



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 25 april 2025, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) för samråd. Detaljplanen ska möjliggöra för fler en- och tvåbostadshus, en grundskola, en bussgata och bredare lokalgator och att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Förvaltningens synpunkter på planförslaget handlar bland annat om att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas och införlivas innan planen vinner laga kraft, samt att planbestämmelser och formuleringar behöver ses över.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3) för samråd. Detaljplanen ska möjliggöra för fler en- och tvåbostadshus, en grundskola, en bussgata och bredare lokalgator och att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Mer information om föreslagen detaljplan och samtliga samrådshandlingar finns på www.huddinge.se/svartvik.

Förvaltningens synpunkter

Namn

Bygglövs- och tillsynsnämnden ansvarar för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, broar, vägar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Det statliga Lantmäteriet ansvarar för namnsättning av naturlokaliteter såsom berg, sjöar, åar och skogar. Rätt användning av ortnamn i planhandlingar skapar klarhet inför upprättandet av andra handlingar inom och utanför kommunen.



I flera handlingar används både "Stora Mellansjö" och Mellansjö för att benämna den trakt som heter Mellansjö. Tidigare fanns ett område i Balingsnäs som kallades "Lilla Mellansjö", vilket är orsaken till att Mellansjö felaktigt började kallas för "Stora Mellansjö". Området i Balingsnäs som kallades "Lilla Mellansjö" finns inte längre. I planhandlingarna bör därmed "Stora Mellansjö" ändras till **Mellansjö**.

I flera planhandlingar benämns bron mellan Farstanäset och Farsta som "Farstanäsbro". Detta bör ändras till brons rätta namn, **Farstanäsbron**.

Plankarta – begränsning av marken utnyttjande

Korsmarksbestämmelsen medger endast komplementbyggnader, men bland exemplen lyfts plank. Då plank är anläggningar, inte komplementbyggnader, behöver bestämmelsen skrivas om till att även medge anläggningar, om plank ska tillåtas.

Plankarta – utnyttjandegrad

Formuleringen av bestämmelsen e_1 är otydlig. Byggnadsarean kan tolkas som att den gäller för både bostadsbyggnad och komplementbyggnad. Om komplementbyggnaden byggs går det inte att följa bestämmelsen om bruttoarea för bostadsbyggnaden. Det tydliggörs inte heller i planbeskrivningens text om bestämmelsen, där det står "huset" i bestämd form samtidigt som det anges att det finns en flexibilitet mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Det behöver framgå av bestämmelsen om byggnadsarean gäller för alla byggnader per fastighet. Om så är fallet behöver det även framgå hur stor bostadsbyggnadens byggnadsarea maximalt får vara.

I beskrivningen av bruttoarea nämns ordet huvudbyggnad, som inte finns med i den första delen av bestämmelsen. För att öka tydligheten är det bäst att använda ord konsekvent.

Formuleringen av bestämmelsen e_2 är även den otydlig. Att båda orden bostadsenhet och huvudbyggnad används skapar tolkningsutrymme. Det vore bättre att konsekvent använda ett av orden, förslagsvis bostadsenhet. Precis som i bestämmelsen e_1 är det oklart om komplementbyggnaden ingår i byggnadsarean om 90 kvadratmeter. Förutsatt att komplementbyggnaden inte ska ingå i byggnadsarean skulle bestämmelsen kunna ha följande lydelse:

Varje bostadsenhet får ha en byggnadsarea om högst 90 kvadratmeter och en bruttoarea om högst 180 kvadratmeter. Utöver detta får en komplementbyggnad om högst 15 kvadratmeter uppföras till varje bostadsenhet.

Plankarta – utformning

Bestämmelsen om tak och om komplementbyggnads vind bör delas upp i två bestämmelser eftersom det är olika saker.

Plankarta – ändrad lovplikt

I båda bestämmelserna om marklov bör ordet "även" tas bort.



Planbeskrivningen – fastighetsstorlekar

I fastighetsregistret finns inte vattenarealerna redovisade för fastigheterna Högmora 3:1, 3:2 och 3:3. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek inkluderar troligen vattenarealerna. Därför behöver det framgå av planbeskrivningen hur areorna som ligger till grund för bestämmelsen är beräknade. Annars går det inte att följa upp bestämmelsen när det är dags att bedöma fastighetens förenlighet med detaljplanen.

Planbeskrivning – gestaltungsprincip 2

Plankartan reglerar nockhöjd, inte antal våningar. Det stämmer därmed inte att det bara får vara två våningar. Hela stycket bör skrivas om för att beskriva tankarna bakom plankartans reglering. Om antalet våningar ska regleras behöver detta finnas med som en bestämmelse i plankartan.

Undvik begrepp såsom bostadsvåning och suterrängvåning, som i lagens mening inte finns. Använd hellre ordet våning.

Planbeskrivning – gestaltungsprincip 3

Det behöver tydliggöras vilka kulörer som avses, exempelvis genom NCS-koder. De små cirklar som finns i planförslaget är inte tillräckliga för att säkerställa efterlevnaden. Dessutom framgår det att cirklarnas kulörer utgör förslag, vilket öppnar upp för än mer tolkning av vad som kan anses vara jordnära, och därmed planenliga, kulörer.

Planbeskrivning – förtätning av befintliga fastigheter

Enligt planbeskrivningen är planbestämmelserna avsedda att begränsa bygglovsbefriade åtgärder, så kallade attefallsåtgärder. Det varken kan eller ska ligga till grund för regleringen av byggrätten, eftersom bygglovsbefriade åtgärder gäller utöver vad detaljplanen medger. Beskrivningen behöver uppdateras genom att texten om bygglovsbefriade åtgärder tas bort.

Planbeskrivning – ny grundskola

Enligt beskrivningen kommer inte kravet på friyta att uppnås, men det framgår inte om avsteg från kravet kommer att medges. Det kan i bygglovsprövningen leda till att skolan dimensioneras för färre barn än vad planbeskrivningen anger, för att uppfylla kravet på friyta.

Planbeskrivning – motiv till detaljplanens regleringar

Beskrivningarna av korsmarksbestämmelsen och bestämmelserna e_1 och e_2 och deras motiv behöver ses över med anledning av synpunkterna ovan om plankartans bestämmelser.

I motiv till bestämmelsen z_1 bör texten ”reserveras mark i allmänt ändamål” ändras till ”reserveras mark för allmänt ändamål” och i motiv till bestämmelsen e_3 bör ordet ”säkerställer” inte särskrivs.

Hänvisningen till den arkitektoniska idén i beskrivningen av fasadutformning bör ses över utifrån synpunkterna ovan om kulörer.



Texten om planbestämmelsen om tak och om komplementbyggnads vind bör ses över utifrån synpunkten ovan om att detta bör göras om till två bestämmelser.

I båda planbestämmelserna om marklov kan ordet "även" tas bort. Texten om motiv till marklov för trädfällning stämmer inte överens med planbestämmelsen. Enligt motivet råder marklovsplikt för träd med en viss stamdiameter, om trädet angripits av sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk. Så som bestämmelsen är formulerad gäller den inte bara träd som angripits av sjukdom eller som utgör en säkerhetsrisk. Utifrån planens syfte bör det framgå att marklovsplikten införs för att bevara och bibehålla den gröna delen av landskapsbilden som finns i området. I texten om motiv till bestämmelsen om marklov för ändring av markens höjdläge finns ordet naturmark. För att inte riskera förväxling med allmän plats, som ofta är naturmark i plansammanhang, är det lämpligt att använda ett annat ord.

Hydrologiska frågor

Det finns enligt planförslaget risk för översvämning i områdets centrala delar. Det är därmed extra viktigt att inte ta bort vegetation i onödan och att undvika att hårdgöra ytor. Enligt planförslaget får bostadsfastigheterna till hälften utgöras av hårdgjorda ytor. Det är så pass mycket att det kommer att påverka området negativt. Invid skolan planeras en damm eller försänkt yta för att fördröja dagvatten. Förvaltningen anser att denna bör anpassas för att kunna passa groddjur, i enlighet med förslag i groddjursinventeringen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Förvaltningen instämmer i bedömningen att planen medför betydande miljöpåverkan, att en strategisk miljöbedömning behövs och att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas och införlivas. Detta behövs innan planen antas och vinner laga kraft.

Förvaltningen önskar att alla i naturvärdesinventeringen utpekade skyddsvärda träd ska markeras ut som skyddade och att området med bestämmelsen n₂ i plankartan utökas för att skydda naturen mot skada. Förvaltningen är positiv till att samtliga träd med en diameter över 20 cm omfattas av marklov. Det gäller inte minst i planområdets sydöstra delar. Risken är annars att byggherrar avsiktligt avverkar träd för att sedan ta kostnaden i form av sanktionsavgifter och krav på återplantering, vilket inte kan ersätta de naturvärden som går förlorade när träd avverkas.

I arbetet med planförslaget har det gjorts flera gedigna naturvärdesinventeringar. Förvaltningen ser att det blir svårt att genomföra planen och samtidigt bevara områdets värdefulla naturmiljöer.

Hästallergener

I närheten av planområdet finns Farsta ridskola, som bedöms sprida hästallergener. Enligt planbeskrivningen är avståndet mellan hästhagen och det preliminära planområdet mindre än 200 meter. Det bör förtydligas vad som avses med "det preliminära planområdet", hur sträckan är beräknad och om vissa planerade hus kommer att vara mer utsatta för allergener än andra.



Enligt planbeskrivningen visar förenklade beräkningar att halten hästallergener understiger 2 U/m^3 inom planområdet. Det bör tydliggöras vad som menas med "förenklade beräkningar" och det bör säkerställas att gränsvärdet om 2 U/m^3 inte överskrids inom planområdet.

Enligt handlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan, s. 17, bedöms en del av fastigheten planerad för en skolbyggnad behöva avsättas som buffertzon för hästallergenerna. Det framgår även att en spridningsberäkning behöver genomföras för att pröva möjligheten att ta hela fastigheten i anspråk, utan buffertzon. Förvaltningen är positiv till en sådan spridningsberäkning.

I planbeskrivningen nämns flera åtgärdsalternativ, såsom att sätta upp en vegetationsskärm mellan planområdet och hästhagen. Dessa alternativ bör utredas vidare och redovisas tydligare i planhandlingen.

Markradon

Det framgår av planhandlingarna att planområdet har låg respektive ingen risk för markradon. Det är ändå viktigt att byggnaderna uppförs radonsäkert, eftersom radon kan förekomma lokalt i lågriskområden.

Avlopp

Enligt planbeskrivningen, näst sista stycket på sida 47, kommer fastigheter med befintlig bebyggelse och planerade fastigheter i och med detaljplanen anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Förvaltningen håller inte med om detta. De små (enskilda) avloppsanordningar som finns i området inventerades 2020. De bedöms därför ha låg miljö- och hälsopåverkan. Merparten av fastigheternas avlopp har förbättrats och många av dem delar WC- och BDT-vatten¹. Bygglovs- och tillsynsnämnden kan inte tvinga någon att ansluta sin fastighet till det allmänna vatten- och avloppsnätet, om fastigheten har ett fungerande, godkänt avlopp. Sett till anslutningstakten i andra områden som har fått möjlighet till kommunalt vatten och avlopp, samt till att godkända små avlopp bör fungera i 15 till 20 år, är det inte sannolikt att fastigheter med befintlig bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

¹ BDT-vatten står för bad-, disk- och tvättvatten och är ett samlingsnamn för allt avloppsvatten från hushåll minus toalettavloppet.



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. Plankarta
- Bilaga 3. Groddjursinventering
- Bilaga 4. Naturvärdesinventering
- Bilaga 5. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen