



Datum
2023-04-19

Diarienummer
KS-2020/1523

Granskningsutlåtande – Detaljplan för Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri) inom kommundel Länna, Huddinge kommun

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden den 31 januari 2023 till 1 mars 2023 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Länsstyrelsen, Trafikverket, bygglovs- och tillsynsnämnden, natur- och stadsmiljönämnden, SRV och Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten anser att det finns risk för bildning av parhus som i sin tur skulle leda till att flera fastigheter kan bildas inom planområdet genom avstyckning med granskningsförslagets utformning. Plankartan har kompletterats för att motverka vidare avstyckning av fastigheter.

Förändringar efter granskning

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsskedet har kommunen gjort ändringar på plankartan. Dessa ändringar innebär att uppförande av bullerskärmar möjliggörs samt motverkar vidare avstyckning av fastigheter.

Förändringar i planbeskrivningen

- Mindre kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen.

Förändringar i plankartan

- En bestämmelse har lagts till i plankartan som säger att ny bebyggelse ska uppföras som friliggande enbostadshus.
- Skyddsbestämmelsen som säger att trädgården utgör särskild värdefull kulturmiljö, gäller nu för hela kvartersmarken.
- Möjligheten för komplementbyggnad mellan huvudbyggnad och Gamla Dalarövägen har tagits bort för fastigheterna Korallroten 16 och 17.
- Bestämmelser har lagts tills i plankartan som möjliggör för bullerskärm för skyddad uteplats.

Sammanfattningsvist bedömer kommunen att det inte har gjorts några väsentliga ändringar av detaljplaneförslaget efter granskningen. De ändringar som gjorts syftar framför allt till att säkerställa redan gjorda ställningstaganden.

Granskningsutlåtandets innehåll

Sammanfattning	1
Förändringar efter granskning	1
Beskrivning av ärendet	2
Hur har granskningen gått till?	2



Inkomna yttranden från remissinstanser2

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i mars 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för fastigheterna Korallroten 15, 16 och 17.

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

Samråd skedde under tiden den 22 april till den 23 maj 2022. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

Detaljplanen för Korallroten 15, 16 och 17 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden den 31 januari 2023 till 1 mars 2023. Underrättelse om granskning med planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera och anslagits i kommunens anslagstavla. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

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

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inget att erinra mot planförslaget.

Rådgivande information

Av bullerutredningen (Stuctor, 2022-08-19) framgår att lokala bullerskärmar behövs för att klara riktvärdena vid uteplatser för bostäder, om sådana kommer att anordnas. Det framgår dock av planbeskrivningen att planförslaget inte medger uteplatser för bostäder.

Länsstyrelsen anser att kommunen kan fortfarande med fördel möjliggöra för uppförandet av bullerskärmar på plankartan så att möjligheten att eventuellt anordna uteplatser för bostäder finns.



Kommentar:

Bestämmelser har lagts tills i plankartan som möjliggör för bullerskärm för skyddad uteplats, utifrån Länsstyrelsens synpunkt.

Lantmäterimyndigheten

Under redogörelsen av gällande detaljplaner saknas den gällande detaljplanen 0126K-14385 som belastar Länna 45:1.

Lantmäterimyndigheten kan inte hitta att det finns någon bestämmelse i planförslaget som reglerar vilken typ av byggnation (fristående eller parhus) som får uppföras inom Korallroten 16 och 17, och att det även saknas bestämmelser om minsta tomtstorlek och avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad. Sammantaget gör det att lantmäterimyndigheten bedömer att ett eventuellt parhus skulle kunna innebära att ytterligare fastigheter kan bildas genom avstyckning.

Relevanta lagparagrafer för respektive användningsbestämmelse och egenskapsbestämmelse saknas.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån synpunkterna från Lantmäterimyndigheten.

För att förhindra bildningen av parhus har följande justeringar gjorts i plankartan.

- *I plankartan har lagts till en utformningsbestämmelse som säger att ny bebyggelse ska vara friliggande enbostadshus, utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkt.*
- *Bestämmelsen om att trädgården utgör särskild värdefull kulturmiljö omfattar nu hela kvartermarken. Det betyder bland annat att åtgärder som i vanliga fall inte är lovpliktiga blir lovpliktiga. I kombination med andra planbestämmelser (som till exempel utformningsbestämmelsen), blir attechallsåtgärder (så som inredning av ytterligare en bostad i enbostadshus) inte möjliga.*

Enligt Boverkets Planbestämmelsekatalog daterad 2020-10-01 behöver det inte längre anges lagstöd för varje planbestämmelse i plankartan.

Justeringar har gjorts i planhandlingarna utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Stockholm vatten och avfall (SVOA)

SVOA har befintliga dricksvatten- och spillvattenledningar i Gamla Dalarövägen. De nya husen kan anslutas till dessa ledningar då det finns kapacitet i ledningsnätet.

SVOA påpekar att dagvatten från fastighetsmark bör i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det leds till recipient. Viktigt att dagvatten från fastighetsmark inte ansluts till SVOA:s spillvattenledning.



Kommentar:

I detaljplanen planeras för att dagvattnet inte ska anslutas till SVOA:s spillvattenledning. Vattnet kommer att i första hand infiltreras på fastigheten via utkastare (takvatten) men det finns också möjlighet att anlägga en markbädd eller stenkista för att samla upp vattnet. Uppfarter och parkeringsytor kommer att anläggas med genomsläppliga material. Vid stora flöden kommer vattnet att flöda till det dike som ligger längs med Gamla Dalarövägen.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Länsmuseet, AB Stokab, klimat- och stadsmiljönämnden, trygghets- och delaktighetsberedningen, pensionärsrådet, råd för funktionshinderfrågor, huddinge hembygdsförening, huddinge villaägarkrets.

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Bygglövs- och tillsynsnämnden, natur- och stadsmiljönämnden, Trafikverket, SRV, Vattenfall Eldistribution AB.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Alvin Mielli

Planarkitekt