



Datum
2022-03-23

Diarienummer
BTN-2022/74.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Tingshuset 1 och 2 – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 23 mars 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ett förslag på detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 och 2 med flera för granskning. Detaljplanen ska pröva möjligheten att bygga omkring 450 bostäder och öppna upp för kommersiell service på det som idag framför allt är parkering för det befintliga tingshuset, stärka det omgivande parkområdet samt planlägga det befintliga tingshuset för att stämma överens med nuvarande användning.

Förvaltningen ser risker med buller, vibrationer och luftföroreningar i planområdet och anser att åtgärder måste vidtas för att skydda människors hälsa. Förvaltningen har i övrigt bland annat synpunkter på att det finns motstridiga bestämmelser i plankartan och att intentioner som lyfts i planbeskrivningen saknas i plankartan, till exempel intentionen att bevara en byggnad.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har remitterat ett förslag på detaljplan för fastigheterna Tingshuset 1 och 2 med flera för granskning. Detaljplanen ska pröva möjligheten att bygga omkring 450 bostäder och öppna upp för kommersiell service på det som idag framför allt är parkering för det befintliga tingshuset, stärka det omgivande parkområdet samt planlägga det befintliga tingshuset för att stämma överens med nuvarande användning. Bygglövs- och tillsynsnämnden lämnade in synpunkter när detaljplanen remitterades för samråd 2021 och har nu återigen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Förvaltningens synpunkter

Namn

Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglövs- och tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser

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



och övriga ortnamn inom kommunen. Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar.

I granskningshandlingarna skrivs detaljplanens namn på olika sätt. Ett konsekvent namnbruk i handlingarna är tydligare och mer enhetligt.

Namnet *Kyrkdammarna* används felaktigt i planbeskrivningen (sidorna 13 och 57) och i gestaltungsprogrammet för allmän plats (sidorna 3–5). Det beslutade namnet är *Kyrkdammen*.

Kyrksdammsparken som används på sidorna 15 och 45 i den sociala konsekvensanalysen kan misstas för ett beslutat namn. Detsamma gäller för *Kyrksdammsområdet* som omnämns på sida 5 i gestaltungsprogrammet.

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.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark i plankartan

Nockhöjd

I plankartan är nockhöjden ibland reglerad med decimaler och ibland utan decimaler. Det öppnar upp för avrundningar för de byggnader som saknar decimalangivelser.

Totalhöjd

Lägg in bestämmelsen om komplementbyggnadernas area som en egen bestämmelse i stället för att som nu reglera den inom ramen för bestämmelsen om högsta tillåtna totalhöjd.

Prickmark

Bestämmelsen behöver ses över eftersom den inte medger att byggnader uppförs. Den har en lista över vad som ska tillåtas, men balkonger och andra byggnadsdelar är inte uppräknade där. I utformningsavsnittet redogörs dock för att byggnadsdelar ska få uppföras över marken, trots att byggnader inte får uppföras enligt prickmarksbestämmelsen.

f₁-bestämmelse

Bestämmelsen är otydlig eftersom den är utformad som både en ska- och en kanbestämmelse. Det är även otydligt att hänvisa till ”fasad som vetter mot järnvägen” eftersom järnvägen varken syns i kartan eller behöver vara bestående, och dessa fasader främst vetter mot allmän plats.

Bestämmelser om balkonger, trapphus och utrymningstrappor

Hela bestämmelseavsnittet behöver ses över i sin helhet. Bestämmelserna är otydliga och saknar vägledning. Det krävs tydliga bestämmelser i plankartan för



att kunna låsa ett utseende¹. Ett exempel på otydlighet är skrivningarna om ”entrébalkong” som inte finns som definition i lagstiftning, i svensk standard eller i Terminologiscentrums TNC. Vad som menas med bestämmelsen och vad den syftar till är således inte klargjort i plankarta eller planbeskrivning. Bestämmelsen kommer därför inte heller kunna följas upp då förvaltningen inte vet vad den syftar till att reglera.

Enligt svensk standard, SS 21054:2020, avseende vad som utgör en mätvärd byggnadsdel ger planbestämmelsen mätvärda byggnadsdelar. Varken bestämmelsen eller planbeskrivningen redogör för varför detaljplanen frångår mätreglerna. Detta bör alltså förtydligas i bestämmelsen så att det inte kan misstolkas över tid, i och med att både balkonger och utkragande delar kommer att kraga ut över allmän plats som inte tillåter användningen till vilken balkongerna och övriga utkragande delar tillhör.

Stycket som handlar om att tillåta utkragande delar över allmän plats, gård och prickmark behöver ses över. Bestämmelsen strider mot bestämmelsen om prickmark, som klargör att byggnader inte får uppföras. Prickmarksbestämmelsen har även en uttömmande lista över delar som får uppföras inom områden markerade med prickmark. Styckets bestämmelse är vidare motstridig då den möjliggör att delar av byggnader ska tillåtas gå över egenskapsbestämmelserna på ett otydligt sätt.

n₂- och n₅-bestämmelser

Enligt Boverket kan inte vegetationsbestämmelser användas för att reglera utformning av tomter. I stället kan bestämmelser om utformning användas. Vidare skriver Boverket att det inte går att reglera grönytefaktor med en särskild bestämmelse. Planen ska skapa förutsättningar för att målet för grönytor ska kunna nås.

Förvaltningen ser denna bestämmelse som väldigt problematisk då vi inte vet hur vi ska följa upp den 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.

Bestämmelsen n₂ ligger över hela användningsgränsen. Det medför att bestämmelsen om att minst 50 procent av ytan ska vara planterad ska beräknas på hela ytan inom användningsgränsen, alltså inte enbart på gårdsutrymmet. Det ger en yta på cirka 3 900 kvadratmeter som ska vara planterad. Gårdsutrymmet utgör

¹ Att genom bestämmelser säkerställa att byggnader och andra delar inom detaljplaneområdet får det utseende som detaljplanen avser.



cirka 2 780 kvadratmeter vilket innebär att nästan all obebyggd mark måste planteras för att uppfylla bestämmelsen.

"Tingshuset" och k₁-bestämmelse

På flera ställen i planbeskrivningen står det att tingshuset ska bevaras. Plankartan innehåller dock ingen bestämmelse som hindrar att byggnaden rivs. k₁-bestämmelsen reglerar förändring, men för ett bevarande behövs även en bestämmelse om rivningsförbud. En kombination av rivningsförbud och bestämmelser om ändring möjliggör förändring av byggnaden vid ett bevarande. Nuvarande bestämmelse medger alltså att byggnaden rivs och att en ny byggnad uppförs i dess ställe. Denna nya byggnad kan dessutom bli större och högre än nuvarande byggnad.

Villkor för startbesked

Laghänvisningen är felaktig. Hänvisa i stället till paragrafens fjärde punkt, som handlar om markens lämplighet.

Skrivningen "har kommit till stånd" är ålderdomlig. Skriv hellre "har genomförts".

Planbeskrivningen klargör att startbesked för ny bebyggelse inte får ges förrän förorenad mark har sanerats. Marklov får dock ges för de markarbeten som behöver genomföras innan marken saneras. Här behöver det förtydligas att marklov och startbesked för marklov (gällande marksaneringar) får ges.

Administrativa bestämmelser i plankartan

Upplysningar

I plankartan står det att placering och utformning av bebyggelse och omgivande kvartersmark i huvudsak ska överensstämma med det gestaltningsprogram som hör till detaljplanen. I bygglovsprövningen görs dock ingen prövning av byggnationen i förhållande till gestaltningsprogrammen. I prövningen används plankartan och planbeskrivningen. För att placeringen och utformningen ska överensstämma med gestaltningsprogrammet krävs det därför att dess principer har låsts i plankartan och förtydligats i planbeskrivningen.

Förorenade områden

I genomförandefasen är det viktigt att göra ytterligare undersökningar av de föroreningar som överskred mindre känslig markanvändning och farligt avfall utanför planområdet, eftersom de till följd av begränsad åtkomst inte har kunnat avgränsas helt. Förvaltningen är positiv till att det även inom planområdet ska ske ytterligare undersökningar för att klassificera massor. Förvaltningen förespråkar att massor återanvänds i mesta möjliga mån.

Genomförandeskedet

Förvaltningen uppskattar förtydligandet att sulfidlera kräver särskild hantering. Beskrivning av hanteringen bör vara en del av kontrollprogrammet för byggtiden.



Ljusförhållanden

Förvaltningen vill att detaljplanen ska säkerställa att alla bostäder ska ha tillgång till direkt solljus i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Luftföroreningar

Planområdet ligger i nära anslutning till Huddingevägen och Huddinge stationsväg, där trafiken släpper ut luftföroreningar och växthusgaser. Värden för partiklar (PM10) och kväveoxider understiger miljö kvalitetsnormerna. Värdet för kväveoxider når miljö kvalitetsmålet, medan värdet för PM10 ligger strax över miljö kvalitetsmålet. Förvaltningen anser att planbestämmelser eller liknande ska säkerställa att det tas fram åtgärdsförslag för att minska halterna av PM10, särskilt slitagepartiklar, och uppfylla miljömålen.

Buller

Planområdet kommer att utsättas för stora bullerstörningar enligt bullerutredningen (Efterklang, 2022). Dessa störningar kan primärt härledas från Huddingevägen och från Västra stambanans spårtrafik. Trots att samtliga planerade bostäder klarar gällande riktvärden (SFS 2017:359) vill förvaltningen framföra att det är olämpligt att placera bostäder i planområdet, eftersom nu tillåtna bullernivåer innebär stora risker för de boendes hälsa. Redan med tidigare tillåtna bullernivåer, med ekvivalenta nivåer om 55 decibel (dBA), beräknades en relativt stor del av befolkningen drabbas av hälsoproblem till följd av bullerexponeringen. Denna aspekt tas inte upp i planbeskrivningen. Förvaltningen vill understryka att riktvärden inte innebär att tillåtna bullernivåer är säkra för alla människor. Riktvärdena är framtagna utifrån en avvägning mellan intressena att genomföra byggnation och att skydda människor från att drabbas av negativa hälsoaspekter till följd av buller i deras närmiljö.

Då många lägenheter kommer att ha balkonger på den bullerutsatta sidan planeras innergården ha en uteplats där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nås. Figur 5 i bullerutredningen visar att med bullerskyddsskärmar kan en pergola anordnas på en mycket liten del av gården där ovannämnda riktvärden klaras. Med tanke på att cirka 450 lägenheter planeras, varav en stor del kommer att ha balkong på bullerutsatt sida, ifrågasätter förvaltningen att en förhållandevis mycket liten yta på innergården ska erbjuda en bullerskyddad miljö till de boende. Vidare planerar Trafikverket eventuellt att bygga ut Västra stambanan med två spår på samma sida som planområdet. Det minskade avståndet mellan bostäderna och spårområdet och tillhörande trafikökning kommer att påverka den maximala ljudnivån. Cirka 45 lägenheter beräknas inte klara riktvärdet på bullerdämpad sida. Förvaltningen anser att varje möjlig bullerreducerande åtgärd som finns till förfogande bör vidtas i planområdet. Bullerutredningen nämner exempelvis en tillstängning av kvarteret samt val vid byggkonstruktion i kapitel 6.4. Förvaltningen anser att de bullerreducerande åtgärder som nämns i planbeskrivningen, såsom täta räcken och absorbenter i balkongtak, höjd på byggnaderna etcetera, även ska nämnas i planbestämmelserna. Då kommer åtgärderna att tillämpas i bygglovskedet. I



planbeskrivningen står det att avstegsfall från bullerriktlinjerna behöver tillämpas eftersom läget är bullerutsatt. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring vilka avstegsfall som avses.

Vibrationer

Det är hög risk för att det kommer att uppkomma vibrationshastigheter som överskrider riktvärdet ($v_w=0,4$ mm/s) inom planområdet, enligt utredningen av risk för vibrationer och stömljud (Efterklang, 2022). Planerade byggnader kan enligt utredningen få vibrationshastigheter inom spannet $v_w=0,6-2,4$ mm/s beroende på vald byggnadsstomme och grundläggning. Förvaltningen saknar en redogörelse för om beräknade vibrationshastigheter tagit höjd för järnvägsspårets eventuella utbyggnad med två ytterligare spår eller om det finns risk för högre vibrationsnivåer om spårtrafiken hamnar närmare planerad bebyggelse. Oavsett vilket anser förvaltningen att redan nu förväntade vibrationshastigheter innebär en risk för de boendes hälsa och att det bör göras en utförlig utredning i kommande detaljprojektering för att fastslå vilka omfattande åtgärder som krävs för att klara riktvärdena.

Hållbarhet och barnkonventionen

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

Barnperspektivet har tagits tillvara i den barnkonsekvensanalys som utgör en del av den sociala konsekvensanalys som finns som bilaga till detaljplanen. Förvaltningens synpunkter som rör människors hälsa inkluderar barns hälsa.

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. Samrådsredogörelse
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Underrättelse



Datum
2022-03-23

Diarienummer
BTN-2022/74.109

- Bilaga 5. Gestaltningsprogram för allmän plats
- Bilaga 6. Social konsekvensanalys
- Bilaga 7. Dagvattenutredning
- Bilaga 8. Bullerutredning
- Bilaga 9. Utredning av risk för vibrationer och stömljud

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen