



Datum
2024-01-23

Diarienummer
BTN-2024/22.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Glömsta 2:59 med flera, i kommundel Glömsta – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 23 januari 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat en detaljplan för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) för samråd. Föreslagen detaljplan syftar till att göra det möjligt att omvandla befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till ett område med permanentbostäder och kommunalt vatten och avlopp.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, ortnamn, dagvatten, trafikbuller och mätningar av hästallergen.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat en detaljplan för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) för samråd. Föreslagen detaljplan syftar till att göra det möjligt att omvandla befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till ett område med permanentbostäder och kommunalt vatten och avlopp.

Förvaltningens synpunkter

Namn

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

I planbeskrivningen nämns "Lövsta gård", trots att det inte är ett beslutat namn. Området där gården ligger heter **Lövsta**. Skriv därför **gården i Lövsta** eller bara **Lövsta** i stället.



I planbeskrivningen nämns "Lövsdalgång", "Lövsstadalen", "Lövsstadalens hagar" och "Lövsdalgången", trots att dessa inte är beslutade namn. Den sistnämnda finns även med i hästallergenutredningen. Korrekt namn för området är **Lövsta**. Formuleringarna bör ändras till **dalgången i Lövsta, dalen i Lövsta och hagarna i Lövsta**.

I gestaltningsprogrammet står det på sida 10 "Lövssta gärde", som inte är något beslutat namn. Detta bör ändras till **gårdet i Lövsta**. I bildtexten på sida 14 nämns "Ängsnäs", som inte heller är något beslutat namn. För att referera till området bör gatunamn användas.

På sida 32 i planbeskrivningen benämns **skogen i Källbrink** felaktigt som "Källbrinksskogen".

I barnkonsekvensanalysen skrivs **ankdammen** felaktigt med stor bokstav, som om detta var ett beslutat namn. Om ordet ankdammen inleder en mening bör ordet skrivas med citationstecken för att tydliggöra att det inte rör sig om ett namn.

I trafikanalysen har **Tvärförbindelse Södertörn** felaktigt fått alternativa namn såsom "Södertörns tvärled" och "Tvärleden". Detta bör ändras till korrekt namn. Inte heller "Vista skogshöjd" som nämns i analysen är något beslutat namn.

Planhandlingar bör innehålla korrekta ortnamn, eftersom felaktiga ortnamn i dessa handlingar annars riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankarta – bebyggandets omfattning

Bestämmelserna e_1 och e_3 behöver ses över. Delarna om fastighetsarean borde kunna tas bort eftersom det ges ett fast tal för hur stor byggnadsarea som totalt får uppföras.

Plankarta – placering

Bestämmelserna p_1 och p_3 skulle kunna förtydligas genom att byta ut ordet "entréfasad" till "entré", med tanke på att det enligt planbeskrivningen är entréerna som ska placeras mot gatan.

Plankarta – markens anordnande och vegetation

Enligt planbeskrivningen är det bilparkering som inte tillåts, men med nuvarande formulering av bestämmelsen n_2 förbjuds all form av parkering, även exempelvis cykelparkering. Handlingarna bör göras samstämmiga.

Plankarta – avsaknad av bestämmelser och reglering

Det saknas planbestämmelser om att bebyggelse och vägar ska placeras utifrån och anpassas till platsens naturliga topografi, terräng och vegetation. Detta framgår dock av planbeskrivningen. För att säkerställa att detta sker bör bestämmelsen finnas med i plankartan.

Den allmänna platsen saknar plushöjder i kartan. Det innebär att utbyggnad av vägar och park kommer att behöva hanteras genom lovprövning när marknivåer ska ändras. För att undvika en sådan hantering kan kartan kompletteras med



plushöjder på den allmänna platsen. Därigenom skulle marknivåerna kunna ändras utan lov upp till angiven plushöjd.

Beskrivning av planbestämmelser i planbeskrivningen

Under rubriken ”planbestämmelser” beskrivs inte bestämmelsen tekniska anläggningar.

Bestämmelsen b₂ bör ses över i planbeskrivningen, där det står att bestämmelsen syftar till att byggnader ska hamna över medelmarknivå för gata. Plankartan anger dock inga höjder för gatan. För att skydda byggnader bör bestämmelsen likna bestämmelsen b₁, där det tydliggörs att konstruktioner utförs på ett sätt som gör att byggnaderna inte skadas.

Dagvatten

Det är viktigt att föreslagna dagvattenåtgärder utförs för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna uppnås och för att minska risken för miljöpåverkan nedströms vid större regn. Glömstadalen är ett utpekade riskområde för översvämningar. För att säkerställa en långsiktigt god dagvattenhantering bör ansvaret för dagvattenåtgärder tydliggöras under rubriken ”ansvarsfördelning, huvudmannaskap” på sida 59 i planbeskrivningen. Möjligheten att ställa krav på att dagvattenåtgärder utförs bör undersökas.

Enligt föreslagen detaljplan ska en dagvattendamm anläggas inom planområdet. Detta ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden senast sex veckor innan arbetet påbörjas.

Uppströms planområdet finns ett naturområde vars vatten rinner mot planområdet. Enligt dagvattenutredningen bör ett dike avskärma naturområdet för att inte belasta planområdet med ytterligare dagvatten. Om detta dike inte ska anläggas behöver dagvatten från naturområdet omhändertas inom planområdet.

Förorenad mark

Sydöst om planområdet finns Lindesbergs deponi, som är en potentiell förorening med riskklass 2. Det kan vara bra att känna till detta då detaljplanen skulle kunna innebära att fler människor vistas i området.

Sulfidberg och masshantering

Det är positivt att kontrollprogram för sulfidberg upprättas och att byggnaders placering har justerats för att undvika sprängning. Det framgår inte av handlingarna om det har tagits prover för svavel i området. Eftersom sulfidhaltigt berg har konstaterats inom planområdet bör sådan provtagning göras. Risk finns annars att dagvattenkvaliteten försämras när marken exploateras.

Buller och trafik

Av trafikanalysen framgår det att problemet med buller kommer att öka till följd av ökad trafik. Planerade byggnader riskerar därmed att utsättas för trafikbuller. Förvaltningen anser att det behöver göras en bullerutredning utifrån hur trafik på nuvarande gator ökar och hur buller kan yttra sig på nya gator. Nuvarande



bullerkartering är oanvändbar eftersom den baseras på nuvarande trafik i planområdet.

Djurhållning – hästallergen

I anslutning till planområdet finns en ridskola. Hästallergenutredningen innehåller beräkningar av hästallergen som visar på låga allergennivåer inom exploateringsområdet. Med tanke på att förskola och bostäder planeras nära ridskolan och att det finns risk för att beräkningarna underskattar den verkliga halten hästallergen i luften, bör mätningar göras för att få fram exakta halter kring ridskolan.

Markradon

På sida 45 i planbeskrivningen står det att det inte bedöms finnas någon risk för att gränsvärdena för radon överskrids i de planerade byggnaderna. Detta baseras på att det är ett lågriskområde för markradon. Förvaltningen anser ändå att bostäder och lokaler bör planeras på ett sådant sätt att radonreducerande åtgärder vid behov enkelt kan vidtas när byggnaderna är färdigställda. Byggherren ansvarar för att radonhalten i inomhusluften i bostäder inte överstiger 200 Bq/m³.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter framför allt kopplade till ekologisk hållbarhet. Förslaget innehåller även synpunkter ur ett barnrättsperspektiv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innehåller juridiska synpunkter på föreslagen detaljplan. Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några direkta ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Hästallergenutredning
- Bilaga 3. PM Gestaltning



Datum
2024-01-23

Diarienummer
BTN-2024/22.109

- Bilaga 4. Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 5. Trafikanalys
- Bilaga 6. Plankarta
- Bilaga 7. Dagvattenutredning

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen