

Planbeskrivning

Detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17 inom kommundel Länna



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2022-01-11
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2020/1523*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-01-11
- Plankarta med bestämmelser, 2021-01-11

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Kulturhistorisk bedömning, Stockholms länsmuseum, 2014
- Kulturhistorisk bedömning, tillägg, Stockholms länsmuseum, 2014

Detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17 i kommundelen Länna

Utökat förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektgrupp

Alvin Mielli, plansektionen/SBA, KSF

Petra Nicander, mark- och exploateringssektionen/SBA, KSF

Robert Karlsson, plansektionen/SBA, KSF

Rickard Castillo, bygglovenheten, MBF

Eva-Lisa Saksi, kommunikationssektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	22
Behov av strategisk miljöbedömning	24
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Administrativa frågor	27

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två småhus inom de kommunala fastigheterna Korallroten 16 och 17, att skydda det gamla gästgiveriet på fastigheten Korallroten 15 samt att skydda viktiga kulturmiljövärden på platsen.

Platsens kulturhistoriska värde ligger i helhetsmiljön med Länna gästgiveriet (huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15), trädgård med äldre ädellövträd och huvudbyggnadens läge i förhållande till Gamla Dalarövägen.

Rivningsförbud och bestämmelse om bevarande införs för Länna gästgiveriet. De nya byggnaderna placeras likt två flyglar som underordnar sig det gamla gästgiveriet i höjd och volym. Befintliga, viktiga äldre lövträd bevaras i planen.

Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse avseende exploateringsgrad. Karaktären på det befintliga villaområdet bevaras och förstärks. Attraktiva bostäder möjliggörs i ett villaområde med närhet till rekreation och grönska.

Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan och bidrar till att uppfylla målet ”Hållbart tillväxt med fokus på eget ägande” i kommunens ”Mål och budget”.

Bedömningen är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Tidplan

Planuppdrag	31 mars, 2021
Samråd	april-maj, 2022
Granskning	kvartal 3, 2022
Antagande	kvartal 4, 2022

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två småhus inom de kommunala fastigheterna Korallroten 16 och 17, att skydda det gamla gästgiveriet på fastigheten Korallroten 15 samt att skydda viktiga kulturmiljövärden på platsen.

Rivningsförbud och bestämmelse om bevarande införs för Länna gästgiveri. De nya byggnaderna placeras likt två flyglar som underordnar sig det gamla gästgiveriet i höjd och volym. I planen bevaras befintliga, viktiga äldre lövträd samt grusuppgången som utgör infarten till fastigheterna Korallroten 15 och Korallroten 16.

Planen syftar också till att ge de avstyckade fastigheterna Korallroten 16 och 17 bygg rätt, då de inte har det idag i detaljplanen från 1939. Vidare så syftar detaljplanen till att utöka bygg rätten för stamfastigheten, Korallroten 15, då gästgiveribyggnaden är uppförd med en byggnadsarea på cirka 182 kvadratmeter som är större än vad gällande detaljplan medger. Detaljplaneförslaget reglerar bygg rätten för gästgiveriet enligt nuvarande omfattning som därmed får en utökad bygg rätt för huvudbyggnaden på Korallroten 15 jämfört med gällande detaljplan.

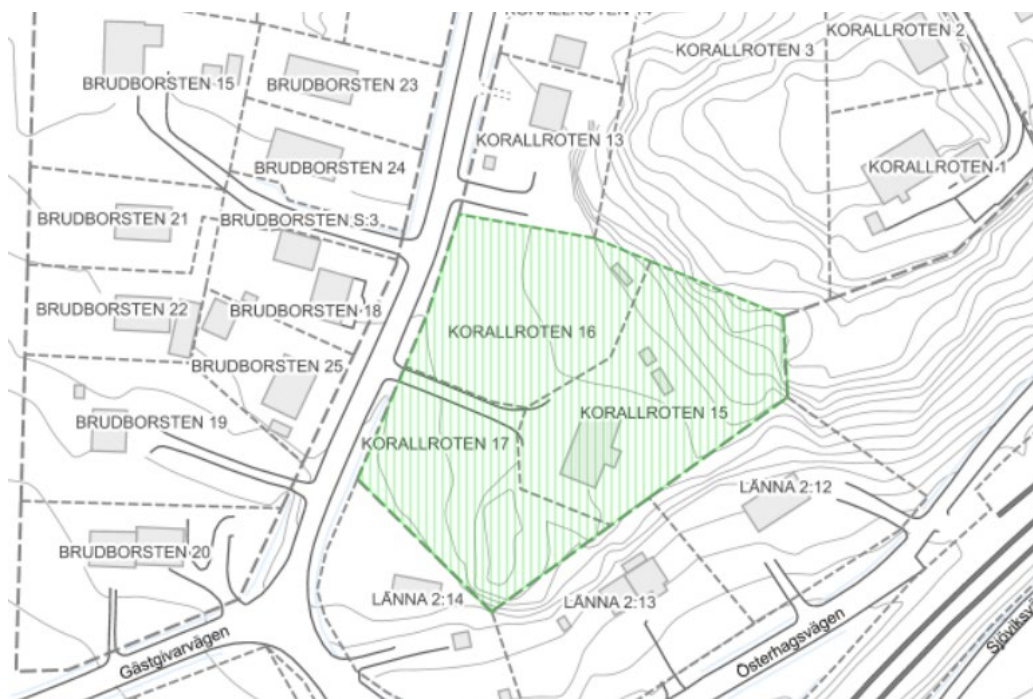
Plandata

Lägesbestämning, areal, markägo förhållanden och markförhållanden

Planområdet består av de obebyggda kommunägda fastigheterna Korallroten 16 med en areal på 1785 kvm, Korallroten 17 med en areal på 1717 kvm samt den bebyggda privatägda Korallroten 15 med en areal på 2314 kvm.



Planområdet med omgivningen. Källa: Isymap



Översiktsbild över planområdet, grönmarkerat. Källa: Isymap

Projektet avgränsas geografiskt av fastigheterna Korallroten 13, 6 och 7 i norr och fastigheterna Lämma 45:1, 2:12, 2:13 och 2:14 i öst och syd. Gamla Dalarövägen gränsar till planområdet i väster. Öster om planområdet passerar Nynäsbanan och i sydväst finns Lämma industriområde och Lämma gård.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Huvudbyggnaden på Korallroten 15 är uppförd i två våningar och ligger en bit in från vägen i en stor trädgård.

I sydväst gränsar Korallroten 17 till en fastighet bebyggd med en sommarstuga. I sydöst gränsar Korallroten 15 och 17 till två fastigheter med villor som troligtvis är uppförda någon gång mellan åren 1930 och 1950.

I norr gränsar Korallroten 15 och 16 till en fastighet bebyggd med en mindre villa, också den troligtvis från tiden strax före 1900-talets mitt. På andra sidan Gamla Dalarövägen ligger en rad villor uppförda under de senaste åren.

Trädgårdarna från tiden kring 1900-talets mitt är relativt stora med bland annat fruktträd, medan de nybyggda villorna har små trädgårdar som ofta är plana och försedda med altaner, se bilden ovan.



Bebyggelse inom Korallroten 15 med omgivningar sett från söder

Längs med Gamla Dalarövägen ligger villor uppförda under de senaste åren, omgivna av små, plana, långsmala trädgårdar, i flera fall med asfalterade breda biluppfarter och altaner.

Planförslag och gestaltning

Planförslaget innebär att byggnaden på Korallroten 15 (det gamla gästgiveriet) bevaras medan fastigheterna Korallroten 16 och 17 föreslås få byggrätt för en villa med tillhörande komplementbyggnad på varje fastighet.

Den gamla gästgiveribyggnaden är uppförd med en byggnadsarea på cirka 182 kvadratmeter som är större än vad gällande detaljplan medger.

Detaljplaneförslaget reglerar byggrätten för gästgiveriet enligt nuvarande omfattning. Det innebär en utökad byggrätt för huvudbyggnaden på Korallroten 15 jämfört med gällande detaljplan.

Ny bebyggelse uppförs med hänsyn till kulturmiljön där det gamla Länna gästgiveri är belägen. De två planerade byggnaderna placeras likt två flyglar till huvudbyggnaden på Korallroten 15, med gavel mot gatan.

Det nya huset på Korallroten 16 placeras på den norra delen av fastigheten där trädgården övergår till naturmark, medan huset på Korallroten 17 placeras på den sydvästra delen av fastigheten. Placeringen på dessa tomtdelar möjliggör att flera av de befintliga lövträden kan bevaras och att den befintliga trädgården som är utpekad som skyddsvärd trädmiljö, fortsatt upplevs som en sammanhållen enhet. I plankartan läggs planbestämmelser som skyddar de viktigaste träden inom planområdet.



Illustration. Nybebyggelse i gul. Källa: Huddinge kommun

De nya byggnaderna är lite indragna från gatan och placeras långt ifrån den grusade in-/utfarten och huvudbyggnaden på Korallroten 15.

Placeringen av de nya byggnaderna, likaså komplementbyggnaderna är avgränsad med egenskapsgräns. Volymen och byggnadsarean på 100 kvadratmeter regleras utifrån nuvarande omfattning av angränsande byggnader från 1930-talet. Den största delen av trädgårdarna, framför allt de som ligger mellan husen, får inte förses med byggnadsverk. Resterande delar får inte förses med byggnader.

Ny bebyggelse uppförs i en och en halv våning, med en höjd på maximalt 7,1 meter.

De nya husen blir ett senare tillskott i miljön och detta ska framgå. Dessa underordnar sig den äldre huvudbyggnaden i höjd och volym. Kulör väljs utifrån en den gamla gästgiveribyggnaden. Taket ska utföras med plåt. De nya byggnaderna kan inspireras av huvudbyggnaden på Korallroten 15 samt de byggnader som uppfördes i området under mitten av 1900-talet, gällande material. Träpanel är det vanligaste fasadmaterialet i området.

Komplementbyggnader placeras framför de planerade husen, mot gatan. Byggnadsarean är maximalt 40 kvadratmeter, medan höjden är maximalt 3,5 meter.

Grusgången upp mot huvudbyggnaden på Korallroten 15 ska nyttjas såsom in- och utfart och ska bevaras. Infart till Korallroten 16 ska grusas och anläggas i planområdets utkanter.

Större altaner ska inte byggas inom planområdet. En planbestämmelse om att marken inte får förses med byggnadsverk, omöjliggör för altaner inom den största delen av kvartersmarken. Stängsel eller plank mellan de tre fastigheterna får inte sättas upp. Känslan av att de tre fastigheterna utgör en helhet ska bibehållas. Eventuellt staket utformas med hänsyn till den äldre huvudbyggnaden och dess trädgårds karaktär och målas i diskret och lämplig slamfärg – ej vitt. Om häck anläggs ska traditionell växtlighet såsom syren användas.

Större förändringar såsom plansprängning eller utfyllnad av trädgården i de tre tomterna bör inte ske. Attefallsreglerna får inte utnyttjas eftersom planområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö.

Ovan säkerställs i plankartan genom planbestämmelser om att marken inte ska förses med byggnadsverk, om att marken inte får hårdgöras, om skydd av trädgården och om ändrad lovplikt. Ingen ytterligare styckning av tomt inom området medges.

Planförslaget samt placeringen av de nya byggnaderna innebär att gästgiveriets kontakt med Gamla Dalarövägen som har varit central för dess tidigare funktion, behålls genom siktnlinjer mot gästgiveriet. Med planförslaget anses karaktären på det befintliga villaområdet bevaras och förstärkas.

Kulturmiljövärden

Byggnaden på huvudfastigheten Korallroten 15, Länna gästgiveri, är utpekad i Huddinge kommunens kulturmiljöprogram från 2019 som särskilt värdefull kulturmiljö. Området är således sådan värdefull miljö som avses i 8 kap. 13 § PBL, plan- och bygglagen. Gästgiveriet har genom sin långa tradition och vittnesbörd om Gamla Dalarövägens historiska betydelse ett stort värde. Gästgiveriet är unik för Huddinge och en av få miljöer som visar på gästgiveriets långa tradition i koppling till en äldre landsväg.

Länna gästgiveri bedrevs från 1630-talet av Mellangården i Länna by. Gästgiveriet låg strategiskt mellan Drevviken och Gamla Dalarövägen, en viktig färdväg från Stockholm och söderut. Genom att Nynäsbanan byggdes ut 1901 med hållplatsen Drevvikens station vid Länna förlorade gästgiveriet sin betydelse och med tiden drogs verksamheten in och kom att övergå till privatbostad.

I samband med detaljplanen har särskild kulturmiljöinventering genomförts (Stockholms läns museum med tillägg daterat 2014-10-15), bilagd planhandlingen.

Enligt kulturmiljöinventeringen ligger platsens kulturhistoriska värde i helhetsmiljön med huvudbyggnad, trädgård med äldre ädellövträd och huvudbyggnadens läge i förhållande till Gamla Dalarövägen.

Den gamla gästgiveribyggnaden har mycket av sin äldre karaktär bevarad, bland annat genom form och volym, panelarkitektur och naturstenssockel. Trädgården, med de gränser som fastigheten hade före avstyckningen, har sin största sträckning väster, norr och söder om byggnaden. Trädgården omgärdas mot gatan av ett lågt Gunnebostängsel.

Den stora trädgården med ädellövträd och fruktträd samt den grusade in-/utfarten från Gamla Dalarövägen fram till huvudbyggnaden, bidrar till den bevarade äldre karaktären.

Den gamla gästgiveribyggnaden – karaktärsdrag och reglering

Byggnaden är i en och en halv plan och står på en naturstenssockel. Den är uppförd som en salsbyggnad med frontespis, träpanel och falsat plåttak. En salbyggnad utmärker sig genom att bottenvåningens rum anordnas i två filer med vardera tre rum. Salen placeras centralt i husets mitt och ligger i fil med två sidokamrar på vardera sida. I den andra, något smalare filen, ligger entréhallen centralt placerad med en kammare åt ena hållet och köket åt andra.

Fasaden är klädd med gulmålad spontad träpanel som är liggande på nedervåningen och stående på övervåningen. Knutar, våningsband, taksparrar, fönstersnickerier och förstukvistens snickerier är grönmålade. Byggnaden täcks av ett sadeltak klätt med grön plåt.



Huvudbyggnad inom fastigheten Korallroten 15. Källa: Stockholms Länsmuseum



Länna gästgiveri från 1600-talet. Källa: Stockholms Länsmuseum

Länna gästgiveri tillsammans med Länna gård är de enda äldre byggnaderna bevarade i området och berättar om en tid innan fritids- och villabebyggelsen. Byggnadens kulturhistoriska värde gör om- och tillbyggnader olämpliga.

Konsekvenser för kulturmiljön

Enligt kulturmiljöbedömningen kan nybyggnation på de bågge avstyckade tomterna göra den kulturhistoriskt värdefulla helheten svårare att avläsa och att det kulturhistoriska värdet därmed kan minska. Det före detta gästgiveriet kan vid nybyggnation av de två avstyckade tomterna förlora sin tydliga kontakt med Gamla Dalarövägen. Denna påverkan kan enligt kulturmiljöbedömningen minska om endast Korallroten 16 bebyggs eftersom ingreppen i befintlig terräng och trädgård troligen kan bli mindre och färre. Om de två avstyckade fastigheterna ändå bebyggs med varsin huvudbyggnad ska hänsyn tas till den äldre huvudbyggnaden och dess före detta tomt. Nya byggnader ska underordna sig den äldre huvudbyggnaden i höjd och volym. Eventuellt kan två nya villor placeras enligt kulturmiljöbedömning som flyglar till den äldre huvudbyggnaden, för att även fortsatt låta den ha en central placering i förhållande mot Gamla Dalarövägen.

Kommunen bedömer att det är möjligt att uppföra två småhus inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 med de i planen vidtagna åtgärder för anpassning till kulturmiljön på plats.

Planförslaget samt placeringen av de nya byggnaderna innebär att gästgiveriets kontakt med Gamla Dalarövägen bevaras genom viktiga siktlinjer mot gästgiveriet. Ny bebyggelse underordnar sig den äldre huvudbyggnaden. Flera av de befintliga lövträden kan bevaras så att den befintliga trädgården fortsatt upplevs som en sammanhållen enhet.

Den sammanvägda bedömningen är att planen kan innebära en viss påverkan på hur kulturmiljön som helhet upplevs men att detaljplaneförslaget är utformat med en medvetenhet om kulturmiljön och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats.

Ljuförhållanden

Ljuförhållanden på plats är goda där det både finns platser för sol och för skugga.

Offentlig service

Planförslaget anses inte påverka behovet av offentlig service såsom behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etcetera.

Den närmaste kommunala förskolan ligger cirka 380 meter från planområdet medan den närmaste kommunala grundskolan ligger cirka 2 kilometer gång- och cykelväg från planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger nära Lännas handels- och industriområde med stora butikskedjor. Planförslaget anses inte påverka behovet av handel och övriga tjänster.

Arbetsplatser

Planförslaget genererar inga nya arbetsplatser.

Lek och rekreation

Lekmöjligheten finns inom de stora gårdarna inom detaljplaneområdet. Den närmaste allmänna lekplatsen ligger cirka 300 meter från planområdet.

Barn- och ungdomsperspektivet

Närområdet anses vara trygg för barnen. Kommunens barnchecklista är gjord i samband med detaljplanen. Den pekar på att ett genomförande av planförslaget har en marginell påverkan på barns vardag och livsmiljö.

Social hållbarhet

Planförslaget ger möjlighet till goda levnadsförhållanden genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett villaområde med närhet till rekreation, kulturmiljö och handelsplats.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet ligger i ett villaområde som omsluts av lokalgator. Området avgränsas i västlig riktning av Gamla Dalarövägen. Planen innebär inga förändrade förutsättningar för gatustruktur, cykelvägar, kollektiva färdmedel eller för trafiksäkerheten.

Gång- och cykeltrafik

Gamla Dalarövägen ingår i lokalt cykelstråk enligt kommunens cykelplan men saknar gång- och cykelbana. Det finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät i närheten längs med bland annat Gamla Nynäsvägen. Detaljplanen berörs inte av cykelplanen.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 200 meter från närmaste busshållplatser, Länna gård, på Gamla Nynäsvägen. Busshållplatserna är tillgänglighetsanpassad enligt Huddinges tekniska handbok.

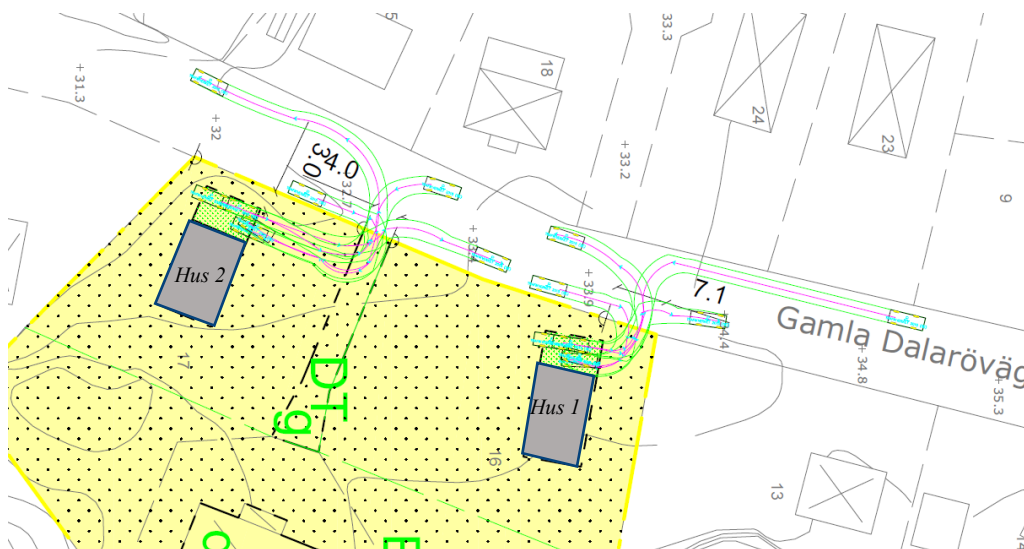
Närmaste spårbundna kollektivtrafiknod, Vegas pendeltågstation ligger cirka 1,8 kilometer fågelväg från planområdet medan Skogås pendeltågstation ligger cirka 2 kilometer fågelväg från planområdet.

Biltrafik

Från planområdet är det cirka 130 meter till Gamla Nynäsvägen och cirka 280 meter till genomfartsled, Lissmavägen och cirka en halv kilometer till väg 73. Planförslaget innebär en mycket marginell trafikökning i området.

Trafiksäkerhet

Inom projektet kommer inga nya trafiksäkerhetsåtgärder att ingå. Angöring har säkerställts vid en körspårsstudie där personbil har använts som dimensionerande fordon. Illustrationen visar körspårsstudien. Planens in- och utfart regleras av utfartsförbud mot Gamla Dalarövägen.



Körspårsstudie, infart till Korallroten 16 och 17 från Gamla Dalarövägen. Hus 1 och hus 2 är de planerade husen. Källa: Huddinge kommun

Angöring, varumottagning och sophämtning

Angöring sker från Gamla Dalarövägen. Angöringen för fastigheterna Korallroten 15 och Korallroten 17 sker från befintlig infart. Fastigheten Korallroten 16 får en

egen infart. Anledningen till att Korallroten 16 får en egen in- och utfart är för att bevara siktlinjer mot gästgiveriet fria från bilar samt att bevara gamla äppelträd i miljön framför huvudbyggnaden.

Moped-, bil- och cykelparkering

Parkering ska ske på fastigheten.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun är väghållare för Gamla Dalarövägen som angränsar till planområdet. Ingen förändring av väghållarskap är planerad.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

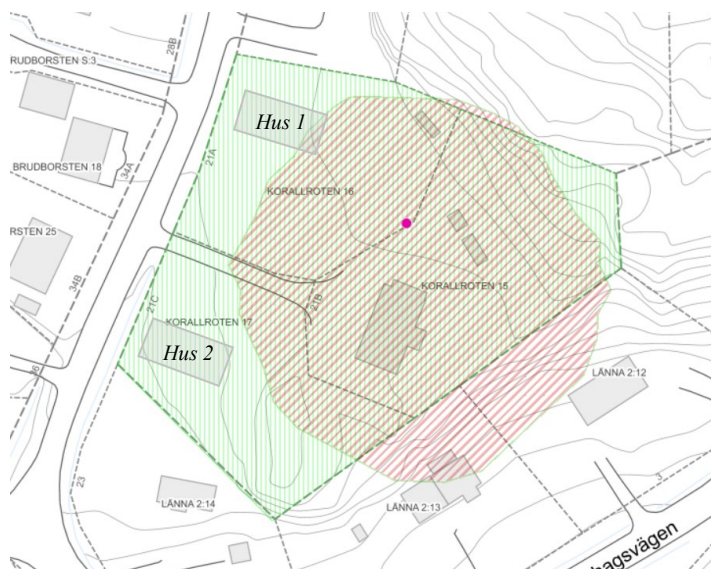
Området som ska bebyggas är relativt platt. Sydväst och söder om huvudbyggnaden finns en bergknalle. Inom planområdet finns fruktträd och ett flertal äldre ädellövträd.

Naturvärden

Området berör inga riksintressen, naturreservat, Natura 2000-områden, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Planområdet ingår inte i något utpekade område för grön kil eller värdekärna enligt RUFS 2050 eller kommunens översiktsplan, och anses inte innehålla några stora rekreations- natur- eller kulturvärden (RUFS 2050).

Planområdet ingår inte heller i utpekade grönsamband enligt kommunens översiktsplan. Området är inte heller del av den regionala grönstrukturen.

Länsstyrelsen har markerat ett område inom planområdet som skyddsvärd trädmiljö. Bland annat finns det lind på tomten. I planförslaget tas extra hänsyn till de utpekade trädmiljöer med flera äldre ädellövträd som finns inom planområdet. Hela trädgården utpekade i planen som skyddsvärd.



*Skyddsvärd trädmiljö.
Punkten i magenta
föreställer linden inom
planområdet.
Hus 1 och hus 2 är de
planerade husen*

Källa: Länsstyrelsen

Ett fåtal träd kommer behöva avverkas för att ge plats åt de två nya småhusen, dock inte den lind som utpekats av länsstyrelsen som särskilt skyddsvärt, inte heller de träd som står på rad tillsammans med nämnda lind. Dessa skyddas i planen.

Planområdet är del av spridningslänkar för brun guldbagge och Korallroten 16 och 17 befinner sig i ytterkanten av en primär spridningskorridor för nyttoinsekter (Ekologiska samband i Huddinge kommun, 2018, Ekologigruppen AB).

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som finns i planområdet, före exploatering, är biologisk mångfald främst i form av de befintliga träden och att området har spridningslänkar för brun guldbagge. Ekosystemtjänsten pollinering har ett värde utifrån befintliga blommande träd och vegetation och att planområdet delvis är en spridningskorridor för nyttoinsekter. Aktuellt planområde utgör dock en mycket liten del av dessa ekologiska spridningssamband och bedöms inte påverka helheten nämnvärt.

Träden bidrar med ekosystemtjänsterna luftrening, bullerdämpning, klimatreglering och flödesreglering. Grönska främjar även kulturella ekosystemtjänster såsom hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Planen kommer att påverka ekosystemtjänsterna genom att alla ekosystemtjänster minskar något i värde, då ett fåtal träd ska avverkas och delar av ett grönområde tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planförslaget är anpassat för att bevara så mycket som möjligt av befintlig trädgård genom att nybebyggelse placeras på fastigheternas utkanter och utanför området för skyddsvärd trädmiljö.

Då området som ska bebyggas ligger i direkt anslutning till gatan kan byggnadsprocessen utföras på ett sätt som inte skadar den befintliga vegetation som ska sparas.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger cirka 250 meter från Drevvikens naturreservat och cirka 300 meter till närmaste park, längs Drevviksvägen i norr. Avstånd till närmaste badplats är en kilometer.

Jord- och skogsbruk

Planförslaget har ingen inverkan på jord- och skogsbruk.

Markradon

Planområdet är ett normalriskområde för radon. Hur hög radonhalten är i en bostad kan bero på hur effektiv ventilationen är eller om huskonstruktionen är otät. Fastighetsägaren är ansvarig att vidta åtgärder när byggnadens radonhalt överskrider referensnivån på 200 Bq/m³. Dock kan tillsynsmyndigheten ställa åtgärdskrav oavsett om radonhalten överskrider referensnivån eller inte.

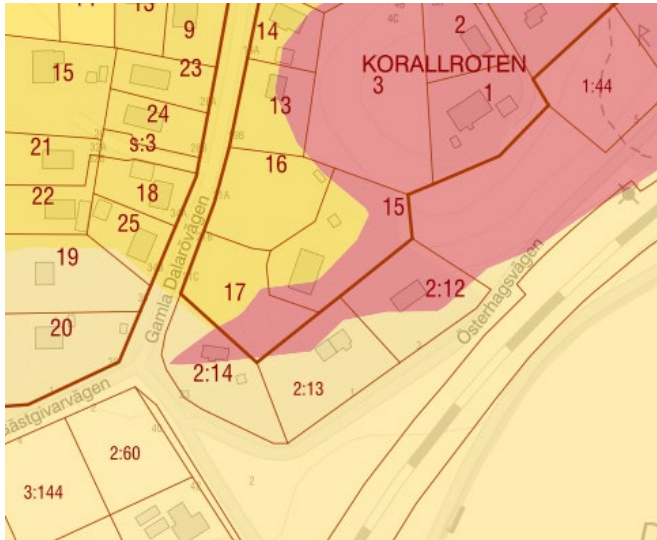
Schakt och sulfidberg

Kommunens bedömning är att det inte förekommer något behov att utföra sprängning i berg inom planområdet, därför har bergets sulfidhalt inte undersökts.

Marken där de nya husen ska placeras är flack och husen kan grundläggas med plattor på mark.

Geologiska förhållanden

Jordlagren i planområdets västra del som ska bebyggas, består av glacial lera (gul) med en uppskattad jorddjup en till tre meter. Grundläggning kan ske med plattor på mark. Områdets östra del består av urberg (röd).



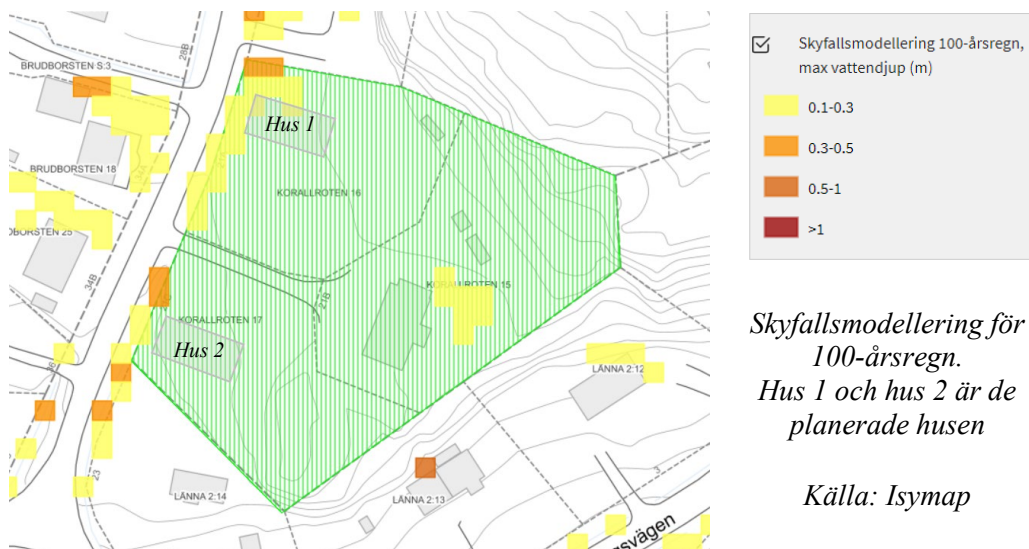
Utdrag ur jordartskarta.

De nya husen placeras på Korallrotten 16 och 17.

Källa: SGU

Klimatanpassning

Planområdet ligger huvudsakligen högre än Gamla Dalarövägen och ligger heller inte lägre än omgivande bebyggelse och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Det nordvästra hörnet av Korallrotten 16 riskerar dock att översvämmas i mindre omfattning. Som skyddsåtgärd regleras i plankartan lägsta golvnivå för ny byggnad där.



*Skyfallsmodellering för 100-årsregn.
Hus 1 och hus 2 är de planerade husen*

Källa: Isymap

Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse utanför planområdet då höjdförhållandena består. Flödesvägarna i kommunens skyfallsmodellering visar att skyfallet rinner längs gatorna varför ingen grannfastighet påverkas. Det är dock viktigt att se till att skyfallsvatten kan rinna längs med Gamla Dalarövägen även fortsättningsvis.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde. Drevviken är en vattenförekomst med tillhörande miljökvalitetsnormer. Drevviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god. Med i planen föreslagen hantering av dagvattnet, anses planförslaget inte påverka recipienten negativt.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Planområdet omfattar tre villatomter. Då bostadshus tillkommer, har planområdet större behov av uppvärmning och el, vilket ökar utsläppen något. Förtätningen innebär dock att infrastruktur, vars utbyggnad producerar utsläpp av växthusgaser, redan är på plats. Det finns vägar, vatten och avlopp framdraget. Tillkommande byggnader kommer huvudsakligen att anpassas efter befintlig terräng och det finns därmed inget behov av några stora markarbeten med tillkommande transporter.

Möjlighet finns att nyttja geotermisk energi, och/eller luftvärmepump för energiförsörjning av de tillkommande husen.

Detaljplanens påverkan på trafikmängden och således växthusgasutsläppen är försumbar. Det finns tillgång till bussar inom cirka 200 meters gångavstånd som bland annat leder till pendeltåg för vidare resande och det finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät längs med bland annat Gamla Nynäsvägen vilket ger goda möjligheter att välja andra färdssätt än bil.

Det finns också en livsmedelsbutik inom 1 km gång-/cykelavstånd. Även förskola och skola finns inom 1–1,5 km avstånd.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns inga kraftledningar i närheten av planområdet.

Förorenad mark

Det finns ingen uppgift om markföroreningar inom planområdet och den historiska verksamheten på fastigheterna är inte sådan som vanligen förknippas med föroreningar i mark.

Luft

Inom planområdet finns idag ingen problematik rörande luftkvalitet, vilken uppnår miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för alla parametrar enligt kartjänst för Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys). Då planförslaget

endast innebär en mycket marginell trafikökning i området bedöms ingen risk för framtida överskridande av miljökvalitetsnormer.

Lukt

Det finns inga verksamheter i närheten av planområdet som kan orsaka luktstörningar, och planförslaget med bostäder ger inte heller upphov till framtida luktstörningar.

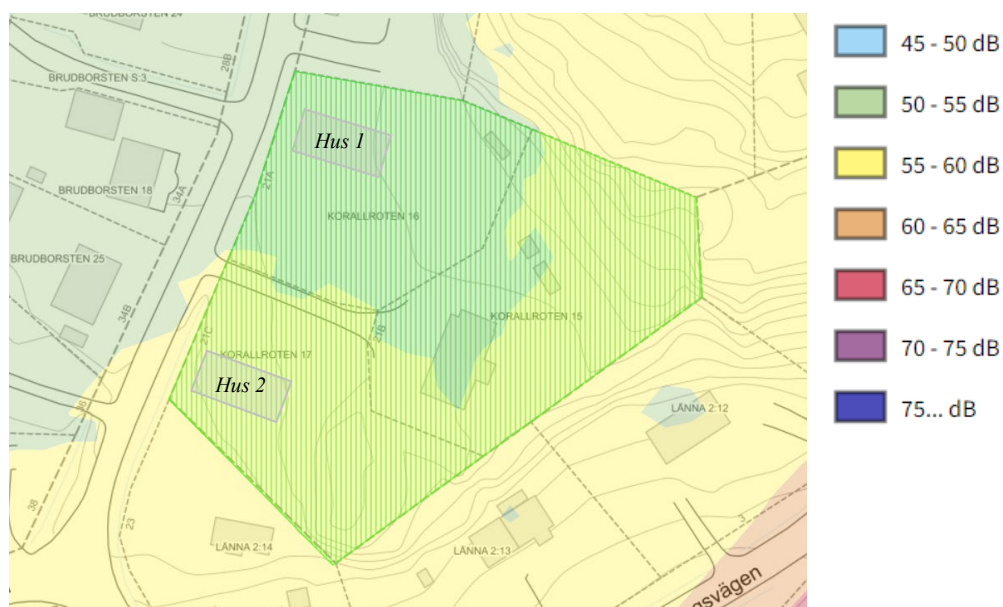
Buller

Bullerkraven anses kunna uppfyllas inom planområdet. En bullerutredning har därför inte bedömts som nödvändigt för detaljplanen.

Enligt Huddinge kommunens bullerkartläggning, som gjordes av Tyréns 2017, antas båda tillkommande bostäderna kunna klara 60 dBA ekvivalent ljudnivå eller bättre vid fasad. Det finns också möjlighet att inom varje fastighet anlägga uteplatser så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås.

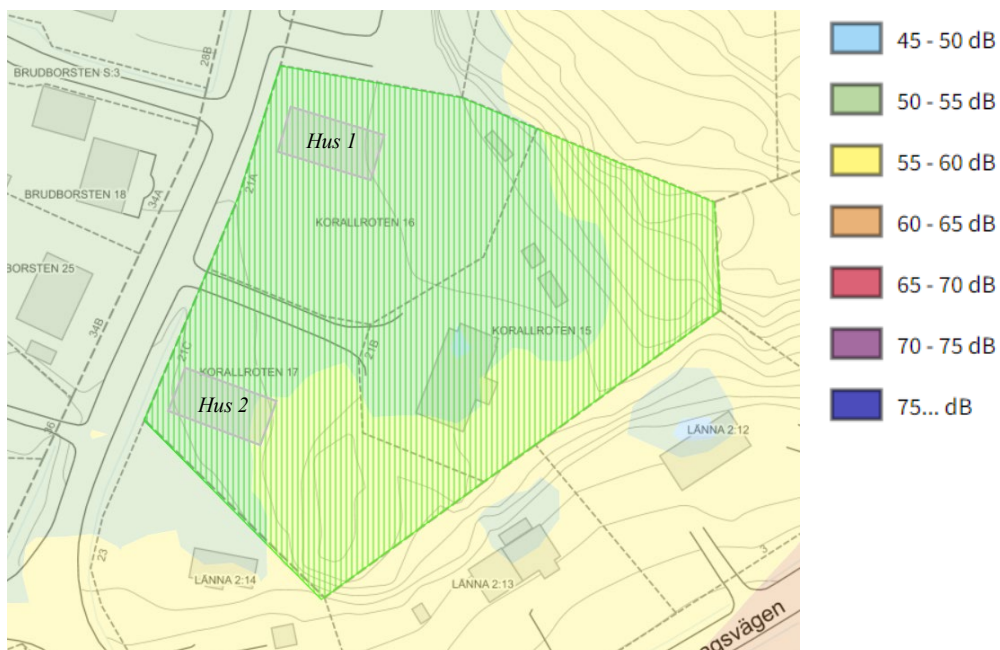
Bilderna nedan visar bullernivåer från kommunens bullerkartläggning. Av bilderna framgår inte hur husen skärmar bullret. Kommunens bedömning är att de nya husen kommer att fungera som bullerskärmar så att även maximal ljudnivå på 70 dBA kan uppnås på uteplatser på samma sätt som dessa uppnås vid anslutningen till huvudbyggnaderna på fastigheterna Korallroten 15 och Länna 2:14 (se bilden med maximala ljudnivåer nedan).

Detaljplanens trafikallstring bedöms ha en marginell påverkan på trafikbullret i området.



Ekvivalent ljudnivå från spårtrafik och kommunernas vägar (4m) som ger en bild på bullersituationen vid fasader av de planerade husen, hus 1 och hus 2.

Källa: Huddinge kommun, Bullerkartläggning, Tyréns 2017.



*Ekvivalent ljudnivå från spårtrafik och kommunernas vägar (2m) som ger en bild på hur situationen ser ut vid uteplatser. Hus 1 och hus 2 är de planerade husen.
Källa: Huddinge kommun, Bullerkartläggning, Tyréns 2017.*



*Maximal ljudnivå från spårtrafik (2m) som ger en bild på hur situationen ser ut vid uteplatser. Hus 1 och hus 2 är de planerade husen.
Källa: Huddinge kommun, Bullerkartläggning, Tyréns 2017.*

Vibrationer

Det finns inga kända risker för vibrationsstörningar i eller i närheten av planområdet.

Farligt gods

Närmast transportled för farligt gods är väg 73 som ligger cirka 550 meter från planområdet, rekommenderad primär väg. På Nynäsbanan går det utöver pendeltåg också godstrafik och avståndet fram till fastighetsgräns är som närmst cirka 65 meter. Avståndet till det gamla gästgiveriet är cirka 80 meter och till de tillkommande bostadshusen är avståndet över 110 meter. Planområdet ligger mellan 4–6 meter högre i terrängen än Nynäsbanan. Ett släntområde tar vid ner till grannfastigheterna i den sydöstra planområdesgränsen. Det anses därmed inte finnas någon risk för byggnationen av de två nya småhusen inom planområdet varför en mer omfattande riskbedömning inte är nödvändigt att ta fram.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom Stockholm vattens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet är huvudsakligen gräsbevuxet och den geologiska bedömningen är att marken består av lera uppå urberg/vacka. Infiltrationsförmågan antas ändå kunna räcka till för att lokalt omhänderta regn på tak genom utkastare direkt på gräsytor runt byggnaderna. Uppfarter och parkeringsytor föreslås ha genomsläpplig beläggning såsom grus eller plattläggning så att det passar in i befintlig kulturhistorisk miljö. Den typen av beläggning tar också effektivt hand om dagvatten. Ett stort område mellan husen får inte hårdgöras.

Elförsörjning

De nya fastigheterna inom planområdet ansluts till befintligt elledningssystem.

Energiförsörjning

Korallroten 15 använder bergvärme idag. Det är inte möjligt i nuläget att ansluta planområdet till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation finns cirka 1200 meter från planområdet på Nyckelvägen.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Planbestämmelser

Den gamla gästgiveribyggnaden är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Den skyddas i planen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I plankartan har följande planbestämmelser lagts till:

r₁ *Byggnad får inte rivas*

k₁ *Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändringar ska ske varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras, avseende volym, proportioner, indelning och material.*

Volymen skyddas genom planbestämmelser om maximal byggnadsarea, maximal nockhöjd och exakt taklutning som är hämtade utifrån befintlig byggnad.

Trädgården utgör en väsentlig del av den kulturhistoriska värdefulla miljön. Detta område skyddas genom bestämmelser om skydd av kulturvärden.

q₁ *Trädgården utgör särskilt värdefull kulturmiljö*

Det betyder bland annat att åtgärder som i vanligt fall inte är lovpliktiga, såsom uppförandet av attefallshus, blir lovpliktiga. Attefallshus får inte uppföras inom området som är utpekad som särskilt värdefullt. Större förändringar såsom sprängning eller utfyllnad av trädgården får inte ske. Detta förstärks med bestämmelser om marklov.

Vidare, med syfte att bevara den värdefulla trädmiljön samt bevara siktlinjer från gatan, prickmarkeras marken och får följande bestämmelse:

Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen innebär att marken vare sig får förses med byggnader eller andra anläggningar än byggnader. Byggnadsverk definieras i PBL som både byggnader och andra anläggningar än byggnader, till exempel murar, plank, upplag med mera. Begreppet andra anläggningar än byggnader är inte definierat i PBL, men enligt lagens förarbeten ingår de flesta konstruktioner i samhället. De anläggningar som kräver lov räknas upp i 6 kap. 2 § plan- och byggförordningen. Där ingår bland andra upplag och parkeringsplatser. Begreppet är dock inte begränsat till lovpliktiga åtgärder utan även exempelvis lekplatser, trädäck och pooler ingår. Ljusanordningar omfattas dock inte.

Av samma syfte som ovan samt för att möjliggöra omhändertagandet av dagvattnet, har en bestämmelse om markens genomsläpplighet lagts till i plankartan för område i fråga:

b₁ *Marken får inte hårdgöras*

Fyra stora lindar inom det ovannämnda området skyddas dessutom som särskilda värdefulla element:

n1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Vegetationsbestämmelsen innebär att trädet ska finnas kvar men får tas ned om det föreligger särskilda omständigheter, till exempel av säkerhetsskäl. De stora träden ska så långt det är möjligt behållas för att bevara helheten med gästgiveribyggnaden i trädgården i så hög grad som möjligt.

Bestämmelsen om att enstaka träd ska finnas kvar kombineras med en egenskapsbestämmelse om att marklov krävs om trädet ska tas ned.

Marklov krävs även för schaktning, sprängning och fyllning av mark samt fällning av träd med diameter större än 60 cm

Vidare får fastigheten Korallroten 16 en egen infart med avsikt att inte göra intrång på den ovannämnda trädgården. För resterande delar gäller utfartsförbud mot Gamla Dalarövägen.

Befintlig grusad in-/utfart ska finnas kvar. En planbestämmelse om utformning möjliggör detta:

f2 Grusväg

Denna grusade in-/utfart blir också en gemensamhetsanläggning som i plankartan regleras med följande administrativa planbestämmelse:

g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg

För resterande delar av trädgården som inte är markerade med prickmark får ingen bebyggelse uppföras:

f1 Marken får inte förses med byggnad

Nybebyggelse är tänkt som flyglar till det gamla gästgiveriet och behöver därför vara uniforma så långt som möjligt. I plankartan regleras deras exakta placering med egenskapsgräns. Med planbestämmelser precisera färg, takmaterial, taklutning samt nockhöjd.

f3 Byggnaden ska målas i gult

f4 Tak ska vara av svart falsad plåt

Det nordvästra hörnet av Korallroten 16 riskerar dock att översvämmas i mindre omfattning. Som skyddsåtgärd regleras i plankartan lägsta golvnivå för ny byggnad där.

Tidigare ställningstaganden

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad i Huddinge 2022. Området berörs av Huddinges kulturmiljöprogram där gästgiveriet från 1600-talet på fastigheten Korallroten 15 utpekas som särskilt värdefull kulturmiljö.

Regionplan

Gällande regionplan (Regional utvecklingsplan RUFS 2050) anger planområdet som sekundärt bebyggelseområde. Detaljplanen stämmer således med regionplanen.

Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med vad Översiktsplan 2030 för Huddinge kommun anger för området: övrig tätort där tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse avseende nivån på exploateringsgrad. Förslaget anses vara förenligt även med målet "Attraktiva bostadsområden" i översiktsplanen. Attraktiva bostäder möjliggörs i ett villaområde med närhet till rekreation, naturreservat, park och sjö med badmöjligheter.

Gällande detaljplaner

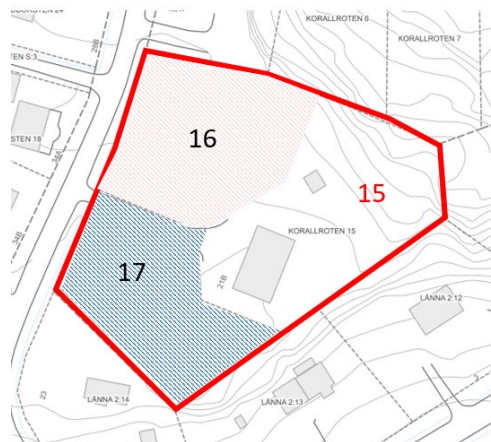
För planområdet gäller byggnadsplaner 0126k-87 (förslag till byggnadsbestämmelser för delar av Länna 1⁹ med flera i Huddinge och Österhandinge socknar, fastslagen 1938–39) och 0126k-95 (förslag till ändring av byggnadsplan för delar av Länna 1⁷, 2³ och 4⁶ i Huddinge och Österhandinge socknar fastslagen 1939). Byggnadsplanen 0126k-87 medger bostad i två våningar på fastslagen plats där det före detta gästgiveriet är beläget samt uthus för de boendes behov där boningsrum ej får inredas.

Byggrätten som medges är 150 kvadratmeter för byggnad med en våning och 100 kvadratmeter för byggnad i två våningar. Byggnaden får inte uppföras högre än 7 meter. Sammanlagda bebyggda ytan får inte överstiga 1/10 av tomtarealen. Uthus och dylika byggnader får uppta max 40 kvm.

För del av planområdet gäller byggnadsplanen 0126k-95 som ändrar minsta fastighetsstorlek från 1 200 kvm till 1 700 kvm.

Ingen genomförandetid finns kvar för detaljplanerna.

Huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15 som utgör gästgiveriet är uppförd med en byggnadsarea på cirka 182 kvadratmeter och i en och en halv plan. Den är således i strid med gällande byggnadsplan.



Gällande detaljplan medger ingen byggrätt inom Korallroten 16 och 17

De avstyckade fastigheterna Korallroten 16 och 17 har inte någon bygg rätt på sina tomter och går därmed inte att bebygga utan att en ny detaljplan tas fram.

Servitut 0126K-15705.1 från 2013 omfattar tillfartsvägen till det gamla gästgiveriet och belastar fastigheten Korallroten 17.

Planuppdrag för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt den 31 mars 2021 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17. Förvaltningen bedömde att det är möjligt att pröva uppförande av bostadsbebyggelse inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 genom planläggning. Ett program bedömdes inte nödvändigt.

Behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2§). Motivet till ställningstagandet grundas på planens begränsade omfattning. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för planen.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Läget ger relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från fastigheterna.

Länsstyrelsen meddelade den 8 oktober 2021 att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. MB. Planen medför endast en varsam komplettering av bostäder i en befintlig småhusmiljö.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett utökat förfarande. Om det under samrådet visar sig att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten kan förfarandet komma att bytas till standardförfarande.

Tidplan

Planuppdrag	31 mars, 2021
Samråd	april-maj 2022
Granskning	kvartal 3, 2022
Antagande	kvartal 4, 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 40§), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom fastigheten.

Avtal

Fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17 kommer säljas efter laga kraft vunnit detaljplan och genomförd fastighetsbildning. Köpekontrakt och köpeavtal ska upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, servitut eller ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom en lantmåteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering (marköverföring) kommer ske mellan Korallroten 16 och Korallroten 15 samt mellan Korallroten 17 och Korallroten 15 av kvartersmark för bostäder. Korallroten 16 överlåter 479 kvm till Korallroten 15 samt Korallroten 17 överlåter 639 kvm till Korallroten 15, förutsatt att överenskommelse kan nås.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg eller VA-ledning. En gemensamhetsanläggning kommer bildas för angoringsväg till fastigheterna Korallroten 15 och Korallroten 17. Området är markerat med g på plankartan. Kommunen ansöker om inrättande av gemensamhetsanläggning och bekostar lantmäteriförrättningen.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom avtal. Avtalsservitut skrivs med fördel in i fastighetsregistret.

Det finns två befintliga officialservitut (servitut bildade vid lantmäteriförrättning) avseende rätt att bibehålla, underhålla och förnya, väg (0126K-15705-1) som belastar fastigheten Korallroten 17 till förmån för fastigheten Korallroten 15 samt avseende rätt att bibehålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar som belastar fastigheten Korallroten 15 till förmån för fastigheten Korallroten 17 (0126K-15705-2). Servitutet för väg kommer att upphöra i och med inrättandet av gemensamhetsanläggning för väg för infart.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Försäljning av fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17 och överlåtelse av två markområden från Korallroten 16 respektive Korallroten 17 till Korallroten 15 innebär intäkter för kommunen.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och avfall är huvudman för VA inom planområdet och tar ut anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kommunen säljer fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17 till marknadsvärde efter laga kraft vunnen detaljplan och genomförd fastighetsbildning.

Bygglovavgift

Bygglov- och bygganmälanavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxa. Kontakta Huddinge kommun bygglovavdelning för mer information.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering (marköverföring) kan ske mellan Korallroten 16 och Korallroten 15 samt mellan Korallroten 17 och Korallroten 15 av kvartersmark för bostäder. Korallroten 16 överlåter 479 kvm till Korallroten 15 samt Korallroten 17 överlåter 639 kvm till Korallroten 15, förutsatt att överenskommelse kan nås.

El och tele med mera

Anslutningsavgifter för el och tele med mera bekostas av fastighetsägaren. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta ledningsnätsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar är utförda.

Dokumentation och kontroll

Inga särskilda dokumentationer av åtgärder enligt planen eller särskilda fortlöpande kontroller behövs.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen.

Alvin Mielli

Planarkitekt