



Datum  
2023-01-10

Diarienummer  
KS-2020/1523

## **Samrådsredogörelse – Detaljplan för Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri) inom kommunal Länna, Huddinge kommun**

### **Sammanfattning**

Samråd genomfördes under tiden den 22 april och den 23 maj 2022 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.

Bland remissinstanser, håller Länsstyrelsen med kommunen om att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan men framhäver att förslaget behöver bearbetas gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och buller. Länsstyrelsen har även lämnat synpunkter kopplade till naturmiljö, reglering av kulturmiljö, geoteknik och artskyddsförordningen.

Även bygglovs- och tillsynsnämnden samt Trafikverket lyfter i sina synpunkter frågor kopplade till bland annat risker för buller och vibrationsstörningar.

Bygglovs- och tillsynsnämnden har också lämnat synpunkter kopplade till träd som ska skyddas, reglering av fasadfärg, plankartan och planbeskrivningen.

Fyra sakägare har lämnat synpunkter på samrådsförslaget. De anser att planområdet inte ska bebyggas då det innebär stor påverkan på kulturmiljön med hänvisning till den kulturhistoriska bedömningen.

### **Förändringar efter samråd**

Detaljplanens benämning har ändrats, nu heter den detaljplan för ”Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri)”.

Med anledning av inkomna synpunkter har kommunen tagit fram utredningar kring buller och vibrationer, samt gjort en inventering av värdefulla träd och dagvattenberäkningar.

### **Förändringar i planbeskrivningen**

- En beskrivning har lagts till av planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten
- Förtydliganden har gjorts kring buller, naturmiljö, risk för farligt gods och geoteknik
- Beskrivning av skyddsvärda träd och värdefull trädgård har införts.

### **Förändringar i plankartan**

- I samband med inventeringen av träd har ytterligare träd pekats ut som skyddsvärda i plankartan. För att kunna bevara dessa samt uppnå en större trädgård mitt emellan bebyggelsen har placeringen av komplementbyggnaderna ändrats samt huvudbyggnaderna placerats närmare gatan. De nya komplementbyggnadernas byggnadsarea har



minskat från 40 kvadratmeter till 35. Dessa avknoppas från huvudbyggnaderna och kan placeras fritt i den delen av fastigheten som anses mindre värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

- Planbestämmelsen om bevarande av träd med diameter större än 60 cm har tagits bort. I stället har alla träd som bedöms som värdefulla träd pekats ut i plankartan och skyddats genom skyddsbestämmelser.
- Fastigheten Korallroten 17 får egen infart från Gamla Dalarövägen.
- Varsamhetsbestämmelsen har kompletterats genom att även omfatta variationen i panelutförande samt att sockeln ska vara av natursten.
- Planbestämmelsen om nybebyggelsens utformning har omformulerats så att den ska målas i faluröd slamfärg. Även fasadmateriäl har reglerats. Fasaderna ska utföras i träpanel.
- En planbestämmelse har lagts till i plankartan om att byggnaden ska utföras med sadeltak samt att taket ska vara av svart falsad plåt.
- Administrativa bestämmelser har ersatts med egenskapsbestämmelser och planbestämmelserna har anpassats till Boverkets senaste råd för att underlätta digitaliseringen av detaljplanen.

## Samrådsredogörelsens innehåll

<u>Sammanfattning</u> .....	1
Förändringar efter samråd.....	1
Beskrivning av ärendet .....	2
Hur har samrådet gått till? .....	2
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	3
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	12

### 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.

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

### Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden den 22 april och den 23 maj 2022. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge



kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i lokal tidning den 23 april 2022. Kungörelsen har också anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 22 april 2022.

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

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa avseende buller.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, kulturmiljö och geotekniska risker.

### ***Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL***

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Recipienten för planområdet är Drevviken. Drevviken har idag en övergödningssproblematik som bidrar till att den ekologiska statusen bedöms vara otillfredsställande och den kemiska statusen bedöms vara ej god. Kommunen har i planhandlingarna beskrivit vilken dagvattenhantering som föreslås. Det saknas dock en beskrivning av planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten.

För mindre planer kan kommunen med fördel beskriva om det finns en övergripande plan för hur dagvatten i det omkringliggande området ska hanteras för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. En sådan redogörelse i planbeskrivningen skulle underlätta förståelsen för hur planen påverkar möjligheten att nå MKN i Drevviken.

#### *Hälsa - buller*

Kommunen redovisar bullervärden utifrån en övergripande bullerkartläggning. Det framgår dock inte om kartläggningen har tagit hänsyn till något prognosår för den närliggande väg- och spårtrafiken. Kommunen behöver redogöra för om bullersituationen kan förväntas att förändras i framtiden och utifrån detta göra en bedömning av bullersituationen i området.

### ***Råd om tillämpning av 2 kap. PBL***

#### *Naturmiljö*

Kommunen har infört olika skyddsbestämmelser för att skydda träd inom planområdet. Länsstyrelsen ser positivt på detta men anser att kommunen bör förtydliga när marklov kan medges. Avverkning av träd kan vara motiverat vid dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl och träd därför utgör fara för person och egendom. Marklov bör även vara förknippat med krav på att det avverkade trädet ska ersättas med ett nytt träd av samma träslag.



Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en motivering och förklaring till planbestämmelsen q<sub>1</sub>. Kommunen bör förtydliga varför planbestämmelsen avgränsats till träd med en stamdiameter på 60 cm för att förtydliga planbestämmelsen.

Vad gäller den särskilt skyddsvärda linden inom planområdet, samt eventuellt andra särskilt skyddsvärda träd inom området, vill Länsstyrelsen upplysa om att åtgärder som riskerar att skada träden ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Mer information om vad som räknas som ett särskilt skyddsvärt träd finns på Naturvårdsverkets hemsida.

### *Kulturmiljö och gestaltning*

Kommunen har infört en varsamhetsbestämmelse som är generellt skriven. Länsstyrelsen anser att varsamhetsbestämmelsen bör kompletteras och preciseras så att originalsnickrier bevaras (exempelvis variation i panelutförande samt fönsterbågarnas särskilda profiler). Om den äldre planlösningen kommer bevaras kan kommunen även överväga att införa en planbestämmelse som ger ett interiört skydd.

Kommunen har även infört en planbestämmelse som reglerar att den tillkommande bebyggelsen ska målas i gult. Om syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig byggnad bör även kulören på befintlig byggnad säkerställas genom planbestämmelse. Kommunen bör vid reglering av färg precisera färgvalet så långt som möjligt eftersom ”gul” kan omfatta en mängd olika nyanser. Om det är svårt att färgbestämma rekommenderar den antikvariska konsekvensanalysen att den tillkommande bebyggelsen kan målas i Faluröd slamfärg, vilket Länsstyrelsen instämmer i.

Kommunen anger att den tillkommande bebyggelsen ska framstå som ”flyglar” till befintlig byggnad. För att säkerställa utformningen kan kommunen med fördel reglera fasadmateriell och fönstersättning på den tillkommande bebyggelsen.

### *Geotekniska risker*

Kommunen redovisar geologiska förhållanden i planbeskrivningen. Det saknas dock en bedömning kring lämpligheten för planerad bebyggelse utifrån förhållandena på platsen vilket kommunen bör komplettera planbeskrivningen med.

### **Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet**

#### *Artskyddsförordningen*

Enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser (vanligen mellan 1 mars och 31 augusti). Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske utan att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) säkerställs för respektive art. Om KEF upprätthålls får träd avverkas när arter inte häckar.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.



## *Kommentar:*

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

*Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten.*

*I planområdet medges byggrätter för två fristående enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader på mark som idag är naturmark. Byggrätterna innebär totalt en maximal takyta på 280 kvadratmeter. Dessa takytor genererar cirka 3,5 kubikmeter dagvatten vid ett 10 årsregn. Takdagvatten är mycket mindre förorenat än till exempel dagvatten från vägar. Planområdet är huvudsakligen gräsbevuxet och den geologiska bedömningen visar att marken består av lera på urberg/vacka. Infiltrationsförmågan antas ändå kunna räcka till för att lokalt omhänderta regn från tak genom utkastare direkt till gräsytor runt byggnaderna. Det är också möjligt att i stället för utkastare anlägga en cirka 10 kvadratmeter stor stenkista/markbädd för att fördröja och rena dagvattnet från taken. 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. Detta säkerställs i plankartan.*

*Med i planen föreslagen hantering av dagvattnet, anses planförslaget inte påverka recipienten negativt.*

### *Hälsa – buller*

*Efter samrådet har komplettering skett med en utredning av trafikbuller och vibrationer (Structor 2022). Av den utredningen framgår att den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår som mest till 58 dBA vid fasad i nuläget och 59 dBA för prognosåret 2040 då både väg- och spårtrafik beaktas. Samtliga fasader klarar därmed riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad både för nuläget och för prognosåret. Den maximala ljudnivån uppgår till högst 79 dBA vid fasaderna såväl i nuläget som år 2040. Maxnivåerna förblir oförändrade, vilket beror på att antalet passerande godståg för båda fallen är mer än 5 under nattetid.*

*Då bullerutredningen, till skillnad från Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns, 2017), visat att buller kommer från flera håll så påverkar det möjligheten att kunna ordna permanenta uteplatser för de två tillkommande bostadshusen som klarar riktvärden för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå. Sådana uteplatser går endast att tillskapa om cirka 3 meter höga bullerskyddsskärmar placeras på båda sidor om uteplatserna i norrläge. Så höga skärmar skulle bli väldigt iögonfallande och då påverka anpassningen av bostäderna i den befintliga miljön runt det före detta gästgiveriet och dessutom är det mindre attraktivt med en placering av uteplatser i norrläge. Av dessa skäl kommer planen inte att peka ut/medge någon specifik plats för en uteplats. Detta beaktat bedöms ändå platsen lämplig för att kunna uppföra bostäder.*



## Naturmiljö

*Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering och förklaring till planbestämmelsen q1. En upplysning har lagts till i planbeskrivningen om att åtgärder som riskerar att skada den särskilt skyddsvärda linden ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.*

*Inför granskningen har kommunen gjort en inventering av träd med syfte att peka ut träd som utgör en väsentlig del av platsens kulturhistoriska värde genom att bidra till den bevarade äldre karaktären. Förutom träden i allén har åtta andra träd bedömts som särskilt värdefulla. Dessa skyddas i planen med motiveringen att de har mycket stor betydelse för helhetsupplevelsen av platsen som en värdefull kulturmiljö. Bevarande av träden ökar också chansen för att trädgården fortsatt ska upplevas som en sammanhållen helhet.*

*I planbestämmelsen om skydd av träd har förtydliganden gjorts om att avverkning av utpekade träd kan endast ske vid dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl samt att det avverkade trädet ska ersättas med ett nytt träd av samma träslag.*

*Texten om bevarande av träd med diameter större än 60 cm har tagits bort från plankartan.*

## Kulturmiljö och gestaltning

*Det finns inga snickerier utpekade som särskild värdefulla för kulturmiljön varken i den särskilda kulturmiljöbedömningen som har tagits fram av Stockholm läns museet eller i kommunens kulturmiljöprogram. I den särskilda kulturmiljöbedömningen anses den före detta gästgiveribyggnadens volym, proportioner, indelning och material som viktig för kulturmiljön. Byggnaden har förändrats över tid och enligt kommunen kulturmiljöprogram är byggnadens äldre karaktär bevarad i form och volym, panelarkitektur och naturstenssockel. Varsamhetsbestämmelsen har kompletterats genom att även omfatta variationen i panelutförande samt med att sockeln ska vara av natursten. Volymen bevaras i planen genom en kombination av planbestämmelser om byggnadshöjd, taklutning, exploateringsgrad och placering.*

*Ett särskilt avsnitt ”Den före detta gästgiveribyggnaden – karaktärsdrag” finns i planbeskrivning som komplement till varsamhetsbestämmelsen.*

*Planbestämmelsen om nybebyggelsens utformning har omformulerats så att fasadernas ska målas i faluröd slamfärg, enligt rekommendation i den antikvariska konsekvensanalysen och Länsstyrelsen. Även fasadmateriell har reglerats enligt synpunkt från Länsstyrelsen. Fasaderna ska utföras i träpanel i enlighet med vad som framkommer i den särskilda kulturhistoriska bedömningen.*

## Geotekniska risker

*Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning kring lämpligheten för planerad bebyggelse utifrån förhållandena på platsen.*





*Kommunens bedömning är att området som ska bebyggas är stabil, ingen risk anses förekomma för skred eller ras, och således lämpligt att bebyggas med villor/enbostadshus.*

#### **Artskyddsförordningen**

*Förslaget har justerats efter samråd så att så många träd som möjligt kan bevaras. Sammanlagt behöver tre träd, två lönnar och en alm, avverkas för att ge plats åt enbostadshusen. Almen är sjuk i almsjukan och bör fällas.*

*Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen att träden bara får avverkas utanför fåglarnas häckningsperiod.*

## **Trafikverket**

### **Buller**

Trafikverket anser att en bullerutredning bör genomföras utifrån aktuell och prognostiserad trafik. För prognostiserad trafik på statlig infrastruktur bör Trafikverkets basprognos för 2040 vara utgångspunkt. Vad gäller Nynäsbanan behöver dock vissa kompletterande trafikuppgifter användas för godstrafik med anledning av Norviks hamn.

Beräknade bullernivåer, menar Trafikverket, bör redovisas för alla fasader och våningsplan och arrangerade uteplatser. Buller från järnvägstrafik och vägtrafik bör redovisas tillsammans samt separat.

Trafikverket skriver också att eventuella behov av bullerreducerande åtgärder för att klara bullerkrav ska kunna genomföras inom planområdet och redovisas som planbestämmelser. Bullerreducerande åtgärder ska därmed inte vara beroende av åtgärder inom järnvägsfastighet eller vägområde för statlig väg.

### **Risk**

Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens riktlinjer och bedömning av risksituation kopplat till transporter av farligt gods på Nynäsbanan.

### **Kommentar:**

#### **Buller**

*En bullerutredning utifrån aktuell och prognosticerad trafik har genomförts inför granskning. För prognostiserad trafik på statlig infrastruktur har Trafikverkets basprognos för 2040 vara utgångspunkt. Kompletterande trafikuppgifter har använts för godstrafik med anledning av Norviks hamn. Beräknade bullernivåer redovisas för alla fasader. Buller från järnvägstrafik och vägtrafik redovisas tillsammans samt separat.*

*Se även svaret till Länsstyrelsen i avsnitt "Hälsa - buller".*

#### **Risk**

*Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av risker kopplat till närheten till Nynäsbanan där hänvisning sker till Länsstyrelsen i Stockholms senast utgivna riktlinjer (2016), Riktlinjer för planläggning intill*



*vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. I beskrivningen finns nu också en jämförelse med en riskbedömning som kommunen beställt för bostäder i nära anslutning till Västra stambanan där förutsättningarna bedöms likvärdiga. I riskbedömningen konstateras att bostäder kan uppföras utan särskilda åtgärder bortom 50 meter från närmaste spårmit. Med minst 110 meter mellan spårmit och tillkommande bostäder är skyddsavståndet tillräckligt för att riskerna inte behöver utredas vidare.*

## Bygglövs- och tillsynsnämnden

### *Vibrationer*

Nämnden påpekar att det inte går att säkerställa att det inte finns risk för vibrationsstörningar utan utredning.

### *Buller*

Nämnden vill poängtera att bullernivåer inom riktvärdena är inte säkra för alla människor.

### *Namn*

Nämnden föreslår att Länna gästgiveri anges i detaljplanens benämning och på plankartan "Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri)". Detta anser nämnden lämpar sig bättre då det skapar igenkänning, bidrar till lokalkännedom och stärker identitetskänslan för bygden.

### **Allmänna synpunkter om plankartan**

Nämnden har bland annat lämnat följande synpunkter på justeringar i 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. Nämnden anser att det bör säkerställas att detta stämmer med intentionerna i planen.

### *Byggrätten i plankartans nordöstra hörn*

Nämnden 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 otydligt vad som menas med det.

### *Byggrättsrutorna*

Huvudbyggnader och komplementbyggnader måste byggas ihop med varandra för att fullt ut kunna byggas, men komplementbyggnader måste per definition vara fristående.

### *Högsta tillåtna nockhöjd och takvinkel*

Om det inte ska vara tillåtet att uppföra tvåvåningsbyggnader med pulpettak måste det regleras i plankartan.





## *f<sub>2</sub>-bestämmelsen*

Det bör specificeras vilken typ av gul kulör som byggnaderna ska målas i.

## *Administrativa bestämmelser*

Nämnden anser att den föreskrivna diametern för träd som omfattas av marklovplikt kan leda till att träd med mindre diameter fällt utan prövning. Skyddsbestämmelsen q<sub>1</sub> 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**

Nämnden har bland annat lämnat synpunkter på förtydliganden i planbeskrivningen, lovbefriande åtgärder med mera. Nämnden skriver också att med nuvarande plankarta går det att bygga högre och i andra former än vad som står i planbeskrivningen.

### *Kommentar:*

#### *Vibrationer*

*Efter samrådet har komplettering skett med en utredning av trafikbuller och vibrationer (Structor 2022). Av den utredningen framgår det att uppmätta komfortvibrationer endast utgörs av brus och den maximala stomljudsnivån maximalt uppgår till 28 dB(A). Därmed förväntas gällande riktvärden uppfyllas för såväl komfortvibrationer som stomljudsnivåer och det föreligger således ingen risk för skadliga vibrationer från spåret.*

#### *Buller*

Noteras.

#### *Namn*

*Detaljplanens benämning ändras utifrån Bygglövs- och tillsynsnämndes förslag.*

#### *Plushöjder*

*Detaljplanen har inte för avsikt att reglera befintlig gata, Gamla Dalarövägen.*

#### *Beräkning av höjder*

*Byggrätternas höjder är satta i förhållande till nollplan i plankartan och ska därför inte beräknas utifrån den allmänna platsens medelmarknivå.*

#### *Byggrätten i plankartans nordöstra hörn*

*Ändringar har gjorts i plankartan så att för detta område ska gälla samma planbestämmelser som för den största delen av gården.*

#### *Byggrättsrutorna*

*Komplementbyggnaden har avknoppats från huvudbyggnaden i granskningsförslaget.*

#### *Högsta tillåtna nockhöjd och takvinkel*

*En planbestämmelse om att byggnaden ska utföras med sadeltak förs in i plankartan enligt Bygglövs- och tillsynsnämndes förslag.*



## *f<sub>2</sub>-bestämmelsen*

*Planbestämmelsen om nybebyggelsens utformning har omformulerats så att den ska målas i faluröd slamfärg enligt rekommendation i den särskilda kulturhistoriska bedömningen och Länsstyrelsen.*

## *Administrativa bestämmelser*

*Administrativa bestämmelser har tagits bort för att anpassa plankartan till Boverkets nya råd. Den generella planbestämmelsen om träd med större diameter än 60 centimeter, har tagits bort. I stället har skyddsvärda träd identifierats och pekats ut i planen. Bestämmelsen om marklov har justerats med anledning av detta. Se även svaret till Länsstyrelsen i avsnittet Naturmiljö.*

## *Planbeskrivningen*

*Justeringar har gjorts i planbeskrivningen och plankartan så att de bättre stämmer överens med varandra. Nya planbestämmelser har lagts till som reglerar närmare utformning på ny bebyggelse. Förtydliganden har gjorts i planhandlingarna om lovbefriande åtgärder, utifrån bygglovs- och tillsynsnämndes synpunkter.*

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har bland annat lämnat synpunkter på justeringar i planhandlingarna.

Myndigheten påpekar också att planförslaget innebär att fastighetsindelningen kan utformas på andra sätt än vad som anges i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har även lämnat synpunkter på en gemensamhetsanläggning som medgavs i samrådshandlingen.

### *Kommentar:*

*Justeringar har gjorts i planhandlingarna utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.*

*En överenskommelse har inte kunnat uppnås mellan kommunen och fastighetsägaren för Korallroten 15 för en ny fastighetsindelning. Detaljplanen begränsar inte möjligheten för att en överenskommelse ska kunna uppnås i framtiden.*

*Då fastigheten Korallroten 17 kommer att få egen infart, finns inte längre behov för en gemensamhetsanläggning.*

## 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.

Det saknas befintliga dagvattenledningar i direkt anslutning till planområdet. Om de nya husen ska ansluta sitt dagvatten till det kommunala VA-nätet så krävs



utbyggnad av SVOA:s dagvattennät för att möjliggöra anslutning. SVOA påpekar att lokalt omhändertagande av fastigheternas dagvatten genom infiltration på tomterna är därmed att föredra.

SVOA informerar också att anslutning till det allmänna VA-nätet sker enligt gällande VA-taxa.

*Kommentar:*

*Det finns möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## SRV

SRV skriver att av underlaget inte framgår vilken avfallslösning som planeras samt att det inte framgår heller på illustrationer var avfall avses hämtas. SRV rekommenderar att planera för fastighetsnära förpackningsinsamling. Då detta är en plats med kulturhistoriskt värde rekommenderas även en avfallslösning som ligger i linje med detta.

*Kommentar:*

*Den avfallslösning som planeras för är sopkärl som vid tömningstillfället ska vara uppställda vid fastighetsgräns utmed den Gamla Dalarövägen.*

*Möjligheten för förvaring av behållare finns intill infarterna.*

## Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall skriver att de har elnätanläggningar på allmän platsmark inom planområdet och inom närområde samt bifogar en karta som illustrera ledningarna. En 0,4 kV hängkabel går längs med fastighetsgräns för Korallroten 16 och 17 parallell med Gamla Dalarövägen. Under hängkabeln finns en infart. Hängkabelns säkerhetsområde är 4 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser. Vattenfall skriver att det inom säkerhetsområdet inte under några omständigheter får komma in maskiner, människor, redskap eller dylikt. Någon anläggning, till exempel byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Söder om planområdet finns en befintlig nätstation och tillkommande småhus kan ansluta till denna.

Vattenfall Eldistribution informerar också kring eventuellt flytt av befintliga elnätanläggningar.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen från Vattenfall.*

*Avståndet till närmaste byggnadsdel är minst 4 meter, därmed klaras säkerhetsavståndet.*



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:

Skanova (Telia Company) AB

## **Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

### **Sakägare 1 och 2**

Sakägare 1 och 2 motsätter sig förslaget och tycker att nya byggrätter inte ska medges för fastigheterna Korallroten 16 och 17. Enligt deras tolkning av Läns museets kulturmiljöbedömning och kommunens egna kulturmiljöprogram att förslaget kommer att utgöra en förvanskning av kulturmiljön. Därför borde inte förslaget kunna antas. De vill i stället att kommunen upprättar en plan för skötsel av de avstyckade tomterna och tillgängliggör kulturmiljön genom skyltning samt att tydliga skyddsbestämmelser införs för hela planområdet.

De anser att kommunen har kommunicerat felaktig i samband med samråd att kulturmiljön, enligt läns museets bedömning går att bebygga utan att en betydande påverkan på kulturmiljön sker.

Sakägarna tycker att nuvarande fastighetsgränser innebär att det gamla gästgiveriet ligger inklämt i bakre delen av planområdet och kommer att bli än mer skymt när de nya grannarna på Korallroten 16 och 17 börjar markera fastighetsgränserna mot Korallroten 15. I planbeskrivningen till samrådsförslaget står om en marköverföring som ska göra fastighetsgränserna mer logiskt utformade och förhindra att gården skymms och som fastighetsägarna till Korallroten 15 förväntas betala för. De tycker att det är fel att privata fastighetsägare ska behöva betala för att skydda delar av kulturmiljön på grund av en ovarsam avstyckning. Det är inte säkert att fastighetsägarna kan ha råd med det, anser sakägarna.

### *Kommentar:*

*Enligt kulturmiljöbedömningen kan nybyggnation på de bägge 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, enligt kulturmiljöbedömningen, 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 fristående enbostadshus inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 med de i planen vidtagna åtgärder för anpassning till kulturmiljön på plats.*

*Det före detta gästgiveriet som är kulturhistoriskt värdefull miljö är inte skyddad i gällande detaljplan. Detaljplaneförslaget skyddar den före detta gästgiveribyggnaden, de största delarna av trädgården, skyddsvärda träd och den grusade infarten till fastigheten Korallroten 15 som anses utgöra en del av den värdefulla kulturmiljön.*

*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.*

*Ny bebyggelse planeras utifrån vad som anges i den särskilda kulturmiljöbedömningen. Reglering av ny bebyggelsens placering, volym, taklutning, färg och material gör att de planerade husen ser uniforma ut och stärker idén med två flyglar*

*Ny bebyggelse placeras långt ifrån den grusade in-/utfarten och på ett sätt så att ännu flera skyddsvärda träd kan sparas och en större trädgård mitt emellan bebyggelsen uppnås. De nya komplementbyggnadernas byggnadsarea har minskat från 40 kvadratmeter till 35. Dessa avknoppas från huvudbyggnaden och kan placera fritt i den delen av tomten som anses mindre värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Huvudbyggnaderna placeras närmare gatan.*

*Infart till Korallroten 16 anläggs i fastighetens utkanter medan även fastigheten Korallroten 17 har efter samråd fått egen infart i fastighetens utkant från Gamla Dalarövägen. På så sätt bevaras ännu större delar av den värdefulla trädgården och möjligheten med ny plantering ökas.*

*De åtgärder som vidtas i planen samt placeringen av de nya byggnaderna innebär att det före detta gästgiveriets kontakt med Gamla Dalarövägen bevaras genom viktiga siktlinjer mot gästgiveriet. Ny bebyggelse underordnar sig den äldre huvudbyggnaden i höjd och volym.*

*Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen kan innebära en viss påverkan på hur kulturmiljön som helhet upplevs. Denna påverkan är dock inte betydande. Detaljplaneförslaget är utformat med en medvetenhet om kulturmiljön och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats.*



*Fastighetsägarna till det före detta gästgiveriet (Korallroten 15) har fått erbjudande om att förvärva mark (genom markbyte och markköp) från de båda fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17, så att den största delen av den värdefulla trädgården skulle ingå i Korallroten 15. Det skulle också innebära att denna fastighet skulle få den dominerande rollen från Gamla Dalarövägen. Fastighetsägarna till Korallroten har valt att inte gå vidare med detta förslag. Detaljplanen hindrar inte att en överenskommelse kan nås innan kommunen säljer marken.*

### Sakägare 3 och 4

Sakägare 3 och 4 håller inte med kommunens sammanvägda bedömning kring kulturmiljön och anser att planförslaget strider mot kulturmiljövärdena och den av länsstyrelsen utpekade skyddsvärda trädgården. De håller inte heller med kommunens bedömning om att ekosystemtjänsterna (biologisk mångfald och spridningslänkar för brun guldbagge) inte kommer att påverkas nämnvärt. Därför anser de att Korallroten 16 och 17 ska lämnas obebyggda och att den stora trädgården med ädellövträd och fruktträd bör behållas som den är.

Att en eventuell nybyggnation på de bägge avstyckade tomterna gör den kulturhistoriska värdefulla helheten svårare att avläsa och att det kulturhistoriska värdet därmed kan minska, är tillräckligt argument för att avstå nybyggnation, menar de.

#### *Kommentar:*

*I planförslaget tas extra hänsyn till de av Länsstyrelsen utpekade trädmiljöer med flera äldre ädellövträd som finns inom planområdet. Hela trädgården utpekas i planen som skyddsvärd. En inventering av träd har gjorts efter samråd som har lett till att ännu fler träd som bedöms som skyddsvärda pekas ut och bevaras i planen.*

*Gällande de övriga synpunkterna, se svaret till sakägare 1 och 2.*

Alvin Mielli

Planarkitekt