



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för norra Länna verksamhetsområde, inom kommundelen Länna – svar på intern remiss

Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 23 maj 2024, som sitt svar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för norra Länna verksamhetsområde för samråd. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att skapa fler verksamhetsytor och därmed fler arbetsplatser i kommunen.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, dagvattenhantering, masshantering, miljöpåverkan och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för norra Länna verksamhetsområde för samråd. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att skapa fler verksamhetsytor och därmed fler arbetsplatser i kommunen.

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.

Detaljplanen kallas för ”Norra Länna”, vilket också nämns på flera ställen i handlingarna. Det finns inget område i Huddinge kommun som har ”Norra Länna” som beslutat namn. Detaljplanen bör därför kallas för **norra Länna**, med litet n.



I handlingen "Trafikanalys" skrivs "Trafikplatsen" med stor inledande bokstav. Eftersom det inte är något beslutat namn bör det stå **trafikplatsen** med liten inledande bokstav. I samma handling skrivs "förbifarten" och "tvärförbindelsen" med liten inledande bokstav. Detta bör ändras till **Förbifart Stockholm** och **Tvärförbindelse Södertörn**.

I skyfallsutredningen skrivs "drevviken" på två ställen med liten inledande bokstav, trots att det är ett beslutat namn. I samma handling skrivs "Sumpskogen" med stor inledande bokstav, trots att det inte än något beslutat namn. Detta bör ändras.

I handlingen "Inventering av groddjur i Länna" står det på sida 6 att mindre vattensalamander och vanlig padda setts i "Lilla Sickla, Huddinge kommun", som sägs ligga 500 meter från utredningsområdet. Det är oklart vad som avses med "Lilla Sickla", eftersom det inte finns något område med det namnet i Huddinge kommun.

Plankarta – utformning av allmän plats

Den allmänna platsens höjder anges med endast sex utsatta plushöjder. Det bör tillkomma fler plushöjder för att säkra den allmänna platsens höjdsättning och för att underlätta bedömning av eventuella lovpliktiga ändringar.

Plankarta – markens anordnande och vegetation

Det kan bli svårt att genomföra planens intentioner utifrån bestämmelserna n_1 , n_2 och n_3 . Plushöjder på kvartersmark gör att marklovplikten utgår för ändringar av marknivåer upp till plushöjden. Om plankartan saknar plushöjder måste alla ändringar av marknivåer föregås av lovprövning. Planen syftar till att göra det möjligt för kommunen att fälla skog och spränga en mycket stor mängd berg, för att därefter grovplanera området inför försäljning. Marklov prövas utifrån de generella bestämmelserna i plan- och bygglagen, som bland annat säger att vegetation och naturliga förutsättningar ska vara utgångspunkten vid ändringar. Det kommer att vara svårt att uppfylla kriterierna för marklov och därmed svårt att iordningsställa området enligt intentionerna.

Plankartan behöver förses med plushöjder på all kvartersmark för att marklovplikten ska utgå vid ändringar av marknivåerna upp till den högsta angivna plushöjden.

Plankarta – fastighetsstorlek, placering och utnyttjandegrad

Egenskapsbestämmelserna d_1 , p_1 och e_1 om fastighetsstorlek, placering och utnyttjandegrad behöver ses över, eftersom de är svåra att kombinera. Till exempel blir byggrätten cirka 45 procent av fastighetsarean på en fastighet med minsta tillåtna fastighetsstorlek 4 000 m² (bestämmelse d_1) om byggnaden ska placeras minst tio meter från fastighetsgränsen (bestämmelse p_1). Ändå säger bestämmelse e_1 att den största tillåtna byggnadsarean är 50 procent av fastighetsarean.



Planbeskrivning – gestaltningsprogram

Enligt planbeskrivningen ska gestaltningsprogrammet vara ett stöd vid genomförandet. Gestaltningsprinciperna är dock vagt formulerade med ord som ”bör” och ”inspiration” i stället för ”ska”, vilket gör att gestaltningsprogrammet kommer att ha liten betydelse i kommande bygglovsprövningar. Gestaltningsprogrammets intentioner måste följas upp i respektive exploateringsavtal i betydligt större utsträckning än vad som hade varit nödvändigt om det fanns tydliga bestämmelser i plankarta och planbeskrivning.

Planbeskrivning – tekniska anläggningar

Enligt planbeskrivningen ska E-områdena tillgodose behoven av el. Det gör att andra tekniska lösningar såsom vatten och avlopp inte kommer att ha stöd i planen. Om det inte är av vikt att reglera exakt vilka tekniska lösningar som ska medges bör beskrivningen ses över och formuleras om på ett sätt som ger flexibilitet över tid. I så fall kan E-områdena nyttjas för flera typer av tekniska anläggningar.

Dagvatten

I planbeskrivningen finns dagvattenåtgärder beskrivna som inte finns med i plankartan. I planbeskrivningen står det att dagvattenhantering säkerställs genom att ytor avsätts inom kvartersmark och på allmän plats. Detta bör märkas ut på plankartan. Enligt planbeskrivningen ska även gaturummet bidra till en förbättrad dagvattenhantering genom ”en stor andel grönska och träd samt ytor för omhändertagande av dagvatten”. Inte heller detta är förankrat i plankartan. För att säkerställa god dagvattenhantering bör plats för denna framgå av plankartan.

Den föreslagna dagvattenhanteringen är otillräcklig och saknar långsiktighet, även om ambitionen finns. Naturmarken som nämns kan inte hantera allt dagvatten. Vidare ska dagvattenåtgärder på kvartersmark säkerställas genom mark- och genomförandeavtal. I planbeskrivningen föreslås växtbäddar. För att växtbäddar ska fungera krävs långsiktig skötsel. Efter försäljning blir det fastighetsägarens ansvar. Det finns därmed inga garantier för att dagvattenanläggningarna kommer att fungera på sikt.

Förvaltningen önskar att skyddsvärda träd och annan befintlig vegetation integreras i plankartan. Det skulle förbättra dagvattenhanteringen och samtidigt tillhandahålla andra ekosystemtjänster.

Dagvattenutredningens bedömningar och rekommendationer har inte hanterats. Till exempel står det på sida 43 i dagvattenutredningen att naturvatten från skogsmarken inte ska ledas in i föreslagna reningsanläggningar och att det därför kan behövas ett avskärande dike, men detta nämns varken i planbeskrivning eller plankarta. Om naturvatten rinner in i området stämmer inte de flödes- och föroreningsberäkningar som såväl dagvattenutredning som miljökonsekvensbeskrivning utgår från. I dagvattenutredningen, sida 3, föreslås det därtill att den sumpskog som angetts som ekologisk kompensationsåtgärd utreds vidare, eftersom sumpskogen enligt utredningen har givits en orimligt hög reningsförmåga i beräkningarna.



Datum
2024-05-23

Diarienummer
BTN-2024/146.109

Eventuella kompensationsåtgärder som behövs för att dagvattenhanteringen ska vara tillräckligt god, bör enligt förvaltningen säkerställas genom avtal. Enligt underlaget till planförslaget framgår det att så inte är fallet. Det är dessutom en tveksam metod att använda åtgärder från det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) som kompensationsåtgärd, eftersom åtgärderna inte har tagits fram för att hantera tillkommande belastning från nyexploatering.

Näringstillförseln till sjöar och vattendrag bedöms öka, vilket går emot kommunens miljöprogram.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark har hittills identifierats i området. Förvaltningen är positiv till att eventuella föroreningar som uppkommer under arbetets gång hanteras genom ett kontrollprogram.

Sulfidberg

Inför granskningsskedet bör planbeskrivningen kompletteras med ett mer utförligt resonemang kring planeringen av provtagning av sulfidberg. Precis som för etapp 1 bör det upprättas ett kontrollprogram för hur eventuellt sulfidberg ska hanteras under arbetets gång. Förvaltningen bedömer att mängden svavel och sulfider i berg behöver kontrolleras löpande med tanke på den stora mängd berg som ska lossas.

Masshantering

Det är höga krav på innehållet i det kontrollprogram för hantering av berg som behövs för den stora mängd berg som ska hanteras. Massbalansen för projekten ska beskrivas och det ska framgå hur massor ska bedömas, klassificeras, hanteras, lagras och transporteras. Det ska också framgå vilka som ska transportera och ta emot massorna. Enligt samrådshandlingarna ska en stor del av det berg som ska lossas sedan transporteras bort från planområdet. Enligt lag är det viktigt att hushålla med råvaror och energi (2 kap. 5 § miljöbalken). Naturvårdsverkets handbok ”Återvinning av avfall i anläggningsarbeten (2010:1) kan användas som stöd om berget bedöms vara avfall. Anmälan ska göras till tillsynsmyndighet om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Lämpligheten för detaljplanen kan ifrågasättas med anledning av det klimatavtryck som planerad masshantering genererar. Det bör därför göras en uträkning av hur många transporter som kommer att krävas för att transportera bort överskottet av berg och hur stora koldioxidutsläpp det leder till.¹ Dessutom framgår det av miljökonsekvensbeskrivningen, på sida 9, att planförslaget innebär en förlust av koldioxidbindande biomassa som i dagsläget finns inom planområde.

Planbeskrivningen bör inför granskningsskedet även kompletteras med en uppskattning av hur stora mängder jordmassor som kommer att hanteras under projektet, utöver berg.

¹ Se exempelvis den kritik som riktades mot detaljplanen för Vista Skogshöjd i Glömsta till följd av höga koldioxidutsläpp.



Datum
2024-05-23

Diarienummer
BTN-2024/146.109

Påverkan på gällande miljökvalitetsnormer

Förvaltningen undrar om utsläppen från transporter av bergmassor är med i bedömningen av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för luft, med tanke på de stora mängder berg som ska transporteras bort från planområdet.

Förvaltningen bedömer att buller från krossverksamheten kommer att hanteras i en separat prövning.

I miljökonsekvensbeskrivningen framgår det inte varför planen inte bedöms äventyra att miljökvalitetsnormer uppnås. Förvaltningen saknar en motivering till bedömningen. Vidare står det att det inte finns någon anledning att tro att koppar skulle tillföras specifikt till följd av planförslaget (s. 68). De största källorna till koppar i dagvatten från urban miljö är trafik och byggnadsmaterial av koppar. Förvaltningen är därför tveksam till antagandet att planförslaget inte ökar tillförseln av koppar. Det är inte heller så att redan höga halter av ett ämne berättigar ökade utsläpp av det ämnet, snarare tvärtom.

Buller från trafik och industri

Förvaltningen håller med om bullerutredningens rekommendationer om placering av särskilt bullrande verksamheter och krossverksamheten och räknar med att dessa frågor kommer att hanteras separat i tillståndsprövningar eller anmälningsärenden framöver.

Planbeskrivningen bör kompletteras med en mer utförlig redogörelse av vilka åtgärder som planeras för att minimera buller från transport, schaktarbeten, borring och skutknackning. Dessa åtgärder behöver planeras i ett tidigt skede.

Krossverksamhetens buller kommer att hanteras separat vid prövning av verksamheten. Samrådshandlingarna bör dock kompletteras med information om enligt vilka koder i miljöprövningsförordningen som krossverksamheten bedöms vara tillståndspliktig.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter ur flera hållbarhetsperspektiv, men inget 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



Datum
2024-05-23

Diarienummer
BTN-2024/146.109

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Trafikanalys
- Bilaga 4. Skyfallsutredning
- Bilaga 5. Inventering av groddjur i Länna
- Bilaga 6. Gestaltningprogram
- Bilaga 7. Dagvattenutredning
- Bilaga 8. Miljökonsekvensbeskrivning ”MKB, WSP, 2024-04-23”
- Bilaga 9. Bullerutredning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen