

Datum  
2020-08-24Diarienummer  
BTN-2020/167.109Handläggare  
Susanne Wallgren  
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Detaljplan för Stensättningen 5 – svar på intern remiss

### Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 24 augusti 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Stensättningen 5. Planen möjliggör byggnation av 22 bostadsrätter i form av stadslika radhus och att den befintliga industribyggnaden på fastigheten rivs. Planområdet har ett strategiskt läge i Glömsta inom influensområdet för nya Spårväg syd.

Miljö- och bygglövsförvaltningen anser att det i och med den förändrade markanvändningen enligt detaljplanen finns behov av en kompletterande markprovtagning för att utreda statusen av tidigare rapporterade föroreningar på fastigheten.

Förvaltningen saknar i plankartan och planbestämmelserna tydliga angivelser för hur schakt i fyllnadsmassor ska genomföras för att motverka risk för ras, framför allt i fastighetens östra och södra delar.

Förvaltningen vill betona vikten av att ta fram en plan för hur massor kommer att hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas om hand på rätt sätt för att undvika olägenhet eller skada för miljön. Det har även betydelse för att möjliggöra återanvändning i så lång utsträckning som möjligt.

Förvaltningen anser att en tydligare bullerutredning bör genomföras som kan ligga till grund för en bedömning om faktisk bullerpåverkan på fastigheten i gällande planförslag, utifrån aktuella och framtida trafikflöden.

### Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Stensättningen 5 i Glömsta. Planen bedöms ge möjlighet att uppföra 22 bostadsrätter i form av stadslika radhus mellan 70 och 85 kvadratmeter stora och att den befintliga industribyggnaden på fastigheten rivs.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglövsförvaltningen  
141 85 HuddingeBesök  
Hälsövägen 7  
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se  
www.huddinge.se

Planområdet berör fastigheten Stensättningen 5 och är i enskild ägo. Fastigheten är belägen i ett strategiskt läge i Glömsta och ligger inom influensområdet för nya Spårväg syd. På fastigheten står en industribyggnad och fastigheten består mestadels av hårdgjord yta. Planområdet är cirka 3 000 kvm och gränsar i norr till Skålgropsvägen, till väster Lillerudsvägen, till söder och öster gränsar planområdet till enfamiljshus.

Detaljplanen uppges möjliggöra en ny boendeform i Glömstadalen och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik.

Enligt planen kommer marken saneras och grönska tillföras. Den nya bebyggelsen föreslås att utformas i två separata huskroppar som för att skapa ett mer småskaligt uttryck inte läggs i linje med varandra, utan den ena byggnadskroppen är vriden för att minska uppfattningen av storleken på byggnaderna. Underlaget beskriver att för att ytterligare stärka ett småskaligt uttryck och för att få till en god anpassning till omgivande miljö planeras varje byggnadskropp att ”knäckas” på två ställen för att skapa en större variation i fasadlinjen som härigenom inte blir helt rak. Form och material har utgått ifrån omgivande bebyggelse, varför ett ganska enkelt uttryck i form av stående träpanel och ett falsat plåttak föreslås enligt planbeskrivningen. Det anges vidare att byggnadshöjden vid Skålgropsvägen inte planeras bli högre än vad som tillåts i detaljplanen idag och skuggning mot befintliga bostäder kommer inte ske.

Preliminär tidplan för detaljplanen innebär samråd 11 juni – 31 juli 2020, granskning kvartal 4, 2020 och antagande i kvartal 2, 2021. Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Förvaltningens synpunkter**

Miljö- och bygglovsförvaltningen redovisar nedan sina synpunkter rubricerade utifrån område.

#### **Markförorening**

Miljötillsynsavdelningen på miljö- och bygglovsförvaltningen har vid tidigare tillfälle underrättats om förorenad mark med halter över känslig markanvändning (KM) samt mindre känslig markanvändning (MKM) för vissa parametrar på fastigheten. Vid den förändring av markanvändning som detaljplanen omfattar behöver kompletterande markprovtagning ske för att utreda föroreningsstatus vidare. Markprovtagningen bör bland annat omfatta mark under och kring befintlig byggnad vid rivning samt under hårdgjord yta som tas bort. Därefter görs en anmälan och bedömning av avhjälpandeåtgärder (sanering), samt eventuellt genomförande av dessa innan byggnation sker.

Förvaltningen ser positivt på att det i planbestämmelsen anges "Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän marksanering har kommit till stånd". Det skulle dock kunna läggas till en formulering om att kompletterande provtagning och utredning kring föroreningsstatus behöver utföras. Detta för att tydliggöra kraven som kommer att ställas vid denna förändrade markanvändning.



Datum  
2020-08-24

Diarienummer  
BTN-2020/167.109

## Fyllnadsmassor och masshantering

Befintliga fyllnadsmassor som antas vara förorenade kan inte återanvändas vid andra projekt utan att dess status undersöks. Bortschaktning av förorenade fyllningsmassor utgör dessutom en avhjälpandeåtgärd på fastigheten. Innan en avhjälpandeåtgärd vidtas krävs anmälan till tillsynsmyndigheten, enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att ta fram en plan för hur massor avses hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas omhand om på rätt sätt för att undvika olägenhet eller skada för miljön. Det har även vikt för att möjliggöra återanvändning eller liknande i så stor utsträckning som möjligt i enlighet med 2 kap. 5 § Miljöbalken.

För återvinning av avfall i anläggningsändamål hänvisas till Naturvårdsverkets återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Anmälan krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk. Vid återanvändning av massor är det viktigt att de undersöks gällande halter av ingående ämnen för att kunna göra en bedömning om lämplighet för den avsedda användningen. Detta ska göras i samråd med miljötillsynsavdelningen. Utredning om sulfid bör även göras om massorna återanvänds på annan plats.

## Sulfidberg

Risken för miljöpåverkan av sulfidförande bergart bedöms i den geotekniska utredningen som mycket liten även om det skulle förekomma i området. Sulfidhaltigt berg medför problematik vid losshållning och hantering då frilagd yta och stenkrossmaterial innebär en ökad risk för miljöskada genom metallurlakning och försurning i omgivningen. Sulfidhaltigt skut och kross som uppstår vid exploatering kan vanligtvis inte återanvändas utan kräver deponering. Vid byggnation bör man så långt det är möjligt därför undvika att skapa detta avfall.

## Erosion och rasrisk

Av planbeskrivningen framgår att schakt i fyllnadsmassor bör genomföras på särskilt sätt för att motverka risk för ras, särskilt i fastighetens östra och södra delar enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) framtagna material. Det saknas dock tydliga angivelser om detta i plankartan och planbestämmelserna.

## Buller

Enligt planbeskrivningen bedöms att riktvärdena i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader kommer att klaras vid framtida bebyggelse. Dock uppges att det riktvärde som ska klaras är 65 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket inte stämmer då gällande riktvärde är 60 dBA ekvivalent ljudnivå (för mindre bostäder under 35 kvm är dock den tillåtna ekvivalenta nivån 65 dBA).

Det uppges även att det saknats motiv att göra en bullerutredning och till stöd för bedömning används Huddinge kommuns bullerkartläggning från 2014. Kartläggningen jämförs med trafikbullerförordningens riktvärden.



Till en början vill förvaltningen poängtera att bullerkartläggningen inte syftar till att ligga som underlag vid detaljstudier utan kan istället användas för en övergripande bild av bullerutsatta områden i kommunen. Kartläggningen och förordningen är inte direkt likvärdiga eftersom bullerkartläggningen inte anger bullernivåer som frifältsvärden så som är fallet i förordningen. Ett frifältsvärde är ljudnivån utan inverkan av fasadreflex i närmast bakomliggande fasad, men inklusive reflexer i omgivande bebyggelse, skärmar med mera. Strax framför en (reflekterande) husfasad uppkommer ljudreflexer i byggnaden, vilket ger upp till 3 dBA högre ljudnivå precis framför fasaden. Korrigeringar på grund av detta kan därför behöva göras i efterhand för att kunna översätta kartläggningens ljudnivåer till frifältsvärden och därmed göra dem jämförbara med förordningens riktvärden.

Förvaltningen vill även kommentera att enligt 8 § förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska hänsyn tas till framtida trafikflöden vid beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Detta blir nödvändigt även vid bedömning av ifall en bullerutredning är behövlig. Vid en sådan bedömning behöver ställning tas utifrån aktuella och framtida trafikflöden.

Med hänvisning till de ovan nämnda aspekterna för detaljplanen samt beaktat fastighetens närhet till den vältrafikerade Glömstavägen, anser förvaltningen att till skillnad från planbeskrivningens slutsats behövs en tydligare bullerutredning genomföras. En bullerutredning kan ligga till grund för en bedömning om faktiskt bullerpåverkan på fastigheten i gällande planförslag.

## Bygglov

Förvaltningen anser att enheten ”meter över nollplanet” bör läggas till på plushöjderna i planbeskrivningen, till exempel under rubrikerna Geologiska förhållanden och Hydrologiska förhållanden (s.21, 22), så att det blir enhetligt med plankartan. Plushöjd betyder höjd över grundkartans nollplan.

I planbeskrivningen (sidan 22) anges att en släntlutning på 1:1 ska uppnås, och antyder i och med det indirekt att det är berg, vilket kan förtydligas. Om det är det löst material bör lutningen inte vara brantare än 1:2.

På plankartan under Utformning anser förvaltningen att det bör tas upp om det är tillåtet att glasa in balkong och/eller uppföra inglasat uterum på prickmark eller inte. Om detta tillåts bör man ange storleken och eventuellt material.

Förvaltningen önskar ett förtydligande om det ska finnas möjlighet till carport/tak över parkeringsplatserna mot Skålgropsvägen alternativt om någon sådan möjlighet kommer att finnas på området.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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



Datum  
2020-08-24

Diarienummer  
BTN-2020/167.109

Toralf Nilsson  
Teknisk direktör

Tove Bodin  
Administrativ chef

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Sändlista
- Bilaga 5. Dagvattenutredning
- Bilaga 6. Geoteknisk undersökning
- Bilaga 7. Miljöteknisk undersökning

## **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen