



Handläggare  
Maria Gren  
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundel Vårby gård – svar på intern remiss

### Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 26 mars 2025, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundel Vårby gård för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse i form av två punkthus på en plats som idag utgörs av grönyta med bollplan som ibland används som upplagsyta.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, beskrivningar, namn, förorenad mark och masshantering.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Ängsgården 1 inom kommundel Vårby gård för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse i form av två punkthus på en plats som idag utgörs av grönyta med bollplan som ibland används som upplagsyta.

Mer information om föreslagen detaljplan och samtliga samrådshandlingar finns på [www.huddinge.se/angsgarden](http://www.huddinge.se/angsgarden).

### Förvaltningens synpunkter

#### Generellt om plankartans bestämmelser

Se över att formuleringarna i plankartan får genomslag i planbeskrivningen och att beskrivningarna motsvarar det som faktiskt regleras i plankartan. Vid behov kan plankartans bestämmelser behöva ses över och kompletteras med ytterligare bestämmelser, exempelvis villkor.



## Plankarta – bestämmelsen gällande komplementbyggnad

Tecknen för bestämmelsen om komplementbyggnader blir otydliga om kartan zoomas in. Eftersom det måste gå att zooma in i kartan utan att upplösningen avsevärt försämrats, behöver kartans upplösning ses över.

## Plankarta – bestämmelsen n<sub>2</sub>

Formuleringen av bestämmelsen n<sub>2</sub> behöver ses över. Troligen är det ordet ”anläggas” som saknas i slutet av meningen.

## Planbeskrivning – beskrivning av detaljplanen

Beskrivningen av detaljplanen på sida 9 bör skrivas om. I texten står det hur många våningar som medges, trots att våningsantalet inte regleras i plankartan. Om antalet våningar ändå ska nämnas bör det formuleras som att det ”motsvarar X våningar”. Stycket skulle kunna ha följande formulering:

*Detaljplanen medger användningen bostäder och kontor och möjliggör byggrätter för två punkthus med olika höjd, motsvarande nio respektive sju våningar. I bottenvåningen av den högre byggnaden (hus A i figur 4) kommer det tillåtas användningen kontor.*

## Planbeskrivning – bebyggelse

Stycket under rubriken ”Bebyggelse” på planbeskrivningens sida 9 bör skrivas om. Begreppen byggnadshöjd och våningsantal bör undvikas eftersom detta inte regleras i planen.

Förslag på omformulering:

*Det nordligaste huset, hus A, föreslås få en högre höjd då detta kan anspela på det bakomliggande bergets höjd och bli en tydlig entrémarkör till Vårby gård. Hus B har en lägre höjd på grund av dess placering närmast befintliga bostäder, och anpassas därmed i höjddet för att möta denna bebyggelse.*

## Planbeskrivning – landskapsbild/stadsbild

Stycket under rubriken ”Landskapsbild/stadsbild” behöver skrivas om. Begreppen nockhöjd och våningsantal bör inte användas eftersom detta inte regleras i plankartan. Om hus A ska beskrivas som det högre huset, bör hus B beskrivas som det lägre huset. Stycket avslutas med orden ”närmare fastighetens befintliga byggnad” trots att fastigheten är obebyggd. Eftersom den befintliga byggnad som åsyftas ligger på grannfastigheten bör det ändras till ”närmare befintlig byggnad på grannfastigheten”.

## Planbeskrivning – arbetsplatser

I meningen under rubriken ”Arbetsplatser” på sida 14 bör lydelsen ”bedömd detaljplanen generera 20 arbetstillfällen” ändras till ”bedöms detaljplanen möjliggöra för 20 arbetstillfällen”.



## Planbeskrivning – motiv till detaljplanens regleringar

### *Begränsning av markens utnyttjande*

I beskrivningen av begränsning av markens utnyttjande står det att prickmark reglerar var bebyggelse inte får placeras. Det blir fel att använda ordet bebyggelse, eftersom bestämmelsen gäller byggnader och ordet bebyggelse innefattar mer än bara byggnader. I beskrivningen nämns skärmtak, trots att detta inte står med i plankartan. I beskrivningen står det även att bland annat cykelställ med tak bör tillåtas, medan plankartans bestämmelse lyder att cykelställ med tak får uppföras, vilket inte är samma sak. Formuleringarna behöver ses över för att stämma överens och för att tydligt visa vad bestämmelsen medger.

Beskrivningen av begränsning av markens utnyttjande behöver skrivas om i fråga om komplementbyggnader. Ordet "kryssmark" bör ändras till korrekt benämning i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan. De komplementbyggnader som avses, såsom ett miljöhus, nämns inte i beskrivningen av bestämmelsen. I stället nämns planer på en pergola, trots att det inte räknas som en byggnad. Detta bör ändras.

Av illustrationerna över hur området ska gestaltas framgår det att en pergola är tänkt att placeras på mark som är avsedd för komplementbyggnader och en annan pergola är tänkt att placeras på mark som inte får förses med byggnad. Det gör beskrivningarna något otydliga, varför de bör ses över.

### *Bestämmelserna $n_1$ och $n_2$*

Bestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  saknar en given mottagare. Det framgår inte vem som ska kontrollera att bestämmelserna följs eller när så ska göras. Om det är viktigt att bestämmelserna följs behöver de förenas med någon form av villkorsbestämmelse, exempelvis villkor för startbesked kopplat till byggnationen av bostadshusen. Utan villkor blir bestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  verkningslösa, eftersom det inte i något skede kan krävas att de följs. Formuleringen av  $n_2$  behöver ses över i plankarta och planbeskrivning då det saknas ett verb.

### *Utformningsbestämmelserna $f_1$ – $f_5$*

Det stycke som beskriver utformningsbestämmelserna  $f_1$ – $f_5$  följer inte plankartans bestämmelseordning och formuleringar. Det behöver skrivas om och förtydligas. Samtidigt bör ordföljden ändras för att inte meningarna ska inledas med små bokstäver.

### *Bestämmelsen $b_1$*

Nuvarande formulering klargör att marken ska vara genomsläpplig. Därmed är det inte möjligt att ha någon form av ogenomsläppligt material inom området, såsom stenlagda gångvägar eller uteplatser. I planbeskrivningens illustrationer ser det ut som om det är tänkt att sådana material ska vara möjliga. Om så är fallet måste bestämmelsen formuleras om.



## Namn

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

Korrekt användning av ortnamn i planhandlingar bör säkerställas, eftersom felaktig användning riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

I planbeskrivningen på sida 34 i text och i figur 19 och i "Trafik PM Ängsgården 1" på sida 5 benämns **Svanholmsgången** felaktigt som "Svanholmsstråket".

**Svanholmsvägen** kallas felaktigt för "Svanholmsbacken" under rubriken "Biltrafik" på sida 35 i planbeskrivningen och på sida 7 i "Trafik PM Ängsgården 1".

På sida 1 i dagvatten- och skyfallsutredningen har **Bäckgårdsvägen** fått namnet "Bäckgårdsgatan", vilket inte är korrekt.

I kulturmiljöutredningen kallas **Lammholmsbacken** felaktigt för "Lammholmsvägen" på sida 23 och "Lammholmsgatan" på sida 24.

Samtliga ovan nämnda felaktigheter bör korrigeras.

## Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen bör kompletteras med en tydlig situationsplan som visar var biofilteranläggningen ska placeras.

## Förorenad mark

I markundersökningen (geoteknisk undersökning) som gjordes 2018 saknas en situationsplan som visar var provpunkterna har placerats. Ortofoton visar dessutom att det efter 2018 har förvarats massor, möjligen byggmaterial, och parkerats bilar inom planområdet, varför det finns risk för att marken har förorenats efter att markundersökningen genomfördes. Det gör att förvaltningen inte kan bedöma om marken är lämplig för planerat ändamål.

## Masshantering

I planhandlingarna saknas en beskrivning av hur eventuella massor kommer att hanteras under projektet och om det kommer att uppstå massor som måste transporteras till och från planområdet.

## Buller från trafik

Enligt bullerutredningen uppfylls riktvärdena för fasadljudnivåer<sup>1</sup> för planförslagets bostäder och uteplatser. Samtidigt visar utredningen att när inverkan av reflexer från den egna fasaden är med i beräkningen överskrids riktvärdena. Det framgår inte hur denna risk ska hanteras.

---

<sup>1</sup> Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



I bullerutredningen redovisas frifältsvärden för ljudnivåer 1,5 meter ovan mark. Den bör kompletteras med underlag för ljudnivåer vid fasader på övriga våningsplan.

Fasader, fönster och uteluftsdon ska dimensioneras på så sätt att bullernivåerna inomhus hålls inom acceptabla gränser. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) är riktvärdet för ekvivalent ljud 30 dBA och för maximalt ljud 45 dBA i bostadsrum, det vill säga utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro.

### Markradon

Planområdets mark klassas preliminärt som högradonmark. Radonmätning på platsen kommer att göras i ett senare skede. Förvaltningen instämmer i att byggnaderna bör uppföras radonsäkert. Boverkets byggregler ska följas för att säkerställa att radonhalten i bostäder inte överstiger 200 Bq per kubikmeter inomhusluft.

### 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. Plankarta
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Trafik PM Ängsgården 1
- Bilaga 4. Dagvatten- och skyfallsutredning
- Bilaga 5. Kulturmiljöutredning
- Bilaga 6. Geoteknisk undersökning
- Bilaga 7. PM Geoteknik
- Bilaga 8. Bullerutredning

### Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen