



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Runan 1 med flera inom kommundelen Sjödalen – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 20 februari 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag till detaljplan för Runan 1 med flera inom kommundel Sjödalen för samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av bostäder och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat namn, planbestämmelser, kulturmiljö, dagvatten och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag till detaljplan för Runan 1 med flera inom kommundel Sjödalen för samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av bostäder och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park.

Förvaltningens synpunkter

Namn

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

Fastigheterna **Runan 1** och **Stuvsta gård 1:63** skrivs på flera ställen i planbeskrivningen och i dagvatten- och skyfallsutredningen felaktigt utan beteckningen 1 respektive 1:63. Ibland skrivs dessutom ”gård” med stort g och ”runan” med litet r. Detta bör ändras.

I dagvatten- och skyfallsutredningen är **Drevviken** felstavat.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



På sidorna 14 och 39 i planbeskrivningen och på sida 30 i trafik- och mobilitetsutredningen står det "Huddinge gymnasium". Korrekt namn är **Huddingegymnasiet**. På sida 13 i undersökningen om betydande miljöpåverkan felstavas en annan skola, där korrekt namn är **Tomtbergaskolan**.

I gestaltningsprogrammet nämns "*Kvarnkullen*" och "*Kvarnbergstorget*" som inte är beslutade namn. Kullen kan i stället beskrivas som **kullen vid Kvarnbergsplan** och torget kan beskrivas som **torget vid Kvarnbergsplan**.

Det är viktigt ortnamn används korrekt i planhandlingarna, eftersom felaktig användning annars kan spridas till andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankarta

Plankartan bör kompletteras med plushöjder utifrån angivet nollplan på den allmänna platsen och kvartersmarken. Då skulle det inte behövas marklov för att ändra marknivåerna upp till den höjd som medges i plankartan.

Plankartan bör kompletteras med en e-bestämmelse som reglerar hur stora komplementbyggnader som får uppföras inom planområdet.

Användningsbestämmelserna C₁ och P₁ bör förses med texten "över angivet nollplan" efter plushöjderna för att stämma överens med övriga höjder.

Nuvarande bestämmelse h₅ är otydlig. Förvaltningen undrar varför totalhöjd regleras, om avsikten är att medge åtgärder utöver detta. Då vore en bestämmelse omnockhöjd bättre. I nockhöjden ingår bland annat mindre tekniska installationer såsom ventilationshuvar, varför skrivningen om dessa kan tas bort ur bestämmelsen. Vidare bör text tas bort om att marken får planteras, eftersom det inte finns något förbud mot att plantera ovanpå bjälklaget när det är bjälklagskonstruktionens högsta höjd som regleras.

Det bör förtydligas att bestämmelse n₁ endast avser bilparkering.

Bestämmelsen f₃ som reglerar balkonger påverkar även bestämmelsen om att den prickmarkerade marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen måste förtydligas med att balkonger får kraga ut över prickmarkerad mark. Balkonger blir nämligen beräkningsgrundande om de är djupare än 1,5 meter på ett avstånd mellan 3 och 5 meter ovan mark.

I texten om utformning under rubriken egenskapsbestämmelser för all kvartersmark kan ordet "samtliga" strykas. Förvaltningen noterar även att orden "gata" och "torg" är skrivna med gemener i denna text, men med versaler på andra ställen.

Planbeskrivningens motivering till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelserna om kvartersmark beskrivs inte i planbeskrivningen. Det bör också förtydligas att delar av användningarna är reglerade i höjdded.



I planbeskrivningen nämns bestämmelsen ”+0.0 – Markens över vid angivet nollplan”, men den finns inte med i plankartan. Om bestämmelsen ska finnas med bör formuleringen ses över, eftersom den är otydlig.

Bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnad bör förtydligas utifrån att marken delvis även får förses med byggnadsdelar såsom balkonger som kragar ut från byggnader.

Beskrivningen av bestämmelsen om högsta totalhöjd bör förtydligas eftersom bestämmelsen avser tillåta åtgärder som ligger utöver angiven högsta höjd. Dessutom bör dessa åtgärder beskrivas närmare.

Planbeskrivningens formuleringar om bestämmelserna f_1 , f_3 och n_1 stämmer inte överens med plankartans formuleringar. Detta behöver ses över.

I planbeskrivningen nämns en bestämmelse om villkor för startbesked, men den finns inte med i plankartan. Texten kan strykas ur planbeskrivningen eftersom den saknar verkan i genomförandet av detaljplanen, om bestämmelsen inte finns med i plankartan.

Kulturmiljö

Enligt planbeskrivningen kommer byggnadsförslaget ”få en långtgående påverkan på kulturmiljöns läsbarhet” (sida 45). Avsnittet behöver kompletteras och förtydligas med ett ställningstagande kring varför förslaget trots detta ska medges.

Parkering

Planförslaget innebär att det totala antalet parkeringsplatser minskar i området. Enligt planbeskrivningen ska parkeringsplatser samnyttjas, men det framgår inte hur detta ska säkerställas. Detta, samt konsekvenserna av att kraftigt minska antalet parkeringsplatser för boende och kunder, bör redovisas och motiveras tydligare. Förvaltningen ser behov av en tydligare beskrivning av hur behovet av korttidsparkeringar i markplan ska hanteras.

Dagvatten

Ansvar för att anlägga och sköta regnbäddar bör inte läggas på fastighetsägaren. Enligt dagvattenutredningen ska regnbäddar anläggas på kvartersmark för att inte öka flödes- och föroreningsbelastningen från området. Ansvar för att anlägga och sköta regnbäddarna läggs enligt planbeskrivningen på fastighetsägaren. Skötsel krävs för att upprätthålla regnbäddars fördröjande och renande funktion. Förvaltningen motsätter sig att ansvaret för detta läggs på fastighetsägaren, eftersom det medför en stor osäkerhet kring hur god dagvattenhantering kan säkerställas på sikt.

Förorenad mark

Inom planområdet finns föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Därför måste en anmälan om avhjälpan åtgärder i enlighet med paragraf 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till bygglovs- och tillsynsnämnden minst sex veckor innan markarbeten påbörjas.



Masshantering

För kännedom måste miljö- och bygglovsförvaltningen underrättas om föroreningar påträffas under arbetets gång. Om avfall ska användas för anläggningsändamål måste detta anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden, eller tillstånd för detta sökas hos länsstyrelsen.

Buller

Riktvärden för bullernivåer är framtagna utifrån en avvägning mellan intresset att genomföra byggnationer och intresset att skydda människors hälsa. Det innebär att även tillåtna bullernivåer kan vara skadliga för människor. Denna aspekt tas inte upp i planbeskrivningen.

Enligt trafikbullerförordningen bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida med en ljudnivå på maximalt 55 decibelampere (dBA), om ljudnivån överskrider 60 dBA på någon annan sida. Vid planering av en tyst sida bör risken för buller från fler källor tas med i beräkningen. Lekplatser och andra områden som uppmuntrar till rekreation och rörelse kan vara källor till buller. Därtill bör placering av fläktar och andra installationer på tysta sidor ses över, vilket också lyfts i bullerutredningen.

I bullerutredningen på sida 8 finns förslag på detaljplanekrav. Förvaltningen ställer sig positiv till dessa. Det är även viktigt att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus efterföljs för samtliga bostäder.

Kapacitet för avfallshantering

Enligt lag ska bioavfall (matavfall) sorteras ut från och med 2024 och från och med 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling för förpackningsmaterial (papper, kartong, plast, glas och metall). Detta betyder att det ställs högre krav på utrymme för avfallshantering för flerbostadshus och vissa verksamheter. Detta måste tas hänsyn till i planarbetet.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter ur flera hållbarhetsperspektiv. Föreslagen detaljplan innehåller ett barnrättsperspektiv.

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



Datum
2024-02-20

Diarienummer
BTN-2024/41.109

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Dagvatten- och skyfallsutredning
- Bilaga 3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 4. Gestaltningssprogram
- Bilaga 5. Plankarta
- Bilaga 6. Bullerutredning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen