



Datum  
2024-11-20

Diarienummer  
BTN-2024/281.109

Handläggare  
Maria Gren  
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Ändring av detaljplan för Orren 2 inom kommundel Stuvsta – svar på intern remiss

### Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ändring av detaljplan för Orren 2 inom kommundel Stuvsta.

Förvaltningens synpunkter rör bland annat planbestämmelser, planens syfte samt tydligheter i plankartan.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på ändring av detaljplan för Orren 2 inom kommundel Stuvsta. Ändringen syftar enligt planbeskrivningen till att utöka byggrätten inom fastigheten, för att främja ett bättre resursutnyttjande och stödja en effektiv lagerverksamhet. Förvaltningen har invändningar mot denna beskrivning och menar i stället att syftet med planändringen är att möjliggöra verksamheten uthyrning av förråd.

### Förvaltningens synpunkter

#### Namn

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

Det är viktigt att ortnamn används korrekt i planhandlingar, eftersom felaktig användning kan generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

I tabellen på sida 3 i bullerutredningen står det ”Djupnäsvägen”. Det är missvisande med fel vägnamn. Sannolikt avses Djupåsvägen. Detta bör ändras.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglövsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Hälsövägen 7  
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se  
www.huddinge.se



## Plankarta – användning av kvartersmark

Den föreslagna användningsbestämmelsen J<sub>1</sub> (lager) är inte rätt ändamålsbestämmelse för det ändamål som planen avser. Användningen J är en industrianvändning som ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Föreslagen verksamhet är inte ett lager i enlighet med beskrivningen ovan, utan en verksamhet som består av att hyra ut förråd till privatpersoner och företag. Det avses därmed inte bedrivas någon form av industriell verksamhet på platsen. Användningsbestämmelsen J<sub>1</sub> bör därför bytas ut till den vidare bestämmelsen Z (verksamheter). Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

## Plankarta – bestämmelsen a<sub>5</sub>

Begreppet ”laga kraft” ska skrivas med gemener.

## Otydligheter i plankartan

I plankartan har de föreslagna, nya bestämmelserna lagts som lager ovanpå lager av äldre bestämmelser som ska kvarstå. Det gör att vissa av de äldre bestämmelserna blir otydliga i plankartan. Utöver detta är handlingen generellt svårläst och av dålig kvalitet, vilket bör ses över.

Gränsen för utfartsförbud går inte längre att tyda. Det gör att gränslinjen inte längre kommer att gälla.

Plangränslinjen har två helt olika linjetyper i plankartan och i teckenförklaringen.

I plankartans nordvästra hörn finns en egenskapsgräns utlagd över prickmark, trots att det inte anges några andra bestämmelser för det kvarvarande området, väster om gränsen. Förvaltningen ställer sig frågande till egenskapsgränsen.

## Planbeskrivning – planändringens syfte

Hela den inledande texten där verksamheten beskrivs behöver arbetas om. Den verksamhet som Green Storage bedriver är i huvudsak uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Det är alltså inte lagerverksamhet som ska bedrivas.

Det andra stycket under rubriken planändringens syfte beskriver att detaljplanen möjliggör för hållbara lösningar. Förvaltningen förstår inte vad stycket handlar om, eller vad det har med planens syfte att göra.

I stycke tre hänvisas det till översiktsplan 2030. Stycket behöver ses över eftersom översiktsplan 2050 nu har vunnit laga kraft.

## Planbeskrivning – användningsbestämmelser

Förvaltningen håller inte med om skrivningen som redogör för att lagerbestämmelsen är den mest lämpliga. I den förtydligande beskrivningen står det att verksamheten primärt erbjuder fysiskt utrymme för förvaltning av varor i



form av lagerlokaler eller lagerhyllor. Detta stämmer inte. Det verksamheten Green Storage erbjuder är främst att hyra ut förråd till privatpersoner och företag. Förråden kan sedan disponeras fritt av den som hyr. Verksamheten är därmed inte förvaring av varor utan uthyrning av förrådsutrymme. Det är två olika saker. Den föreslagna användningsbestämmelsen behöver därför bytas ut till en mer tillåtande bestämmelse, z, som ska användas för just verksamheter.

#### Planbeskrivning – befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad har svarta plåtfasader, inte träfasader.

Det är otydligt vilken omgivande villabebyggelse som beskrivs. Det finns sådan bebyggelse på båda sidor om Huddingevägen, men det framgår inte om det är båda dessa områden eller något av dem som åsyftas.

#### Planbeskrivning – planerad bebyggelse

Första meningen under rubriken planerad bebyggelse bör flyttas till rubriken befintlig bebyggelse.

Då plankartan saknar utformningsbestämmelser bör inte utformningen beskrivas så ingående och detaljerat som i föreslagen planbeskrivning. I stället bör utformningen helt lämnas till bygglovsprövningen. Det kan finnas andra aspekter som ställer krav på utformningen än dem som prövas i detaljplaneringen. Till exempel kan vissa av de beskrivna detaljerna, såsom den självlysande fasaden, få negativa effekter på omgivningen och på trafiksäkerheten.

#### Planbeskrivning – landskapsbild/stadsbild

Stryk de texter som rör vad som ska rivas och vad den nya byggnaden ska användas till, eftersom detta inte är relevant för hur föreslagen byggnad påverkar stadsbilden. Stryk även ordet "landskapsbild" i rubriken, eftersom det inte rör sig om någon landskapsbild.

Den bild som visar den planerade byggnaden bör antingen tas bort eller strykas utifrån kommentarerna ovan, under rubriken "planbeskrivning – planerad bebyggelse". Bilden skulle förslagsvis kunna ändras till att redovisa volymer, utan att gestalta fasader eller skyltning.

#### Planbeskrivning – parkering, varumottagning, utfarter

Stycket beskriver vad som ska gälla i fråga om bil- och cykelparkeringar. Texten går emot det som finns beskrivet i antagandehandlingen för befintlig detaljplan, som ska läsas tillsammans med den nya planbeskrivningen. Förvaltningen undrar om detta innebär att kommunens generella parkeringsprogram ska frångås i sin helhet, samt att det som står i den gällande detaljplanens antagandehandling inte längre ska gälla. Texten behöver förtydligas. Det är med nuvarande formulering oklart vilka parkeringstal som gäller och vilket underlag som ska användas vid bedömning.



Datum  
2024-11-20

Diarienummer  
BTN-2024/281.109

## Planbeskrivning – utfartsförbud

Enligt texten anges både in- och utfartsförbud i gällande detaljplan. Det stämmer inte. Gällande detaljplan reglerar endast utfart.

## Planbeskrivning – kommunala planer och program

Avsnittet behöver uppdateras eftersom översiktsplan 2050 nu har vunnit laga kraft.

## Planbeskrivning – planavgift

I stycket hänvisas det till ”kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa”. Detta behöver ändras eftersom kommunen inte har någon gemensam taxa för bygglovsverksamhet och planverksamhet. Dessa taxor, taxa för bygglovsverksamhet (HKF 2200) och taxa för planverksamhet (HKF 2220), är helt åtskilda varandra.

## 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. Buller-PM
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Planbeskrivning

## Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen