



Datum
2024-10-15

Diarienummer
BTN-2024/229.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Udden 8 inom kommunal Fullersta – svar på intern remiss

Förslag till beslut

- Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 15 oktober 2024, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Udden 8 inom kommunal Fullersta på granskning. Syftet med förslaget är att förtäta centrala delar av Huddinge med bostäder och lokaler och att utveckla Fullerstatorget.

Bygglövs- och tillsynsnämnden lämnade synpunkter på detaljplanen när den var ute på samråd, men förvaltningen konstaterar att dessa synpunkter inte har omhändertagits i granskningshandlingarna.

Förvaltningens synpunkter i granskningsskedet rör bland annat förorenad mark, formuleringar av planbestämmelser, hur parkeringsbehovet ska tillgodoses samt användningen av namn i planhandlingarna.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden skickat ett förslag på detaljplan för Udden 8 inom kommunal Fullersta på granskning. Syftet med förslaget är att förtäta centrala delar av Huddinge med bostäder och lokaler och att utveckla Fullerstatorget. Planområdet ligger inom gångavstånd till Huddinges pendeltågstation.

Bygglövs- och tillsynsnämnden lämnade synpunkter på detaljplanen när den var ute på samråd, men förvaltningen konstaterar att många av dessa synpunkter inte har omhändertagits i granskningshandlingarna. Nämndens synpunkter finns inte heller med i samrådsredogörelsen.

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



Datum
2024-10-15

Diarienummer
BTN-2024/229.109

Förvaltningens synpunkter

Namn

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

I planhandlingarna och i webbtextern benämns **Fullerstatorget** felaktigt ”Fullersta torg” och ”Fullerstatorg”. Områdesnamnet ”Fullersta torg”, som fastställdes 1996 för att underlätta vägbeskrivning och vägvisning, omfattar hela centrumområdet mellan järnvägen och väg 226 (Huddingevägen). Efter att bygglövs- och tillsynsnämnden lyfte felet i samrådsskedet har den felaktiga användningen av ”Fullersta torg” på många ställen ändrats till ”Fullerstatorg”, vilket också är fel. Rätt namn på torget är ”Fullerstatorget”. Detta bör åtgärdas i planhandlingarna och i webbtextern.

I planbeskrivningen och i den antikvariska bedömningen benämns en byggnad som ”Blodpuddingen”. Eftersom det inte är något beslutat namn bör det skrivas med liten inledande bokstav, det vill säga ”blodpuddingen” eller ”byggnaden som i folkmun kallas för ’blodpuddingen’”.

På sida 13 i planbeskrivningen nämns ”thaikiosken”. Den bör benämnas vid sitt rätta namn, ”Pang's Take Away”.

I kvalitetsprogrammet står det ”Cykelorget” på flera ställen. Det finns ingen plats med det namnet inom planområdet, varför ordet bör skrivas med liten inledande bokstav, alternativt att platsen beskrivs på ett annat sätt.

Plankartan – markens anordnande och vegetation

Bestämmelsen n₁ syftar till att det ska tillskapas en lågpunkt för hantering av dagvatten. Det framgår dock inte hur det ska göras, av vem eller hur det ska följas upp att det utförs. Inte heller i planbeskrivningen framgår detta. Där står det endast att det säkerställs genom systemhandling. Inom samma område finns även en bestämmelse om markens höjd ovan angivet nollplan. Plushöjden gäller hela området. Utifrån bestämmelsernas utformning kommer ansvaret för att bestämmelserna följs ligga på den som bygger och i förlängningen fastighetsägaren.

Det kan uppstå problem med efterlevnad av bestämmelserna och missförstånd kring vad som gäller. Plushöjden på marken ger rätt att ändra marken inom hela området upp till angiven plushöjd utan att det föregås av lovprövning. Lågpunkten (om den faktiskt tillskapas) kan komma att försvinna om marken höjs till tillåten plushöjd.

Såväl n₁-bestämmelsen som bestämmelsen om markens höjdsättning bör ses över för att de inte ska motverka varandra. Ett sätt att lösa det på är att ge delar av den aktuella ytan en lägre högsta tillåten markhöjd, som säkerställer att marknivåerna där kommer att vara lägre.



Plankartan – utformning

I bestämmelsen f₂ är ordet ”sockelväning” felstavat.

Bestämmelsen f₃ bör ses över eftersom dess formulering lämnar utrymme för tolkning. Detta beskrivs mer i sista stycket under rubriken ”Planbeskrivningen – planbestämmelser” nedan.

Plankartan och planbeskrivningen – genomförandetid

Genomförandetiden bör skrivas ut i år, inte månader.

Planbeskrivningen – parkering

De synpunkter på parkeringsavsnittet som bygglovs- och tillsynsnämnden lämnade i samrådsskedet har inte omhändertagits.

Enligt planbeskrivningen ska vissa parkeringar anordnas längs Rådstuguvägen, på fastigheten Domarringen 1. Gällande detaljplan för Domarringen 1¹ anger tydligt att marken inte får bebyggas och att ytparkeringar inte får anordnas. Endast den del av detaljplanen som omfattar Udden 8 ska upphävas, men i övrigt kommer bestämmelserna för Domarringen 1 att kvarstå. Den mark på fastigheten Domarringen 1 som enligt planförslaget ska användas till parkering kan därmed inte användas till parkering.

Planbeskrivningen visar att behovet av parkeringar kommer att tillgodoses på en annan fastighet än den egna. En grundförutsättning för att kunna nyttja en grannfastighets parkeringsplatser är att grannfastighetens behov är tillgodosedda och att tillgången på parkeringsplatser inte försämras av nyttjandet, men det saknas underlag för att kunna bedöma hur planförslaget kommer att påverka parkeringsbehovet på berörda grannfastigheter.

Det långsiktiga parkeringsbehovet utanför den egna fastigheten behöver säkras upp. Förvaltningen brukar förorda att bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet. Ett alternativ till det är att inrätta ett servitut, som ska finnas på plats innan ansökan om bygglov lämnas in. Detta borde förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen – planbestämmelser

Beskrivningarna av markens höjdläge och bestämmelsen n₁ behöver förtydligas. Se mer om detta under rubriken ”Plankartan – markens anordnande och vegetation” ovan. Nuvarande beskrivningar av bestämmelserna ger inte det tolkningsstöd som skulle behövas.

De synpunkter angående prickmark som bygglovs- och tillsynsnämnden lämnade i samrådsskedet har inte omhändertagits. Enligt plankartans bestämmelse får inte byggnader uppföras, bortsett från balkonger som får kraga ut över prickmarken. I planbeskrivningen framgår det tydligt att fler åtgärder än så är tänkta att tillåtas, såsom skärmtak och tak över cykelställ. I texten används begreppet ”bebyggelse”. Detta begrepp innefattar dock enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900)

¹ Detaljplan med aktbeteckning 0126k-12179.



både byggnader och andra anläggningar. Om skärmtak över entréer och tak över cykelställ ska medges måste plankartans bestämmelse skrivas om.

Planbeskrivningens text om plankartans höjdbestämmelser är såväl spegelvänd som vänd upp och ned och därmed oläsbar.

Beskrivningen av f₃-bestämmelsen behöver ses över, eftersom den enligt beskrivningen endast rör hantering av eventuella synliga skarvar. Bestämmelsen i plankartan är dock skarpare i sin formulering, som lyder ”om byggnaden uppförs med byggnadselement med synliga elementskarvar ska de bearbetas med en genomarbetad relief eller mönster”. Detta kan tolkas som att om byggnadselement används ska själva elementen (inte bara de synliga elementskarvarna) vara bearbetade med en genomarbetad relief eller med mönster. Vidare är bestämmelsen formulerad på ett sådant sätt att eventuella mönster inte behöver vara genomarbetade. För att det ska gälla skulle det behöva stå något i stil med ”ett genomarbetat mönster” eller ”genomarbetade mönster”.

Förorenad mark och masshantering

Hantering av förorenade massor med halter som överstiger gränsen för känslig markanvändning (KM) är anmälningspliktigt enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälningsplikt råder även för användning av avfall för anläggningsändamål, om föroreningshalterna överstiger gränsen för mindre än ringa risk (MRR), enligt 10 § miljöprövningsförordningen (2013:251), om massorna ska återanvändas på annan plats.

Bygglovs- och tillsynsnämnden mottog i rollen som tillsynsmyndighet underrättelsen om förorenad mark enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) i samband med att samrådshandlingarna skickades ut den 11 april 2023, trots att markundersökningen utfördes i december 2020. Enligt paragrafen ska tillsynsmyndigheten genast underrättas, annars kan det anses vara ett försvårande av miljökontroll, vilket är straffbart.

Dagsljus och skuggförhållanden

I underlaget saknas information om hur intilliggande innergårdars ljusförhållanden påverkas av detaljplanens genomförande.

Övrigt

Om länshållningsvatten beräknas uppstå under schaktning måste en anmälan göras senast sex veckor innan vattnet ska avledas.

Hållbarhet och barnkonventionen

Bland planhandlingarna finns en social konsekvensanalys med fokus på barnperspektivet.



Datum
2024-10-15

Diarienummer
BTN-2024/229.109

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. Plankarta Granskning
- Bilaga 2. Planbeskrivning Udden 8 granskning
- Bilaga 3. Antikvarisk bedömning Fullersta torg
- Bilaga 4. Kvalitetsprogram
- Bilaga 5. Social konsekvensanalys
- Bilaga 6. Dagsljus+solljus
- Bilaga 7. Samrådsredogörelse Udden 8
- Bilaga 8. Underrättelse

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen