



Datum
2024-05-20

Diarienummer
BTN-2024/140.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Odal mannen 1 – inom kommundelen Segeltorp – svar på intern remiss

Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 20 maj 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat en detaljplan för Odal mannen 1 på samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och radhus inom kommundelen Segeltorp.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat namn, planbestämmelser, förorenad mark och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat en detaljplan för Odal mannen 1 på samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och radhus inom kommundelen Segeltorp.

Förvaltningens synpunkter

Namn

Bygglövs- och tillsynsnämnden ansvarar enligt sitt reglemente för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar och allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Det statliga Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar.

I dokumentet ”Undersökning om betydande miljöpåverkan” nämns ”Långsjödiket”. Det är inget beslutat namn. Skriv i stället **diket som mynnar ut i Långsjön**.

I planbeskrivningen på sida 15, i trafikutredningen på sida 10 och i delegationsbeslutet inför samråd Odal mannen på sida 1 står det ”Rödhakegatan”, men rätt namn är **Rödhakevägen**.

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



På flera ställen förekommer ”Odalmannen”. Detta bör ändras då rätt benämning är **Odalmannen 1**.

Kommunen bör säkerställa korrekt användning av ortnamn i planhandlingar, eftersom felaktigheter annars riskerar att spridas till andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankarta – höjd på byggnadsverk

Samtliga nockhöjder saknar plustecken. Därtill framgår det inte vilken typ av höjd som avses i bestämmelsen om höjd på komplementbyggnad. Detta behöver förtydligas.

Takvinkel

Egenskapsbestämmelsen om minsta takvinkel kommer att påverka föreslagna takkupor eftersom taklutningen på takkuporna kommer att vara flackare än angiven vinkel. För att möjliggöra sådana takkupor som avses i planhandlingarna måste bestämmelsen arbetas om och förtydligas.

Planbeskrivning – beskrivning av planbestämmelser

Beskrivningarna av planbestämmelserna om höjd på byggnadsverk och om takvinkel behöver ses över och justeras.

I beskrivningen av planbestämmelse u_1 står det att ”samordning med de exakta ledningsdragningarna behöver komma till”. Detta behöver förtydligas så det framgår vem eller vilka som ansvarar för samordningen och när samordningen ska ske, särskilt om samordningen förväntas ske i lov- eller genomförandeskedet.

Bygglovsbefriade åtgärder

Detaljplaneförslaget möjliggör fyra radhus. Enligt förvaltningen är radhus sammanbyggda en- eller tvåbostadshus om inget annat anges. Detta möjliggör att samtliga bygglovsbefriade åtgärder kan användas för dessa hus, exempelvis skärmtak, friggebodar och alla så kallade attefallsåtgärder. Det kan sammantaget förändra den föreslagna exploateringen i området och komma att påverka gestaltungsprinciper för både byggnaderna och områdena mellan byggnaderna. Om avsikten inte är att möjliggöra för samtliga bygglovsbefriade åtgärder bör detta regleras i plankartan, exempelvis genom utökad bygglovsplikt.

Dagvatten

Förvaltningen är positiv till föreslagna renande åtgärder och åtgärder för skyfallshantering. Översvämningsytorna och växtbäddarna kräver kontinuerlig skötsel för bibehållen funktion. Det bör därför i ett tidigt skede säkerställas vem som ska sköta dessa för att bibehålla god funktion på lång sikt.

Föreslagen dagvattenhantering utgår från antagandet att radhusens mark kan bli en egen fastighet som kan anslutas till den allmänna dagvattenledningen i Rödhakevägen. Möjligheterna att vidta dessa dagvattenåtgärder vid händelse av att radhusens mark inte blir en egen fastighet bör undersökas i ett tidigt skede.



Förorenad mark

Det har inom planområdet påträffats föroreningar som överstiger halter för farligt avfall. Dessa föroreningar bör avgränsas för att säkerställa att området i rimlig utsträckning avhjälpas för att möjliggöra framtida markanvändning. Förvaltningen instämmer i rekommendationen i den miljötekniska undersökningen om att utföra kompletterande provtagning för att avgränsa påträffade föroreningar.

På sida 7 i planbeskrivningen står det att de förorenade massorna ska avhjälpas genom schaktsanering. Förvaltningen ser hellre att val av metod görs i ett senare led.

Den planerade markanvändningen är inte lämplig förrän föroreningarna är avhjälpna. De är därför positivt att startbesked för byggnaderna inte får ges förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts, eller skydds- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd och godkänts.

Masshantering och sulfidberg

Som stöd vid återvinning av avfall i anläggningsändamål finns Naturvårdsverkets handbok (2010:1) "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten". Anmälan krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Sulfidhaltigt berg riskerar vid losshållning och hantering skada miljön genom försurning och metallurlakning. Sådant material kan sällan återanvändas, varför det är att föredra att undvika att skapa sådant avfall. Det framgår inte av handlingarna om sulfidhaltigt berg finns på platsen eller om berg kommer att sprängas bort inom projektet.

Påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer

Enligt dagvattenutredningen och planbeskrivningen bör exploateringen av området leda till en generell förbättring av föroreningsbelastningen till recipienten. Det förbättrar förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna nedströms, vilket förvaltningen är positiv till.

Trafikbuller

De tekniska åtgärder som planeras för att skapa en bullerdämpad fasad förväntas nå trafikbullerförordningens riktvärden med en liten marginal. Det vore att föredra om även riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) nåddes. Dessutom bör placering av fläktar och andra installationer på fastighetens tystare sidor ses över, eftersom de kan påverka ljudnivån.

De balkonger som enligt planbeskrivningen (sidorna 1, 10 och 11) vetter mot Rödhakevägen beräknas ha bullernivåer som överskrider riktvärdet för bullernivåer på uteplatser enligt trafikbullerförordningen. Detta gäller även för den östra fasaden. Planbeskrivningen borde kompletteras med ett förtydligande avsnitt om detta, eftersom dessa placeringar av uteplatser inte är lämpliga sett till bullernivåerna.



Datum
2024-05-20

Diarienummer
BTN-2024/140.109

Kapacitet för avfallshantering

Från och med 2024 finns lagkrav på att sortera ut bioavfall (matavfall) och från och med 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial (papper, kartong, plast, glas och metall). Det ställs därmed högre krav på utrymme för avfallshantering för flerbostadshus och vissa verksamheter.

Avfallsfordon som tillåts stanna till utmed gatan kan ge upphov till störningar i form av buller eller strålkastarljus.

Radon

Byggnation måste enligt lag ske radonsäkert. Gränsvärden för radon får inte överskridas i färdigställda byggnader. Vid behov ska åtgärder vidtas för att reducera radonhalter i inomhusluft. Markradonhalten säger ingenting om halten radon i inomhusluften.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag innehåller synpunkter ur flera hållbarhetsperspektiv, men inget barnrättsperspektiv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några juridiska eller ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 4. Miljöteknisk undersökning
- Bilaga 5. Trafikutredning
- Bilaga 6. Delegationsbeslut samråd Odal mannen 1

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen