



Datum
2020-02-04

Diarienummer
BTN-2020/37.109

Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Mottagare
Bygglovs- och tillsynsnämnden

Remissvar - Detaljplan för fastigheten Bergskammen 46

Förslag till beslut

Bygglovs- och tillsynsnämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Sammanfattning

Plansektionen har till bygglovs- och tillsynsnämnden skickat en remiss i samrådsskedet gällande detaljplan för fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp. Planen syftar till att pröva en byggrätt som medger de befintliga byggnader som finns på fastigheten, samt ytterligare ca 40 kvm yta av fastigheten.

Miljö- och bygglovsförvaltningen konstaterar att situationen gällande trafikbuller och omgivningsbuller inte är tillräckligt utredd. Förvaltningen anser med hänvisning till gällande förordning att hänsyn även ska tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Förvaltningen vill betona vikten av att plankartan kompletteras med planbeskrivningens intention om bestämmelser för fastigheten som reglerar att det medger ett friliggande enbostadshus samt en komplementbyggnad med bestämmelser om höjd samt storlek. I annat fall kan fastigheten bebyggas med flerbostadshus och komplementbyggnader av fri storlek. Vidare måste utformningen av planbestämmelserna även hantera möjligheten till rivning av befintlig byggnad och att en ny byggnad förläggs.

Ett annat medskick från förvaltningen är att det finns behov av förtydliganden i plankartan; bland annat vilken mark som är prickad respektive korsprickad.

Beskrivning av ärendet

Plansektionen har till bygglovs- och tillsynsnämnden skickat en remiss i samrådsskedet gällande detaljplan för fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp. Syftet med planen är att pröva en byggrätt som medger de befintliga byggnader som finns på fastigheten. Den nya byggrätten som prövas medger att ytterligare ca 40 kvm yta av fastigheten blir möjlig att bebygga i jämförelse med den redan befintliga byggrätten.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglovsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



Fastigheten är ca 700 kvadratmeter och bebyggd med två byggnader, en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Fastigheten är i privat ägo. Området är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö i översyn av kulturmiljöinventeringen från 2013 vilket innebär att området bedöms tåla förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde och sjön har miljö kvalitetsnormer. Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Planens genomförande bedöms ha liten påverkan på ytvatten. I planbeskrivningen bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens synpunkter

Miljö- och bygglovsförvaltningen har nedanstående synpunkter på remissen.

- Bullersituationen är inte tillräckligt utredd vad avser trafikbuller och omgivningsbuller:
 - Att enbart hänvisa till kommunens bullerkartläggning bedöms inte vara tillräckligt för att bedöma aktuella bullernivåer. Enligt förordning (2015:216) 8 § om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad hänsyn tas även till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.
 - Enligt 4 kap. 33 a § PBL ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § PBL som ”buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar”.
- Det finns behov av förtydliganden i plankartan:
 - Det prickade marken syns knappast. Skalan bör justeras så att det framgår tydligt att det är prickad mark.
 - Korsprickad mark har samma problem med skalan som prickad mark.
 - Nockhöjdsymbolen bör justeras så att linjen på romben tangerar toppen av romben.
- Av planbeskrivningen framgår att ”Planförslaget medger ett enbostadshus samt en komplementbyggnad på en befintlig fastighet för bostäder”. Dessa intentioner har inte omsatts till bestämmelser i plankartan vilket får till följd att fastigheten med nuvarande planbestämmelser kan bebyggas med flerbostadshus samt förses med komplementbyggnader av fri storlek och höjd. Plankartan är det juridiskt bindande och det som framkommer av planbeskrivningen måste då också ha sin motsvarighet i bestämmelser i plankartan. För att reglera intentionen från planbeskrivningen måste plankartan därför kompletteras med bestämmelser som reglerar följande:
 - ett friliggande enbostadshus



Datum
2020-02-04

Diarienummer
BTN-2020/37.109

- en komplementbyggnad med bestämmelser om höjd samt storlek i en bestämmelse som gäller för hela fastigheten
- Förslaget till detaljplan är framtaget för befintlig byggnad på platsen. Inget hindrar dock att befintlig byggnad rivs vilket ger andra möjligheter att bebygga fastigheten. Utformningen av planbestämmelserna måste hantera även detta. Med nuvarande bestämmelser kan befintlig byggnad rivas och genom att planlägga fastigheten kan en ny byggnad förläggas helt inom område med nockhöjd 64 m över nollplanet. Med hänvisning till ovanstående punkt skulle detta också kunna röra sig om ett flerbostadshus.

Förvaltningen föreslår att bygglovs- och tillsynsnämnden beslutar att lämna över tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till remissvar innebär ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Lars Fladvad
Tf Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Susanne Wallgren
Utredare

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Sändlista

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen