



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommunal Skogås – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 26 februari 2025, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommunal Skogås för samråd. Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation av tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 80 lägenheter centralt i Skogås.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, dagvatten, förorenad mark och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommunal Skogås för samråd. Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation av tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 80 lägenheter centralt i Skogås.

Förvaltningens synpunkter

Namn

Bygglövs- och tillsynsnämnden ansvarar för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar och allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Det statliga Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar.

Torget i Skogås heter **Skogåstorget** enligt beslut fattat 1986. I planbeskrivningen, i delegationsbeslutet och i handlingen ”undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Valvet 3 m.fl.” står det på flera ställen felaktigt ”Skogås torg”. Detta bör ändras till Skogåstorget.



Plankarta – generellt

Den allmänna platsen saknar plushöjder, vilket innebär att utbyggnaden av den allmänna platsen kommer att behöva föregås av lovprövningar om marknivåerna ändras. Om plankartan kompletteras med plushöjder på den allmänna platsen kan marknivåerna ändras upp till föreskriven höjd utan att utbyggnaden behöver föregås av en lovprövning.

Plankarta – begränsning av markens utnyttjande

I bestämmelsen som reglerar att byggnader inte får uppföras finns en höjdregering för komplementbyggnader inlagd. Sådana regleringar ska inte finnas med i denna bestämmelse, utan läggas in som en h-bestämmelse. Kartan behöver därmed kompletteras med en h-bestämmelse på all prickmark som berörs av bestämmelsen.

Plankarta – byggnaders användning

I bestämmelsen s₁ kan ordet ”i” strykas efter ”kvm”.

Planbeskrivning – motiv till detaljplanens regleringar

Enligt planbeskrivningen syftar bestämmelsen centrum till att möjliggöra centrumanvändning på bottenvåningen. Om centrumanvändning endast ska vara tillåten på bottenvåning måste plankartans bestämmelse formuleras om, eftersom den annars medger centrumanvändning på alla våningsplan.

Precis som i plankartan behöver texten om höjdregering tas bort från bestämmelsen om prickmark. Se synpunkt ovan.

Även i planbeskrivningen kan ordet ”i” i bestämmelsen s₁ strykas efter ”kvm”.

Bestämmelserna h₁ och h₃ syftar enligt planbeskrivningen till att inrymma ”flerbostadshus samt inredd vind”. Eftersom det är totalhöjden som regleras och det inte finns något som säger att vindarna inte kan inredas blir det onödigt och möjligen förvirrande att skriva ”samt inredd vind”.

I planbeskrivningen finns en laghänvisning för bestämmelsen f₁, vilket övriga bestämmelser inte har. Detta bör ses över så det blir konsekvent.

Dagvatten

Förvaltningen är positiv till föreslagna dagvattenåtgärder förutsatt att de genomförs. Föreslagna växtbäddar på kvartersmark ska enligt planbeskrivningen anläggas och skötas av fastighetsskötaren eller bostadsrättsföreningen. Då växtbäddarnas funktion kräver kontinuerlig skötsel innebär detta en stor osäkerhet för den långsiktiga dagvattenhanteringen.

Förvaltningen önskar ett förtydligande kring varför det inte finns något utredning om hundraårsregn i planhandlingarna.



Förorenad mark

Bilagorna till den miljötekniska undersökningen finns inte med bland planhandlingarna. Sådana bilagor, inklusive en provtagningskarta, är viktiga att ha med i planhandlingarna.

Det är positivt att fler undersökningar av grundvattnet planeras, då det tidigare påträffats zinkföroreningar i grundvattnet.

I händelse av att länshållningsvatten uppstår krävs en anmälan till bygglovs- och tillsynsnämnden. Då kommer troligen krav ställas på rening av vattnet eller utsläpp, eftersom grundvattnet är förorenat av PFAS. Nämnden följer Stockholms stads och Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer för länshållningsvatten, som ställer krav på att minimera utsläpp eller rena PFAS-förorenat länshållningsvatten.

Det är bra att PCB-föroreningen ska avhjälpas innan byggnationen påbörjas. Senast sex veckor innan avhjälpande åtgärder vidtas ska en anmälan¹ om detta lämnas in till bygglovs- och tillsynsnämnden.

Masshantering

I planhandlingarna saknas ett resonemang om eventuella massor som kommer att uppstå inom eller tillföras området. Det är viktigt att det tas fram en plan för hur massor ska hanteras vid exploatering, samt att massor återanvänds i mesta möjliga mån. Naturvårdsverkets handbok 2010:1, Återvinning av avfall i anläggningsarbeten, innehåller vägledning som kan underlätta arbetet.

Det råder anmälningsplikt om massor med föroreningshalter över gränsen för ”mindre än ringa risk” ska användas för anläggningsändamål på annan plats.

Miljökvalitetsbeskrivning

Det är viktigt att säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs så som de beskrivs i planhandlingarna, eftersom det annars finns risk för att ytvattenförekomsterna påverkas negativt av detaljplanen.

Buller

I planhandlingarna saknas information om ljudnivåer från exempelvis trafik vid fasader för bostäder belägna högre än 1,5 meter ovan mark. Detta bör åtgärdas.

Invid planområdet finns Mariakyrkan. Enligt bullerutredningen kommer inte maximal ljudnivå om 70 dBA överskridas vid bostäderna i samband med klockringning. Det framgår inte hur denna slutsats har kunnat dras och det saknas underlag i form av exempelvis mätning av ljudnivåer i samband med klockringning.

För buller från kyrkklockor tillämpas Folkhälsomyndighetens allmänna råd och buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Klockringningar från kyrkor kan utgöra en olägenhet för människors hälsa om riktvärdena i de allmänna råden överskrids.

¹ 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.



I planhandlingarna saknas information om beräknad ljudnivå inomhus, men enligt bullerutredningen kommer bostadsfönstrens ljudisolering dimensioneras för lägre än 40 dBA maximalnivå inomhus.

Förvaltningen önskar att planhandlingarna kompletteras med en kommentar om hur ljud från kyrkklockorna påverkar befintliga bostäder i området.

Markradon

Enligt handlingen ”undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Valvet 3 m.fl.” förekommer en uranhalt på mer än 69 Bq/kg, vilket innebär en förhöjd risk för radon. Boverkets byggregler måste följas för att säkerställa att radonhalten i bostäder inte överskrider 200 Bq per kubikmeter inomhusluft.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Delegationsbeslut
- Bilaga 4. Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Valvet 3 m.fl.
- Bilaga 5. Miljöteknisk undersökning och riskbedömning
- Bilaga 6. Bullerutredning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen