Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
MILJÖ- OCH BYGGLOVSFÖRVALTNINGEN

Datum
2026-10-14

Diarienummer
BTN-2026/135

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Mottagare
Bygglovs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Drakskeppet 1 med flera inom kommundel Vårby – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglovs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 14 oktober 2026, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglovs- och tillsynsnämnden skickat en detaljplan för Drakskeppet 1 med flera inom kommundel Vårby för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse av bostäder, handel, service och parkering med ett stationsnära läge, samt ny gestaltning av Solhagavägen och utformning av området runt Masmo station.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat namn, planbestämmelser, buller och dagvattenhantering.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglovs- och tillsynsnämnden skickat en detaljplan för Drakskeppet 1 med flera inom kommundel Vårby för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse av bostäder, handel, service och parkering med ett stationsnära läge, samt ny gestaltning av Solhagavägen och utformning av området runt Masmo station.

Samtliga samrådshandlingar finns tillgängliga på: www.huddinge.se/drakskeppet.

Förvaltningens synpunkter

Generellt

Hela planbeskrivningen behöver ses över språkligt. Den inkonsekventa användningen av citationstecken och parenteser gör planbeskrivningen svårtolkad. Dessutom kan meningsuppbyggnader ses över och felstavningar och hopskrivningar rättas för ökad förståelse.

Namn

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

Kommunen bör säkerställa korrekt användning av ortnamn i publicerade handlingar.

Namnet på området är Masmo. Bland annat i handlingen ”Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys”, i den lättlästa versionen av planförslaget och i rubriken för detaljplanen på huddinge.se används ”Vårby Haga”. Det är inte ett beslutat namn. Namnbyte till ”Vårby Haga” avslogs av Lantmäteriet 1986 och ska därför inte användas i planhandlingar eller på kommunens hemsida.

I flera planhandlingar skrivs Huddinge kommun, Vårby udde och Vårby gård felaktigt med stor inledande bokstav i andra ordet. Flerordiga namn ska endast skrivas med stor inledande bokstav i det första ordet, om inte efterföljande ord också är egennamn eller ortnamn.

Citationstecken bör konsekvent användas runt namnet ”*Ormen Långe*” eftersom det inte är ett beslutat namn för den byggnad som avses. Det är endast kvarteret som heter Ormen Långe och fastigheterna som heter Ormen Långe 1–9.

I flera handlingar står det ”Masmo torg”. Rätt namn på torget är Masmotorget, vilket är det som ska användas.

På sidorna 11 och 15 i planhandlingen ”Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys” står det ”Vårby strandpark”. Det finns ingen park med det

namnet. I stället bör parken i fråga beskrivas på annat sätt, exempelvis som ”parken vid stranden”.

Planbestämmelser i plankartan

Planbestämmelsen T saknar index, men har index i själva kartan och i texten om bestämmelsen i planbeskrivningen. Detta behöver justeras. Dessutom behöver bestämmelsen ses över utifrån att texten om den vertikala avgränsningen har blivit dubbel.

Bestämmelsen s_3 bör kunna strykas. Dels bör inte en bestämmelse innehålla både ”bör” och ”ska”, dels reglerar bestämmelserna s_1 och s_2 var för sig de två delarna i bestämmelsen s_3 varför bestämmelserna s_1 och s_2 tillsammans kan ersätta den. Därtill behöver placeringen av bestämmelsen s_2 inom kvarteret C1 ses över, eftersom placeringen påverkas av den sekundära egenskapsgränsen och hamnar fel i förhållande till vad bestämmelsen reglerar.

Beskrivningarna av höjder är inkonsekventa. Vissa höjder har plustecken medan andra inte har det. Det behöver justeras till att vara lika rakt igenom.

Höjdbestämmelsen h_2 finns med som två olika bestämmelser. Detta behöver åtgärdas. Troligtvis ska en av dem benämnas h_9. Höjdbestämmelserna bör ses över, samlas och vid behov förses med avgränsningshänvisningar inom parentes.

Bestämmelsen h_8 behöver ses över och texten om skärmtak tas bort. Höjdbestämmelsen reglerar komplementbyggnader och ett fristående tak är en komplementbyggnad. Skärmtak placeras på en byggnad som har sin primära bäring i den byggnad det är fäst i.

Bestämmelsen n_1 finns med två gånger med samma lydelse.

I andra meningen i bestämmelsen n_2 bör ordet ”görs” ersättas med ”får göras” så att meningen lyder ”Undantag får göras för parkeringsplatser för rörelsehindrade”.

I plankartan finns en n_1-bestämmelse utlagd på ett av gårdsbjälklagen i planområdets norra del. Eftersom det är en byggnad kan inte bestämmelsen användas där.

Det är tveksamt om bestämmelsen p_1 är lämplig. Det vore bättre att reglera detta med prickmark så som det görs i plankartan i övrigt.

Placeringen av f-bestämmelserna behöver ses över eftersom det är oklart om de är placerade inom rätt egenskapsområden. Till exempel har f_2-bestämmelsen, som reglerar hur balkongerna ska byggas, lagts på gårdsbjälklagen, men inte lagts på de byggnadsvolymer på vilka balkongerna sitter.

Meningsuppbyggnaden i formuleringen av f_2-bestämmelsen behöver ses över. Dessutom bör ordet ”ska” i andra meningen ändras till ”bör”.

Bestämmelsen f_{15} bör förtydligas. I plankartan är den placerad på flera ställen. På den långa byggnadsvolymen närmast berget i öster är bestämmelsen placerad på lågdelarna. Det är svårt att se hur bestämmelsen ska kunna uppfyllas där.

Bestämmelsen b_1 är placerad på flera ställen där den slås ut av egenskapsbestämmelser och därför bara omfattar delar av byggnaderna. Om det är meningen att bestämmelsen ska omfatta samtliga byggnader kan det behövas en generell bestämmelse för all tillkommande bebyggelse, eller att samtliga egenskapsområden ses över för att bestämmelsen b_1 ska gälla där den behövs. Alternativt kan vissa delar, såsom lågdelarna närmast berget, ha försetts med bestämmelsen av misstag.

Formuleringen av och syftet med bestämmelsen e_1 behöver ses över.

I egenskapsbestämmelsen om balkongers djup med mera kan texten ”får överkraga allmän plats” strykas. I och med att frihöjden till mark ska vara minst 4 meter och balkongernas maxdjup får vara max 1,5 meter kommer balkongerna aldrig bli beräkningsgrundande enligt svensk standard. Därmed får de kraga ut över allmän plats oavsett vad som står i bestämmelsen. Ordet ”ska” i första meningen bör ändras för att möjliggöra balkonger upp till angivet maxdjup.

Planbestämmelserna om genomförandetid bör ändras. Den första bestämmelsen bör ändras till ”*Genomförandetiden är 10 år från den dag som detaljplanen får laga kraft*” och bestämmelsen A_1 behöver justeras för att stämma överens med det.

Texter om dagsljusförhållanden och tillgänglighet till bostadshus

På sidorna 17 och 18, under rubriken ”Dagsljusförhållanden” i planbeskrivningen, behöver hänvisningarna till BBR strykas eftersom regelverket är upphävt. I texten om tillgänglighet på sida 18 finns överflödig information. Bygglovsprövning behöver inte nämnas. I stället räcker det att exempelvis skriva att ”*då planområdet inte innehåller några större nivåskillnader bedöms kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vara möjliga att uppfylla*”.

Planbeskrivningens text om parkering

Parkeringsavsnittet i planbeskrivningen behöver ses över. Fokuset på markparkeringar i inledningen kan strykas eftersom det sedan är garage som avhandlas. Det vore önskvärt att texten särskiljer mellan befintligt och nya behov samt klargör att parkeringstalen är beräknade utifrån det antal bostäder som redovisas i planbeskedet. I och med det bör det även framgå att parkeringstalen kan komma att ändras om lägenhetsfördelningen, antalet lägenheter eller deras storlek förändras. Samtidigt bör befintligt behov redovisas först för att sedan följas av nya behov, exempelvis i figurföljden på sida 23.

Texten om cykelparkering bör kompletteras med att såväl Boverkets nya föreskrift om antal cykelparkeringar som parkeringstal kopplade till bostäder enligt branschstandarden för bostadsutformning och funktionsplanering ska följas.

Planbeskrivningens motiv till detaljplanens regleringar

I motiveringen av planbestämmelsen B kan parkeringar nämnas som exempel. Motiven till bestämmelsen (T_1) bör ordet ”Masmo” tas bort eftersom tunnelbanan inte heter så.

Planbestämmelserna som reglerar plushöjder på allmän plats bör kunna slås ihop. Som motiv kan det stå att markens höjd ska vara från + 12,7 till + 15,8 över angivet nollplan.

Bestämmelsen s_3 bör kunna strykas utifrån vad som står under rubriken ”Planbestämmelser i plankartan” ovan.

Motiven till höjdbestämmelserna kan kortas ned. Det är onödigt att beskriva hur många våningar som kan rymmas, varför höjderna sätts och vad höjderna förhåller

sig till. Detta framgår redan av andra delar av planbeskrivningen. Samtliga höjdbestämmelser bör redovisas på samma ställe. Det finns ingen logik i att sortera tre av dem under kvartersmark, när de rör byggnader. I stället kan parenteser läggas till med information om att de avgränsas av sekundära egenskapsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelsen om balkongers djup med mera och planbestämmelserna om genomförandetid bör justeras i enlighet med vad som beskrivs under rubriken ”Planbestämmelser i plankartan” ovan.

I stycket om tillfällig nyttjanderätt på sida 42 finns en hänvisning till bestämmelsen A_2 i plankartan, men någon sådan bestämmelse finns inte. Det behöver ses över och troligen ändras till A_1 som regleras i plankartan. I samma stycke står det att den tillfälliga markåtkomsten även påverkar allmän plats. Om så är fallet bör den allmänna platsen förses med den bestämmelse som reglerar den förskjutna genomförandetiden.

Buller

Det är positivt att utbyggnaden av bostäder inom planområdet ska ske i etapper. Det bedöms bidra till en förbättrad ljudmiljö för dem som ska bo i de planerade bostäderna.

I trafikbullerutredningen står det på sida 9 att ”*Endast ekvivalenta fasadbullernivåer redovisas i detalj då maximala nivåer ej är styrande för fasadljudnivåer utan endast för uteplats som redovisas under 6.4 Uteplats*”. Det är felaktigt. Enligt paragraferna 3 och 4 i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (trafikbullerförordningen) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, om buller från spårtrafik och vägar överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Dessutom bör samtidigt minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrids klockan 22.00–06.00. Detta gäller för bostäder över 35 m². I trafikbullerutredningen saknas tidpunkter för de maximala ljudnivåerna och det saknas information om ljudnivåer klockan 22.00–06.00.

Enligt trafikbullerutredningens kartbilaga AK138 har beräkningar av maximala ljudnivåer utförts på 1,5 meters höjd. Motsvarande beräkningar bör redovisas för samtliga våningsplan i hus C2 för att det ska gå att bedöma byggnadens bullerexponering. Om bostäder i hus C2 planeras enligt vad som illustreras i figur 10 på sida 13 i trafikbullerutredningen gäller paragraf 4 i trafikbullerförordningen, men enligt kartbilagan uppfylls inte paragrafen.

Det går inte att utläsa av trafikbullerutredningen om paragraf 5 i trafikbullerförordningen kommer att efterlevas. Enligt utredningen kommer tre bostäder som är högst 35 m² ha för höga ljudnivåer. Planhandlingarna bör kompletteras med information om vilka skyddsåtgärder som ska vidtas för att minska bullerexponeringen för dessa bostäder.

Det framgår inte vilka höjder på bullerskyddsskärmar som har utretts eller som ljudnivåerna beräknats utifrån. Det framgår inte heller om det är tekniskt möjligt eller ekonomiska försvarbart att uppföra höga skärmar. Dessa skärmar har betydelse för fasadljudnivåerna för hus A1, C1 och C2 som är särskilt exponerade för buller. Vidare utredning av ljudnivåer behöver göras för hus C2 som är extra utsatt. Utredningen bör inkludera stomljud och vibrationer från Spårväg Syd.

Detaljplanen saknar en riskanalys om vibrationer och stomljud från väg- och spårtrafik. Det framgår inte heller om det förväntas finnas någon risk för lågfrekvent buller inom planområdet.

Elektromagnetiska fält

Enligt planbeskrivningen, sida 78, bedöms inte nya byggnader vara utsatta för risker kopplade till elektromagnetiska fält, men att förutsättningarna kan förändras i samband med utbyggnaden av Spårväg Syd. Det framgår inte om elektromagnetiska fält har utretts. Det bör utredas med beaktande av Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält.

Dagvatten

Dagvattenutredningen innehåller motsägelsefull information om vart dagvattnet leds. Det står att planområdet ligger inom det tekniska avrinningsområdet till Albysjön, att denna sjö inte är recipient, samt att befintlig dagvattenledning under Solhagavägen (som även fortsättningsvis ska användas) leder vattnet mot

Albysjön (sidorna 8, 17 och 27). Även i promemorian Miljöteknisk markundersökning nämns Albysjön, men den nämns inte i planbeskrivningen. Denna sjö uppnår inte god kemisk status och bör därför inkluderas i bedömningen av påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN).

Förorenade områden

Provtagningar av marken under de byggnader som ska rivas bör göras och redovisas innan markarbeten påbörjas. Tre av tio bergprover som togs vid fastigheten Ormen Långe 4 visar att berget kan orsaka försurning om det krossas. Då likande berg kan finnas i andra delar av området bör provtagning och klassning göras om berg ska tas bort, särskilt om det ska återanvändas.

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 Drakskeppet 1 med flera inom kommundel Vårby – svar på intern remiss
Bilaga 1. Planbeskrivning
Bilaga 2. Plankarta
Bilaga 3. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys
Bilaga 4. Trafikbullerutredning
Bilaga 5. Dagvattenutredning
Bilaga 6. PM Miljöteknisk markundersökning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Datum
2026-10-14

Diarienummer
BTN-2026/135

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