



Datum
2020-02-15

Diarienummer
KS-2020/1523.313

Handläggare
Roseana De Almeida Nieminen
08-535 36593
Roseana.de-almeida-nieminen@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsen

Detaljplan för fastigheter Korallroten 15, 16 och 17 i kommundelen Länna – beslut om planuppdrag

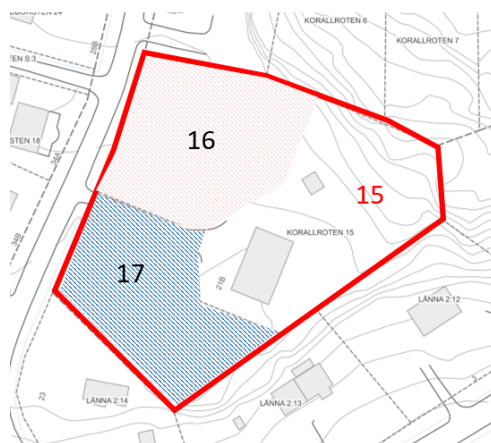
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheter Korallroten 15, 16 och 17 i kommundelen Länna i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2021.

Sammanfattning

I samband med produktion av nybyggnadskarta i april 2014 uppmärksammades att de avstyckade fastigheterna, Korallroten 16 och 17, saknar byggrätt enligt gällande detaljplan från 1939. Byggrätten på stamfastigheten omfattar bara en yta som täcker den huvudbyggnad som finns där idag. Enligt gällande detaljplan begränsas byggrätten till en yta av en linje som sammanfaller med byggnadens ytterkant på fastighet Korallroten 15, vilket resulterat i att byggrättens omfattning misstolkats i handläggningen av avstyckningarna. Det betyder att de bildade fastigheterna inte har någon byggrätt på sina tomter och därmed inte går att bebygga utan att en ny detaljplan prövas.



Gällande detaljplan medger ingen byggrätt inom Korallroten 16 och 17

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 samt att bevara kulturmiljövärden på platsen genom att bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till



kulturmiljön inom planområdet där Länna gästgiveriet (Korallroten 15) är belägen.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunens bedömning kommer samrådas med länsstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Den kommunala lantmäterimyndigheten i Huddinge beslutade år 2013 om avstyckning från före detta fastigheten Länna 2:11, numera Korallroten 15. Vid avstyckningsförrättningen bildades två nya fastigheter, Korallroten 16 och Korallroten 17. I samband med produktion av nybyggnadskartan uppmärksammades att de avstyckade fastigheterna saknar byggrätt enligt gällande detaljplan (aktbeteckning 0126K-95 och 0125K-87).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2014 om planuppdrag för att skapa byggrätt för Korallroten 16 och 17. I planuppdraget ingick också att ta fram en fördjupad kulturmiljöbedömning med hänsyn till Länna gästgivargård från 1630 som ligger på Korallroten 15.

Planarbetet som påbörjades 2014 avstannade innan samråd därför att fastighetsägarna inte länge var intresserad av driva detaljplanearbete och inkom stället med skadeståndsanspråk gentemot kommunen för felaktiga hantering av fastighetsbildningsförrättningen. Kommunen köpte in de byggrättslösa fastigheterna, Korallroten 16 och Korallroten 17, 2015.

Stockholms läns museum gjorde en kulturmiljöbedömning 2014 som inkluderade Korallroten 15. Gästgiveriets kulturvärden, på Korallroten 15, finns fortsatt kvar och gästgiveriet finns också med i kommunens nya kulturmiljöprogram från 2019.

Eftersom själva planuppdraget från 2014 inte inkluderade fastigheten Korallroten 15 föreslås ett nytt planuppdrag där den ingår. På det sättet kan lämpliga skyddsbestämmelser för att skydda kulturmiljön tas fram.

Införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan innebära konsekvenser för fastighetsägarens möjligheter att utnyttja sin fastighet samt ekonomiska konsekvenser för kommunen i form av ersättningskrav från fastighetsägare, vilket kommer att utredas som ett led i planarbetet.

I samband med planarbetet kommer en mindre byggrätt för komplementbyggnad att prövas för fastigheten Korallroten 15. Nuvarande byggrätt på fastigheten är helt ianspråktagen i gällande detaljplan och Attefallsregler får inte utnyttjas eftersom fastigheten ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Enligt Huddinge kommuns "Översiktsplan 2030" är det aktuella området markerat som *Övrig tätort*. Detta innebär att funktioner, upplåtelseformer och bostadstyper



som leder till en ökad blandning är eftersträvänsvärt. Förändringen som förslaget till detaljplan innebär, är förenlig med ÖP.

Området berörs av Huddinges kulturmiljöprogram där gästgiveriet från 1600-talet på fastigheten Korallroten 15 utpekas som särskilt värdefull kulturmiljö.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad i Huddinge 2021.

Planområdet

Planområdet består av de kommunägda fastigheterna Korallroten 16 med en areal på 1785 kvm, Korallroten 17 med en areal på 1717 kvm samt privatägda Korallroten 15 med en areal på 2314 kvm. Projektet avgränsas geografiskt av fastigheterna Korallroten 13, 6 och 7 i norr och fastigheterna Läna 45:1, 2:12, 2:13 och 2:14 i öst och syd. Gästgivarvägen gränsar till planområdet i öster.

För planområdet gäller byggnadsplaner 0126k-87 och 0126k-95, förslag till byggnadsplan för delar av Läna 1, 2, m.fl. i Huddinge och Österhandinge socknar, fastslagen 1938–39. Planen 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.



Översiktsbild över planområdet, blå markerat.

Planförslag

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Läget ger relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från fastigheterna. Bostadsbebyggelsen inom grannfastigheterna i området utgörs av små tomter för enbostadshus.



Byggnaden på Korallroten 15 är utpekad i kulturmiljöprogrammet 2019 som särskilt värdefull kulturmiljö och benämns som Länna gästgiveri. Gästgiveriet är unik för Huddinge och en av få miljöer som visar på gästgiveriets långa tradition med koppling till en äldre landsväg. Införande av skyddsbestämmelse ska prövas för Korallroten 15 för att värna kulturmiljön.

Fastigheterna Korallroten 16 och 17 föreslås få en byggrätt för villabebyggelse i form av småhus, byggnaderna uppförs med hänsyn till kulturmiljön där Länna gästgiveriet är belägen.



Länna gästgiveri från 1600-talet

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål ”Bra att leva och bo”. Det bidrar till att tillgängliggöra platsens historia. En större kulturhistorisk förståelse i området bidrar till att värna kulturmiljön.

Planprocessen

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva uppförande av bostadsbebyggelse inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 genom planläggning. Enligt PBL 5 kap 7 § punkt 2 gäller utökade planförfarande.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten. Förändringar av vissa betydelsefulla kulturmiljöer eller byggnadsverk som har ett stort lokalt intresse kan vara av betydande intresse för bevarande av kulturmiljö. Ett program bedöms inte nödvändigt.

En preliminär bedömning är att planen kan vara klar för antagande 2:a kvartalet 2022.



En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmare under planarbetet:

- Den nya bebyggelsens skala, placering, utformning och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse samt gästgiveriet ska studeras vidare.
- En fastighetsvärdering om värdet före och efter införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser behöver tas fram.
- Dialog med fastighetsägare till Korallroten 15 ska initieras och följas upp.
- Pröva en mindre byggrätt på Korallroten 15. Byggrätten på fastigheten är helt utnyttjad och Attefallsregler gäller inte eftersom fastigheten ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö.
- Eventuell utredning av buller på grund av närhet till järnvägen.
- Eventuell dagvattenhantering, markförhållanden samt geotekniska förutsättningar

Förvaltningens synpunkter

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och ska bidra till att skydda en värdefull miljö i Huddinge kommun. I planprocessen ska tillkommande bebyggelses placering och utformning prövas med hänsyn till kulturmiljö.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunens bedömning kommer samrådats med länsstyrelsen.

Planläggning för uppförande av bostadsbebyggelse inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 bedöms som möjligt med utökad planförfarande, då det är av betydande intresse för allmänheten att bevara kulturmiljön.

Planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Markförsäljningen av fastigheterna Korallroten 16 och 17 som planläggs som kvartersmark genererar ett positivt exploateringsresultat. Samtliga plankostnader och utredningskostnader som följer av planen finansieras av planavgift i samband med bygglovsprövning.

Förslaget innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör