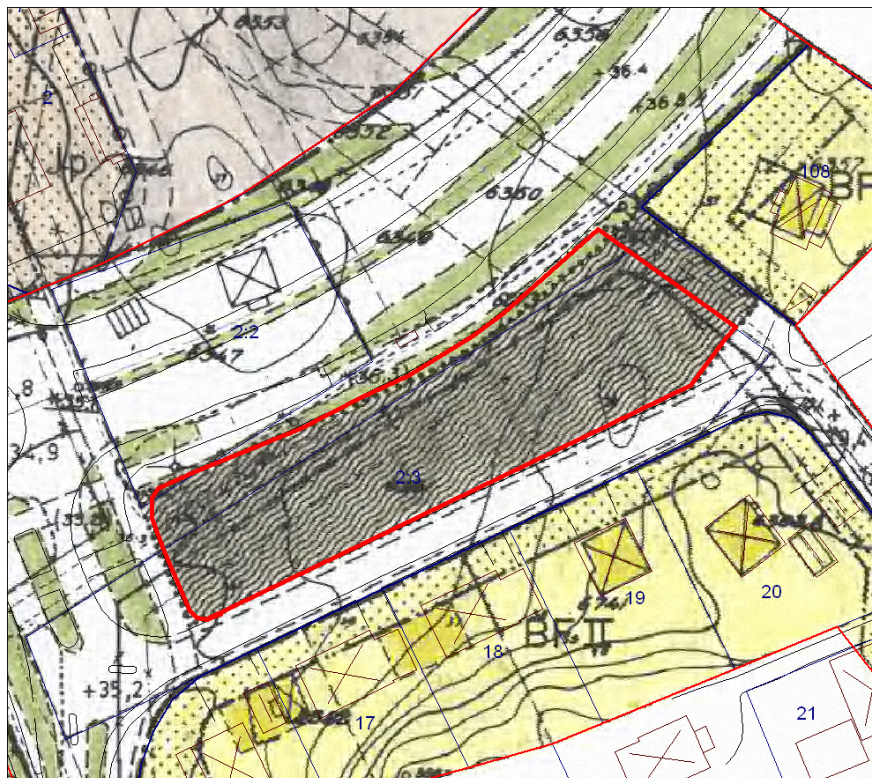
Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 området som område med högt markutnyttjande när det gäller arbetsområden. Hänsyn måste tas till intilliggande bostäder.

4.3 Detaljplaner och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för kv. Myren m.fl. fastställd den 13 september 1974 med officiell aktbeteckning 1-B-73.



Gällande detaljplan medger park eller plantering för området

Gällande detaljplan för området medger park eller plantering för det aktuella området.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet, del av fastigheten Jakobslund 2:3, finns med i kommunens projektplan för 2009 – 2011 som kommunfullmäktige beslutade angående i februari 2009.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Området utgörs till stor del av vegetationsklädd mark med en höjdnivå på 36 till 39 meter över havet. Vegetationen består av uppvuxna lövträd, främst björk, asp och lönn och inslag av gran och tall. Markskiktet består av olika gräsarter.



Vy från Hedvägen mot Häradsvägen

Föreslagen utbyggnad innebär att tidigare orörd naturmark tas i anspråk, att tillgänglig yta för rekreation minskar samt att motsvarande minskning sker av ytan för den biologiska mångfalden. Området är dock bullerstört från trafiken på Häradsvägen vilket minskar värdet för rekreation.

Naturvärden

Inga särskilt utpekade natur- eller rekreationsvärden finns angivna för området. Vegetationen har dock idag ett värde som grön skärm, framförallt under lövsäsongen, mot den hårt trafikerade Häradsvägen. Påverkan på vegetationens skärmande effekt kan minskas genom att plantera en grön skärm mellan befintliga hus och planerad utbyggnad.

Geotekniska 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.

Radon

Planområdet är radonmässigt ett lågriskområde som utgörs av lera, mjäla och gyttja.

Förorenad mark

Markföroreningar har inte uppmärksamats och ingen känd markförorenande verksamhet har bedrivits på platsen.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas till sjön Mälaren. Se vidare avsnitt 5.6 teknisk försörjning - dagvatten. En stor del av det vatten som uppstår i området idag tas upp av mark och vegetation innan det avleds vidare i ledning.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Planområdet är omgivet av relativt tät infrastruktur med Häradsvägen i norr och i öster Mälarvägen och på andra sidan denna, industriområdet Vreten. I söder är ett villaområde beläget.



