



Datum
2026-03-13

Diarienummer
KS-2024/1208

Granskningsutlåtande – Detaljplan för Ängsgården 1 inom Vårby, Huddinge kommun

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden 14 januari - 6 februari 2026 genom att information om planförslaget skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenters besöksyta på Huddinge huvudbibliotek, på biblioteket i Vårby gård och på kommunens webbplats för projektet.

Yttranden har inkommit från åtta remissinstanser och tre hyresgäster. Inkomna yttrande från remissinstanser lyfter bland annat frågor om uppställningsyta för brandbil, sociala konsekvenser för befintligt boende och förtydliganden i plankarta och planbeskrivning. Inkomna yttrande från de tre hyresgästerna lyfter framför allt att det finns ett motstånd mot projektet som helhet och att höjden på de tillkommande byggnaderna kommer få negativa konsekvenser för de befintligt boende.

Samtliga yttranden som bemöts i detta granskningsutlåtande finns tillgängliga att begära ut i sin helhet från kommunen.

Förändringar i planbeskrivningen

- Beskrivningen av bullerpåverkan har förtydligats.
- Ny illustration över uppställningsplats för brandbil har lagts till.
- Ny illustration över placering av biofilteranläggningar har lagts till.
- Motiven till detaljplanebestämmelserna har justerats och uppdaterats.

Förändringar i plankartan

- Bestämmelsen f_6 utgår till förmån för f_2 . Utformningsregleringen ändras till att fasader i huvudsak utformas i rött tegel och detta gäller nu för både bostäder och tekniska anläggningar.
- a_1 och a_2 blir bestämmelser som gäller över all kvartersmark och villkoret för skyfall kopplas tydligare ihop med m_1 och m_2 .
- x – allmännyttig gång- och cykeltrafik har lagts till längs gångvägen i söder som i befintlig plan är park men som övergår till kvartersmark.
- Beteckningarna för grundkartan har uppdaterats för att bli mer läsbara.
- En utförandebestämmelse har lagts till inom användningen tekniska anläggningar för att säkerställa att byggnaden inte kommer påverkas av naturligt översvämmande vatten.

Förvaltningen bedömer att inga väsentliga förändringar har gjorts i planförslaget efter granskningstiden.



Granskningsutlåtandets innehåll

Beskrivning av ärendet	2
Hur har programsamrådet/samrådet/granskningen gått till?.....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	8
Inkomna yttranden från övriga	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 2 oktober 2024 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Ängsgården 1.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i Vårby gård genom att uppföra två nya punkthus med lägenheter, samt kontor i bottenvåningen i ett av husen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse då dessa har höga kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att se över skyfallssituationen inom planområdet då det finns en lokal lågpunkt.

Detaljplanen för Ängsgården 1 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden 7 mars - 14 april 2025. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse som finns tillgänglig på kommunens webbplats för projektet samt i kommunens arkiv. Personuppgifter har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden 14 januari - 6 februari 2026. Underrättelse om granskning har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenters besöksyta på Huddinge huvudbibliotek, samt på biblioteket i Vårby gård och på kommunens webbplats för projektet.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i detta granskningsutlåtande men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens diarium. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Remissinstans 1: Lantmäterimyndigheten

- Lantmäterimyndigheten påpekar att beteckningarna i grundkartan är suddiga och svåra att urskilja.



- I planbeskrivningen behövs ett förtydligande kring det x-området som är utlagt i planen angående skyldigheter och rättigheter mellan kommunen och markägaren.
- En förtydligande behövs också kring vad som händer med befintliga detaljplaner efter antagande.
- Lantmäterimyndigheten påpekar att en rättelse av beteckning på gällande detaljplan behövs i planbeskrivningen.

Kommentar:

Grundkartans beteckningar är uppdaterade.

Förvaltningen noterar lantmäterimyndighetens upplysningar om skyldigheter och rättigheter för kommunen och markägaren kring x-områden. I planbeskrivningen adderas ett förtydligande.

Ett tillägg kring vad som händer med en befintlig detaljplan efter att en ny får laga kraft har gjorts och den felaktiga beteckningen har korrigerats.

Remissinstans 2: Södertörns brandförsvarsförbund

Räddningstjänstens synpunkter från samrådet har beaktats. Räddningstjänsten vill dock uppmärksamma att det i nuläget är svårt att fastställa om infarten till parkeringsytan vid hus A medger tillräcklig svängradie för räddningstjänstens fordon. I texten om räddningstjänstens angöring framgår att angöring för hus A sker från parkeringsytan väster om byggnaden och för hus B från gångfartsområdet. Detta förutsätter dock att infartens mått och utformning möjliggör framkomlighet för brandbil. Om den inte gör det behöver texten ändras. Det är önskvärt att komma nära byggnaderna men om det är svårt att uppnå gäller grundkravet (Boverkets föreskrifter om krav på tomter) att uppställning ska kunna ske inom 50 meter från angreppsväg.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med en ny illustration över uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon. Uppställningsplats för de största fordonen blir längs med gångfartsområdet för båda huskropparna. Detta gör att angreppspunkter för båda punkthusen kan nås inom 50m meter. Detta gäller både kontor och bostadsentréer.

Remissinstans 3: Södertörns fjärrvärme

I tidigare yttrande har Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) lyft att vi har fjärrvärmeledning inom planområdet som kommer att påverkas av detaljplanen. Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) vill härmed framhålla att samordnade avstämningar har genomförts med Huddinge kommun och Huga avseende omlokalisering av den befintliga fjärrvärmeledningen inom planområdet. Parterna har enats om att ledningen ska förläggas i ett nytt läge. I samband med detta avses ett nytt servitutsavtal upprättas mellan SFAB och Huga, samt eventuellt även med



Huddinge kommun, beroende på kommande justeringar av fastighetsgränserna vid detaljplanens genomförande.

Kommentar:

Förvaltningen noterar informationen.

Remissinstans 4: Stockholm vatten och avfall AB (SVOA)

Det finns tillräcklig kapacitet i SVOAs befintliga ledningsnät utanför planområdet för att ansluta exploateringen. Fastigheterna Ängsgården 1 och 2 har idag befintliga vatten- och avloppsanslutningar. Om ingen ändring av fastighetsindelningen sker så förutsätter SVOA att befintliga anslutningspunkter behålls. Om exploateringen däremot innebär avstyckning av fastigheten kan det bli aktuellt med nya servisledningar. Om fastighetsindelningen kvarstår som idag och fastighetsägaren begär att nya servisledningar utförs i stället för att ansluta till befintliga serviser, är fastighetsägaren skyldig att bekosta den nya servisledningens allmänna del med det belopp som motsvarar kostnaderna för servisledning.

Fastighetsägaren skall försörja sina egna anläggningar med erforderligt brandvatten eller sprinkler, exempelvis i en tank eller bassäng. SVOA garanterar inget minsta konstant flöde eller tryck i vattenservisen.

Dagvattenhantering

SVOA har tagit del av Dagvatten- och skyfallsutredningen för Ängsgården 1 (COWI 2025-02-12) och har följande synpunkter och frågor:

- Utredningen beskriver att fördröjningskravet 20 mm gäller enligt SVOA, och nämner även att inget ökat flöde gäller enligt Huddinge kommuns kravställning. I Huddinge kommun tillämpas inte fördröjningskravet 20 mm. Utredningen behöver stämma av med Huddinge kommuns dagvattenpolicy vilka krav som gäller i Huddinge.
- Utredningen skriver att den följer checklistan för dagvattenutredningar, men SVOA noterar av det saknas stora delar. Utredningen bör därför stämmas av mot checklistan.
- Utredningen föreslår dimensionering enligt P110 för centrum- och affärsområden. SVOA undrar hur man har kommit fram till den slutsatsen? Dock påverkar en sådan dimensionering endast kvartersmarken och därmed exploatören då SVOA inte kommer att bygga några nya ledningar på kvartersmark.
- Utredningen använder klimatfaktor 1,4. Varför har man valt denna klimatfaktor?
- Skyfallskarteringen är utförd i SCALGO, men utredningen bör utgå från kommunens kartering.
- Utredningen noterar att hänsyn till ledningar inte tagits i SCALGO, men nämner sedan ledningsnät som skälet till att varaktigheten blir kortare efter exploatering. Detta bör ses över för att inte vara motsägande.



- Utredningen noterar att en stor andel genomsläppliga ytor, vilka bidrar med infiltration, vore bra för att minimera avrinning vid 100-årsregnet.
- Senare i utredningen noteras att ”planområdet hårdgörs till 100% och därmed mindre vatten infiltreras och en högre andel av nederbörd kommer att bidra till dagvatten”. Dessa påståendet är motstridiga och bör ses över.

Kommentar:

Ett u-områden har lagts till i plankartan efter samrådet för att hantera SVOA:s befintliga ledningar.

Dagvattenutredningen har kompletterats enligt synpunkter och förtydliganden har gjorts enligt ovanstående frågeställningar.

Remissinstans 5: Vattenfall eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB noterar att ett E-område har lagts till enligt tidigare dialog. Placeringen är inte optimalt men acceptabel.

Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

Det noteras att det har lagts till en gestaltsbestämmelse för E-området.

Vattenfall Eldistribution ställer upp fristående nätstationer i ett standardutförande där beställaren kan bestämma viss färg, struktur på betong samt takutformning (plant eller sadel). Träfasader är inte godkänt ur ett brandperspektiv. Vattenfall Eldistribution önskar att trä tas bort som fasadmaterial för nätstationer.

Det finns även en planbestämmelse intill E-området där en fördröjningsvolym för skyfall ska anläggas. Ny fördröjningsdamm får inte anläggas i närheten av Eldistributions stationer så att detta påverkar underhåll, tillgänglighet och drift. Vid händelse av översvämning från fördröjningsdamm ska vattnet från fördröjningsdammen ledas från Vattenfall Eldistributions stationer och inte mot.

Kommentar:

Förvaltningen behåller benämningen E = Tekniska anläggningar för att hålla planen flexibel men tydliggör i planbeskrivningen att det är transformatorstation som e-området syftar till att möjliggöra.

Trä tas bort som alternativt fasadmaterial ur bestämmelsen f_6 . Bestämmelsen f_6 utgår och bestämmelsen f_2 gäller för både bostadshusen och för den tekniska anläggningen.

För att säkerställa transformatorstationens funktionalitet vid översvämning görs ett tillägg om lägsta nivå för färdigt golv. Den nya fördröjningsdammen bedöms inte påverka vardagligt underhåll, drift eller tillgängligheten.

Remissinstans 6: Bygglövs- och tillsynsnämnden

- Bygglövs- och tillsynsnämnden påpekar att bestämmelsen a_1 har sannolikt hamnat fel i plankartan med tanke på vad bestämmelsen avser reglera.



- Eftersom bestämmelsen syftar till att hantera startbesked för byggnader behöver den placeras så att den gäller generellt i hela planområdet.
- Bygglövs- och tillsynsnämnden uppmärksammar även att bestämmelsen a_1 bör förtydligas utifrån hur den hör ihop med bestämmelserna m_1 och m_2 , för att det tydligt ska framgå vilka kriterier som behöver uppfyllas för att startbesked ska kunna ges.
 - Bygglövs- och tillsynsnämnden anser att beskrivningen av den tekniska anläggningen inte är konsekvent.
 - Bilden i motiven för bestämmelsen a_1 och a_2 anses missvisande och behöver uppdateras.
 - Bygglövs- och tillsynsnämnden påpekar att en fel hänvisning görs till en gemensam plan- och bygglovstaxa, vilken inte finns. Hänvisning ska endast göras till plantaxan.
 - Det saknas information i dagvattenutredningen om biofilteranläggningen, trots att nämnden i sitt samrådsyttrande lyft att utredningen bör kompletteras med en tydlig situationsplan som visar var biofilteranläggningen ska placeras.
 - Bygglövs- och tillsynsnämnden anser att det inte framgår vad som ska göras för att minska risken för de höga värden som överskrids med en maximal ljudnivå på 74 dBA vid fasad.
 - Bygglövs- och tillsynsnämnden efterfrågar en komplettering med underlag för ljudnivåer vid fasader på samtliga våningsplan.

Kommentar:

Bestämmelserna a_1 och a_2 har uppdaterats i enlighet med ovanstående i både plankarta och planbeskrivning.

Transformatorstation används nu konsekvent för att beskriva behovet av användningen tekniska anläggningar.

Bilderna i motiven för detaljplanens regleringar är uppdaterade.

Hänvisning till taxa för planverksamhet är förtydligat.

Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration över föreslagna placeringar av biofilteranläggningar.

Planbeskrivningen uppdateras och förtydligar följande kring buller: Riktvärdet vid fasad, högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå, uppfylls i enlighet med kapitel 4.1 i bullerutredningen. Under förutsättning att kravet på ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls finns inget krav avseende maximal ljudnivå vid fasad. Därmed behöver inga åtgärder vidtas för att minska den maximala ljudnivån på 74 dBA vid fasad.

Angående krav på maximal ljudnivå vid uteplats är det beskrivet i utredningen att en gemensam uteplats planeras på gården, tillgänglig för samtliga bostäder i hus A och B. Därmed uppfylls gällande riktvärden, det vill säga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Det innebär att det inte krävs att varje enskild bostads uteplats eller balkong uppfyller dessa riktvärden.



Trafikbullernivåer vid fasad på övriga våningsplan redovisas på bilaga B01- B04 i bullerutredningen.

Remissinstans 7: Pensionärsföreningarna PRO Huddinge och SPF Seniorerna Huddinge

Föreningarna framför att de har tagit del av underlaget och inte har några ytterligare kommentarer utöver det som tidigare har lämnats i ärendet.

Kommentar:

Förvaltningen noterar informationen.

Remissinstans 8: Hyresgästföreningen

Föreningen framför att det är bra att det byggs fler hyreslägenheter i Huddinge, främst lite större lägenheter då trångboddheten är stor i Huddinge. I stort sett anser föreningen att planen för bygget är bra och genomarbetat. Positivt att Huga kommer ha en lokal i hus A.

Hyresgästföreningen framför följande synpunkter:

- Att byggnaderna bör bli en våning mindre, främst hus B då den tar utsikt från Bäckgårdsvägen 38/40
- Att det framgår klar och tydligt att lek-/rekreationsområdena är till för alla och inte bara för de som ska bo i de nya husen
- Att det inte sker någon biltrafik på gångfartsområdet, risk för att genomfartstrafiken ökar samt risk för barn som ska till/från lekområdet
- Att det tas fram en plan på nytt område för basket/fotbollsplan och för äldre barn/tonåringar.

Kommentar:

Byggnadernas höjder är satta utifrån platsanalysens resultat där bergets topografi möjliggör att platsen bedöms tåla en högre bebyggelse och byggherrens ekonomiska förutsättningar.

Förvaltningen instämmer i att det är viktigt att bostadsgården och lekytorna upplevs öppna och välkomnande. Utvalda platser planeras avskärmas från gator och stråk genom exempelvis rumsbildande vegetation. Lekytan som tillskapas ligger på kvartersmark och kommer förvaltas av Huga bostäder på samma sätt som det övriga lekplatsbeståndet tillhörande Huga bostäder i Vårby gård.

Att tillåta biltrafik är en nödvändighet för att angöring av bostäderna och ska möta tillgänglighetskrav för tex räddningstjänst, in-utflytt, och avfallshantering. Gångfartsområdet planeras utformas så att trafikering sker på gåendes villkor, till exempel genom att skapa lokala avsmalningar, programmering av möblering och grönska och öppna för tvärgående rörelsemönster.

Befintliga ytor för basket och fotboll har bedömts inte behöva ersättas med hänsyn till den goda tillgången till bollplaner i närområdet.



Följande remissinstanser har inte svarat:

SYVAB

Skanova

AB stokab

Natur- och stadsmiljönämnden

Beredningen för trygghet, prevention och demokrati (KS)

Huddinge funktionshindersråd

Stockholm stad

Huddinge hembygdsförening

Vårby-Fittja hembygdsförening

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Försvarsmakten

Luftfartsverket

SRV Återvinning

Swedavia

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Hyresgäst 1

Hyresgästen är emot byggnationen.

Kommentar:

Förvaltningen noterar att hyresgästen motsätter sig detaljplanen.

Hyresgäst 2

Hyresgästen anser att det vore förödande för Vårby Gård att bygga dessa två höghus och att Vårby gård bör förbli fritt från höghus. Hyresgästen understryker att Vårby gård behöver en attraktiv utveckling som inte medför segregation och förespråkar låg bebyggelse som inte är hyresrätter. Hyresgästen hoppas inte förslaget genomförs.

Kommentar:

Förvaltningen noterar att hyresgästen är emot förslaget. Förvaltningens ambition är att de nya byggnaderna ska tillföra kvaliteter till Vårby gård i form av nya riktmärken och fler större lägenheter för att öka möjligheterna för trångbodda familjer att få mer utrymme.



Hyresgäst 3

Hyresgästen beskriver att de under de senaste 1,5 åren har haft omfattande störningar i boendemiljön på grund av stambyten och takrenovering. Dessa arbeten har enligt hyresgästen inneburit långvarigt buller, oljud och påfrestande levnadsförhållanden, samtidigt som hyran har höjts. Hyresgästerna lyfter även att byggbaracker har stått på gården under en period på ungefär tre år, vilket har skapat en stökig och belastande miljö vid bostäderna och påverkat utsikten från flera lägenheter negativt.

Hyresgästen uppger att ytterligare renoveringsarbete snart ska genomföras i garaget, vilket innebär fortsatta störningar trots att området redan under lång tid har varit präglad av byggarbete. De framhåller också att bredbandsproblem har förekommit återkommande i samband med dessa arbeten och att ingen kompensation har utgått för avbrotten.

Mot bakgrund av de långvariga störningarna uttrycker hyresgästerna oro över planerna på två nya byggnader i direkt anslutning till huset. Hyresgästen framhåller att ytterligare flera år av byggarbete, buller och begränsad framkomlighet riskerar att bli mycket belastande för de boende, särskilt då de förväntas fortsatt betala full hyra under dessa förhållanden.

Hyresgästen hänvisar dessutom till en namninsamling med över 100 underskrifter från boende som motsätter sig projektet. De önskar få tydlig information om hur dessa synpunkter kommer att beaktas av kommunen och uttrycker en förväntan på återkoppling.

Kommentar:

Förvaltningen har förståelse för de påfrestningar som tidigare och pågående arbeten i området har inneburit för de boende. Dessa åtgärder bedrivs dock av fastighetsägaren och ligger utanför detaljplaneprocessens ramar. Den föreslagna detaljplanen prövar möjligheten till ny bebyggelse och förändrade markanvändningsförhållanden, men reglerar inte genomförandetid, entreprenadarbeten eller frågor som rör hyresförhållanden.

De synpunkter som framförts, inklusive namninsamlingen, kommer att ingå i det samlade beslutsunderlaget.



Sakägare med kvarstående synpunkter efter granskning

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Följande hyresgäster har lämnat synpunkter som inte har tillgodosetts:

Närboende 1 från samrådet.

Närboende 2 från samrådet.

Hyresgäst 1 från granskningen och samrådet (inklusive protestlista).

Hyresgäst 2 från granskningen och samrådet.

Hyresgäst 3 från granskningen.

Tove Söder
Planarkitekt

Carinna Dohi de Sousa
Planarkitekt