



Datum
2026-01-27
Diarienummer
BTN-2026/17

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Mottagare
Bygglövs- och tillsynsnämnden

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

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 27 januari 2026, 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 kommunal Vårby gård på granskning. Förslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två punkthus med lägenheter i båda och kontor på bottenvåningen i det ena. Bygglövs- och tillsynsnämnden lämnade synpunkter på förslaget när det var ute på samråd.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, dagvattenhantering och buller.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Ängsgården 1 inom kommunal Vårby gård på granskning. Förslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två punkthus med lägenheter i båda och kontor på bottenvåningen i det ena. Bygglövs- och tillsynsnämnden lämnade synpunkter på förslaget när det var ute på samråd.

Förvaltningens synpunkter

Planbestämmelser i plankartan

Bestämmelsen a₁ har sannolikt hamnat fel i plankartan med tanke på vad bestämmelsen avser reglera. Detta har inte uppmärksammats i tidigare



Datum
2026-01-27

Diarienummer
BTN-2026/17

genomgångar av plankartan. Bestämmelsen syftar till att hantera startbesked för byggnader. Därmed behöver den placeras så att den gäller generellt i hela planområdet, förses med en text som anger att bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet eller placeras inom berörda byggrätter likt övriga bestämmelser. Nu är bestämmelsen i stället placerad inom områden med egenskapsbestämmelsen prickmark, där ingen byggrätt finns.

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. Detta behöver göras i både plankarta och planbeskrivning.

Planbeskrivningen – generellt

Beskrivningen av den tekniska anläggningen är inte konsekvent. Samma anläggning anges som både nätstation och transformatorstation. Detta bör justeras för tydlighetens skull.

Planbeskrivningens motiv till detaljplanens bestämmelser

I redovisningen av bestämmelserna a_1 och a_2 finns ett urklipp från en tidigare version av plankartan, där det står ”byggnadsverk” i stället för ”byggnad”. Även i beskrivningen nämns ordet byggnadsverk, trots att plankartans bestämmelser reglerar byggnad.

Bestämmelsen a_1 behöver förtydligas i enlighet med vad som skrivs under rubriken ”Planbestämmelser i plankartan” ovan.

Planbeskrivningens text om planavgift

I avsnittet om planavgift hänvisas det till en gemensam plan- och bygglovstaxa, men någon sådan finns inte. Hänvisning ska bara göras till plantaxan.

Dagvatten

I dagvattenutredningen saknas information om biofilteranläggningen, trots att nämnden i sitt samrådsyttrande lyft att utredningen bör kompletteras med en tydlig situationsplan som visar var biofilteranläggningen ska placeras.



Datum
2026-01-27

Diarienummer
BTN-2026/17

Buller från trafik

Enligt bullerutredningen har inverkan av reflexer från den egna fasaden tagits med i beräkningen av buller. Resultatet av beräkningen är att riktvärden överskrids med en maximal ljudnivå på 74 dBA vid fasad. Det framgår inte vad som ska göras för att minska risken för så höga värden.

Av bullerutredningen framgår endast frifältsvärden för 1,5 meter ovan mark. Det går därmed inte att ta ställning till ljudnivåer för bostäder på övriga våningsplan. I sitt samrådsyttrande efterfrågade nämnden en komplettering med underlag för ljudnivåer vid fasader på övriga våningsplan. Denna synpunkt kvarstår.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Ängsgården 1 inom kommunal Vårby gård –
svar på intern remiss

- Bilaga 1. Plankarta Ängsgården GRANSKNING
- Bilaga 2. Planbeskrivning inför granskning
- Bilaga 3. Ängsgården samrådsredogörelse
- Bilaga 4. Dagvattenutredning Ängsgården inkl checklista
- Bilaga 5. Bullerutredning för Ängsgården 1

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen



Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE MILJÖ- OCH BYGGLOVSFÖRVALTNINGEN

4 (4)

Datum
2026-01-27

Diarienummer
BTN-2026/17

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglovsförvaltningen
141 85 Huddinge
Besök
Hälsovägen 7
Flemingsberg
Tfn vxl: 08-535 300 00
mbf@huddinge.se
www.huddinge.se