

Datum
2020-11-23Diarienummer
BTN-2020/282.109Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för bostäder och förskola i Sjödalsbacken, Huddinge centrum - remissvar

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 23 november 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) på granskning. Den nya detaljplanen gör det möjligt att förtäta med tre 14-16 våningar höga punkthus med ungefär 220 lägenheter, en garagebyggnad och en förskola på Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum.

Miljö- och bygglövsförvaltningen anser att det behöver förtydligas att plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna verkligen genomförs och att nödvändig rening och fördröjning finns.

Förvaltningen vill påpeka att den hydrologiska rapportens bedömning att de planerade åtgärderna inte utgör tillståndspliktig vattenverksamhet bör stämmas av med Länsstyrelsen.

Avseende föroreningar i den miljötekniska markundersökningen ställer sig förvaltningen frågande till varför man inte tagit prover på grundvatten.

I utredningen om sulfidberg framgår inte planer på återvinning av massorna som kommer att uppstå från exploateringen, vilket är ett krav i Miljöbalken och viktigt ur ett miljöperspektiv. Förvaltningen anser att hanteringen av massor med risk för sulfid alltid ska göras i samråd med tillsynsmyndighet.

I sitt yttrande 2017 påpekade dåvarande tillsynsnämnden att riktvärdet för buller på förskolegården bör följas samt att inte endast värden från trafikbuller utan även buller från spårtrafik ska uppges. I nuläggesscenariot överskrider en mindre del av gården riktvärdet för maximal ljudnivå. Sedan samrådet har en bullerskärm runt förskolegården tillkommit.

I planbeskrivningen på sidan 8 och 10 överensstämmer inte planbestämmelserna med plankartans planbestämmelsetext.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 85 HuddingeBesök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se

På alla ställen i planhandlingarna där namnen *Sjödalsbacken* och *Klockarbacken* används som områdesnamn bör istället exempelvis "planområdet" användas. Vidare konstaterar förvaltningen att "Skogsparken" och Klockarbacken felaktigt har använts som beslutade parknamn, och bör i denna kontext därför tas bort.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken), utökat förfarande, i granskningskedet. Dåvarande tillsynsnämnden och natur- och byggnadsnämnden har i juni 2017 yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (bilaga 5).

Den nya detaljplanen gör det möjligt att förtäta med tre punkthus med ungefär sammanlagt 220 lägenheter och en förskola på Sjödalsbacken, strax öster om Huddinge centrum. Husen är mellan 14 och 16 våningar höga. I det norra bostadshuset blir det även möjligt att ha förskoleverksamhet med en tillhörande utegård för cirka 100 barn. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras ett garage mellan två av punkthusen i söder.

Enligt planbeskrivningen kommer den nya bebyggelsen att ta ett befintligt parkeringsområde och delar av naturmarken på den östra sidan av Sjödalsbacken i anspråk. I samband med detaljplanens genomförande kommer naturmarken att bli tillgänglig genom en park med skogskaraktär enligt beskrivningen. I planen beskrivs att eftersom många träd avverkas i exploateringen, kommer nya träd att planteras på den nya förskolgården och på bostadsgårdarna.

Förslaget beskrivs som förenligt med Huddinge Översiktsplan 2030.

Förvaltningens synpunkter

Dagvatten

De föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Det är viktigt att mängden dagvatten samt halt och mängd av föroreningar inte ökar jämfört med idag. Förvaltningen ställer sig dock frågande om plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna åtgärderna verkligen blir till och att nödvändig rening och fördröjning säkerställs. Med nuvarande bestämmelser bedöms att bygglov kan medges utan tillräcklig fördröjning och rening. Detta bör förtydligas och eventuellt regleras med ytterligare planbestämmelser.

Planerade dagvattenanläggningar eller ändring av befintliga anläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden.

Grundvatten/vattenverksamhet

I rapporten om hydrogeologi görs bedömningen att de planerade åtgärderna inte utgör tillståndspliktig vattenverksamhet. Detta bör stämmas av med Länsstyrelsen i Stockholms län som är tillsynsmyndighet för vattenverksamhet. Hantering av länshållningsvatten (vatten som ansamlas i schaktgropar och liknande vid byggarbeten och andra entreprenader) ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Ett kontrollprogram för länshållningsvatten kan ofta uppfylla kraven på anmälningsplikt. Det är lämpligt att kontrollprogram för omgivningspåverkan under byggtiden tas fram i samråd med bygglovs- och

tillsynsnämnden, även för övrig miljöpåverkan såsom exempelvis buller, masshantering och hantering av klagomål.

I den miljötekniska markundersökningen framgår att det inte påträffats några halter i mark som överskrider känslig markanvändning. Förvaltningen ställer sig frågande till varför man inte tagit prover på grundvatten avseende föroreningar.

Sulfidberg/masshantering

Sulfidberg kan leda till negativa konsekvenser för miljön då det kan leda till försurning och urlakning av metaller. På grund av detta anser förvaltningen att planer i första hand bör terränganpassas i områden med förhöjda halter av sulfid för att minska behov av sprängning.

I rapporten om sulfidberg framgår inte vilken mängd massor som kommer att uppstå från exploateringen. Det framgår inte heller tydligt om eller vilken mängd massor som planeras att återanvändas inom planen. Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att ta fram en plan för hur massor avses att hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas omhand på rätt sätt för att undvika olägenhet eller skada för miljön. Vidare är det ett lagkrav i Miljöbalken att hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. Anmälan till kommunen krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Det saknas tydlig vägledning från exempelvis Naturvårdsverket gällande undersökning, provtagning och användning av sulfidmassor, vilket ställer större krav på försiktighet. I rapporten om sulfidberg föreslås nivåer för vilka halter av svavel där massorna kan användas utan restriktioner. Förvaltningen motsätter sig inte de föreslagna nivåerna men anser att vidare dialog kring detta bör göras inför hanteringen av massorna. Förvaltningens generella bedömning är att överskottsmassor från sprängning till följd av genomförande av detaljplan är ett avfall och inte en biprodukt då detta inte bedöms vara en tillverkningsprocess. Oavsett om massor bedöms vara avfall eller ej omfattas hanteringen av de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken. Förvaltningens anser att hanteringen av massor med risk för sulfid alltid ska göras i samråd med bygglovs- och tillsynsnämnden som är tillsynsmyndighet.

Förskolan

En förskola är planerad att placeras i det norra huset (hus A) med plats för cirka 100 barn. Förskolelokalerna är tänkta att vara 900 kvadratmeter i bruttoarea och med en förskolegård på cirka 2 000 kvadratmeter, det vill säga 20 kvadratmeter friyta per barn. Förskolan kommer att ligga i ett mycket stationsnära område, 600 meter från spårbunden trafik (zon A). Detaljplanen håller sig inom de riktvärden för friyta som antagits i ”Riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, Huddinge kommun” men gör avsteg från Boverkets rekommendationer på 40 kvm friyta per barn samt en totalyta på minst 3 000 kvm. I kommunens riktlinjer anges att det kan finnas anledning att göra avsteg från Boverkets ytrekommendationer i lägen där exploateringsgraden är hög och konkurrensen om marken stor, vilket detta är. Den närmsta parken i närområdet uppges vara Sjödalsparken cirka 100 meter från förskolan.



Förutom storleken på friytan är kvalitén på friytorna en viktig aspekt att ta hänsyn till, så som kupering, skugga- och ljusförhållanden och möjlighet till varierad lek med mera. Goda ljusförhållanden skapas med möjligheter till sol och skugga på gården genom att bevara större träd och kuperad mark i område.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik ska underskrida 50 dBA och 70 dBA maximalljudnivå. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid kl. 06.00 – 18.00 bör eftersträvas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, det vill säga det större delen av en förskolegård används till. Övriga ytor ska ha som högst 55 dBA dygnsekvivalenta ljudnivå samt att den maximala nivån 70 dBA får överskridas maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme, enligt Naturvårdsverkets vägledning och riktlinjer. Inriktningen ska vara att skapa en så god ljudmiljö som möjligt på förskolegården.

När det gäller buller från spår- och vägtrafik anser förvaltningen att Naturvårdsverkets riktvärde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå som huvudregel ska gälla på hela den ytan (samtliga ytor) av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogik. I nuläggsscenarioet är det en mindre del som överskrider 70 dBA maximal ljudnivå medan resterande del av gården underskrider riktvärdet. Runt förskolegården föreslås i handlingarna därför en bullerskärm med en höjd på 2,0 meter för att reducera bullernivåerna. Ekvivalenta ljudnivåer vid förskolegården för nuläge och framtida situation beräknas uppgå till högst 50 dBA för den yta som avses för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Ett mindre område närmast Sjödalsbacken förväntas uppnå ekvivalenta ljudnivåer om 55 dBA.

Lokalytan inne på en förskola ska vara tillräckligt stor för antal barn som vistas i lokalen, vilket enligt Socialstyrelsen är minst 7,5 kvm lokalyta per barn. Det saknas i handlingarna uppgifter om hur stora lokalytor som barnen i den planerade förskolan kan fördela sig på (exklusive kök och personalutrymmen)

Ljusförhållanden

De planerade tre byggnaderna är tänkta att vara 14 till 16 våningar höga. En solstudie presenteras i planbeskrivningen, som visar att de redan befintliga husen på andra sidan av Sjödalsbacken samt vissa hus på Klockarbacken får skugga på sig vissa tider av dygnet. I Folkhälsomyndighetens skrift om dagsljusets betydelse i inomhusmiljön framgår att det finns en god evidens för att dagsljus positivt påverkar hälsa och välbefinnande. Förvaltningens medskick är att hänsyn bör tas för att tillgodose tillräckligt dagsljus i vanliga inomhusmiljöer såsom bostäder, vård- och omsorgsboenden samt skolor och förskolor.

Bestämmelser i plankarta och planbeskrivning

I planbeskrivningen på sidan 8 överensstämmer inte planbestämmelserna S2 och B2 med plankartans planbestämmelsetext. Samma sak gäller på sidan 10 där texten i planbestämmelsen S1 inte heller stämmer överens med plankartan.



Datum
2020-11-23

Diarienummer
BTN-2020/282.109

Namnsättning

Enligt reglementet för bygglovs- och tillsynsnämnden ansvarar nämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Förvaltningen finner att namnbeslut för "Skogsparken" saknas och att namnet därför bör tas bort från planhandlingarna.

Namnet *Sjödalsbacken* är ett vägnamn och namnet *Klockarbacken* är ett kvartersnamn. Som de nu används i planhandlingarna kan de förväxlas med områdesnamn. Kvartersnamnet Klockarbacken har även använts som ett parknamn. Namnet Klockarbacken kommer vid detaljplanens antagande helt att utgå inom planområdet, då fastigheten Klockarbacken 10 omregistreras. På alla ställen i planhandlingarna där namnen "Sjödalsbacken" och "Klockarbacken" används som områdesnamn bör istället exempelvis "planområdet" användas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Underrättelse granskning
- Bilaga 2. Följebrev
- Bilaga 3. Planbeskrivning
- Bilaga 4. Plankarta
- Bilaga 5. Sändlista
- Bilaga 6. Samrådsredogörelse

Samtliga handlingar finns på: <https://www.huddinge.se/sjodalsbacken>

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen