



Datum
2023-07-06

Diarienummer
BTN-2023/150.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Förnyad granskning av detaljplan för Rosenhill, inom kommundel Fullersta – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 6 juli 2023, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har fått en remiss av kommunstyrelsen om ett förslag till detaljplan för Rosenhill, inom kommundel Fullersta, som är ute på förnyad granskning.

Förvaltningen har bland annat synpunkter på plankartans bestämmelser som inte stämmer överens med intentionerna i planbeskrivningen. Förvaltningen lyfter behovet av att i provtagningar inkludera analyser av PFAS och ger förslag på vilka begrepp och namn som kan användas i stället för de felaktiga namn som finns i planhandlingarna.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har fått en remiss av kommunstyrelsen om ett förslag till detaljplan för Rosenhill, inom kommundel Fullersta, som är ute på förnyad granskning. Förslaget syftar till att möjliggöra förtätning med 26 enbostadshus, att det tillkommer en lekpark, att en lokalgata byggs om och att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut.

Förvaltningens synpunkter

Namn

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

På sidorna 12–14 och 19 i planbeskrivningen och i granskningsutlåtandet nämns ”Rosenhillsmossen” och ”Vitmossen”, trots att dessa inte är beslutade

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



naturnamn. De bör konsekvent bytas ut till ”mossen i Rosenhill” eller bara ”mossen”.

I planbeskrivningen (s. 28) och i trafikbullerutredningen (s. 3, 5 och 14) nämns ”Musikantvägen”, vilket inte är något beslutat namn. Troligtvis åsyftas **Sommarsolsvägen**. ”Musikantvägen” var ett namnförslag som gick ut på remiss 2016 men som sedan aldrig beslutades.

Enligt trafikbullerutredningen ska Sommarsolsvägen och Fågelsångsvägen kopplas ihop, vilket är mycket förvirrande eftersom det inte alls planeras.

Att kartor och texter i planförslaget inte har uppdaterats i enlighet med nuvarande planering kan förvirra invånare, fastighetsägare och i området verksamma som tar del av planhandlingarna.

Förorenad mark

På fastigheten Ritbordet 44 som angränsar till planområdet har det tidigare förekommit en containerbrand som bekämpades med brandskum innehållande PFAS. Eftersom PFAS är flyktigt och bioackumulerande anser förvaltningen att framtida provtagningar i jord, sediment och grundvatten bör inkludera analyser av PFAS, framför allt vid bebyggelse längs och intill Mossvägen.

Skulle någon typ av förorening påträffas ska bygglovs- och tillsynsnämnden underrättas. Dessutom ska en anmälan till nämnden göras om och när en förorening ska avhjälpas.

Miljökvalitetsnormer

I och med planläggningen planeras kommunalt vatten och avlopp att byggas ut. Enligt planhandlingarna kommer exploateringen att minska fosforbelastningen, vilket förvaltningen är positiv till eftersom det förbättrar förutsättningarna att minska fosforbelastningen i Trehörningen och att uppnå miljökvalitetsnormer i vattendrag och sjöar nedströms.

Förvaltningen instämmer i bedömningen i planhandlingarna som säger att den marginella trafikökning som väntas till följd av detaljplanen inte kommer att leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Masshantering

I planbeskrivningen står det att förslaget inte innebär någon större masshantering. Det borde förtydligas vad som menas med större masshantering.

Sulfidberg

Planområdet har enligt planhandlingarna en mycket låg försurningspotential. Om utfyllningsmassor ska användas är det viktigt att de inte utgörs av sulfidberg. Förvaltningen vill påminna om att eventuell hantering av sulfidberg eller sulfidjord ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden.

Radon

Förvaltningen vil påminna om att bostäder ska planeras på sådant sätt att det vid behov enkelt kan vidtas radonreducerande åtgärder när byggnaden är färdigställd.



Datum
2023-07-06

Diarienummer
BTN-2023/150.109

Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Motiveringen till att det inte finns behov av att göra någon miljöbedömning behöver utvecklas, inte minst då det av planbeskrivningen framgår att naturmarken i hela området hör till naturvärdesklass 3. Exploatering i området bör därmed göras med stor försiktighet.

Förvaltningen är positiv till att mötet mellan natur och bebyggelse ska ske varsamt och att bebyggelsen ska anpassas till den naturliga terrängen för att undvika schaktning och utjämning av mark.

Plankarta

I planbestämmelserna e1 och e2 bör stavfelen rättas och kvadratmeter skrivs ut korrekt.

Bland planbestämmelserna finns en f-bestämmelse som reglerar antalet våningar, men i själva kartan finns ingen f-bestämmelse. I kartan syns bara romerska siffror. Det saknas koppling mellan bestämmelselegenden och kartan. Detta måste ses över för att bestämmelsen ska kunna användas.

En källare kan inte vara en våning enligt definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF). Så som f-bestämmelsen är formulerad, det vill säga att en källarvåning får anordnas utöver max antal våningar, medges därför tre våningar plus en vanlig källare under förutsättning att "källarvåningen" som medges utöver max antal våningar ges en källarkaraktär. Förvaltningen rekommenderar att f-bestämmelsen ändras. Om avsikten är att reglera antalet våningar ska bestämmelsen följa definitionerna i PBF för att tydliggöra hur många våningar som tillåts. Utöver våningar kan vind och källare tillkomma, så länge de inte utgör våningar enligt definitionen i PBF.

Bestämmelsen i planförslaget reglerar antalet våningar, men inte höjden. Det finns teoretiskt sett ingen gräns för hur hög varje våning kan vara. Med nuvarande formulering skulle byggherrar och fastighetsägare kunna uppföra byggnader om minst 450 kvadratmeter bruttoarea om man utgår från samma storlek på alla våningsplan. Utöver det kan öppenarea tillkomma. Förvaltningen förespråkar volymbegränsningar genom nockhöjder eller totalhöjd. Då går det att veta på förhand hur stor exploatering som ryms inom varje fastighet, samtidigt som den otydliga bestämmelsen om källarvåning kan utgå.

Planbeskrivningens intentioner

I inledningen av planbeskrivningen står det att planen syftar till att möjliggöra en mindre förtätning och ny exploatering i form av villor. Sedan beskrivs bebyggelsen som småhus i max två våningar. Småhus är dock per definition både en- och tvåbostadshus. En villa syftar ofta till enbostadshus, men kan vara ett tvåbostadshus. För att underlätta framtida tolkning av detaljplanen bör det därför förtydligas i planbeskrivningen vad som menas med begreppen "småhus" och "villa".

Texten om "max två våningar" stämmer inte överens med bestämmelserna i plankartan, som medger två våningar plus "källarvåning", alltså i praktiken tre våningar.



Datum
2023-07-06

Diarienummer
BTN-2023/150.109

I tidigare granskningsförslag fanns begreppet ”friliggande enbostadshus” med i bestämmelserna e1 och e2. Formuleringen av bestämmelserna i nuvarande förslag möjliggör exploatering av tvåbostadshus. Detta i kombination med att höjden inte regleras kommer troligtvis leda till att planens uttalade syfte, ”mindre förtätning och ny exploatering i form av villor”, inte kommer att uppnås, då plankartans bestämmelser trumfar vad som står i planbeskrivningen.

I liknande områden har exploatörer köpt upp stora delar av fastigheterna, styckat av och bebyggt dem till max med en- eller tvåbostadshus. Samtidigt har exploatörerna nyttjat möjligheten att vidta lovbeFriade åtgärder, såsom att inreda en ytterligare bostad där detaljplanen från början inte medgett två bostäder och att bygga en komplementbyggnad. Därmed har grundtankarna i detaljplanerna frångåtts. Med föreslagen detaljplan kan motsvarande scenario väntas även i detta planområde. I kombination med planbestämmelsen om minsta tomtstorlek, som möjliggör avstyckningar, kan de tänkta 26 bostäderna med stor sannolikhet bli 78 bostäder, genom att tvåbostadshus och komplementbostadshus byggs på varje tomt.

Hållbarhet och barnkonventionen

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter ur ett hållbarhetsperspektiv, men bedöms inte få några konsekvenser för nämnden ur ett barnrättsperspektiv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innehåller synpunkter som syftar till att intentionerna med föreslagen detaljplan ska stämma överens med bestämmelserna i plankartan. Förslaget till beslut bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Trafikbullerutredning

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen