



Datum
2021-12-09

Diarienummer
BTN-2021/361.109

Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken)

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 9 december 2021, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) i Flemingsberg på samråd. Den nya detaljplanen möjliggör att uppföra en byggnad för kontor- och laborationsverksamhet i korsningen Regulatorvägen/ Kvarnängsvägen, samt en ny gata, ett mindre torg och en mindre park.

Området ligger nära Huddingevägen samt i ett område med närhet till industrier och kommande spårtrafik och det är därför viktigt att säkerställa tysta miljöer och sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för kontorsmiljöer och andra dagaktiva vistelseverksamheter.

Förvaltningen rekommenderar att upprätta en masshanteringsplan för att ur ett miljöperspektiv planera för att möjliggöra återanvändning och minska miljöpåverkan. Det är ett lagkrav i miljöbalken att möjliggöra återanvändning i så lång utsträckning som möjligt.

Hanteringen av massor med risk för sulfid ska alltid göras i samråd med tillsynsmyndighet och lämpligen ingå i ett kontrollprogram för omgivningspåverkan som tas fram i dialog med bygglövs- och tillsynsnämnden innan byggnation påbörjas.

Det är enligt förvaltningen viktigt att planera för att minska belastning till recipienter i exploateringsområden för att förbättra föroreningsituationen.

Förvaltningen hade gärna sett att förutsättningar för att vid ansökan om bygglov kunna åberopa att följa gestaltningsprogrammet, vilka nu saknas i planen.

Ett antal planbestämmelser där tolkningen är svår att följa upp behöver enligt förvaltningen förtydligas i planbeskrivningen, vilket beskrivs närmare under "Förvaltningens synpunkter."

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



Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) i Flemingsberg på samråd.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för kontor och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Den nya gatan i planen syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. I planen ingår ett torg och en park som syftar till att skapa allmänna mötesplatser som kompletterar bebyggelsen.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för Flemingsberg och planprogrammet för Flemingsbergsdalen avseende framtida markanvändning och sammankopplad bebyggelsestruktur som förmår binda samman Visättra med Flemingsbergsdalen.

Planområdet ligger vid Regulatorvägen och Kvarnängsvägen i Flemingsberg. Det är cirka ett hektar stort och berör fastigheten Visättra 1:1 som idag ägs av Huddinge kommun men avses exploateras av Fabege V132 AB (exploatören), ett dotterbolag till Fabege AB. Den närmaste omgivningen utgörs av stationsområdet, industri- och verksamhetsområdet i Flemingsbergsdalen samt bostäder i Visättra.

Förvaltningens synpunkter

Buller

Området ligger nära Huddingevägen samt i ett område med närhet till industrier och kommande spårtrafik och det är därför viktigt att säkerställa tysta miljöer och sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för kontorsmiljöer och andra dagaktiva vistelseverksamheter. Förvaltningen vill belysa att det även är viktigt att planera för att minimera olägenheter gällande buller för boenden under byggtiden.

Sulfid/masshantering

Sulfidberg kan medföra negativa konsekvenser för miljön då det kan leda till försurning och urlakning av metaller. Förvaltningen rekommenderar att upprätta en masshanteringsplan för att ur ett miljöperspektiv planera för att möjliggöra återanvändning och minska miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (2 kap. 5 §) ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. I den mån det går bör deponering undvikas. Om det väntas ett överskott av massor anser förvaltningen att planer i första hand bör terränganpassas i områden med förhöjda halter av sulfid för att minska behov av sprängning.

Naturvårdsverket har gjort bedömningen att överskottsmassor från sprängning till följd av genomförande av detaljplan är ett avfall och inte en biprodukt då detta inte bedöms vara en tillverkningsprocess. Avfall kan dock efter ett återvinningsförfarande upphöra att vara avfall enligt 15 kap. 9 a § miljöbalken.



Oavsett om massor bedöms vara avfall eller ej omfattas hanteringen av de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap Miljöbalken. Förvaltningens bedömning är därför att hanteringen av massor med risk för sulfid alltid ska göras i samråd med tillsynsmyndighet. Lämpligen ingår hanteringen av sulfidmassor i ett kontrollprogram för omgivningspåverkan som tas fram i dialog med bygglovs- och tillsynsnämnden innan byggnation påbörjas.

Inför markarbeten ska en anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig och hälsoskydd skickas in till miljö- och bygglovsförvaltningens miljötillsynsavdelning.

Förvaltningen ser positivt på att det kommer att tas fram kontrollprogram för byggtiden. Flera åtgärder under byggtiden kan även kräva anmälan, exempelvis sanering, länshållning, och krossning.

Dagvatten och föroreningar

De föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Av planbeskrivningen framgår att flödesbelastningen genom föreslagna lösningar uppnår en mycket hög reningseffekt av dagvattnet, enligt beräkningar mellan 60–90% om de kan verkställas. Gällande föroreningsbelastningen är den bedömd med risk att kunna öka för några av de undersökta föroreningarna (krom, nickel och BaP), eftersom marken i dagsläget består främst av naturmark med mycket låga utsläpp av föroreningar. Halterna i det utgående dagvattnet bedöms dock underskrida de aktuella gränsvärdena för god status med marginal. Exploateringen bedöms därmed inte påverka recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Förvaltningen anser att det är viktigt att planera för att minska belastning till recipienter i exploateringsområden för att förbättra föroreningssituationen.

Plankartan

- Det är önskvärt att förvaltningen kan återropa att följa gestaltungsprogrammet vid ansökan om bygglov, men då måste det finnas förutsättningar för detta i detaljplanen, vilket det inte finns nu. I annat fall får det följas upp i exploateringsavtalet.
- För att skyltar ska kunna integreras gestaltungsprogrammet i fasaden på ett bra sätt hade förvaltningen gärna sett en gestaltning av skyltar på fasaden, alternativt att det hänvisas till kommunens skyltprogram, ett eget sådant eller att det framgår i gestaltungsprogrammet.
- Planområdet som berör gatemark redovisar att gatan går in en bra bit in i berget. Om den blivande gatan innebär att en del av berget ska sprängas ner, till en jämn nivå, bör gatans blivande markhöjd höjdsättas. Det som är bra med att höjdsätta gatans blivande marknivå är att marklov inte krävs för åtgärden om plankartans marknivåhöjd följs.
- Kvartersmarkbestämmelsen Z₁ bör förtydligas i planbeskrivning för att få vägledning i tolkningen av planbestämmelsen. Nu är det svårt att avgöra vad begränsad omgivningspåverkan innebär.



- Utformningsbestämmelserna (f_{1,2,3,4,5,7,9}) bör förtydligas i planbeskrivning för att få vägledning i tolkningen av planbestämmelsen beträffande utformning som är kopplad till plankartan. Gestaltningsprogrammet ger en bra bild av detaljplanens gestaltningsintentioner men är mer övergripande.
- Utformningsbestämmelsen (f₆) bör formuleras på ett mer tydligt sätt. Till exempel fasadparti får kraga ut max 3,5 meter över prickad mark med en fri höjd på minst 7 meter. Planbestämmelsen bör förtydligas i planbeskrivningen.
- Utformningsbestämmelsen (f₈) som beskriver att byggnadsdelens byggnadsarea får vara max 40 kvadratmeter ska ändras från byggnadsarea till bruttoarea. Detta eftersom byggnadsarea utgörs av den area som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark. Vidare är skrivelsen ”byggnadsdelen ska utformas med material och karaktär som anpassas till byggnadens volymer och formspråk” för luddig som planbestämmelse. Planbestämmelsen bör förtydligas i planbeskrivningen
- Det finns inget skrivet om parkeringsbehovet, bara en max bruttoarea.
- När det gäller bestämmelsen f₉ vill förvaltningen se ett förtydligande av ”avskärmning”, om det är en mur eller plank och vilken höjd som avses.
- Förvaltningen ställer sig frågande till hur planbestämmelserna b₁ ska efterlevas eftersom det inte avser lovpliktig åtgärd. Förvaltningen föreslår istället förhöjd lovplikt. Då har förvaltningen möjlighet att ställa krav gällande bygglov. I annat fall får det regleras i avtal. Vidare undrar förvaltningen vad som skiljer ”n₁” som används i detaljplan för Diametern 2 mot ”b₁” här? De har i princip samma syfte och text för bestämmelsen men olika beteckning.

Planbeskrivningen

De planbestämmelser där tolkningen är svårt att följa upp behöver förtydligas i planbeskrivningen, se kommentarer under rubriken ”Plankartan” ovan. Det förebygger felaktiga tolkningar och ger en bra vägledning i tolkningen av planbestämmelser som är kopplade till plankartan.

Hållbarhet och barnkonventionen

Hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter belyses delvis i planhandlingarna. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att utifrån nämndens ansvarsområde ovan lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Vid framtagande av planen har en social konsekvensanalys som särskilt lyfter barnperspektivet genomförts.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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



Datum
2021-12-09

Diarienummer
BTN-2021/361.109

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Sändlista
- Bilaga 5. Bullerutredning
- Bilaga 6. Social konsekvensanalys
- Bilaga 7. Markteknisk undersökning - geoteknik
- Bilaga 8. Dagvattenutredning
- Bilaga 9. Gestaltningsprogram
- Bilaga 10. Markmiljöundersökning

Samtliga handlingar finns på: <http://huddinge.se/centralmarken>

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen