



Datum
2022-08-01

Diarienummer
BTN-2022/128.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Verkstaden, Hantverket och Tonfisker med flera i Storängen – svar på intern remiss

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat detaljplanen för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfisker m.fl. på samråd. Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra en hållbar, attraktiv och tillgänglig boendemiljö i centrala Huddinge.

Förvaltningen lämnar synpunkter inom områdena dagvatten, förorenad mark, buller, strålning och masshantering. Vidare beskriver förvaltningen hur planbestämmelserna kan förbättras och vilka ortnamn som bör användas i planhandlingarna.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat detaljplanen för fastigheterna Verkstaden, Hantverket och Tonfisker m.fl. på samråd. Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra en hållbar, attraktiv och tillgänglig boendemiljö i centrala Huddinge. Området har i kommunens översiktsplan pekats ut som lämpligt för tät bostadsbebyggelse. Totalt innebär förslaget cirka 1 800 bostäder och tillhörande service.

Förvaltningens synpunkter

Befintliga verksamheter

Förvaltningen är positiv till att risk för lukt från närliggande verksamhet på Axeln 5 har utretts. Beräkningar har gjorts för en förbrukning av organiska lösningsmedel på 10 respektive 25 ton per år. Verksamheten förbrukar i dagsläget knappt 10 ton per år, men har till förvaltningen uppgett att de har en kapacitet att förbruka 15 ton per år. I planbeskrivningen redovisas enbart slutsatser utifrån en

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



förbrukning av 10 ton per år, vilket förvaltningen anser bli något missvisande. Förvaltningen instämmer i bedömningen i planhandlingarna att friskluftsintag inte bör placeras mot fastighet Axeln 5.

Förvaltningen vill påpeka att det inte bara är lukt som kan orsaka störningar och obehag för dem som bor i närheten. I utförd bullerutredning hänvisas det till en äldre bullerutredning. Påverkan från närliggande industri bör beskrivas utifrån aktuella uppgifter. Det framkommer att det finns planer på att bygga en ny in- och utfart i Dalhemsvägens östra ände för att inte ha industritransporter som går genom bostadsområdet. Det framgår dock inte hur och när detta ska ske. Om den nya in- och utfarten är en förutsättning för planen behöver det tydligt framgå hur det säkerställs att den finns på plats innan bostäderna uppförs. Tunga transporter kan annars orsaka buller och leda till upplevd otrygghet i bostadsområdet.

Dagvatten

Förvaltningen anser att planhandlingarnas föreslagna dagvattenlösningar är i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi, samt att det är positivt att kommunen väljer att även arbeta utefter Stockholms föreslagna åtgärdsnivåer. Med föreslagna dagvattenlösningar beräknas föroreningshalter minska med 68 till 97 procent. Fosforhalterna beräknas minska med 55 procent. Det är bara kvävehalterna som förväntas vara kvar på dagens nivåer. Förvaltningen är positiv till föreslagna åtgärder, som innebär en minskad påverkan på recipienter nedströms.

Dagvattenutredningen visar att det inom planområdet behövs en magasinvolym på 970 m³ för att fördröja och rena dagvattnet. Förvaltningen är positiv till att utredningen beskriver vilket underhåll som krävs för föreslagna åtgärder. Plankartan innehåller vissa bestämmelser kopplade till dagvattenhantering, men förvaltningen vill att det förtydligas hur tillräcklig kapacitet och rening säkerställs, antingen genom planbestämmelser om nödvändig kapacitet eller via avtal. I dagvattenutredningen nämns biotoptak, men det framgår inte av plankartan eller bestämmelser att det ska finnas fördröjningskapacitet på tak. Framöver behöver det säkerställas att det går att hantera oavsiktliga utsläpp av kemikalier, farligt avfall och släckvatten.

Förvaltningen menar att det går att förtydliga hur planerad dagvattenhantering påverkar risk för spridning av befintliga föroreningar i mark och grundvatten jämfört med dagens situation då marken till stor del är hårdgjord.

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Förorenad mark

Förvaltningen instämmer i att vidare utredningar för att klargöra föroreningssituationen och behovet av åtgärder bör vara klara till granskningsskedet. Enligt förvaltningen bör dessa utredningar fokusera på att säkerställa att det inte finns föroreningskällor inom planområdets utpekade riskområden. Det bör även tas fram en visuell konceptuell modell för att tydligare



kunna redogöra för föroreningsituationen, eftersom det har bedrivits flera verksamheter under lång tid och det förekommer flera olika föroreningar i området.

Förvaltningen anser att det bör klargöras om de generella riktvärdena är tillämpliga för planområdet eller om plats specifika riktvärden behöver tas fram. Vid en åtgärdsutredning bör även aspekter såsom klimat och transporter vägas in. Föroreningar bör i första hand åtgärdas på plats om möjligt och massor bör återanvändas, förutsatt att de uppfyller tekniska krav och inte innebär en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Att genomföra planen gör att befintliga föroreningar kan åtgärdas när ett industriområde görs om till bostadsområde. Det kan dock innebära stora kostnader att omvandla ett äldre industriområde där det förekommer klorerade alifater, samtidigt som åtgärder kan behöva vidtas under en lång period. Det behöver vidare säkerställas om föroreningarna främst kommer från närliggande planområden eller inte.

Det står i planbeskrivningen att det finns planer på att ta fram ett energiprogram och att planområdet föreslås delvis försörjas med fjärrvärme. Förvaltningen menar att det kan förtydligas om det planeras för bergvärme i området. Förvaltningen vill också upplysa om att möjligheten till bergvärme i området kan vara begränsad på grund av risken för spridning av klorerade alifater. Pålning och andra arbeten kan också innebära spridningsrisk. Det är därför viktigt att det görs en riskbedömning innan sådan arbeten. Förvaltningen anser att det till granskningsskedet bör tas fram en övergripande riskbedömning för pålning och för bergvärme om det är aktuellt.

Inför markarbeten eller andra åtgärder för att avhjälpa föroreningar ska en anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd skickas till förvaltningen.

Masshantering

Förvaltningen vill att det tas fram en plan för masshantering för att säkerställa ett hållbart omhändertagande av massor vid exploatering. I mesta möjliga mån bör återanvändning av massor eftersträvas. Den som bedriver eller vidtar en åtgärd ska enligt miljöbalken hushålla med råvaror och energi och nyttja möjligheter att bland annat minska mängden avfall och dess negativa effekter och återvinna avfall. Den som bedriver eller vidtar en åtgärd ska undvika att deponera avfall i den mån det går.

Sulfidlera som kommer i kontakt med syre, om den grävs upp eller grundvattennivån sänks, kan sänka pH-värdet och skapa sura förhållanden där metaller och svavel kan frigöras. Det kan i sin tur påverka vattenkvaliteten i vattendrag negativt. Förvaltningen anser att det tydligare måste framgå om sulfidjorden innebär ett problem och hur det i så fall ska hanteras.



Rivning och byggnation

Det är viktigt att miljöanpassa rivnings- och byggnadsskedet och planera för att motverka störningar. Kommunen och exploitörerna bör ta fram ett kontrollprogram för byggskedet för att bedöma, kontrollera och förebygga störningar under byggtiden. Programmet bör beskriva projektets omfattning, hur berörda informeras och hur påverkan på mark, vatten och de närboende förebyggs, undersöks och åtgärdas. Både utbyggnation och sanering av mark bör samordnas för att minska risken att föroreningar sprids.

Strålning

Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten kan transformatorstationer med en spänningstransformation från 11 till 400 kV ge förhöjda magnetfältsnivåer i sin absoluta närhet. Transformatorstationerna ger vanligtvis tydligt förhöjda fält några meter runt sig, så pass att det kan överskrida exponeringsnivåerna för bostadshus. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten har byggsättet stor inverkan på hur omgivningen exponeras av magnetfält, där nyare byggsätt förväntas ge lägre exponering. Referensvärden för elektromagnetiska fält finns i Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält.

Detaljplanen möjliggör för tre nya transformatorstationer i området. Avståndet ska enligt planbeskrivningen vara minst fem meter mellan transformatorstationerna och byggnader. Det framgår inte hur detta avstånd har bestämts. Det framgår inte heller om elektromagnetiska fält har utretts, eller vilken spänningstransformation som stationerna kommer att ge. Detta är en brist då det behövs för att kunna avgöra magnetfältets storlek.

Buller från transformatorstation

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus ska följas inom planområdet för planerade transformatorstationer. Det har inte utretts om stationerna kan orsaka bullerstörningar i inomhusmiljö i planerade bostäder eller vilka konsekvenser omgivningsbullret kan få för byggnadernas konstruktion.

Buller vid avfallshantering

Lämning och hämtning av avfall kan orsaka höga, tillfälliga bullernivåer. Avfallsutrymmen behöver därför planeras på ett sådant sätt att de som bor direkt ovanför eller i närheten inte störs av buller.

Övrigt buller

Områdets planerade bostadshus riskerar att utsättas för buller från flera källor. Detaljplanen möjliggör etablering av förskolor i kvarter 2 och 4. Enligt planförslaget skulle förskolan i kvarter 2 kunna ha sin förskolegård på bostadshusets innergård. Det riskerar att utsätta de boende i huset för buller när förskolegårdarna används, eftersom ljud på innergårdar tenderar att förstärkas när de studsar mellan väggar. Förvaltningen anser därför att det är olämpligt att placera förskolegården på bostadshusets innergård.



Bostadshusen riskerar enligt en bullerutredning från april 2022 att utsättas för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Storängsleden och Centralvägen. Utredningen tar dock inte hänsyn till övriga bullerkällor såsom förskolegårdar, centrumanläggningar och parkområden. I kvarter 2 riskerar bostadshusen utsättas för buller från förskolegården. I kvarter 1 finns risk för buller från torg, centrumverksamheter och parkområde. Dessa bullerkällor bör inkluderas i utredningen. Detaljplanen möjliggör för centrum i samtliga kvarter samt för flera parkområden. Hur bullernivåerna blir beror på vilka verksamheter som etablerar sig och vilka typer av fysiska aktiviteter som planeras inom parkområdena. Även för detta måste Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus följas.

Planbestämmelser

e₁-bestämmelsen

Förvaltningen rekommenderar inte att använda bruttoarea utan att i stället reglera byggnaders storlek och volym genom placering och höjd. Gemensam bruttoarea för ett helt kvarter kan på sikt bli problematiskt för fastighetsägare och vid bygglovsprövningar. Om bruttoarea ska användas förordar förvaltningen att all typ av area ska ingå. Det är inte lämpligt att undanta balkonger, växthus och liknande eftersom det kan misstolkas, utnyttjas och leda till orättvisor om exempelvis en fastighetsägare tar hela bruttoarean för växthus.

Prickmarksbestämmelsen

Så som bestämmelsen är preciserad utestängs alla andra typer av åtgärder, exempelvis murar, som vanligtvis kan få lov att uppföras.

Korsmarksbestämmelsen

Höjder bör skrivas ut med decimaltal.

Förvaltningen rekommenderar att begreppet ”skärmtak” stryks eftersom regleringen av komplementbyggnader är fullt tillräcklig, då de kan vara både slutna och öppna.

Totalhöjdsbestämmelsen

Bestämmelsen bör omformuleras och förtydligas, för att klargöra om höjden avser bjälklagens ovansida eller det som får placeras på bjälklagen. Om bestämmelsen avser bjälklag saknas höjdbestämmelser för övriga delar som ingår i bestämmelsen.

Bestämmelsen om lokaler och entréer

Bestämmelsen är otydlig eftersom den kan tolkas som att lokalerna behöver ha helt uppglasade fasader. Bestämmelsen bör omformuleras och förtydligas.

Bestämmelsen om entréer mot allmän plats

Bestämmelsen bör ses över, eftersom det är otydligt vad som klassas som ”gata inom kvartersmark”.



Bestämmelsen om bottenvåning mot allmän plats

Bestämmelsen måste förtydligas för att det ska framgå vad den syftar till att reglera.

n₁-bestämmelsen

Vegetationsbestämmelser kan enligt Boverket inte användas för att reglera utformning av tomter. För detta kan i stället bestämmelser om utformning användas. Grönytefaktor kan inte heller regleras med en särskild bestämmelse, enligt Boverket. Planen ska i stället skapa förutsättningar för att detta mål ska kunna nås.

Förvaltningen vet inte hur n₁-bestämmelsen ska följas upp i bygglovs- och genomförandeskedet och anser därför att den är problematisk. Boverket skriver att en del av det som kan regleras med utformningsbestämmelser inte är lovpliktigt, men sådana åtgärder måste ändå följa planen. Om det till exempel finns planbestämmelser om färg eller material på fasader eller tak måste byggherren följa dessa även om de omfattas av lovbeFrielse enligt lag. Byggherren ansvarar för att utformningsbestämmelser för åtgärder som inte kräver lov följs. Byggnadsnämnden kan i efterhand ingripa med tillsyn enligt plan- och bygglagen om åtgärderna inte följer detaljplanens utformningsbestämmelser. Kommunen kan även införa lovplikt i planen för vissa åtgärder som i plan- och bygglagen är lovbeFriade.

Skydd mot störningar

Hela avsnittet måste ses över då det överallt hänvisas till avstånd till Storängsleden. Det framgår inte till vilken gräns mot Storängsleden som avståndsmätningen ska göras, vilket gör bestämmelserna otydliga. Det öppnar upp för tolkningar som, om avstånden inte uppfylls, kan få betydande konsekvenser.

Förvaltningen ser en motsättning mellan bestämmelsen att obebyggda ytor mellan bebyggelse och Storängsvägen ska utformas för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse och att det i plankartans sydöstra hörn planeras för allmän plats i form av park, som uppmuntrar till vistelse.

Bestämmelsen om svårutrymda verksamheter måste enligt förvaltningens bedömning regleras i plankartan genom att användningen för byggnaderna närmast vägen inte medger denna typ av verksamhet. På så sätt går det att säkerställa att det verkligen blir som planen säger.

Villkor för startbesked

Bestämmelsen måste skrivas om så att det framgår att både marklov och startbesked får ges för markarbeten som behöver ske före sanering av marken. Det räcker inte att bara medge lov eftersom lovet måste kunna verkställas, vilket kräver ett startbesked.

Namn

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



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

Korrekt användning av ortnamn i planhandlingar och i texter på kommunens hemsida bidrar till att rätt ortnamn sprids till alla handlingar som upprättas externt i detaljplaneprocessen.

I planbeskrivningen omnämns "Storängens närpark" och "Solgårds lekplats". Sådana skrivningar kan misstas för ortnamn. Skriv hellre "Storängens centrala närpark" eller "områdets närpark" respektive "lekplatsen i Solgård" som beskrivande begrepp.

I illustrationer på sidorna 12, 13 och 15 kan "Skolstråket" misstas för ett beslutat namn. Benämningen finns även med i parkeringspromemorian och kvalitetspromemorian. Projektnamn ska inte spridas som om de var gällande namn. Korrekta namn är i stället vägnamnen "Björkholmsvägen" och "Sjödalsvägen".

I konsekvensanalysen kallas en och samma byggnad för både "Musikens hus" och "Huset". Byggnaden kallas av hävd för "Huset" och bör därför konsekvent benämnas så. I analysen används namnen "Storängen" och "Sjödalen" synonymt, när det egentligen är den nya stadsdelen Storängen som avses. Den nya stadsdelen bör konsekvens benämnas "Storängen".

Hållbarhet och barnkonventionen

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

Barnrättsperspektivet har tagits tillvara genom att kommunstyrelsens förvaltning som en del i framtagandet av detaljplanen tagit fram en social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef



Datum
2022-08-01

Diarienummer
BTN-2022/128.109

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Bullerutredning
- Bilaga 4. Dagvattenutredning
- Bilaga 5. Parkerings-PM
- Bilaga 6. Kvalitets-PM
- Bilaga 7. Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen