



Datum
2022-05-18

Diarienummer
BTN-2022/116.109

Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17 inom kommundel Länna – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 18 maj 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17 inom kommundel Länna. Förslaget ska göra det möjligt att bygga småhus på fastigheterna Korallroten 16 och 17, skydda det gamla gästgiveriet på fastigheten Korallroten 15 samt viktiga kulturmiljövärden på platsen.

I sina synpunkter lyfter förvaltningen bland annat risk för vibrationsstörningar och buller, hur planbestämmelserna kan bli tydligare och hur plankarta och planbeskrivning kan stämma bättre överens.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har till bygglövs- och tillsynsnämnden remitterat ett förslag på detaljplan för Korallroten 15, 16 och 17 inom kommundel Länna. Förslaget ska göra det möjligt att bygga småhus på fastigheterna Korallroten 16 och 17, skydda det gamla gästgiveriet på fastigheten Korallroten 15 samt viktiga kulturmiljövärden på platsen.

Förvaltningens synpunkter

Vibrationer

I planbeskrivningen står det att det inte finns några kända risker för vibrationsstörningar i eller i närheten av planområdet (s. 20). Det går dock inte att säkerställa att det inte finns risk för vibrationsstörningar utan utredning. Nära planområdet finns både väg- och spårtrafik. Detta i kombination med planområdets jordlager av glaciär lera där bostäderna enligt plan ska byggas utgör stor risk för vibrationsstörningar. Vibrationer kan också skapa stomljud som



påverkar ljudnivån i bostäder och verksamheter. Risk för vibrationsstörningar kan förhindras eller reduceras genom exempelvis byggnadstekniska åtgärder vid nybyggnation.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning (som nämns på sida 18 och 19 i planbeskrivningen) kommer planerade bostäder att utsättas för bullerstörningar från järnvägen som finns cirka 100 till 130 meter bort. Trots att bostäderna bedöms klara riktvärden vill förvaltningen poängtera att bullernivåerna ändå innebär risker för de boendes hälsa. Bullernivåer inom riktvärdena är inte säkra för alla människor. Riktvärdena togs fram utifrån en avvägning mellan intressena att genomföra byggnation och att skydda människor från att drabbas av negativa hälsoaspekter till följd av buller i deras närmiljö.

Namn

Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglovs- och tillsynsnämnden 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.

Förvaltningen föreslår att Länna gästgiveri anges i detaljplanens benämning och på plankartan i stället för "Gamla Dalarövägen/Österhagsvägen". "Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri)" lämpar sig bättre då det skapar igenkänning, bidrar till lokalkännedom och stärker identitetskänslan för bygden. Förvaltningen anser därtill att det bör stå "riksväg 73" i stället för "väg 73" på sida 13 och att badplatsens namn (Lännabadet) kan preciseras på sida 15.

Allmänna synpunkter om plankartan

Plushöjder

Det saknas plushöjder på den allmänna platsen (gatan).

Beräkning av höjder

Plankartans prickmarkområde är mellan tre och fyra meter. Eftersom avståndet till allmän plats (gatan) är under sex meter beräknas byggrätternas höjder utifrån den allmänna platsens medelmarknivå. Förvaltningen anser att det bör säkerställas att detta stämmer med intentionerna i planen.

Avsaknad av prickmark

På plankartan för Korallroten 16 finns ingen prickmark mellan allmän plats (gata) och byggrätten för komplementbyggnad.

Byggrätten i plankartans nordöstra hörn

Förvaltningen har svårt att tolka ytan i planområdets nordöstra hörn och ställer sig undrande till varför den är utlagd som byggbar mark utan reglering av vad som kan byggas där. Området i fråga behöver ses över eftersom det är ottydligt vad som menas med det.



Gränsbeteckningar

Gränslinjerna behöver ses över för tillkommande byggrätter. Nuvarande linjedragningar är inkonsekventa. Det är otydligt vilken typ av gräns som menas, vilka bestämmelser som gäller och om takvinkelhöjden och alla utformningsbestämmelser gäller för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnader.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Förvaltningen förordar att egenskapsbestämmelserna delas in i under underrubriker för att tydliggöra vad bestämmelserna avser, såsom "bebyggandets utformning", "markens anordnande", "skydd av kulturvärden" och "utförande".

Byggrättsrutorna

Plankartans ytor för huvudbyggnader är exakt 100 m² och komplementbyggnader exakt 40 m². Plankartans byggrättsrutor för komplementbyggnader har korsmark som endast tillåter komplementbyggnader. Eftersom byggrättsrutorna är intill varandra måste byggnaderna byggas ihop med varandra för att fullt ut kunna byggas i enlighet med planbeskrivningen, men komplementbyggnader måste per definition vara fristående. Med nuvarande plankarta går det därför inte att bygga i enlighet med planbeskrivningen.

Högsta tillåtna nockhöjd och takvinkel

Höjderna utgår från angivet nollplan enligt plankartan. För de tillkommande byggrätterna finns plushöjder utmärkta runt byggrättsrutorna. Det skulle med kreativa lösningar och utformningar av byggnaderna gå att med pulpettak få in flera våningar och vindsutrymmen inom angivna plushöjder. För att reglera hur byggnaderna ska uppföras måste plankartan stämma överens med planbeskrivningen. Om det inte ska vara tillåtet att uppföra tvåvåningsbyggnader med pulpettak måste det regleras i plankartan, exempelvis genom en bestämmelse om att det ska vara sadeltak.

b₂-bestämmelsen

Alla plankartans plushöjder anges i meter över nollplanet, förutom b₂-bestämmelsen som anges i meter över havet. För ökad tydlighet bör alla plushöjder anges på samma sätt.

f₂-bestämmelsen

Bestämmelsen säger att byggnaderna ska målas i gult, men saknar vägledning i hur bestämmelsen ska tolkas. Bestämmelsen bör kompletteras med en kulörskala och beskrivning eller liknande som specificerar vilken typ av gul kulör som byggnaderna ska målas i.

Administrativa bestämmelser

Förvaltningen anser att den föreskrivna diametern (60 cm) för träd som omfattas av marklovplikt är väldigt generös. Det kan leda till att träd med mindre diameter fälls utan prövning. Skyddsbestämmelsen q₁ syftar till att bevara den värdefulla trädmiljön och trädgården som helhet. Marklovsbestämmelsen är inte helt förenlig



med skyddsbestämmelsen och dess syfte. Förvaltningen förordar därför att bestämmelsen om marklov för trädfällning ses över.

Planbeskrivningen

Tillkommande bebyggelse

Planbeskrivningens texter om tillkommande bebyggelse (s. 7–9) stämmer inte överens med plankartan. I genomförandefasen är plankartan juridiskt bindande, till skillnad från planbeskrivningen. Det går inte att med nuvarande plankarta bygga huvudbyggnader och komplementbyggnader i enlighet med planbeskrivningen, men det går däremot att bygga högre, i fler våningar och i andra former än vad som står i planbeskrivningen.

Begreppet ”en halv våning” har ingen definition i lag. Planbeskrivningens ”en och en halv våning” är därför svårtolkad.

Enligt planbeskrivningen är maxhöjden 7,1 meter för huvudbyggnader och 3,5 meter för komplementbyggnader. Detta stämmer inte överens med vad som står i plankartan. I planbeskrivningen anges inte heller om maxhöjderna utgår från nollplanet eller havsnivån (se synpunkter ovan).

Lovbefriade åtgärder

Avsnittet i planbeskrivningen om åtgärder som blir lovpliktiga (s. 21) behöver ses över. Bland annat nämns begreppet attefallshus ett flertal gånger. Begreppet är generellt och bör undvikas då reglerna kopplade till detta innefattar en rad lovbe frielser. Med plankartans q1-bestämmelse, till skydd för särskilt värdefulla kulturmiljöer, undantas alla typer av lovbefriade åtgärder i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Bestämmelsen är bredare än att bara omfatta attefallshus. Förvaltningen förespråkar därför en generell beskrivning i stil med ”då området utgör en särskilt värdefull kulturmiljö är lovbefriade åtgärder inte tillåtna inom planområdets gränser ...”. Förvaltningen rekommenderar även att texten flyttas från planbestämmelseavsnittet och ges en egen rubrik, ”lovbefriade åtgärder”, eftersom det inte är en planbestämmelse i sig utan en konsekvens av plankartans bestämmelser.

Hållbarhet och barnkonventionen

Planhandlingarna belyser hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att ovan, utifrån nämndens ansvarsområde, lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnperspektivet har tagits tillvara genom att kommunstyrelsens förvaltning har fyllt i kommunens checklista för barnkonsekvensanalyser.



Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Planbeskrivning
- Bilaga 2. Plankarta
- Bilaga 3. Samrådsbrev

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen