



Datum
2024-05-24

Diarienummer
BTN-2024/144.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för kvarteret Aspen med flera – svar på intern remiss

Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 24 maj 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för kvarteret Aspen med flera på granskning. Förslaget är ett led i omvandlingen av Storängen. Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv, inbjudande läromiljö med förskola och grundskola, med tillgång till service och närhet till kollektivtrafik.

Förvaltningens synpunkter rör namn, planbestämmelser och beskrivningar av bestämmelser.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för kvarteret Aspen med flera på granskning. Förslaget är ett led i omvandlingen av Storängen. Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv, inbjudande läromiljö med förskola och grundskola, med tillgång till service och närhet till kollektivtrafik. Bygglövs- och tillsynsnämnden har i februari 2022 lämnat synpunkter på detaljplanen då den var ute på samråd. Vissa av dessa synpunkter har hanterats, medan andra kvarstår.

Förvaltningens synpunkter

Namn

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

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



Namnet på detaljplanen skiljer sig åt i de olika planhandlingarna. I handlingarna blandas även kvartersnamnet Aspen och namnen på fastigheterna Aspen 2 och Aspen 3 ihop. Planhandlingarna bör korrigeras utifrån vad detaljplanen ska heta.

I flera av dokumenten nämns "Närparken", "Parkstråket" och "Parkstråket Aspen" med inledande versaler, trots att det inte finns några sådana beslutade namn. Detta bör ändras till **närparken, parkstråket** eller **parkstråket inom detaljplanen för** och korrekt namn på detaljplanen.

I planbeskrivningen nämns "Hörningsnäs koloniområde" på sidorna 11, 23 och 33. Det bör ändras till det korrekta namnet **Hörningsnäs odlingslottsförening**.

I samrådsredogörelsen har Stockholm Vatten AB på sida 17 lämnat en kommentar som hänvisar till en gata som de kallar "Palmvägen". Någon sådan gata finns inte i kommunen. Det bör ändras till rätt namn.

I barnkonsekvensanalysen, på sida 12, nämns "Telefonparken" och "Båtparken". Det är inte namn som bygglovs- och tillsynsnämnden har beslutat, varför de inte heller ska användas. I stället för "Telefonparken" kan lekplatsen beskrivas ligga **bakom bebyggelsen på Edsvägen**. Eftersom det finns en park i Trångsund som i folkmun kallas för "Båtparken" blir det extra olämpligt att i barnkonsekvensanalysen kalla en park för "Båtparken". Skriv i stället **Ängsnäsparken** eftersom lekplatsen som avses tillhör Ängsnäsparken. På sida 12 nämns även "Spindelparken". Det bör skrivas inom citationstecken eftersom det inte finns något namnbeslut för parken.

I programhandlingen om parkstråk står det på sidorna 8, 12 och 19 "Gläntans lekplats", trots att det inte finns något sådant beslutat namn. Skriv hellre **lekplatsen i gläntan** eller **lekplatsen vid gläntan**.

I artskyddsutredningen om fladdermöss nämns "Aspens grönområde", som inte är något beslutat namn. Det bör därför ändras till **grönområdet inom detaljplanen för** och korrekt namn på detaljplanen. I handlingen nämns även "Lännavikens grönområde", som inte heller är något beslutat namn. Det bör ändras till **grönområdet vid Lännaviken**.

I promemorian "Dimensionering och kontroll av dagvattensystemet" refereras det till "Burken" för vad som verkar vara ett underjordiskt vattenmagasin. Det är möjligen ett arbetsnamn, men inget beslutat namn för någon plats. Det bör därför skrivas med liten inledande bokstav och inom citationstecken.

I promemorian om översvämningsrisker nämns "Fullerstaåstråket", som inte är något beslutat namn. Detta bör ändras till **ledningsnätet vid Fullerstaån** eller **ledningsnätet i anslutning till Fullerstaån**.

I riskbedömningen om kvarteren Fabriken och Förrådet nämns "Saltängen". Eftersom det inte finns något sådant område bör detta ändras till **Storängen**, eftersom det verkar vara Storängen som åsyftas.



Datum
2024-05-24

Diarienummer
BTN-2024/144.109

Plankarta – allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Det finns två bestämmelser om park. Dessa bör slås ihop till en bestämmelse, där det förtydligas att fördröjningsåtgärder gällande dagvatten får hanteras inom parkmarken. De olika fördröjningsområdena kan illustreras på kartan.

Plankarta – mark och vegetation

Plushöjderna på allmän plats och kvartermark är inkonsekvent utsatta och saknas för vissa områden. Utan plushöjder måste alla väsentliga ändringar av marknivåer föregås av lovprövning.

Plankarta – bebyggandets omfattning

Exploateringsgraden för bestämmelsen S_1 omfattar inte skolgården eftersom e_3 -bestämmelsen avgränsas av en egenskapsgräns. I teorin betyder det att det är fritt fram att bebygga hela det område som omfattas av korsmark med komplementbyggnader. Om detta inte är avsikten bör byggrättens storlek likt bestämmelsen e_1 avgränsas av användningsgränsen.

Förvaltningen är tveksam till användningen av byggnadshöjd. Det finns en inbyggd problematik i hur denna ska beräknas, särskilt när byggnader hamnar närmare än sex meter till allmän plats. Höjder bör om möjligt regleras med nockhöjd eller totalhöjd utifrån kartans nollplan.

Höjder redovisas inkonsekvent, med eller utan decimal. Höjder bör hanteras på samma sätt i hela planområdet.

Plankarta – utformning

Bestämmelsen f_1 är liksom i samrådshandlingen otydlig. Om syftet är att komplementbyggnader ska placeras med gavelfasad mot gång- och cykelväg är det enklast att skriva det.

Plankarta – markreservat

I förslaget avgränsas u_1 -bestämmelsen med två heldragna svarta linjer. Dessa är otydliga och saknar förklaring i legenden. Utifrån gränshierarkin borde gränsen i stället vara en sekundär egenskapsgräns.

Plankarta – villkor för startbesked

Med nuvarande lydelse går det dels att ansöka om byggnation och markarbeten i ett och samma ärende, dels att i genomförandeskedet dela upp ärendet genom delstartbesked. Med lydelsen måste marksaneringsarbetena vara helt genomförda och slutbesked måste ha meddelats innan startbesked för byggnation kan bli aktuellt för någon byggnad med tillhörande markarbeten.

Plankarta – marklovsplikt

Inom planområdet finns ingen utökad marklovsplikt. Det medför att det inte krävs någon lovprövning för att fälla de träd som är skyddade enligt bestämmelserna Träd₁ och n₁. Det blir därmed fastighetsägarens ansvar att följa planbestämmelserna, utan uppföljning från kommunens sida.



Planbeskrivning – bestämmelserna e₁ och e₃

Beskrivningarna av bestämmelserna e₁ och e₃ i planbeskrivningen behöver ses över eftersom de inte stämmer överens med plankartan. I plankartan finns inga regleringar av byggnadsarea eller bestämmelser om att skärmtak och komplementbyggnader ska ha vegetationsbeklädda tak.

Planbeskrivning – prickmark och korsmark

Beskrivningen av prickmarkbestämmelsen behöver ses över då beskrivningen säger att det tillåts skärmtak över entréer och cykelställ, vilket inte stämmer överens med bestämmelsen i plankartan.

Även beskrivningen av bestämmelsen om korsmark måste uppdateras för att stämma överens med plankartans lydelse.

Planbeskrivning – utformning

Bestämmelsen i plankartan behöver skrivas om och beskrivningen av bestämmelsen i planbeskrivningen likaså. De stämmer inte överens i nuläget.

Planbeskrivning – bestämmelserna n₁, n₂ och Träd₁

Enligt beskrivningen av bestämmelsen n₁ krävs marklov, med detta är felaktigt. Det finns ingen utökad marklovsplikt enligt plankartan. Stryk texten om krav på återplantering eftersom det inte är möjligt att ställa ett sådant krav och det inte heller finns med i plankartan.

I planbeskrivningen nämns bestämmelsen n₂, vilket bör strykas eftersom det inte finns någon sådan bestämmelse i plankartan.

I plankartan finns bestämmelsen Träd₁. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av denna bestämmelse, eftersom den inte nämns där.

Planbeskrivning – villkor för startbesked

Beskrivningen av villkor för startbesked behöver ändras i enlighet med förvaltningens kommentarer om planbestämmelsen.

Planbeskrivning – markreservat

Beskrivningen av bestämmelsen u₁ behöver kompletteras med information om vem eller vilka som ansvarar för samordning av ledningsdragningar samt i vilket skede som samordningen ska ske.

Planbeskrivning – höjder på byggnader

I planbeskrivningen redovisas ingenting om plankartas bestämmelser om höjder på byggnader.

Planbeskrivningen – övrigt

Planbeskrivningen tar upp utformningsfrågor som rör hur området ska gestaltas, som det inte finns planbestämmelser om. Om inte utformning regleras på annat sätt i byggprocessen säkerställer inte detaljplanen den utformning som nämns i planbeskrivningen.



Datum
2024-05-24

Diarienummer
BTN-2024/144.109

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter ur flera hållbarhetsperspektiv. Barnrättsperspektivet finns med en barnkonsekvensanalys som finns med i underlaget till detaljplanen.

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. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Samrådsredogörelse
- Bilaga 4. Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 5. Programhandling ”Parkstråk Aspen”
- Bilaga 6. Artskyddsutredning och inventering fladdermöss
- Bilaga 7. PM Dimensionering och kontroll av dagvattensystemet
- Bilaga 8. PM Översvämningsrisker Storängen
- Bilaga 9. PM Riskbedömning Fabriken Förrådet

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen