



Handläggare  
Susanne Wallgren  
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Detaljplan för Hängbjörken 1-7, Hörningsnäs m.fl.- svar på intern remiss

### Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 23 augusti 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 Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 med flera på samråd. Planen möjliggör för omvandling av befintliga villafastigheter till cirka 275 lägenheter i flerbostadshus och en förskola med tillhörande gård.

Förvaltningen anser att lokalisering av bostäder enligt detaljplanen i så nära anslutning till skolans idrottsanläggning är olämplig med hänvisning till buller-exponeringen för de boende. Alternativt att lokaliseringen av idrottsanläggningen omprövas. De boende vid Apelvägen kommer förutom de i planhandlingarna angivna bullerkällorna att utsättas för verksamhetsbuller från förskolegården. På vilket sätt bullerskyddade uteplatser till boende inom planområdet ska uppföras behöver säkerställas genom planbestämmelser eller liknande.

Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att den dygnskvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik och annat verksamhetsbuller följer Boverkets riktlinjer.

Det saknas i handlingarna uppgifter om hur stora lokalytor som barnen i den planerade förskolan kan fördela sig på.

Förvaltningen konstaterar att den besiktning av berggrunden som utförts för detaljplanen inte är tillräcklig avseende sulfidhaltigt berg utan anser att mer utförliga prover behöver tas innan byggnation.

Förvaltningen efterlyser att det i handlingarna framgår vilken mängd massor som faktiskt planeras att återanvändas inom planen. Det är ett lagkrav i miljöbalken att möjliggöra återanvändning i så lång utsträckning som möjligt.



Gällande dagvatten anser förvaltningen att det är viktigt att säkerställa att underhållet av dagvattenåtgärderna sker så att föroreningsbelastningen inte ökar till följd av otillräcklig skötsel.

Förvaltningen vill understryka vikten av att det i plankartan framgår tydligt vad som är byggnad och vad som är mark, för en rättssäker bedömning vid en bygglovsprövning.

Några ortnamn i planhandlingarna är inte fastställda av bygglovs- och tillsynsnämnden och förvaltningens anser att det bör säkerställas att dessa fastställs.

### Beskrivning av ärendet

Bygglovs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 med flera i Sjödalens samråd.

Detaljplanen ska möjliggöra för omvandling av befintliga villafastigheter till flerbostadshus och en förskola med tillhörande gård. Förslaget innehåller sammanlagt 275 lägenheter fördelade på sex byggnader i sex våningar och med parkeringsgarage underbyggt i terräng. Det innehåller också en förskola för 80–100 barn med tillhörande förskolegård på minst 2 000 kvadratmeter.

Planområdet ligger i ett bostadsområde och rymmer idag ett antal friliggande villafastigheter som kommer rivas i och med planens genomförande. Omvandlingen medför ett behov av förskoleplatser varför en nybyggnation av en förskola är prioriterad. Bebyggelsen ska enligt planbeskrivningen anpassas efter platsens förutsättningar främst avseende områdets topografi och ska komplettera den befintliga bebyggelsen i omgivningen med samtida arkitektur.

Planförslaget uppges vara förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan där planområdet är markerat som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Området ligger inom 1 200 meter från Huddinge station och möjligheterna för ett hållbart resande bedöms som goda.

### Förvaltningens synpunkter

#### Buller

I angränsande kvarter Aspen 2 med flera planeras för uppförande av en grundskola för ca 900 elever och en förskola för cirka 160 barn. Till området och skolan planeras för idrottshall och en bollplan samt för andra sportaktiviteter så som skate och basket, se illustrationsplan för idrottsanläggning (s. 45 i bilaga 2, planbeskrivningen).

Planområdet uppges främst utsättas för buller från vägtrafik på Centralvägen och Apelvägen, samt från sportaktiviteter på den intilliggande skolgården. Vid flertalet balkonger överskrids riktvärdena för trafikbuller för uteplats (50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Flera enskilda uteplatser (balkonger) som vetter mot Apelvägen kommer även att exponeras för buller från skolan med fotbolls- och basketplan samt skatepark. Eftersom bullerskärm utmed fotbollsplanen uppges ge mycket liten effekt anser förvaltningen att lokalisering av bostäder i nära anslutning till skolans idrottsanläggning är olämplig med hänvisning



till bullerexponeringen för de boende. Alternativt att lokaliseringen av idrottsanläggningen omprövas och förläggs på en plats där buller från sportaktiviteterna inte risker att ge upphov till olägenheter för de boende.

De boende vid Apelvägen kommer även att exponeras för verksamhetsbuller från förskolegården mot innergården, vilket inte har tagits hänsyn till i bullerutredningen. På vilket sätt bullerskyddade uteplatser till boende inom planområdet ska uppföras behöver säkerställas genom planbestämmelser eller liknande.

Inriktningen ska vara att skapa en så god ljudmiljö som möjligt på förskolegården. En utomhusmiljö som möjliggör kommunikation i samtalston är viktigt eftersom förskolans pedagogiska verksamhet även bedrivs utomhus. Enligt bullerutredningen som är baserad på dygnsekvivalent ljudnivå (årsmedeldygn) kommer ljudnivån på förskolegården vara lägre än eller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, på 95 procent av den totala gårdsytan. Vid öppningen mellan förskolebyggnaden och det närmast belägna bostadshuset uppgår den maximala ljudnivån till 75–80 dBA på en mindre yta. Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att den dygnsekvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik och annat verksamhetsbuller följer Boverkets riktlinjer och underskrider 50 dBA och 70 dBA maximalljudnivå. På en mindre del av förskolegårdens vistelsezoner, ska som högst 55 dBA dygnsekvivalenta ljudnivå samt nivå 70 dBA maximal ljudnivå erhållas.

Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att byggnadskonstruktioner och fönsterglas är tillräckliga för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende. Buller från väg- och spårtrafik samt övrigt verksamhetsbuller ska inte överskrida riktvärdena 30 dB(A) i kontinuerlig ljudnivå, 45 dB(A) i maximalnivå, samt lågfrekvent buller (i tersbanden (31,5-200 Hz)).

### Friyta och lokalyta för förskolan

I de delar av centrala Huddinge där kvarteret Hängbjörken är beläget är tillgången till parker och grönområdena inte helt tillfredsställande och med framtida inflyttning i området kommer det att bli en stor brist på parker. Redan idag är det många förskolor och barn boende i området som samsas om ytorna i parkerna.

Inom planområdet planeras för en förskola för 80-100 barn med tillhörande gård om 2 000 kvm, vilket ger 20-25 kvadratmeter friyta per barn. Förvaltningen konstaterar att detaljplanen därmed håller sig till beslutat riktvärde för friytor vid förskolor, vilket är 20 kvadratmeter per barn i tät stadsmiljö (*Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor*).

Lokalytan inne på en förskola ska vara tillräckligt stor för antal barn som vistas i lokalen, vilket enligt Socialstyrelsen är minst 7,5 kvadratmeter lokalyta per barn. Det saknas i handlingarna uppgifter om hur stora lokalytor som barnen i den planerade förskolan kan fördela sig på (exklusive kök och personalutrymmen).



## Fullgod tillgång till dagsljus inomhus

I Sverige har ljusstillgången inomhus stor betydelse för den totala dagsljusexponeringen. Enligt Folkhälsomyndigheten finns god evidens för att dagsljus påverkar hälsa och välbefinnande positivt. Förvaltningens medskick är att hänsyn bör tas för att tillgodose tillräckligt dagsljus i vanliga inomhusmiljöer såsom bostäder, vård- och omsorgsboenden samt skolor och förskolor.

## Ventilation

Uteluftsintag ska placeras så långt ifrån trafikerade vägar som möjligt, i taknivå eller mot innergård. Uteluftsintag ska vara försedda med tilluftsrening. Enligt Folkhälsomyndighetens riktlinjer bör luftomsättningen inte understiga 0,35 l/sekund per kvadratmeter golvarea eller 4 liter/person i lägenheter/bostadsrum och 71/s + 0,35 l/s per kvadratmeter golvyta i allmänna lokaler där människor vistas mer än tillfälligt, så som i förskolor.

## Sulfidberg

Sulfidberg kan ha negativa konsekvenser för miljön då det kan bidra till förorening och urlakning av metaller. En besiktning av berggrunden utfördes under 2019 där det bedömes att berggrunden i huvudsak utgörs av ådergnejs med ingen eller mycket låg halt av sulfidförande mineral (bilaga 7 s.2 och 5). Förvaltningen anser att variationen i berggrunden kan vara stor trots att endast ådergnejs identifierades vid besiktningen. Anledningen är att den besiktning som utfördes var ytlig och därför kan vara missvisande samt att Huddinge generellt har flera andra områden med ådergnejs där sulfid är närvarande. Förvaltningen anser att prover behöver tas inför arbetet, istället för att vid framtida byggande utföra en ny okulärbesiktning. I ett tidigt skede är det lättare att förutse kostnaderna om det framkommer omfattande stråk med misstänkt sulfidrika partier.

## Masshantering

I 'Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan' redovisas det att ungefär 10 000 m<sup>3</sup> berg kommer behöva schaktas för att inrymma garage och ovanliggande gårdsytor. I 'Miljöteknisk undersökning', s.9 (bilaga 7) rekommenderas att överskottsmassor i området som underskrider KM (känslig markanvändning) bör kunna återanvändas fritt inom projektet med godkännande från miljö- och bygglovsförvaltningen. Utöver denna rekommendation framgår det inte tydligt vilken mängd massor som faktisk planeras att återanvändas inom planen. Det är ett lagkrav i miljöbalken att hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och i möjligast mån undvika deponering samt att återvinna avfall. Anmälan till kommunen krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

## Dagvatten

Fördröjning och rening av dagvatten planeras att ske mest i gräsbeklädda krossdiken men även i växtbäddar, skelettjord och genom infiltration i grönytor enligt planbeskrivningen. Förvaltningen anser att det är viktigt att säkerställa att



underhållet av dagvattenåtgärderna sker så att föroreningsbelastningen inte ökar till följd av otillräcklig skötsel.

## Plankartan

Kryssmarken inom användningsgräns B P1 b1 bör tas bort då området är avsedd för ett underbyggt garage som byggs ihop med bostadsvolymer.

Bestämmelsen P1 rekommenderas att förtydligas eftersom garaget är delvis underbyggt inom ovannämnt område.

Kryssmarken bör formuleras på ett annat sätt om syftet med bestämmelsen är att endast komplementbyggnader får placeras med totalt 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högsta nockhöjd 4 meter. En lösning kan vara att lägga till en b2 bestämmelse som reglerar detta istället för Kryssmarken.

Förvaltningen vill understryka vikten av att det i plankartan framgår tydligt vad som är byggnad och vad som är mark, för en rättssäker bedömning vid en bygglovsprövning.

## Ortnamn

Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglovs- och tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen.

Samrådsförslaget till detaljplan innehåller ortnamn som inte har fastställts av bygglovs- och tillsynsnämnden. Dessa är: "Närskogen och Klockarbacken", "Telefonparken", "Båtsparken", "Musikens hus" och "Trehörningsleden" (se bilaga 2 s. 15 och i illustration på s. 16).

Användningen av namn i detaljplanen bör stämma överens med gällande ortnamn i området, eftersom felaktig användning riskerar att generera följdfel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen. Det bör därför säkerställas att de ortnamn som nämns i handlingarna är fastställda.

## 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. Miljöteknisk undersökning
- Bilaga 8. Dagvattenutredning
- Bilaga 9. Gestaltungsprogram

Samtliga handlingar finns på: [www.huddinge.se/hangbjorken](http://www.huddinge.se/hangbjorken)

## Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen