

Datum
2021-03-08Diarienummer
BTN-2021/82.109Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Tingshuset 1 och 2 samt del av Fullersta gård 1:170 - remissvar

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 8 mars 2021, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2 samt del av Fullersta Gård 1:170 på samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett kvarter med lägenheter, en förskola samt service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge station.

Förvaltningen anser att det bör göras nya beräkningar för föroreningar och flöden av dagvatten som endast omfattar det aktuella planområdet eftersom nuvarande beräkningar har gjorts på en större yta. Vidare behöver det förtydligas hur dagvattenlösningarnas kapacitet och rening ska säkerställas, genom till exempel avtal eller planbestämmelser.

Det saknas information i planhandlingarna om det har gjorts en undersökning om schaktning inför byggnation och om den omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt för vattenverksamhet.

Förvaltningen bedömer att föroreningssituationen för detaljplanen behöver utredas ytterligare, då det idag saknas kunskap om vilka föroreningar som har hanterats i de historiska verksamheterna samt i vilken omfattning utredning och sanering av det gamla fabriksområdet utförts.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Förvaltningen ställer sig tveksam till om det är möjligt att göra denna bedömning innan föroreningssituationen och bedömning av eventuell problematik med sulfidlera är vidare utredd.

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

Då genomförandet av planen leder till omfattande arbeten är det viktigt att det inför arbetena tas fram ett kontrollprogram för all omgivningspåverkan under byggtiden.

Det får anses tveksamt om det planerade området kan anses leva upp till barnkonventionen med tanke på de höga ljudnivåer som är en konsekvens av den valda lokaliseringen av förskolan.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2 samt del av Fullersta Gård 1:170 i Fullersta på samråd.

Detaljplanen ska möjliggöra byggnation av ett kvarter med lägenheter, en förskola samt service i anslutning till det befintliga Tingshuset nära Huddinge station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga Tingshuset för att stämma överens med den nuvarande användningen. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 440 bostäder, en förskola med tre till fem avdelningar samt att nuvarande användning i befintliga Tingshuset bekräftas.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 300 meter norr om Huddinge station. Vidare är planområdet beläget inom influensområdet för Spårväg syd där 18 500 bostäder ska byggas i kommunen innan 2030. Planområdet består idag av det befintliga Tingshuset, markparkering och en del naturmark.

Förvaltningens synpunkter

Dagvatten

De föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och förvaltningen anser också att det är positivt att man utöver dagvattenstrategin väljer att arbeta efter Stockholms stads föreslagna åtgärdsnivåer. Det är viktigt att mängden dagvatten samt halt och mängd av föroreningar minskar för att förbättra situationen i recipienterna nedströms.

I dagvattenutredningen anges att med föreslagna åtgärder så kommer föroreningsbelastningen att minska och flöden ut att vara i nivå med dagens flöden. Dock framgår att utredningens beräkningar har gjorts på en större yta än det aktuella planområdet och att beräkningarna inkluderar en större mängd naturmark än vad planområdet i dagsläget innefattar. Detta nämns dock inte i planbeskrivningen och det framgår inte heller om det kommer att utföras nya beräkningar. Förvaltningen anser att det bör göras beräkningar för det aktuella planområdet.

Vidare behöver det förtydligas hur dagvattenlösningarnas kapacitet och rening ska säkerställas, exempelvis genom avtal, planbestämmelser eller på annat sätt. Framöver behöver det även säkerställas att det upprättas rutiner för skötsel och



underhåll av dagvattenlösningar och att det finns möjlighet att hantera oavsiktliga utsläpp av kemikalier, farligt avfall eller släckvatten.

Vattenverksamhet

Det framgår inte om man inom detaljplanarbetet undersökt om schaktning inför byggnation omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt för vattenverksamhet. Det nämns att grundvattennivån är hög och är i marknivå, samtidigt som det nämns att fyllnadsmassor planeras att schaktas bort. Detta kan innebära att bortledning av grundvatten krävs för att möjliggöra arbetena, vilket i så fall innebär vattenverksamhet och kan omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattenverksamhet.

Markföroreningar

Underlaget till planen har uppdaterats och kompletterats med markteknisk undersökningsrapport och en historisk kartläggning för Tingshuset 1.

I den historiska kartläggningen framgår att Tingshuset uppfördes 1959 men det finns inga uppgifter om verksamheter dessförinnan. Vidare framgår att det i Tingshuset finns en panncentral och att det funnits ett bränslerum. Det framgår också att området har haft problem med sättningar och att byggnaden vid ett tillfälle fick utrymmas på grund av rasrisk men inte om det till följd av detta har gjorts någon undersökning om föroreningar. Det uppges att det tidigare fabriksområdet och en före detta brandstation väster om området idag utgörs av bostäder och butiker.

I planbeskrivningen nämns inte den historik av miljöfarliga verksamheter som bedrivits i närheten av planområdet. Förvaltningen kan konstatera att huvuddelen av fabriksbyggnaden låg på fastigheten Fullersta Gård 1:170 som idag utgörs av vägområde. En del av fabriken låg dock på Domarringen 1 och en mindre del inom Rådstugan 1 där det nu är bostäder och butiker (se bilder i bilaga 1).

I den historiska kartläggningen framgår att sanering av kvarteret Rådstugan och kvarteret Domarringen utförts. Det saknas dock kunskap om vilket område som faktiskt undersöktes och sanerades, samt vilka föroreningar som utreddes. Inte heller har det kunnat hittas uppgifter om undersökningar eller sanering av fabriksområdet som idag utgör vägområde, del av Fullersta Gård 1:170. Förvaltningen saknar i den historiska utredningen ett resonemang om den information avseende sanering som tidigare utförts är tillräcklig eller om det finns en risk för att planområdet kan ha påverkats eller riskerar att påverkas.

Med hänvisning till ovanstående bedömer förvaltningen att föroreningssituationen behöver utredas ytterligare. Då det av planhandlingarna framgår att grundvattennivån är hög och grundvattenriktningen är sydostlig kan det finnas en risk att föroreningar har spridits mot planområdet. Inom planområdet har enligt markteknisk undersökning endast ett markprov utförts och förvaltningen anser att även detta behöver utredas ytterligare. Det bör även göras bedömningar om risker för sprickor eller läckage och spridning av eventuella föroreningar. Beroende på vad framtida utredningar visar kan plankartan behöva ha en planbestämmelse gällande villkor för markföroreningar.



Sulfidlera

I PM Geoteknik framgår att leran utgör sulfidlera, men det nämns inte om detta är ett problem som behöver beaktas. Om sulfidleran reagerar med syre kan pH sänkas och skapa sura förhållanden vilket kan frigöra metaller och svavel. Sur miljö och urlakning av metaller kan påverka vattenkvaliteten i vattendrag och därför anser förvaltningen att det behöver framgå tydligare om sulfidjorden innebär ett problem och hur det i så fall ska hanteras.

Betydande miljöpåverkan och genomförande

I planbeskrivningen framgår att kommunen bedömer att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt utförd undersökning, vilken förvaltningen gärna hade sett som en del av underlaget. Förvaltningen ställer sig tveksam till om det går att göra den bedömningen innan föroreningsituationen och bedömning av eventuell problematik med sulfidlera är vidare utredd.

Då genomförandet av planen leder till omfattande arbeten är det viktigt att det inför arbetena tas fram ett kontrollprogram för all omgivningspåverkan under byggtiden. Det bör beskriva projektets omfattning, hur man arbetar med att förebygga, undersöka och åtgärda påverkan på mark, vatten eller närboende, exempelvis buller, masshantering, länshållning, kemikalie- och avfallshantering samt hantering av klagomål. För byggbuller gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser. Hantering av länshållningsvatten ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden.

Förvaltningen är positiv till att det ska genomföras en utredning kring val av pålar ur störningsperspektiv och tas fram en masshanteringsplan. Enligt Miljöbalken (2 kap. 5 §) ska alla som bedriver en åtgärd eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. I den mån det går bör deponering undvikas. Utifrån detta bör undersökning av mark göras även ur ett avfallsperspektiv för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning samt ur ett kostnadsperspektiv. För återvinning av avfall i anläggningsändamål hänvisas till Naturvårdsverkets handbok för återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Anmälan krävs om massorna ska användas på annan plats och överskrider mindre än ringa risk.

Förskolan och buller

Enligt bullerutredningen bedöms förskolegården klara Naturvårdsverkets riktvärden då balkongförsedda fasader kommer dämpa bullret mer än vad som kan visas med beräkningar enligt planen. Detta antagande får anses alltför osäkert och behöver utredas vidare.

I bullersammanhang är det särskilt viktigt att bland annat ta följande i beaktande:

- Barn är en särskilt känslig grupp när det gäller bullers effekter på inlärning och prestation. En anledning är att barns tankeprocesser inte är fullt utvecklade och därför lättare avbryts.

- På en meters avstånd ligger ett samtal med normal röststyrka på cirka 60 dB. För att en person med normal hörsel ska uppfatta tal någorlunda bra krävs att bakgrundsljudet är cirka 15 dB lägre än det som sägs, och för full talförståelse bör det störande ljudet vara cirka 25 dB lägre. Bakgrunds nivåerna kan dock behöva vara under 30 dB för att säkerställa att även känsliga grupper uppfattar samtalet, till exempel barn under 15 år (Folkhälsomyndigheten, Miljöhälsorapport 2017).

Det får anses tveksamt om det planerade området kan anses leva upp till barnkonventionen med tanke på de höga ljudnivåer som är en konsekvens av den valda lokaliseringen.

Inomhusmiljö för boende och buller

Tidigare erfarenheter visar att förskolor förlagda på innegårdar i bostadsområden genererar höga ljudnivåer genom barns lek och skrik vilket ofta leder till störningar för boende i omgivande hus. För planerad bebyggelse kommer sådana störningar inte heller att upphöra efter förskolans stängning eftersom innergården även kommer att nyttjas för lekar under sen eftermiddag/kvällstid.

Med anledning till att många av lägenheterna är små (övervägande ett- och tvåor bland de 440 bostäderna) innebär det att de flesta kommer att ha öppningsbara fönster inåt gården. Vid varmare klimat under sommarperioden ökar kraven för att kunna sänka inomhustemperaturen i bostäderna genom att öppna fönstren. Finns det en förskola utanför så kan ljud från förskolan upplevas som störande.

Omgivningsbuller

Motstridiga intressen i form av lek och spring kontra avkoppling och lugn kan uppstå på gården vilket till viss del skulle kunna motverkas av närliggande grönområden. Grönskans betydelse för hälsa och välbefinnande är väl känt. Den höga ljudnivå som väg- och tågtrafik genererar sänker emellertid omgivande grönytors kvalitet för rekreation och naturupplevelser, vilket också framgår av dialogavsnittet i den sociala konsekvensanalysen.

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

Plankartan

Planbestämmelserna e_1 och e_2 är svåra att kontrollera i nuläget. Det är värt att påminna om att garaget under gårdens bjälklag upptar bruttoarea och att kontrollera att bruttoarean inte överskrids.

Byggnaden inom användningsgränsen CK k_1 regleras med byggnadshöjd. Såsom planbestämmelsen nu är utformad finns det en öppning för att kunna bygga på med en vind på taket. Med hänsyn till husets bredd och att takvinkeln inte regleras kannockhöjden bli alldeles för hög i förhållande till kommande bebyggelse. I det här fallet bör planbestämmelsen k_1 kombineras mednockhöjd för att kunna styra samtliga höjder inom kvarteret så att volymkompositionen inte påverkas på ett oönskat sätt.



Datum
2021-03-08

Diarienummer
BTN-2021/82.109

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. Dagvattenutredning
- Bilaga 6. Bullerutredning
- Bilaga 7. Historisk kartläggning av föroreningar
- Bilaga 8. Markteknisk undersökningsrapport
- Bilaga 9. Gestaltningsprogram, kvartersmark
- Bilaga 10. Gestaltningsprogram, allmän plats
- Bilaga 11. Foton över området angående markföroreningar

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

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen