



Datum
2021-11-18

Diarienummer
BTN-2021/282.109

Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Diametern 2, Diametern 6, delar av Diametern 3-5 och delar av Kolartorp 1:1 – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 18 november 2021, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för Diametern 2 med flera på samråd. Den nya detaljplanen möjliggör en stadsdel i Kungens kurva med cirka 1600 nya lägenheter med verksamheter i bostadvåningarna, tre förskolor, en skola, ett vårdboende samt en stadsdelspark.

Förvaltningen saknar i planbeskrivningen en redovisning av bostädernas beräknade värden för industribuller, vilket ska anges enligt lag.

Enligt det behov av förskoleplatser som beräknats till programförslaget är förskolegårdarna något för små sett till antalet kvadratmeter per barn enligt kommunens riktlinjer för friyta per barn på förskolegårdar, vilket också tas upp i planens barnkonsekvensanalys. Förvaltningen ifrågasätter lämpligheten att placera förskolegårdar på storkvarterens innergårdar även med hänvisning till begränsad tillgång till solljus och den bullerstörning som boende i lägenheter i anslutning till gårdarna riskeras att utsättas för.

Ur ett miljöperspektiv är det positivt att det i planbeskrivningen anges att en masshanteringsplan kommer att tas fram.

Förvaltningen ser positivt på att det kommer att tas fram kontrollprogram för byggtiden.

För att förbättra föroreningsituationen anser förvaltningen att det är viktigt att planera för att minska belastning till recipienter i exploateringsområden. Det bör säkerställas att det upprättas rutiner för skötsel och underhåll av dagvattenlösningar då planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



Enligt förvaltningen bör bullerdämpande åtgärder vidtas på den delen av skolgården som vetter mot Kungens kurvaleden i form av exempelvis ett bullerplank.

Ur ett bygglovsperspektiv bör ett antal förtydliganden i plankartan göras. Det är bland annat önskvärt att komplettera planbeskrivningen med en definitionslista över termer och begrepp.

Beskrivning av ärendet

Kommunen planerar att omvandla det i nuläget renodlade handelsområdet som Kungens kurva utgör till en blandad stadsdel med både bostäder, handel och service. Området kring Ericssons före detta kontorslokaler är det första omvandlingsområdet. Planförslaget möjliggör flerbostadshus, stadsdelspark, fickpark, nya lokalgator, ett vård- och omsorgsboende, tre förskolor och en skola. Detaljplanen tillåter verksamheter och service i bottenvåningarna. Ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) integreras i projektet. Förslaget möjliggör cirka 1600 bostäder. Boendeformen föreslås bli blandad.

Området planeras utifrån ett hållbarhetsperspektiv och de boende ska kunna välja bort egen bil bland annat med hjälp av cykel- och bilpool samt fastighetsnära avfallssortering. Det är nära till förskolor, skolor, idrott och rekreation.

Förvaltningens synpunkter

Sulfid/masshantering

Sulfidberg kan leda till negativa konsekvenser för miljön då det kan leda till försurning och urlakning av metaller. I planbeskrivningen framgår att en masshanteringsplan kommer att tas fram vilket är positivt. Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att planera för att möjliggöra återanvändning och minska miljöpåverkan, vilket också är ett krav i miljöbalken. Om det väntas ett överskott av massor anser förvaltningen att planer i första hand bör terränganpassas i områden med förhöjda halter av sulfid för att minska behov av sprängning.

Naturvårdsverket har gjort bedömningen att överskottsmassor från sprängning till följd av genomförande av detaljplan är ett avfall. Avfall kan dock efter ett återvinningsförfarande upphöra att vara avfall enligt 15 kap. 9 a § miljöbalken. Oavsett om massor bedöms vara avfall eller inte omfattas hanteringen av de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. Miljöbalken. Förvaltningens bedömning är därför att hanteringen av massor med risk för sulfid alltid ska göra i samråd med tillsynsmyndighet. Lämpligen ingår hanteringen av sulfidmassor i ett kontrollprogram för omgivningspåverkan som tas fram i dialog med bygglovs- och tillsynsnämnden innan byggnation påbörjas.

Det är viktigt att planera för att minimera påverkan på miljö och närboende och säkerställa en god boende- och vistelsemiljö under utbyggnaden som sker etappvis. Förvaltningen ser positivt på att det kommer att tas fram kontrollprogram för byggtiden.

Inför markarbeten ska en anmälan angående förorenad mark göras till miljö- och bygglovsförvaltningen enligt 28 § förordning om miljöfarlig och hälsoskydd.



Dagvatten

De föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Av planbeskrivningen framgår att föroreningsbelastningen och flöden via dagvatten inte väntas öka efter exploatering om föreslagna åtgärder vidtas. Förvaltningen anser att det är viktigt att planera för att minska belastning till recipienter i exploateringsområden för att förbättra föroreningssituationen. Det verkar dock som att redovisning av halter och mängder i planbeskrivningen (s. 46) inte stämmer överens med det som redovisas i dagvattenutredningen (s. 29). Det bör säkerställas att rätt uppgifter redovisas i planbeskrivningen. Det nämns även att gröna tak bör utredas ytterligare och det nämns att detta kan vara ett sätt för att ta mindre mark i anspråk samt att minska belastningen till recipienter.

Då detaljplanen ligger inom sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde är det viktigt att hänsyn tas till vattenskyddsföreskrifterna. Det behöver säkerställas att det upprättas rutiner för skötsel och underhåll av dagvattenlösningar så att reningsgraden inte försämras över tid samt att det finns möjlighet att hantera oavsiktliga utsläpp av kemikalier, farligt avfall eller släckvatten. Vidare behöver det säkerställas att det finns beredskap vid höga flöden så att föroreningar i dammen inte spolats ur vid skyfall. Anmälan om dagvattenanläggning ska göras minst sex veckor innan byggstart.

Buller och luftföroreningar

Enligt Plan- och bygglagen ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § PBL som "buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar". Det framgår inte vilka beräknade värden för industribuller som planerade bostäder påverkas av.

Området ligger nära E4/E20 samt i ett område med närhet till industrier och krossverksamhet och det är därför viktigt att säkerställa tysta miljöer och sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för nya bostäder. Då exploatering och byggnation planeras etappvis är det även viktigt att planera för att minimera olägenheter gällande buller för boenden under byggtiden.

Kungens kurvaleden angränsar båda till skolan samt bostäder i detaljplanen. Enligt uppgift ska trafikflödet vid den planerade skolan uppgå till cirka 360 fordon per timme. Förvaltningen anser inte att det är lämpligt att placera verksamheter såsom skolor i närheten av större vägar med anledning av luftföroreningar samt buller som genereras av trafiken.

Detaljplanen indikerar redan i detta skede om brister i luftkvaliteten: Parkgatan mot skolan klarar halten av PM10, men halten av NO2 klaras endast med en liten marginal och är därför en osäkerhetsfaktor. Förvaltningen instämmer att detta behöver studeras närmare längre fram för att i alla lägen säkerställa en god luftkvalitet på skolområdet.

Vidare anger detaljplanen att större delen av den planerade skolans gård får högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå. Vad som inte nämns är att cirka en tredjedel av skolgårdens yta kommer att få en dygnsekvivalent ljudnivå på 51 - 60 dB(A). Av Naturvårdsverkets vägledning om buller framgår att för nya skolgårdar ska den dygnsekvivalenta ljudnivån understiga 50 dBA och 70 dBA



maximalljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet, vilket större delen av en skolgård används till. Förvaltningen anser därför att bullerdämpande åtgärder bör vidtas på den delen av skolgården som vetter mot Kungens kurvaleden i form av exempelvis ett bullerplank.

Friyta och ljusförhållanden förskolegårdar

Enligt detaljplanen ska det anläggas förskolegårdar på storkvarterens innergårdar. Dessa förskolegårdar ska enligt uppgift vara som minst 2000 kvadratmeter stora. Boverket rekommenderar cirka 40 kvm friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. En tillräckligt stor gård är väsentligt eftersom barnen tillbringar en stor del av dagen utomhus.

I barnkonsekvensanalysen konstateras att enligt det behov av förskoleplatser som beräknats till programförslaget är förskolegårdarna något för små sett till antalet kvadratmeter per barn enligt kommunens krav. Kommunens riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor bör följas. Flera förskolegårdar och bostadsgårdar är också till stor del skuggiga, vilket är särskilt negativt för barn och ungdomar som i allmänhet vistas mycket utomhus. Solljuset behövs för att D-vitamin ska kunna bildas i huden enligt Boverkets vägledning [Gör plats för barn och unga](#). s. 21. I vägledningen beskrivs vikten av att friytan både har goda sol- och skuggförhållanden.

Bestämmelser i plankartan

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: bestämmelserna *e1 e2* bör reglera bruttoarea utan att lägga till begreppet ljus bruttoarea. Begreppet ljus bruttoarea definieras inte enligt SIS (Svensk Standard SS 21054:2020) och är svår att följa upp vid en bygglovsgranskning. Det är möjligt att komplettera bestämmelsen med ”att bruttoarean avsedd för garage och tekniska utrymmen under gårdsbjällklag ska inte räknas in”, om detta är syftet. Likaså är det med balkonger i de fallen det rör sig om inglasningar. Inglasade balkonger upptar bruttoarea och så fort de glansas in kan åtgärden bli planstridig om det inte finns bruttoarea kvar. Det är en rekommendation att följa upp detta i beräkning av bruttoarean.

Det är skillnad mellan SIS och Rikstermsbanken (www.rikstermsbanken.se). SIS är verktyget som oftast används av domstolar för att definiera term och begrepp. Rikstermsbanken används för att förtydliga term och begrepp när SIS inte ger tydlig vägledning. För att ge en gemensam bild av detaljplanens gestaltungsintentioner och minimera risken för olika bedömningar är det önskvärt att komplettera planbeskrivningen med en definitionslista över termer och begrepp om gängse definitioner saknas. Nedan följer några exempel:

- Bestämmelserna f_1, f_4, f_5 är utformningsbestämmelser. Definition på *takterass* saknas och bör definieras om den inte ska ersättas med ett annat begrepp som finns i Rikstermsbanken.
- I *generella utformningsbestämmelser* bör också termer och begrepp definieras i de fall där det saknas en tydlig definition.
- Enligt SIS är balkonger till exempel utkragande byggnadsdelar och i de generella bestämmelserna i plankartan är det tydligt att bestämmelsen gör skillnad mellan balkong och utkragande byggnadsdelar som enligt SIS är



samma sak. Utkragande delar är en definition som idag kan leda till olika tolkningar och det bör förtydligas vad som är en utkragande byggnadsdel enligt detaljplanens gestaltungsintentioner.

- Det framgår inte tydligt i illustrationerna som finns i planbeskrivningen om burspråk, som också är en utkragande byggnadsdel enligt SIS, kan byggas på fasaderna. Så som den generella bestämmelsen är utformad är det möjligt att bygga burspråk. Det är här viktigt att definiera vad som är ett burspråk enligt detaljplanens gestaltungsintentioner.

Bestämmelse om högsta totalhöjd. Bestämmelsen bör ändras till *nockhöjd* då *totalhöjd* reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master med mera. Det finns en *nockhöjd* för byggnaderna men ingen taklutning vilket innebär att byggnaderna kan maximera höjden genom att ha platta tak. Det står i planprogrammet att det är viktigt att alla tak inte lutar in mot gården (s. 17). Det har inte följts upp i planen, vilket gör det svårt för bygglov att efterfråga det.

Förvaltningen konstaterar att skolan saknar högsta *nockhöjd* och undrar om det ska vara fri sådan.

Prickad mark bör formuleras om i den delen som beskriver portomfattningarna som får kraga ut högst 300 millimeter. Måttet bör ges med metermått eller centimetermått som till exempel. 0,3 meter eller 30 centimeter. Då finns det lite avrundningsmöjligheter utan att behöva tillåta för mycket.

Bestämmelsen om startbesked får inte ges förrän marken är sanerad. Det finns oklarheter på vem som ska godkänna saneringen och formuleringen bör ses över. Det kan bli svårt att efterleva inför startbesked om det är oklart om saneringen är godkänd.

Det anges att *vertikaliteten* kan uttryckas med en djupverkan i fasad eller en variation i fasadutformning. Det innebär att det kan räcka med att ändra fasadkulören för att uppfylla detaljplanen, vilket också framgår av planbeskrivningen. Detta sätt är det enklaste att variera fasaderna, men att enbart ändra kulören ger inte alltid den effekt som eftersträvas med varierande fasader.

Planbestämmelserna *n2* och *n3*: hur ska dessa efterlevas eftersom det inte avser lovpliktiga åtgärder? Förslagsvis anges här förhöjd lovplikt så att det finns möjlighet att ställa krav på bygglovet. I annat fall får det regleras i avtal.

I planbeskrivningen (s. 15) hänvisas till ett gestaltungsprogram. Detta anges dock inte i detaljplanen och gestaltungsprogrammet bör då följas upp i exploateringsavtalet. I annat fall är det önskvärt att förvaltningen vid ansökan om bygglov kan åberopa att följa gestaltungsprogrammet, men då måste det finnas förutsättningar för detta i detaljplanen.

Förvaltningen är tveksam till om det är rätt att *f6* finns på tre av de fyra likformade gårdarna. Är avsikten att *PARK* ersätter effekten av en indragen övre våningen för att ge sol till gården?



Datum
2021-11-18

Diarienummer
BTN-2021/282.109

Användande av ortnamn

I planbeskrivningens kartillustration över fastigheterna saknas texten *Diametern 2* (s 5). I illustrationstexten för Gällande detaljplan (s. 6): idag heter kommundelen *Kungens kurva*, men om detta avser planens namn så skulle hela plannamnet kunna stå inom citationstecken för att inte verka nutidsbeskrivande.

I *Gestaltningssprogrammet* (s.12) när översikten uppdateras, använd obestämd form även för lokalgata i norr och parkgata, alternativt sätt dessa inom citationstecken

Genomgående i planbeskrivningen och gestaltningssprogrammet behöver namnen Kungens kurva och Kungens kurvaleden anges med en gemen i inledningen på andra delen i namnet.

Hållbarhet och barnkonventionen

Hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter belyses delvis i planhandlingarna. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att utifrån nämndens ansvarsområde ovan lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Detaljplanen är belyst utifrån ett barnperspektiv i och med att en barnkonsekvensanalys har genomförts.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Sändlista
- Bilaga 5. Bullerutredning
- Bilaga 6. Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 7. Markförorening-översiktlig bedömning
- Bilaga 8. Dagvattenutredning
- Bilaga 9. Geoteknisk undersökning
- Bilaga 10. Gestaltningssprogram

Samtliga handlingar finns på: www.huddinge.se/diametern1

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen