



Datum
2024-02-19

Diarienummer
BTN-2024/44.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för del av Gymnasiet 4 inom kommunal Sjödalen – svar på intern remiss

Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 19 februari 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för del av Gymnasiet 4 i kommunal Sjödalen för samråd. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att ersätta den befintliga Huddingehallen med en ny sim- och idrottshall. Förslaget möjliggör även parkering och ett mindre antal bostäder.

Förvaltningen lämnar synpunkter som bland annat rör planbestämmelser, namn, förorenad mark och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för del av Gymnasiet 4 i kommunal Sjödalen för samråd. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att ersätta den befintliga Huddingehallen med en ny sim- och idrottshall. Förslaget möjliggör även parkering och ett mindre antal bostäder.

Förvaltningens synpunkter

Planbeskrivningens rubrik bör ändras för att stämma överens med övriga handlingar. I nuvarande rubrik framgår det inte att det är en detaljplan för endast en **del av** fastigheten Gymnasiet 4.

Namn

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

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



I planhandlingarna benämns den nya hallen på olika sätt, däribland ”Nya huddingehallen”, ”Nya Huddingehallen” och ”nya Huddingehallen”. Det finns inget beslutat namn för den nya hallen, varför den exempelvis bör benämnas som **den nya hallen** eller den **nya sim- och idrottshallen**.

I planbeskrivningen nämns ”Huddinge gymnasiet” och ”Huddinge gymnasium” sammanlagt tretton gånger. Dessa benämningar används även i andra planhandlingar. Rätt namn är **Huddingegymnasiet**.

På sida 12 i delegationsbeslutet nämns ”Gymnasieparken”. Någon sådan park finns inte i Huddinge kommun. Skriv hellre **parken vid Huddingegymnasiet**.

I handlingarna beskriv ett av de tänkta parkeringshusen som ”Västra parkeringshuset”. Eftersom det inte finns något sådant beslutat namn bör huset benämnas som **västra parkeringshuset**, med litet v.

På sida 40 i planbeskrivningen nämns ”Solfagrädiket”, som inte är något beslutat namn. Skriv hellre **diket i området Solfagra**.

Befintlig byggnad närmast korsningen Huddingevägen/Lännavägen benämns som både ”kontorshuset” och ”höghuset” i planbeskrivningen. Det vore bättre att vara konsekvent och skriva antingen **höghuset vid korsningen Huddingevägen/Lännavägen**, eller **kontorshuset vid korsningen Huddingevägen/Lännavägen**.

Det är viktigt att ortnamn används korrekt i planhandlingarna, eftersom felaktig användning annars kan spridas till andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Plankartans bestämmelser

Bestämmelsen begränsning av markens nyttjande behöver förtydligas avseende de byggnader som ändå tillåts att placeras på marken. Under rubriken utformning beskrivs åtgärder som får placeras på mark som inte får förses med byggnad. Beskrivningen kan ses över om bestämmelsen får ett tillägg om vad som medges. Vidare kanske denna beskrivning passar bättre under någon annan rubrik än utformning.

Bestämmelserna m_1 , m_2 och m_3 bör inte ligga under skydd mot störningar. Bestämmelserna m_1 och m_3 bör ligga under utformning och bestämmelsen m_2 bör ligga under utförande.

Bestämmelsen n_1 om att parkering inte tillåts kan förtydligas för att säkerställa att bestämmelsen inte hindrar cykelparkering.

Planbeskrivningens motivering till detaljplanens regleringar

I beskrivningen av vad användningen besöksanläggning medger står det bara sim- och idrottshall. Det vore bra att förtydliga vad mer som ingår i föreslagen användning, till exempel funktioner som tillhör de tänkta delarna, för att säkerställa att byggnaden kommer att användas på det sätt som detaljplanen avser.



Datum
2024-02-19

Diarienummer
BTN-2024/44.109

I beskrivningen av bestämmelsen för punktprickad mark framgår det att vissa byggnader får uppföras om de bedöms kunna inrymmas. Det bör förtydligas i bestämmelsen att omnämnda byggnader får byggas.

Enligt beskrivningen kommer det att vara ett byggnadsfritt avstånd på 25 meter till statlig väg och järnväg. I plankartan säkerställs detta genom att marken är punktprickad. Här finns dock en problematik då det finns undantag för olika typer av byggnader som får placeras på den punktprickade marken. Därmed kommer inte det byggnadsfria avståndet till vägen att uppfyllas. Detta skulle kunna åtgärdas genom att förtydliga inom vilka områden som dessa mindre byggnader inte får placeras.

Dagvatten

En förutsättning för god långsiktig vattenhantering är att det finns en tydlig ansvarsfördelning av skötseln av regnbäddar och andra dagvattenanläggningar. Detta saknas i föreslagen detaljplan. Förvaltningen är i övrigt positiv till föreslagen dagvattenhantering och till att anläggningarna bedöms behöva tätad botten.

Farligt gods

Förvaltningen instämmer i att transporter och hantering av farligt gods behöver beaktas i kommande planarbete, eftersom farligt gods kommer att transporteras och hanteras inom planområdet.

Förorenad mark

I planbeskrivningen nämns ett beslut från bygglovs- och tillsynsnämnden (beslutsnummer 1056 i ärende MILJ.2020.1388). Förvaltningen vill framhålla att i enlighet med bilaga 2 till detta beslut ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder skickas in minst sex veckor innan planerade markarbeten ska utföras inom det rödmarkerade området. Avhjälpandeåtgärder som ska vidtas i övriga delar av planområdet kan anmälas samtidigt i en samlad anmälan.

Det framgår inte i den kompletterande markundersökningens situationsplan att föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) påvisats i punkt 23AF116 (barium och PCB) och punkt 23AF118 (kobolt).

För kännedom bör markprovtagning utföras efter utförd PCB-sanering och rivning av befintlig byggnad i det västliga läget, för att säkerställa att marken inte innehåller skadliga ämnen. Kontakta miljö- och bygglovsförvaltningen i god tid innan saneringsarbetena ska påbörjas.

Sulfidberg

Förvaltningen håller med om rekommendationen i den kompletterande sulfidutredningen som säger att en anmälan ska göras och dialog ska föras med miljökontoret, med hänsyn till de sämre värdena i planområdets södra del. Förvaltningen förespråkar terränganpassning i första hand för att minimera risken för sur avrinning. Även om avrinningen från en exploateringsyta är liten kan avrinningen ackumuleras och bli hög när många ytor exploateras.



Datum
2024-02-19

Diarienummer
BTN-2024/44.109

Masshantering

Förvaltningen instämmer i att det är lämpligt att utreda förutsättningarna för masshantering. I samband med detta bör föroreningar avgränsas och kompletterande prover tas, alternativt att analyser görs av befintliga prover bland annat avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i planområdets sydöstra delar.

Radon

Av planbeskrivningen framgår det att täta lerjordar förväntas hämma spridning av markradon och att nya byggnader ska byggas radonsäkert. Det senare är i nuläget ett krav. Det finns gränsvärden för radonhalter i inomhusluft som inte får överskridas. Radonreducerande åtgärder kan bli aktuella när byggnaderna är färdigställda. Markradonhalten säger ingenting om radonhalten i inomhusluften.

Buller

Norr om planområdet går väg 226, som redan nu är en källa till buller. Det finns en bullerskärm som skyddar befintliga bostäder mot skadliga bullernivåer. I framtiden förväntas trafikflödet och bullret från vägen att öka. Materialvalet för den föreslagna sim- och idrottshallen förväntas öka bullernivåerna ytterligare. Förvaltningen är skeptisk till att ha en glasfasad när bullerutredningen tydligt visar att det ökar det skadliga bullret. Med tanke på dagens och framtida bullernivåer vore en fasad med bullerabsorberande egenskaper att föredra. Projekt som detta bör sträva efter att bidra till minsta möjliga bullerpåverkan.

Enligt planbeskrivningen uppvägs de negativa konsekvenserna i form av höjda bullernivåer av de fördelar som en ny sim- och idrottshall medför. Förvaltningen håller inte med om detta. De boendes minskade möjlighet till vila och återhämtning i sina bostäder vägs inte upp av att de får en ny sim- och idrottshall i sitt närområde.

I den del av planområdet som är mest exponerad för buller, den nordvästra delen, planeras ett mindre antal bostäder fördelat i ett hus med åtta våningar. Förvaltningen ifrågasätter denna placering. Enligt planbeskrivningen får fasader som vetter mot väg 226 en ekvivalent ljudnivå på upp till 73 decibel (dB). Det är 13 dB högre än riktvärdet i paragraf 3 i trafikbullerförordningen. Fasad i västlig riktning mot Lännavägen får mellan 68 och 70 dB ekvivalent nivå. De höga nivåerna ska enligt planbeskrivningen kompenseras genom en tyst sida. Enligt trafikbullerförordningens paragraf 4 bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida med en ljudnivå på maximalt 55 decibelampere (dBA), om ljudnivån överskrider 60 dBA på någon annan sida. Enligt planbeskrivningen är dock ljudnivån för den så kallade tysta sidan högre än 55 dBA. I planeringen av bostäderna har inte hänsyn tagits till att riktvärdet för tyst sida överskrids.

I bullerutredningen finns endast beräkningar för ljudnivå på två meters höjd, trots att det planerade bostadshuset ska få åtta våningar. Förvaltningen saknar en utredning om bullernivå för övriga våningsplan.



Datum
2024-02-19

Diarienummer
BTN-2024/44.109

I planhandlingarna hänvisas det till åtgärdsnivåerna som om de vore riktvärden. Detta är missvisande. Åtgärdsnivåerna är högre än sådana nivåer som förebygger risker för människors hälsa. De ska därför inte ses som riktvärden eller som tillåtna nivåer för hur mycket trafik får bullra i befintlig miljö.

Förvaltningen saknar en utredning om lågfrekvent buller inomhus i bostäder som ligger nära verksamheter, samt en redogörelse för om buller från den nya sim- och idrottshallen förväntas under- eller överskrida riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

Anmälningsskyldighet för bassängbad

För kännedom måste en anmälan göras till bygglovs- och tillsynsnämnden för att få driva eller arrangera bassängbad för allmänheten. Verksamheten får påbörjas som tidigast sex veckor efter att anmälan inkommit till myndigheten. Nämnden prövar ansökan utifrån miljöbalkens bestämmelser och ansvarar även för tillsyn kopplat till badanläggningar.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller framför allt synpunkter ur perspektivet ekologisk hållbarhet, men inte ur ett barnrättsperspektiv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Delegationsbeslut
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Riskutredning
- Bilaga 5. Markundersökning, kompletterande
- Bilaga 6. Sulfidbergsutredning, kompletterande
- Bilaga 7. Bullerutredning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen