



Datum
2022-02-10

Diarienummer
BTN-2022/20

Handläggare
Tove Bodin
Tove.Bodin@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Aspen m.fl. (skola, förskola, idrott, park och natur) vid Sjödalsvägen i Storängen i kommundelen Sjödalen – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 10 februari 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen på detaljplan för Aspen m.fl.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsens förvaltning fått en remiss på detaljplan för Aspen m.fl. I kvarteren Aspen 2 och 3 samt Hörningsnäs 1:28 och 1:29 med flera planeras för skola, förskola och idrottsanläggning vilket behövs när Storängen omvandlas från industriområde till bostadsområde.

Den nya detaljplanen skulle innebära byggnation av en grundskola för cirka 650 elever, en idrottshall, en bollplan för sju spelare samt en förskola med tio avdelningar för cirka 200 barn. Under delar av skolgården byggs magasin för att samla upp vatten vid stora regn. Till detaljplanen hör också ett naturområde som utgör en grön koppling mellan sjön Trehörningen och Storängens blivande stadsdel. Området har vissa artvärden och påtagligt biotopvärde med värden för biologisk mångfald och kommer att tillgängliggöras som bostadsnära natur.

Förvaltningen lämnar ett antal synpunkter bland annat kring hantering av dagvatten, förorenad mark/grundvatten, buller, sulfid, vibrationer men även kring bebyggandets omfattning i relation till friytan på förskolegård och skolgård. Förvaltningen påtalar även vikten av korrekt namnsättning för att undvika framtida fel.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsens förvaltning fått en remiss på detaljplan för Aspen m.fl. I kvarteren Aspen 2 och 3 samt Hörningsnäs 1:28 och 1:29 med flera planeras för skola, förskola och idrottsanläggning vilket behövs när Storängen omvandlas från industriområde till bostadsområde.

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



Den nya detaljplanen skulle innebära byggnation av en grundskola för cirka 650 elever, en idrottshall, en bollplan för sju spelare samt en förskola med tio avdelningar för cirka 200 barn. Under delar av skolgården byggs magasin för att samla upp vatten vid stora regn. Till detaljplanen hör också ett naturområde som utgör en grön koppling mellan sjön Trehörningen och Storängens blivande stadsdel. Området har vissa artvärden och påtagligt biotopvärde med värden för biologisk mångfald och kommer att tillgängliggöras som bostadsnära natur.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen lämnar nedan ett antal synpunkter utifrån rubriker i planbeskrivningen och information från plankartan.

Dagvatten

Förvaltningen anser att 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 till sjön Trehörningen. Området runt detaljplanen har redan idag stor översvämningsproblematik vid skyfall. Eftersom närmsta recipienten tacklats med problem är det positivt att föroreningsmängden minskar dit genom de tänkta åtgärderna. Dock visar framtagna utredningar att kväve (N) ökar, om än marginellt, vilket innebär att det bör ses över vid den fortsatta planeringen för att säkerställa att halten inte ökar. Det finns en föroreningsproblematik inom och i närhet av detaljplanen och därför bör risker undersökas om dagvatten kan urlaka föroreningar i mark.

En av planbestämmelserna lyder "*Skärmtak och komplementbyggnader ska utformas med vegetationsklätt tak., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*". Förvaltningen anser att det i bestämmelsen bör specificeras hur mycket fördröjning om XX m³ som möjliggörs för dagvatten.

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

Förorenad mark/grundvatten

Storängen har problematik med klorerade lösningsmedel och det bör även inom detaljplanen utredas om spridning kan ha skett till aktuell detaljplan. Provtagning av grundvatten bör utföras samt komplettera den miljötekniska markundersökningen med analys på klorerade alifater och dess nedbrytningsprodukter.

Den miljötekniska markundersökning som utförts är översiktlig och bör fördjupas framöver inom detaljplanen. I den rapport, PM Geoteknik Aspen 3, som planbeskrivningen hänvisar till (s.53) ser förvaltningen att det behöver kompletteras med information kring utförandet, exempelvis med karta över vart provtagningen har skett och med information om vart de kreosotimpregnerade träbalkarna ligger. Viktigt är att stolparna omhändertas på rätt sätt och att en provtagning i marken utförs efter att stolparna omhändertagits. Ett åtgärdsförslag



med en kostnadskalkyl på de föroreningar som man påträffat behöver tas fram och det behöver redovisas vilka halter som har påträffats.

I planbeskrivningen (s.46) beskrivs att det planeras för bortledning av grundvatten. Det finns risk för spridning av eventuell föroreningen ytterligare om grundvattennivån ändras även om det bara är tillfälligt. Sänkning av grundvatten bedöms som vattenverksamhet och tillstånd behövs sökas hos länsstyrelsen.

Förvaltningen ser ett behov av att en utredning kring föroreningen till följd av pålning och KC-pelare (planbeskrivningen (s.45) är helt utträtt inom detaljplanen då dessa riskerar att sprida föroreningar. Inför pålning i förorenade områden bör även en riskbedömning göras. Val av typ av pålar kan ha stor påverkan av spridningsrisk. För mer information se exempelvis Pålning i förorenade områden – Kunskapssammanställning (SGI 2019).

I planbeskrivningen hänvisas till 10 kap 11 § miljöbalken men ingen sådan underrättelse har ännu inkommit till Miljötillsynsavdelningen.

Miljötillsynsavdelningen instämmer att startbesked inte får ges förrän sanering genomförts och godkänts.

Sulfidlera/berg

Förvaltningen anser att den provtagning som utförts inte fullt ut redovisar vad som provtagits, S.53 planbeskrivningen. Eftersom förhöjda halter påträffats bör höjdanpassning ses över, för att undvika att bergmassor hamnar på deponi. Vid provtagning av sulfidberg och påträffande av höga halter ska provtagning utföras till de faktiska djup som berget är tänkt att sprängas. Enligt Planbeskrivningen (s53), finns en förekomst av sulfidlera på ett djup av 3-5 m och information om att schakt endast ska ske på ett djup av 3 m. Det behöver klargöras hur sulfidlera ska hanteras om exempelvis schakt på över 3 m behöver ske.

Rivning och byggnation

Förvaltningen vill framhäva vikten av att miljöanpassa rivningsskedet eftersom alla byggnader är tänkta att rivas inom detaljplanen. Ett kontrollprogram för byggskede bör tas fram av exploatören för att bedöma, kontrollera och förebygga olägenheter.

Buller/Industri/transporter

I planbeskrivningen och med hänvisning till Tvärförbindelsens utredning, kan trafikbullret uppgå över riktvärdet närmast Sjödalsvägen. Förvaltningen instämmer i att bullerskyddande åtgärder behöver studeras vidare inom detaljplanen och i utredningen för att säkerställa att inte bullernivåerna överskrids.

Enligt planbeskrivningen (s.59) har ansökan om förbud mot transport med farligt gods på Centralvägen och del av Sjödalsvägen skickats till Länsstyrelsen för att undvika att transporten ska påverka skolområdet. Förvaltningen saknar en beskrivning över hur man ska förhindra tung trafik från att åka längs Centralvägen/Sjödalsvägen och istället välja att åka den nya vägen.



Vibrationer

I planbeskrivningen står att någon utredning av vibrationsstörningar inte bedöms behövas i denna detaljplan med tanke på avståndet från järnväg och större väg (s. 59). Den geotekniska undersökningen visar att jordlagren består av lera ovan friktionsjord på berg, fyllning ovan lera på friktionsjord på berg eller fyllningsjord ovan friktionsjord på berg (s. 7). Generellt sett medför mjukare undergrund (lera) att större vibrationsnivåer skapas jämfört med om undergrunden är fastare. Ser man till det ökade trafikflödet i trafikanalysen avseende Apelvägen så kan det i teorin ge upphov till vibrationsstörningar. Förvaltningen saknar en motivering till varför man bedömer att en vibrationsutredning ej behövs i denna detaljplan. Det framgår heller inte av planbeskrivningen om undersökningar kommer att göras för att utesluta risken för vibrationsstörningar i området.

Lukt- och luftföroreningar

Lukt från Bake My Day anses inte vara skadlig men planområdet kan utsättas för lukten från verksamheten under ogynnsamma vindförhållanden. Skyddsavståndet från Bake my Day överlappar nedersta delen av planerad idrottshall. Utsläppen från SCC består av organiska lösningsmedel och beräknas ligga runt 10 ton/år vilket ger ett skyddsavstånd på 200m, vilket överlappar delar av förskolegården. Vindriktning från SCC mot planområdet förekommer under ca 50 % av tiden (Sid 16 av Norconsult bullerutredning). Föreslagen skyddsåtgärd är att friskluftsintag placeras så långt bort från Sjödalsvägen som möjligt, utanför skyddszonen (Buller- och miljöutredning, s. 17-20). Förvaltningen anser att detta bör tas i beaktning vid framtida bygglov och projektering av förskoleområdet. Barn är mer utsatta för luftföroreningar än vuxna, bland annat för att de andas in mer luft i förhållande till sin kroppsvikt. Det ska därför alltid eftersträvas att placera vistelseytor för barn, på platser där luftföroreningshalterna är så låga som möjligt.

Ventilation

Uteluftsintag i skola och förskola ska placeras så långt ifrån trafikerade vägar och övriga föroreningskällor som möjligt, i taknivå eller mot innergård. Uteluftsintag ska vara försedda med tilluftsrening. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHM2014:18) anges riktvärden. Luftomsättningen bör inte understiga 0,35 l/sekund per kvadratmeter golvarea eller 7 l/s + 0,35 l/s per kvm golvyta i allmänna lokaler där människor vistas mer än tillfälligt, så som förskolor.

Buller skola och förskola

SCC:s skyddsavstånd bör vara 150 m med avseende på buller med LEq på 50 dBA. Detta överlappar med delar av förskolegården (se rapport från Norconsult bullerutredning 2.2). Av Norconsults bullerutredning s. 13 framgår att övriga delar av den planerade skolgården innehar en ljudnivå mellan 50-55 dBA. Vill man använda ytan för pedagogisk verksamhet så behöver man sätta upp lokala skärmar för att minska bullernivåerna. Vill skolan det bör detta utredas i vidare projektering.



Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ska följas inom planområdet. De allmänna råden gäller för bostadsrum, men även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende. Buller från väg- och spårtrafik samt övrigt verksamhetsbuller ska inte överskrida riktvärdena 30 dB(A) i kontinuerlig ljudnivå, 45 dB(A) i maximalnivå, samt lågfrekvent buller (i tersbanden (31,5-200 Hz)).

På förskolegården bör inriktningen vara att skapa en så god ljudmiljö som möjligt. En utomhusmiljö som möjliggör kommunikation i samtalston är viktigt eftersom förskolans pedagogiska verksamhet även bedrivs utomhus. Barn är en känslig grupp eftersom deras språkförståelse inte är fullt utvecklad och de har därför svårare att förstå tal som maskeras av buller.

Buller från bollplan

Norconsults bullerutredning från 2021-02-19 refererar till en 11-manna bollplan, i det nuvarande planförslaget planeras det för en 7-manna bollplan. Bollplanen planeras att nyttjas under dagtid av skolan och under kvällstid användas av föreningslivet. Planen kommer inte vara hemmaplan för någon förening och inte heller användas för matchspel. Att planera in ett bullerplank på bollplanen kan vara bra i det fall att man vill använda bollplanen utan begränsningar kvällstid för att undvika störning för närboende på Apelvägen.

På sida 15 i bullerutredningen av Norconsult AB ser vi att de maximala ljudnivåerna är som högst 59 dBA vid närmaste bostadsfasad vilket överskrider riktvärdet för verksamhetsbuller nattetid.

Friyta förskola

Förvaltningen yttrar sig inte i frågan om friyta vid förskolor och skolor. Att friytan är tillräckligt stor kommer att följas upp i samband med anmälan av förskole/skolverksamheten.

Lokalyta inomhus i förskolan

Lokalytan i en förskola ska vara tillräckligt stor för det antal barn som vistas i lokalen. Begränsad lokalyta medför större risk för att barnen utsätts för ohälsosamt buller från verksamheten och en ökad risk för smitta. I tidigare allmänna råd från Socialstyrelsen rekommenderades minst 7,5 kvm lokalyta per barn. Rekommendationen tillämpas även idag. Till lokalytan räknas alla de ytor som barnen har tillgång till och kan fördela sig på. Kök och personalutrymmen räknas bort.

Radon

Radongashalten ska alltid kontrolleras och får inte överstiga 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m³). Vid nybyggnation ska lokalerna byggas radonsäkert.

Tillgång till dagsljus i förskolan

I Sverige upptar utomhusvistelse en liten del av dagen, och ljustillgången inomhus får därför stor betydelse för den totala dagsljusexponeringen. Tillräckligt med dagsljus påverkar hälsa och välbefinnande positivt. Förutsättningarna på platsen är



goda, men det är viktigt att ta i beaktning i planering och projektering av förskola och skola.

När det gäller plankartan vill miljö- och bygglovsförvaltningen lämna ett antal synpunkter vilka nedan sorteras utifrån rubrikerna i plankartan.

Bebyggandets omfattning

Byggrätten för komplementbyggnader reglerar att skolgården kan förses med 50 kvadratmeter och förskolegården med 200 kvadratmeter komplementbyggnader. Tillsammans med f₁-bestämmelsen innebär det till exempel att förskolegården kan förses med sex komplementbyggnader med fasadmått om cirka 3 x 10 meter till en byggnadshöjd om 3 meter vilket i sin tur påverkar friytan och upplevelsen av området avsevärt.

Bestämmelserna e₁ gäller inom användningsgräns. Det innebär att komplementbyggnaders byggrätt även avräknas från användningsområdets bruttoarea.

Utformning

Bestämmelsen f₁ är oklart utformad då det inte går att uttolka vad ordet ”intill” innebär i dettas sammanhang.

Planbeskrivningen tar upp en rad utformningsfrågor vad gäller byggnaders utförande. Dessa följs inte upp med planbestämmelser. Om utformning inte regleras på annat sätt i byggprocessen säkerställer inte detaljplanen i planbeskrivningen beskriven utformning.

Markens anordnande och vegetation

Marklovsplikten är otydligt utformad. Det framgår inte att det faktiskt krävs marklov för att fälla träd och vilka träd den i så fall omfattar. Enligt planbestämmelsekatalogen för perioden för planens framtagande borde en administrativ bestämmelse med lydelse liknande ”Marklov krävs även för trädfällning gällande träd markerade med n₁”.

Namnsättning

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

Detaljplanens namn är inte konsekvent i planhandlingarna och i hemsidans information.

En viss begreppsförvirring verkar råda beträffande namn på kvarter och fastigheter. Exempelvis på planbeskrivningens sida 64 refereras till ”norra delen av kvarteret Aspen 2”. Kvarteret *Aspen* består av fastigheterna ”Aspen 2” och ”Aspen 3”.

I programhandling PARKSTRÅK ASPEN och i illustrationen på sidan 52 i planbeskrivningen, benämns ett parkstråk som *Parkstråket Aspen*. Det finns inte



Datum
2022-02-10

Diarienummer
BTN-2022/20

något beslutat namn för det planerade parkstråket. I programhandlingen finns även en planerad lekplats med det ej beslutade namnet *Gläntan*.

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

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. Naturvärdesinventering
- Bilaga 4. Dagvatten- och skyfallsutredning

Samtliga handlingar finns på: <https://www.huddinge.se/stadsplanering-och-trafik/planer-projekt-och-arbeten/pagaende-detaljplaner-projekt-och-arbeten/sjodalen-pagaende-detaljplaner/asp2/>

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen