



Datum  
2023-04-26

Diarienummer  
BTN-2023/106.109

Handläggare  
Maria Gren  
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Detaljplan för Udden 8 inom kommundel Fullersta – svar på intern remiss

### Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 26 april 2023, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Udden 8 inom kommundel Fullersta på samråd. Den nya detaljplanen skulle innebära att det uppförs ett nytt bostadshus på upp till tio våningar i närheten av Huddinges pendeltågsstation. Fullerstatorget och den park som ingår i planområdet ska rustas upp i samband med nybyggnationen.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat buller, markföroreningar, formuleringar av planbestämmelser, hur parkeringsbehovet ska tillgodoses och användningen av namn i planhandlingarna.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Udden 8 inom kommundel Fullersta på samråd. Den nya detaljplanen skulle innebära att det uppförs ett nytt bostadshus på upp till tio våningar i närheten av Huddinges pendeltågsstation. Bostadshuset väntas inrymma cirka 52 lägenheter. Fullerstatorget och den park som ingår i planområdet ska rustas upp i samband med nybyggnationen.

### Förvaltningens synpunkter

#### Namn

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

I planhandlingarna och i webbtextern används områdesnamnet ”Fullersta torg” felaktigt. Korrekt torgnamn är ”Fullerstatorget”. Områdesnamnet ”Fullersta torg”

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



omfattar i själva verket hela centrumområdet mellan järnvägen och väg 226 (Huddingevägen). Områdesnamnet ”Fullersta torg” fastställdes 1996 för att underlätta vägbeskrivning och vägvisning. Områdesnamnet används felaktigt i samtliga planhandlingar och i webbtexen som nu sprids i och med samrådet.

## Plankartan

### *Prickmarksbestämmelsen*

Bestämmelsen säger att marken inte får förses med byggnadsverk. Enligt utvecklingen av rättspraxis håller begreppet ”byggnadsverk” på att breddas. Det betyder att sådant som normalt sett inte kräver bygglov och som tidigare inte har betraktats som byggnadsverk kan komma att inkluderas i begreppet framöver. För att undvika att sådant ska bli planstridigt bör ordet ”byggnadsverk” ses över i bestämmelsen.

### *Utformningsbestämmelsen*

Bestämmelsen går emot svensk standard (SS 21054:2020) för hur byggnadsarea ska beräknas. Om balkongerna ska kunna kraga ut utanför bygggrättsrutan över mark som inte får förses med byggnadsverk, kommer de balkonger som på 3–5 meters höjd över mark kragar ut mer än 1,5 meter utanför bygggrättsrutan ingå i byggnadsarean och därmed räknas som en del av byggnadens fotavtryck. De kommer därmed att strida mot prickmarksbestämmelsen som inte medger byggnadsverk.

## Planbeskrivningen

### *Parkering*

På sida 23 i planbeskrivningen framgår det hur parkeringsbehoven ska tillgodoses. I den mobilitetsutredning som ligger till grund för planförslaget finns illustrationer som visar hur markparkeringar ska anordnas inom och utanför planområdet.

Bil- och cykelparkeringarna kommer att placeras på mark som enligt plankartan inte får förses med byggnadsverk. Det är inte möjligt, eftersom parkeringar per definition är anläggningar som räknas som byggnadsverk. Även användbara och tillgängliga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga påverkas av plankartans bestämmelser, som inte medger de parkeringar som förslaget redovisar.

Enligt planbeskrivningen ska vissa parkeringar anordnas längs Rådstuguvägen, på fastigheten Domarringen 1. Gällande detaljplan för Domarringen 1<sup>1</sup> anger tydligt att marken inte får bebyggas och att ytparkeringar inte får anordnas. Endast den del av detaljplanen som omfattar Udden 8 ska upphävas, men i övrigt kommer bestämmelserna för Domarringen 1 att kvarstå. Den mark på fastigheten Domarringen 1 som enligt planförslaget ska användas till parkering kan därmed inte användas till parkering.

---

<sup>1</sup> Detaljplan med aktbeteckning 0126k-12179.



Planbeskrivningen visar att behovet av parkeringar kommer att tillgodoses på en annan fastighet än den egna. En grundförutsättning för att kunna nyttja en grannfastighets parkeringsplatser är att grannfastighetens behov är tillgodosedda och att tillgången på parkeringsplatser inte försämras av nyttjandet, men det saknas underlag för att kunna bedöma hur planförslaget kommer att påverka parkeringsbehovet på berörda grannfastigheter.

Det långsiktiga parkeringsbehovet utanför den egna fastigheten behöver tillgodoses. Förvaltningen brukar förorda att bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet. Ett alternativ till det är att inrätta ett avtalsservitut. Ett sådant ska då finnas innan bygglovsansökan lämnas in. Detta borde förtydligas i planbeskrivningen.

### *Prickmark*

I planbeskrivningen står det på sida 40 att prickmarken bör tolkas relativt generöst och att mindre skärmtak över entréer och cykelställ bör kunna medges. Med plankartans nuvarande prickmarksbestämmelse kan sådana åtgärder inte medges. Om skärmtak ska kunna medges behöver bestämmelsen i plankartan omformuleras. För att bestämmelsen ska få avsedd effekt är det viktigt att använda rätt begrepp.

### *Skydd mot störningar*

Plankartans bestämmelse om skydd mot störningar är inte lika skarp som den utges för att vara på sida 40 i planbeskrivningen. Vikten av att kunna anordna en gemensam eller enskild uteplats, som lyfts i planbeskrivningen, framgår inte av planbestämmelsen.

### *Buller från trafik*

Förvaltningen är positiv till att föreslagen lägenhetsfördelning innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen och att tekniska åtgärder ska vidtas för att skapa en bullerdämpande fasad. Vidare bör placering av fläktar och andra installationer ses över, eftersom även dessa kan påverka ljudnivån. Värt att notera är att tillåtna bullernivåer inte nödvändigtvis är säkra för människor. Gränserna har tagits fram genom en avvägning mellan olika intressen. För att minska olägenhet<sup>2</sup> för människors hälsa anser därför förvaltningen att de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ska kunna nås.

### *Dagvatten*

Förvaltningen är positiv till föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen och håller med om att det är viktigt att höjdsätta kvarteret för att kunna undvika översvämning.

---

<sup>2</sup> Med olägenhet avses i 9 kap. 3 § miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening, med andra ord, att en människas hälsa skadas fysiskt eller psykiskt.



## Grundvatten

Det kan vara bra att känna till att Livsmedelsverket har föreslagit att gränsvärdet för arsenik i dricksvatten ska sänkas från 10 till 5 mikrogram per liter. I markundersökningen uppmättes 7,32 mikrogram per liter. Förvaltningen vet inte om eller när förslaget kommer att gå igenom.

## Förorenad mark

De halter (av C16–C35 och PAH-H) som i markundersökningen översteg gränsen för känslig markanvändning (KM) översteg även gränsen i en närliggande markundersökning kopplad till detaljplanen för Tingshuset. Halter över gränsen för känslig markanvändning uppmättes i majoriteten av provtagningspunkterna för såväl C16–C35 som PAH-H. I en provtagningspunkt uppmättes dessutom halter av PAH-H över gränsen för mycket känslig markanvändning (MKM). Därmed finns det risk för halter över gränsen för känslig markanvändning på fler ställen.

Påträffade förorenade massor med halter som överstiger gränsen för känslig markanvändning bör i byggskedet transporteras bort till en godkänd mottagningsanläggning i likhet med hur det beskrivs i planbeskrivningen.

## Sulfidberg

Om det i detaljplanen görs ändringar som gör att minst 3 000 m<sup>3</sup> berg ska sprängas, ska förekomsten av sulfid undersökas innan sprängning, i enlighet med kommunens guide för hantering av sulfidberg i detaljplaneprocessen. Enligt myndigheten Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) kartsystem består området av bergarten vacka, vilket innebär en förhöjd risk för att det finns sulfid i berget.

## Radon

Markradonhalten säger inget om radonhalten i inomhusluften. Därför behöver bostäder planeras på så sätt att det enkelt kan vidtas radonreducerande åtgärder när byggnaden är färdigställd. Förvaltningen ställer vid tillsyn av flerbostadshus krav på att radonmätning görs enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder och att åtgärder vidtas vid halter över 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Schaktning

Om länshållningsvatten beräknas uppstå i samband med schaktning måste en anmälan göras till bygglovs- och tillsynsnämnden senast sex veckor före beräknad byggstart.

## Hållbarhet och barnkonventionen

Planhandlingarna belyser hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att ovan, utifrån nämndens ansvarsområde, lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnrättsperspektivet har tagits tillvara genom att kommunstyrelsens förvaltning som en del i framtagandet av detaljplanen tagit fram en social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys.



Datum  
2023-04-26

Diarienummer  
BTN-2023/106.109

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag innehåller synpunkter som, om de höras av kommunstyrelsen, kan göra att den juridiska tillämpningen av planbestämmelserna går i linje med kommunens intentioner. Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson  
Teknisk direktör

Tove Bodin  
Administrativ chef

## Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Dagvattenutredning
- Bilaga 5. Markundersökning

## Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen