



Datum
2022-03-25

Diarienummer
BTN-2022/83.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – nytt kommunhus – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 25 mars 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ny detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – nytt kommunhus – inom kommundelen Sjödalen. Förslaget ska möjliggöra ett nytt kommunhus, ett nytt bibliotek, en sammanbindande torgyta framför kommunhus och bibliotek samt en påbyggnad av Paradisgaraget.

I sina synpunkter lyfter förvaltningen bland annat att kommunen bör ta fram en plan för masshantering, utföra provtagning av grundvattnet och utreda om planerade sprängningar kan vara sulfidförande. Förvaltningen önskar att kommunen säkerställer korrekt användning av ortnamn i planhandlingarna och i texter om detaljplanen som publiceras på kommunens hemsida. Slutligen ger förvaltningen förslag på hur kommunen kan förbättra plankartan med tydligare bestämmelser som speglar kommunens intentioner.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ny detaljplan för Paradisbacken 33 med flera – nytt kommunhus – inom kommundelen Sjödalen. Förslaget ska möjliggöra ett nytt kommunhus, ett nytt bibliotek, en sammanbindande torgyta framför kommunhus och bibliotek samt en påbyggnad av Paradisgaraget.

Förvaltningens synpunkter

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska utredas vidare enligt planbeskrivningen. Förvaltningen anser att det är viktigt att mängden dagvatten

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



samt halten och mängden föroreningar inte ökar jämfört med idag till recipienten Trehörningen. Sjön har stora problem med föroreningar och övergödning. Ambitionen bör vara en förbättrad dagvattenrening snarare än att behålla nuvarande värden.

Om vegetationsklädda tak ska rena och hantera dagvatten bör takens kapacitet tydligt framgå i plankartan. Bestämmelserna ska ange vad som ska uppnås, inte hur fördröjningen ska ske.

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Anmälningsplikten gäller även när en dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning. Blir det aktuellt att leda bort grundvatten kan detta behöva anmälas till länsstyrelsen.

Förorenade områden

Planhandlingarna innehåller en provtagningsplan. Skulle föroreningar påträffas som överskrider vad som är tillåtet för tänkt markanvändning kan det vara aktuellt att tillägga den planbestämmelse som finns i 4 kap. 14 § plan- och bygglagen. Det kan även finnas behov av att utöka eller fördjupa den planerade översiktliga undersökningen.

Resultatet av provtagningsplanen redovisas till viss del i planbeskrivningen, men den saknas en fullständig redovisning av resultatet. Det har inte gjorts någon provtagning av grundvattnet. Förvaltningen anser att det är viktigt att ta grundvattenprover, eftersom närområdet har haft problem med klorerade lösningsmedel. Sådana föroreningar kan enklast upptäckas genom provtagning av grundvatten.

Masshantering

Det bör tas fram en plan för masshantering i syfte att säkerställa rätt omhändertagande vid exploatering. Det kan förhindra skador för miljön. Återanvändning av massor bör eftersträvas i mesta möjliga mån. Enligt 2 kap. 5 § miljöbalken ska den som bedriver eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi och nyttja möjligheter att bland annat minska mängden avfall och avfallets negativa effekter samt återvinna avfall. I möjlig mån bör deponering av avfall undvikas. Naturvårdsverkets handbok om återvinning av avfall i anläggningsarbeten kan vara ett stöd i detta sammanhang. Anmälan krävs för massor som överskrider ”mindre än ringa risk”.

Sulfidberg

Det behöver troligen göras sprängningar för att bygga ett garage under biblioteket. Förvaltningen anser att det behöver göras en utredning för att avgöra om sprängningarna kan vara sulfidförande. Sprängning och krossning av sulfidhaltigt berg kan få allvarliga, negativa miljökonsekvenser och försämra ekologisk och kemisk vattenstatus. Förvaltningen anser därför att planer för områden med förhöjda sulfidhalter i första hand bör terränganpassas för att därigenom minska behovet av sprängning.



Namn

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

På sida 18 i förstudien nämns *Paradisparken*. Någon park med det namnet finns inte i området. På sida 49 i samma dokument beskrivs en entré till Paradisgaraget nås från *Paradisgatan*. *Paradistorget* är troligen den rätta benämningen.

I illustrationer i promemorian om gestaltning, s. 4–6, finns *Kyrkbacken* utmärkt. Det befintliga gatunamnet är *Karin Boyes backe*.

Kommunen bör säkerställa korrekt användning av ortnamn i planhandlingarna och i texter om detaljplanen som publiceras på kommunens hemsida, eftersom felaktig användning av ortnamn riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankartans egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₄-bestämmelsen

Förvaltningen rekommenderar användning av totalhöjd för denna typ av byggnad. Användning av nockhöjd kan i praktiken innebära att parkeringsdäcket byggs på högsta punkten, eftersom fasadlivet inte räknas in i nockhöjden.

Prickmark

Bestämmelsen behöver ses över eftersom den inte medger att byggnader uppförs. Se kommentarerna för fs-bestämmelsen nedan.

n₂-bestämmelsen

Enligt Boverket kan inte vegetationsbestämmelser användas för att reglera utformning av tomter. I stället kan bestämmelser om utformning användas.

Förvaltningen ser bestämmelsen som problematisk då det är oklart hur den ska kunna följas upp i bygglovs- och genomförandeskedet. Boverket skriver att en del av det som kan regleras med utformningsbestämmelser inte är lovpliktigt. Sådana åtgärder måste ändå följa planen. Om det exempelvis finns planbestämmelser om färg eller material på fasader eller tak, måste byggherren följa dessa även om de omfattas av lovbefrielse enligt lagen. Det är byggherren som ansvarar för att utformningsbestämmelser följs för åtgärder som inte kräver lov. Om sådana åtgärder inte följer detaljplanens utformningsbestämmelser kan byggnadsnämnden i efterhand ingripa med tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL). Kommunen kan även i planen införa lovplikt för vissa åtgärder som i PBL är lovbefriade.



f₁-bestämmelsen

Bestämmelsen är otydligt skriven. Så som den är utformad är det bara lanterninerna¹ som är undantagna från att vara vegetationstäckta. Förvaltningen frågar sig om bestämmelsen även gäller skärmtak.

Förvaltningen rekommenderar att bestämmelsen omformuleras till något i stil med följande: "Byggnad ska uppföras med träfasader. Taket ska vara vegetationsklätt undantaget ytor som förses med lanterniner".

f₃-bestämmelsen

Här saknas en illustration kopplad till bestämmelsen. Förvaltningen frågar sig om samma förhållningssätt ska gälla här som för f₄-bestämmelsen. I så fall bör illustrationen generaliseras, eftersom nuvarande illustration enbart beskriver förhållningssättet för befintlig byggnad.

f₅-bestämmelsen

Bestämmelsen medger utkragande byggnadsdelar med ett djup om max 1,0 meter på en höjd av minst 2,0 meter över marken. Enligt svensk standard, SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning, kan denna typ av åtgärd bli mätvärd. Då strider den mot prickmarksbestämmelsen som klargör att marken inte får förses med byggnad (se dom från mark- och miljööverdomstolen, 2018-03-26, P 6928-17). Planbestämmelsen kan omformuleras om tanken är att tillåta utkragande byggnadsdelar som är mätvärda och har byggnadsarea. Varken bestämmelsen eller planbeskrivningen redogör i dagsläget för detta, vilket gör bestämmelsen otydlig och riskerar leda till att byggnader blir planstridiga.

Bestämmelsen om skärmtak över entréer och cykelställ

Skärmtak medges redan i f₅-bestämmelsen. Bestämmelsen om skärmtak över entréer och cykelställ blir därför överflödiga, om inte syftet med denna är att tillåta skärmtak som är djupare än en meter och som har bäring på marken i form av pelare. Förvaltningen föreslår att bestämmelsen tas bort och att f₅-bestämmelsen eventuellt kompletteras för att tillåta större byggnadsvolym. På så sätt medger planen skärmtak på byggnaderna utan att tillåta skärmtak som får sin bäring på offentlig mark.

Ett alternativ är att bestämmelsen flyttas upp till att ligga under rubriken "begränsning av markens utnyttjande". Det är annars lätt att bestämmelsen missas. Bestämmelsen kan vid en uppdelning endast gälla tak över cykelställ. Frågan är då om det ska finnas en areabegränsning för hur stor del av ytan som får förses med cykelställ med tak.

Enligt planbeskrivningen syftar bestämmelsen även till andra än ovan nämnda åtgärder. I så fall behöver bestämmelsen förtydligas i plankartan.

¹ Definition av lanternin: helt eller delvis glasad konstruktion på tak, avsedd för insläpp av ljus, ibland även för ventilation (Rikstermbanken, version 2021.12.30)



Datum
2022-03-25

Diarienummer
BTN-2022/83.109

e₁-bestämmelsen

Förvaltningen anser att det är otydligt vilket område som bestämmelsen åsyftar. En gissning är att bestämmelsen omfattar hela torgytan, byggnadsvolymen och det underjordiska garaget, men inte den äldre byggnaden. Ordet *användningsområde* går emot egenskapsgränserna. Bestämmelsen blir därför otydlig.

Förvaltningen undrar också varför plankartan reglerar bruttoarea samtidigt som nockhöjder regleras.

Plankartans illustration

Illustration 1 bör ses över enligt ovanstående kommentar om f₃-bestämmelsen.

Hållbarhet och barnkonventionen

Planhandlingarna belyser hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att ovan, utifrån nämndens ansvarsområde, lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnperspektivet har tagits tillvara genom att kommunstyrelsens förvaltning har fyllt i kommunens checklista för barnkonsekvensanalyser.

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. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Samrådsbrev
- Bilaga 4. Dagvattenutredning
- Bilaga 5. Markmiljöundersökning (provtagningsplan)
- Bilaga 6. Förstudie Huddinge kommunhus
- Bilaga 7. Gestaltning, PM

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen