



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Förvaltningsyttrande över ändring av detaljplan för del av fastigheten Sågverket 1 inom kommunal Länna

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglovs- och tillsynsnämnden och natur- och stadsmiljönämnden för samråd skickat ett ändringsförslag för del av fastigheten Sågverket 1. Eftersom nämnderna inte hinner besvara samrådet skickar miljö- och bygglovsförvaltningen in förvaltningens synpunkter.

Förvaltningen lämnar synpunkter som rör plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglovs- och tillsynsnämnden och natur- och stadsmiljönämnden för samråd skickat ett ändringsförslag för del av fastigheten Sågverket 1. Eftersom nämnderna inte hinner besvara samrådet skickar miljö- och bygglovsförvaltningen in förvaltningens synpunkter.

Förvaltningens synpunkter

Plankartan – generellt

Plankartan behöver ses över och förtydligas. I andra ändringsplaner har den nya plankartan lagts ovanpå gällande plankarta och de bestämmelser som ska utgå strukits över. Så har inte gjorts i detta fall. Det framgår inte vilka bestämmelser som utgår, att det är en befintlig plan i botten och att endast vissa delar ändras.

Plankartans namn stämmer inte överens med planbeskrivningens och övriga planhandlingars namn.

Plankartan – användningsbestämmelsen Handel

Utifrån hur plankartan är utformad ser det ut som att användningsbestämmelsen Handel regleras om, men av planbeskrivningens syfte framgår det att användningsbestämmelsen inte regleras om. Om användningsbestämmelsen faktiskt regleras om behöver en utredning ligga till grund för begränsningen av handel med livsmedel, eftersom det krävs skäl av betydande vikt för att en sådan



begränsning ska få göras. Begränsningen anses inte vara förenlig med regelverket eftersom planbeskrivningen saknar sådana ställningstaganden.

Plankartan – höjdbestämmelsen

Byggnadens höjd regleras med byggnadshöjd i meter över nollplanet. I sammanhanget bör en sådan bestämmelse undvikas.

Byggrätten ligger mindre än 6,0 meter från allmän plats, vilket gör att byggnadens höjd ska beräknas utifrån den allmänna platsens medelnivå. Det kan ge oväntade effekter. Inåt fastigheten skapas omedvetet en teoretisk byggrätt, vilket skulle kunna medföra att flera nya våningar kan få byggas och ett antal tusen kvadratmeter bruttoarea, så länge det sker inom den 45-gradersvinkel som byggnadshöjden utgår från. Det är därmed olämpligt att reglera höjden genom byggnadshöjd. Regleringens effekter framgår inte tydligt. Höjden bör i stället regleras genom en plushöjd i form av nockhöjd eller totalhöjd över angivet nollplan.

Plankartan – bestämmelsen n₄

Ordet ”bör” ska inte användas i en plankarta. En bestämmelse ska vara konkret, utan tolkningsutrymme. Eftersom ordet ”bör” inte är tvingande uppfyller inte bestämmelsen kraven på tydlighet.

Om bullerplanket är avgörande för att fastigheten ska kunna användas för avsett ändamål ska det vara en ska-bestämmelse. Den behöver i så fall även ändras till en annan typ av bestämmelse, eftersom n-bestämmelser syftar till markens anordnande, inte till uppförande av anläggningar såsom plank. Det behövs även en villkorsbestämmelse, exempelvis villkor för startbesked, för att det ska gå att följa upp att bullerplanket uppförs. Om bullerplanket inte är avgörande för att fastigheten ska kunna användas för avsett ändamål rekommenderar förvaltningen att bestämmelsen tas bort i sin helhet.

Plankartan – bestämmelsen f₁

Regleringen bör ändras till en b-bestämmelse (utförande) eftersom den har bäring på genomförandet av detaljplanen och hur byggnaden ska uppföras.

Planbeskrivningen – planbestämmelser

I stycket om planbestämmelser står det att ”*planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan*” och sedan redovisas samtliga planbestämmelser, trots att planändringens syfte endast är att ändra regleringen av byggrätten i kvadratmeter och byggnadens höjd. Utifrån detta behöver planbeskrivningen i sin helhet ses över. Hela planbeskrivningen bör utgå från planändringens syfte.

Planbeskrivningen – användningsbestämmelser

Stycket kan behöva korrigeras om det inte rör sig om en omreglering av användningen i förhållande till gällande plan.



Planbeskrivningen – egenskapsbestämmelser

Texten behöver skrivas om i och med att höjden bör regleras på annat sätt. Se kommentar ovan.

Planbeskrivningen – planerad bebyggelse

Under rubriken planerad bebyggelse beskrivs vilka ändringar som detaljplanen syftar till att medge. Det framgår inte här eller någon annanstans i planbeskrivningen att ändringar sker på en befintlig byggnad. När en befintlig byggnad ändras finns lagkrav på varsamhet som säger att ändringar ska göras med hänsyn till den befintliga byggnadens förutsättningar, samt lagkrav på placering och utformning med hänsyn till stadsbilden, platsens kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Ändringsplanen garanterar inte alls att föreslagen gestaltning av byggnaden går att realisera. Planerade utseenden behöver regleras med utformningsbestämmelser i plankartan om det är viktigt att de ska gå att genomföra. De gestaltungsprinciper som beskrivs i planbeskrivningen saknar juridiskt stöd utan planbestämmelser. Dessutom skulle delar av den beskrivna gestaltningen kunna gå emot lagstadgade generella bestämmelser.

Hela avsnittet behöver ses över och kompletteras med utredningar och planbestämmelser, alternativt kan gestaltningstexterna strykas. I så fall hänskjuts gestaltningen till bygglovsprövningen där gestaltningen prövas utifrån de generella paragraferna.

Planbeskrivning – geologiska förhållanden och markmiljö

Sista stycket under rubriken geologiska förhållanden och markmiljö kan tolkas som att det inte finns någon föroreningsrisk. Cirka 500 meter från planområdet finns potentiellt förorenade områden, i Länna industriområde. Föroreningar kan röra sig över fastighetsgränser. Det bör därför förtydligas att området inte är undersökt och att det finns viss risk för föroreningar. Förvaltningen ser dock inget behov av att genomföra någon markundersökning i nuläget.

Planbeskrivning – buller

I stycket om buller nämns bullerskärmen. Stycket bör skrivas om utifrån synpunkter på bestämmelse n4 ovan.

Planbeskrivning – risk

I avsnittet listas ett antal skyddsåtgärder som föreslås. Ingen av skyddsåtgärderna är kopplad till plankartan eller planbestämmelserna. Det går därmed inte att följa upp skyddsåtgärderna i efterföljande prövning. Om åtgärderna är centrala för att marken ska vara lämplig för planens ändamål behöver avsnittet ses över i kombination med att behovet av planbestämmelser och eventuella villkor kopplade till bestämmelserna ses över.

Planbeskrivning – vattenförsörjning, spillvatten

I stycket nämns Stockholm Vatten och Avfall AB, men när det kommer till VA-frågor är Stockholm Vatten AB korrekt benämning.



Planbeskrivning – dagvatten

Den lokala dagvattenhanteringen behöver enligt beskrivningen öka, men det regleras inte i plankartan. Om en utökning är viktig bör plankartan förses med någon form av villkor för byggnationen. I annat fall är det upp till fastighetsägaren om planbeskrivningen följs i fråga om detta.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta
- Bilaga 2. Planbeskrivning