Vy från norr över omgivande områden med planområdet i nedre vänstra kanten och industriområdet Vreten på andra sidan Mälarvägen

I väster finns ytterligare en rad villor och bortanför dessa gränsen mot Stockholm och naturmarken där.

Bostäder

Husen i villaområdet i söder är varierade i form och stil och byggda från 20-talet och framåt.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På andra sidan Häradsvägen finns flera företag däribland Postens stora terminal. I industriområdet Vreten finns också ett flertal företag och verkstäder.

Den nya planen medger nya byggnader för kontor och viss handel.

Föreslagen bebyggelse

Bebyggelsen är tänkt att uppföras som två byggnader i två våningar för mindre företag samt viss handel. Verksamheterna ska helt förläggas inomhus.

De föreslagna byggnaderna har en sammanlagd byggnadsarea på 700 – 800 m² och en ungefärlig byggnadshöjd på 7 meter. Resterande del av området ska användas till parkering.



Representativ utformning mot Häradsvägen

Byggnaderna är tänkta att fungera som bullerbarriär mellan Häradsvägen och villabebyggelsen bakom. Tanken är att byggnaderna ska utformas representativt mot Häradsvägen och mer småskaligt och villaliknande mot

villorna på parallella Hedvägen. En remsa mellan Hedvägen och byggnaderna ska återplanteras.



Förslaget innebär mer villalikhande utformning mot villorna på Hedvägen

Offentlig service och kommersiell service

I Segeltorps centrum alldeles i närheten längs Häradsvägen, finns vårdcentral, två restauranger, tobaksbutik, konditori och frisör. Tidigare fanns där även Svensk Kassaservice och en Nettobutik, numera är nerlagda.

Tillgänglighet

Bebyggelsen på fastigheten ska utformas med god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljön.

Minst en gångväg mellan en byggnads entré och parkering, angöringsplats för bil, friytor och allmänna gångvägar skall kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kulturhistoriska miljöer

Området betraktas inte som kulturhistoriskt intressant vare sig i sin helhet eller sett till enskilda byggnader och berörs inte av *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun).

Skyltning

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

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Häradsvägen finns gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan söderut och endast på den östra sidan norrut. Gång- och cykelbanorna hör till det regionala cykelnätet.



Gång- och cykelbanan längs Häradsvägen norr om programområdet

Längs Mälarvägen finns gångbanor på båda sidorna och på Hedvägen finns gångbana på södra sidan.

En utredning av hur det regionala cykelstråket påverkas av en eventuell detaljplaneändring, måste göras.

Kollektivtrafik

Buss 173 med hållplatser bland annat vid Häradsvägen passerar planområdet på Mälarvägen. Bussen trafikerar sträckan Skarpnäck och Skärholmen. Turtätheten är var 15:e minut mellan 7-20, övrig tid var 30:e minut. Längsta gångavstånd mellan planområdet och busshållplats är cirka 100 meter.

Biltrafik

Planområdet nås via Mälarvägen som har en trafikmängd 1000 fordon/dygn. Hedvägen är en återvändsgata som ingår i det kommunala lokalgatunätet.

Den maximalt tillåtna hastigheten på Hedvägen är 30 km/h och på Mälarvägen och Häradsvägen 50 km/h. Tillfart till planområdet ska ske från Hedvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska anordnas på kvartersmark som markparkering eller i garage. Byggherren ska vid utbyggnaden av fastigheten redovisa hur tillräcklig parkering anordnas enligt Huddinge kommuns gällande parkeringsnorm. Handikapparkering ska anordnas enligt Boverkets byggregler.



Arbetsskiss

5.4 Störningar

Buller, vibrationer

Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2002 är programområdet utsatt för trafikbuller från Häradsvägen samt Mälarvägen med ljudnivåer på 56-60 dBA ekvivalent nivå. 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. Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för arbetslokaler 65 dBA utomhus vid fasad och uteplats bedöms inte överskridas. Riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus kan uppfyllas med lämplig utformning av fönster/fasad.

Om området bebyggs kan det, om det utformas som en sammanhängande skärm mot Häradsvägen, medföra att bullersituationen för bakomliggande bebyggelse förbättras jämfört med idag. Med en lämplig utformning kan planerad bebyggelse bidra till att uppfylla det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, delmålet Buller, att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överskridande riksdagens riktvärden för buller i bostäder ska ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998.

En bullerutredning ska utföras i detaljplaneskedet som redovisar nuvarande bullersituation, framtida bullersituation med föreslagen bebyggelse samt förslag till eventuella åtgärder för att minska bullret för närliggande bebyggelse.

Föreslagen utbyggnad medför viss ökad trafik lokalt till och från fastigheten som kan innebära störningar för närliggande villor. När det gäller bullerstörningarna från verksamhet inom tomten är allmänna råd vad gäller externt industribuller en vägledning. Trafikbuller som uppstår på en industritomt betraktas som industribuller.

Områdes – användning	Ekvivalent ljudnivå i dB(A)			Högsta ljudnivå i dBA- läge "FAST"
	Dag 07-18	Kväll 18-22 + söndag, helg 07-18	Natt 22-07	Momentana ljud nattetid 22-07
Nyetablering av industri				
Bostäder och rekreations- ytor i bostäders grannskap	50	45	40	55

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dB(A), (frifältsvärden) ur Naturvårdsverkets Råd och riktlinjer 1978-85, Externt industribuller- allmänna råd

För att minska ljudstörningar förorsakade av hantering vid lossning av gods samt ljud från godstransportfordon och övrig trafik ska parkeringsplats samt plats för lastning- och lossning av varor förläggas mot Häradsvägen och avskärmas så att ljudet dämpas. In- och utfart föreslås på Hedvägen i hörnet nära Mälarvägen.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Byggnadsfritt avstånd

Vägverket Region Stockholm kräver nedanstående mått då detaljplan upprättas.

Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått:

- a) beläggningskant och kvartersgräns
- b) kvartersgräns och byggnad

Vägtyp	Km/h	a)	b)	Totalt
Övriga länsvägar	50	5 m	3 m	8 m

Farligt gods

Häradsvägen är inte rekommenderad väg för transporter med farligt gods.

5.5 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 tomten samt mängden föroreningar via dagvattnet kommer att öka jämfört med idag på grund av att naturmark bebyggs och mark hårdgörs. Med en bra markplanering och lämpligt materialval, bl.a. gröna tak, kan förutsättningar skapas för att minska avrinningen samt minska föroreningar via dagvattnet.

Värme och elförsörjning

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning på fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.6 Räddningstjänst

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

5.7 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

1.1 Avtal

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge Samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. I samband med antagande av detaljplanen kommer att exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeavtal med mera regleras.

En bullerutredning/beräkning av en auktoriserad ljudkonsult ska göras i det fortsatta planarbetet.

1.2 Ekonomi

Kostnaderna för kommunens arbete med framtagande av detaljplaneändring för området ska bekostas av fastighetsägaren och ett planavtal tecknas med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Gällande detaljplan 1-B-73 för fastigheten ersätts genom detta planarbete med en ny, 1-B-99.

Fastighetsägaren ska även svara för eventuella utredningar som underlag för detaljplanen.

1.3 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

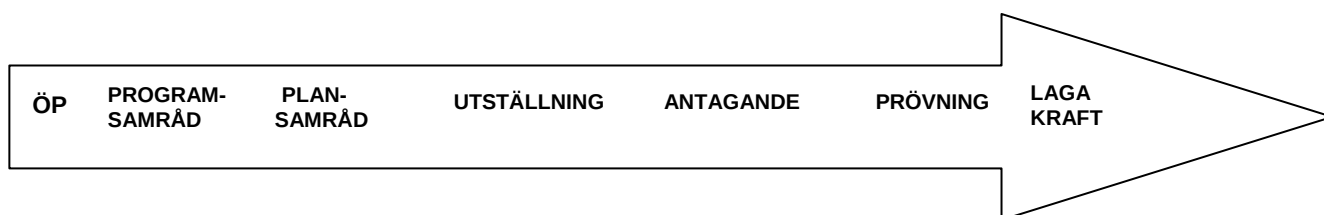
1.4 Genomförandetid

Den nya planens genomförandetid är 5 år.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL.



I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker.

2.2 Tidplan

Info/beslut om programsamråd i SBN	5 nov 2009
Programsamråd	jan – feb 2010
Beslut om program, KS	mars 2010
Beslut om plansamråd i SBN	april 2010
Plansamråd	maj – juni 2010
Utställning	augusti - september
Antagande i kommunfullmäktige	
Laga kraft*, tidigast	feb 2011
Uppförande av bebyggelse	from mars

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

2:3 Organisation

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är;

Charlotte Bengtsson, mark- och exploateringsavdelningen;
Birgitta Nylander, gatu- och trafikavdelningen;
Magnus Edén, lantmäteriavdelningen;
Annika Blomquist, plan-miljöavdelningen och
Bo Nyberg, bygglovsavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt

Planarkitekt