



Datum
2020-09-03

Diarienummer
Dnr 2018-2980

Samrådsredogörelse– Detaljplan för Bergskammen 46 inom Segeltorp, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 27 januari och 17 februari 2020 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter samt på kommunens hemsida.

Förändringar i plankartan

- Planbeskrivning förtydligas avseende den nya byggrättens storlek och syfte
- Planbeskrivning har uppdaterats gällande dagvattenåtgärder
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om markens höjdsättning
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om byggnadsarea för komplementbyggnad
- Bestämmelse om nockhöjd inom yta som avser befintlig altan har ändrats till byggnadshöjd
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras
- Genomförandetid har lagts till i plankartan

Samrådsredogörelsens innehåll

Beskrivning av ärendet	1
Hur har programsamrådet/samrådet/granskningen gått till?.....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	6
Inkomna yttranden från övriga	7

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i mars 2019 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Bergskammen 46.

Planen syftar till att pröva en byggrätt som möjliggör de befintliga byggnader som står på fastigheten.

Detaljplanen för Bergskammen 46 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.



Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 27 januari och 17 februari 2020. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Kulturmiljövård

Även om Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området kan tåla en större förändring än tidigare anser Länsstyrelsen att kommunen bör se över om den höga slutna muren mot gatan som utgör altanens kant bör göras planenlig eftersom den utgör en stor avvikelse mot utformningen i området i stort.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen bör förtydliga vilken fördröjningsåtgärd som anses vara lämplig för förhållandena inom planområdet. Även om den utökade byggrätten kan innebära en marginell ökning av dagvatten finns översvämningsproblem i närområdet som inte får förvärras av planens genomförande.

Formalia och planbestämmelser

Såsom syftet och beskrivningen av planen är formulerat är det otydligt om byggrätten som medges i planförslaget innebär en större byggrätt än vad befintlig byggnad upptar eller om planförslaget enbart syftar till att göra befintlig byggnad planenlig. Kommunen bör därför se över syftesformuleringen och beskrivningen av planens innehåll.

I plankartan saknas skalstock eller text som förklarar för vilket pappersformat skala 1:200 gäller vilket kommunen bör lägga till för att plankartan ska kunna läsas korrekt.

Höjden för altanen anges som nockhöjd i kombination med en bestämmelse f2 för att medge skyddsanordning. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att en altan inte kan omfattas av begreppet nockhöjd eftersom den inte utgör en byggnad med tak. Förslagsvis kan höjd för altan istället regleras med totalhöjd.

Kommentar:

Planbeskrivning och plankarta uppdateras utifrån synpunkterna

Lantmäterimyndigheten

- Genomförandetiden framgår inte i plankartan
- Prickarna och plusen i prick- och plusmarken är väldigt glest utspridda och svåra att förstå. Det hade underlättat att tolka planen om symbolerna var



tätare. Det hade varit önskvärt att prickarna och plusen är lika täta i kartan som i planbestämmelsebeskrivningen.

- Egenskapen e1 är bara giltig inom området med högsta nockhöjd +64 men inte inom områdena med högsta nockhöjd +62 och +53.5. Vi har förstått det som att det inte är intentionen utan att e1 ska gälla på all byggbar yta. e1 behövs då pilas in i områdena som saknar bestämmelsen.

Kommentar:

Plankartan uppdateras enligt synpunkterna.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande yttrande efter remiss med diarienummer KS-2018/2980 från Huddinges kommun. Yttrandet grundar sig på följande handlingar: 1. Programskede

Södertörns brandförsvarsförbund har inga kommentarer.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

Södertörns Fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran för Bergskammen 46, våra fjärrvärmeledningar påverkas inte av utbyggnadsplanerna.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

Skanova

Skanova har inga ledningar som berörs av planen och har inget att erinra mot densamma.

För ledningssamordning inför eventuella anslutningar kontakta [i akten] på Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

SRV Återvinning

SRV återvinning har tagit del av utsänd samrådshandling avseende detaljplan för Bergskammen 46.

Vår granskning fokuserar på att möjliggöra lösningar avseende källsortering samt SRV:s möjlighet till hämtning av källsorterat avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt.

Föreslagna förändringar i utsänd detaljplan påverkar inte SRV:s möjligheter att erbjuda hushållet nuvarande valbara lösningar för källsortering av avfallet.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.



Stockholm Vatten och Avfall AB

Med anledning av er skrivelse till Stockholm Vatten AB, den 24 januari 2020, med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att vi inte har någon erinran mot förslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Region Stockholm, trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning som bedöms påverkas av förändringar i byggrätten för aktuell detaljplan och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende "Detaljplanen för fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp, Huddinge kommun".

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inte innebär någon erinran mot detaljplanen.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Miljö- och bygglövsförvaltningen 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
 - 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.

Kommentar:

Vanligtvis görs bullerutredningar för detaljplaner som visar dagens bullersituation och även en utredning som tar hänsyn till kommande trafikökningar år 2040. I PBL 4 kap 33§ kan utläsas: Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Då denna detaljplan avser en villatomt i ett villaområde där det inte finns några framtida planer på omvandling av villaområdet till något annat, är bedömningen att det inte finns något behov av att göra en bullerutredning för framtida trafikökningar.

Planbeskrivning och plankarta uppdateras utifrån synpunkterna

Följande remissinstanser har inte svarat:

Stockholms läns museum

SYVAB

AB Stokab

Trygghets- och delaktighetsberedningen

Pensionärsrådet



Råd för funktionshinderfrågor

Huddinge Hembygdsförening

Huddinge villaägarkrets

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Södertörns brandförsvarsförbund

Skanova

SRV Återvinning

Stockholm Vatten och Avfall AB

Södertörns Fjärrvärme AB

Region Stockholm, trafikförvaltningen

Vattenfall Eldistribution AB

Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

Synpunkter avseende

- brandskydd mellan byggnader inom fastigheten Bergskammen 46
- fler våningar än vad gällande detaljplan medger
- fastigheten får annan byggrätt än övriga fastigheter i området
- fastighetsägarförteckningen är inte aktuell gällande Albacken 44

Kommentar:

Brandskydd tas upp vid bygglovet och kan hanteras antingen genom ett minsta avstånd mellan byggnader eller utformning enligt kraven i BBR beträffande brand.

Situationen som uppstått för den aktuella fastigheten genom att bygglovet överklagades sent i byggprocessen har sin grund i att det givna lovet inte vann laga kraft. Plan- och bygglagen är nu ändrad och en likartad situation bör inte kunna uppstå igen. Kommunens bedömning av projektet utifrån platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar är att byggrätten är lämplig att pröva i detaljplan.

Inför granskning har plankartan justerats genom att bestämmelser har lagts till avseende högsta byggnadsarea för komplementbyggnad. Bestämmelse om markens höjdsättning har även lagts till samt att nockhöjd inom yta som avser befintlig altan har ändrats till byggnadshöjd.

Fastighetsförteckningen har uppdaterats inför granskning.



Inkomna yttranden från övriga

Övrig 1

Synpunkter och frågor avseende

- kriterier för att ändra detaljplan för enstaka fastigheter
- bygglov, uppföljning av bygglov
- gällande plans bestämmelser om att högst 1/5 av tomten för bebyggas. Skaftväg bör inte räknas in i byggbar yta samt otydligt beskrivet om hur stor yta som får bebyggas
- höjden och volymen på byggnaden och altanen/muren
- om vite har betalats
- kommunens resurser och vem som bekostar planarbetet

Kommentar:

Kommunen har tagit fram riktlinjer för planbesked som anger när en ny detaljplan bör eller inte bör tas fram. Situationen som uppstått för den aktuella fastigheten genom att bygglovet överklagades sent i byggprocessen har sin grund i att det givna lovet inte vann laga kraft. Plan- och bygglagen är nu ändrad och en likartad situation bör inte kunna uppstå igen.

Gällande plan från 1975 medger att högst 1/5 av fastigheten får bebyggas eller max 200 kvm. Syftet med den nya detaljplanen är att den befintliga bebyggelsen ska bli planenlig och planförslaget medger därför en huvudbyggnad om högst 165 kvm. En bestämmelse om att högsta byggnadsarea för komplementbyggnad har lagts till inför granskning. Dessutom har en bestämmelse lagts till för att säkerställa att markens höjd inte ändras väsentligt. Skaftvägar räknas inte in i byggbar yta.

Under planarbetet har volym och höjder studerats och bedömningen är att den befintliga byggnaden inte avviker i så stor utsträckning att det till exempel motiverar särskilda planbestämmelser för reglering av anpassning till kulturmiljön för fastigheten.

Kommunen har lämnat in en ansökan om utdömande av vite till mark- och miljödomstolen. Fastighetsägaren till Bergskammen 46 bekostar arbetet med att ta fram den nya detaljplanen.

Carolin Andersson

Planarkitekt