

Planbeskrivning

Detaljplan för Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri) inom kommunal Länna



Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2023-01-10
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2020/1523*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-01-10
- Plankarta med bestämmelser, 2023-01-10

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Trafikbuller och vibrationer, Structor Akustik AB, 2022-08-19
- Kulturhistorisk bedömning, Stockholms länsmuseum, 2014
- Kulturhistorisk bedömning, tillägg, Stockholms länsmuseum, 2014

Detaljplan för Korallroten 15 m.fl. (Länna gästgiveri) 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

Fanny Boberg Bitzekis, trafik- och landskapssektionen, KSF

Eva-Lisa Saksi, kommunikationssektionen, KSF

Innehåll

| | |
|---|----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Detaljplan | 5 |
| Planens syfte | 5 |
| Plandata | 5 |
| Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 25 |
| Behov av strategisk miljöbedömning | 27 |
| Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken | 27 |
| Genomförande | 28 |
| Organisatoriska frågor | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 28 |
| Ekonomiska frågor | 29 |
| Tekniska frågor | 29 |
| Administrativa frågor | 29 |

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två friliggande enbostadshus inom de kommunala fastigheterna Korallroten 16 och 17, att skydda huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15 (före detta gästgiveribyggnaden) samt att skydda viktiga kulturmiljövärden på platsen.

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

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

Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse avseende byggrätt. 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.

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 1, 2023 |
| Antagande | kvartal 3, 2023 |

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två friliggande enbostadshus inom de kommunägda fastigheterna Korallroten 16 och 17, att skydda huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15 (det före detta Läna gästgiveriet) samt att skydda viktiga kulturmiljövärden på platsen. Rivningsförbud och bestämmelse om bevarande införs för den före detta gästgiveribygnaden. Vidare så syftar detaljplanen till att utöka byggrätten för fastigheten Korallroten 15, då huvudbyggnaden är uppförd med en byggnadsarea som är större än vad gällande detaljplan medger. Byggrätten för denna byggnad regleras enligt nuvarande omfattning.

I planen bevaras befintliga, viktiga träd samt grusuppgången som utgör infarten till fastigheten Korallroten 15.

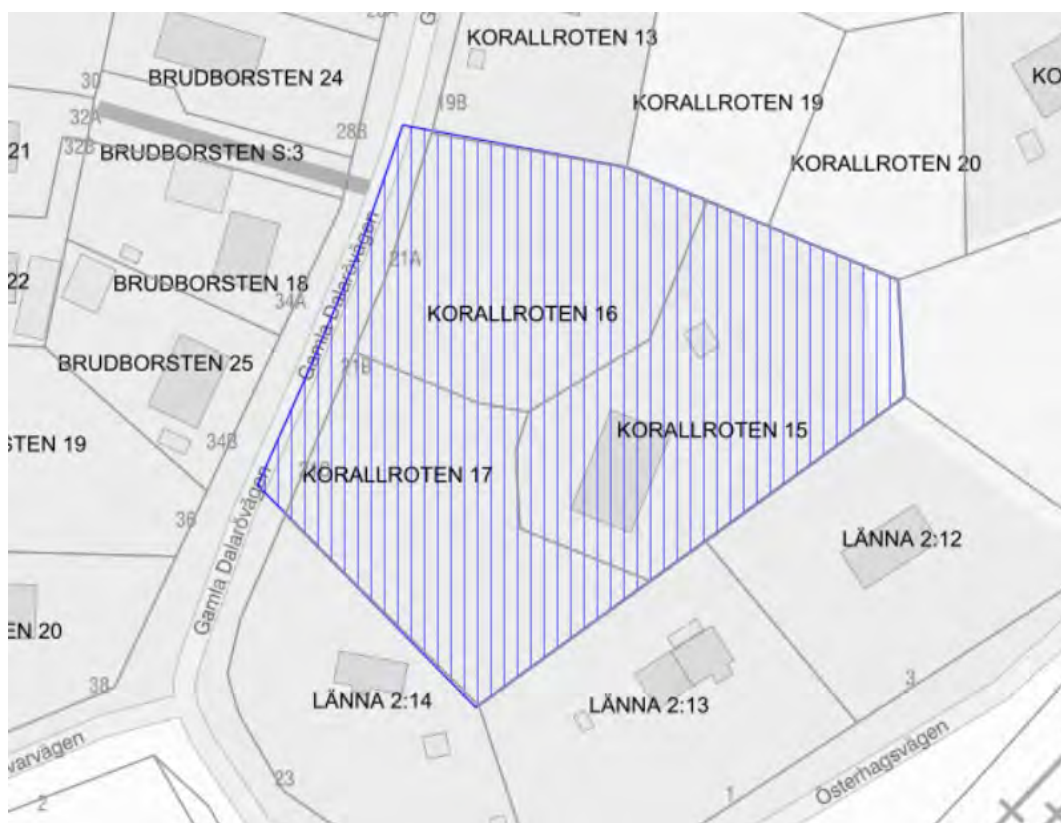
Planen syftar också till att ge de avstyckade fastigheterna Korallroten 16 och 17 byggrätt, då de inte har det idag. De nya byggnaderna placeras liksom två flyglar som underordnar sig den före detta gästgiveribygnaden i höjd och volym. Fastigheterna får också var sin infart från Gamla Dalarövägen.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden 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, blåmarkerat. Källa: Huddinge kommunens GIS-tjänst.

Projektet avgränsas geografiskt av fastigheterna Korallroten 13, 19 och 20 i norr och fastigheterna Läanna 2:12, 2:13 2:14 och 45:1, i öst och syd. Gamla Dalarövägen gränsar till planområdet i väster. Öster om planområdet passerar Nynäsbanan och i sydväst finns Läanna industriområde och Läanna gård.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

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

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

I norr gränsar fastigheterna Korallroten 15 och 16 till en fastighet bebyggd med en mindre villa, också den troligtvis från tiden strax före 1900-talets mitt. I nordöst gränsar planområdet till två obebyggda fastigheter. Detaljplanen för dessa fastigheter medger friliggande tvåvåningshus för varje av dem.

På andra sidan Gamla Dalarövägen ligger en rad villor uppförda under de senaste åren.



Bebyggelse inom Korallroten 15 med omgivningar sett från söder

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 nedan.

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 huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15 (det före detta gästgiveriet) bevaras medan fastigheterna Korallroten 16 och 17 föreslås få byggrätt för ett fristående enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad på varje fastighet.

Huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15 är uppförd med en byggnadsarea på cirka 182 kvadratmeter som är större än vad gällande detaljplan medger. Detaljplaneförslaget reglerar byggrätten för denna byggnad 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 före detta Länna gästgiveri är belägen.

De nya byggnaderna på Korallroten 16 respektive Korallroten 17 placeras 4 meter från fastighetsgräns mot gamla Dalarövägen.

Placeringen av de nya byggnaderna är avgränsad med egenskapsgräns. Volymen och byggnadsarean på 100 kvadratmeter regleras utifrån nuvarande omfattning av angränsande byggnader från 1930-talet.

Ny bebyggelse får uppföras i två våningar, med en höjd på maximalt 7,1 meter. De nya husen blir ett senare tillskott i miljön

Komplementbyggnaderna placeras utanför den delen av trädgården som anses utgöra värdefull kulturmiljö. Byggnadsarean får vara högst 35 kvadratmeter, medan höjden regleras till högst 3,5 meter. Med planförslaget anses karaktären på det befintliga villaområdet bevaras och förstärkas. Se mer om planförslaget i avsnittet ”Bevarande och anpassning till kulturmiljön”.

Kulturmiljövärden

Huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15, det före detta Länna gästgiveribyggnaden, 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. Det före detta 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 en särskild kulturmiljöbedömning tagits fram (Stockholms länsmuseum med tillägg daterat 2014-10-15), bilagd planhandlingen.

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

Den före detta 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 före detta gästgiveribyggnaden – karaktärsdrag

Byggnaden är i två våningar 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



Huvudbyggnad inom fastigheten Korallroten 15. Källa: Stockholms Länsmuseum



Det före detta Länna gästgiveri. Källa: Stockholms Länsmuseum

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.

Det före detta 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.

Bevarande och anpassning till kulturmiljön

Den före detta gästgiveribyggnaden är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Den är inte skyddad i gällande detaljplan. Detaljplaneförslaget skyddar däremot den före detta gästgiveribyggnaden genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Volymen skyddas genom planbestämmelser om maximal byggnadsarea, maximal nockhöjd och exakt taklutning - som är hämtade utifrån befintlig byggnad.



Illustration. Nybebyggelse i svart. Källa: Huddinge kommun

De två planerade byggnaderna placeras likt två flyglar till det före detta gästgiveriet. Kulör väljs utifrån den särskilda kulturmiljöbedömningen, faluröd slamfärg för fasad. Fasaden ska utföras i träpanel enligt vad som framkommer i kulturmiljöbedömningen. Taket ska utföras som svartfalsad sadeltak i plåt.

Regleringen av färg och material gör att husen ser mer uniforma ut. Det stärker idén med två flyglar som underordnar sig det före detta gästgiveriet.

Ny bebyggelse placeras långt ifrån den grusade in-/utfarten och huvudbyggnaden på Korallroten 15. 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 fastighetsdelar 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 ut som skyddar de viktigaste träden inom planområdet. En inventering av träd har gjorts. Träd som bedöms att ha mycket stor betydelse för helhetsupplevelsen av platsen som en värdefull kulturmiljö har pekats ut som skyddsvärda. Bebyggelseförslaget har anpassats så att fler skyddsvärda träd kan sparas samt att en större trädgård uppnås mitt emellan bebyggelsen. Komplementbyggnader placeras i den delen av tomten som anses mindre värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Fastigheterna Korallroten 16 och 17 får egna infarter från Gamla Dalarövägen i stället för att angöras från den befintliga grusinfarten till Korallroten 15. På så sätt minimeras ianspråktagandet av den värdefulla trädgården.

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.

Större förändringar såsom plansprängning eller utfyllnad av trädgården tillåts inte för största delen av kvartersmark. 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, att marken inte får hårdgöras, skydd av trädgården och ändrad lovplikt.

Den grusade in-/utfarten från Gamla Dalarövägen fram till huvudbyggnaden, bidrar till den bevarade äldre karaktären och bevaras därför i planen.

Konsekvenser för kulturmiljön

Enligt kulturmiljöbedömningen kan nybyggnation på de bägge avstyckade fastigheterna 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. Enligt kulturmiljöbedömning kan två nya villor placeras 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 friliggande enbostadshus inom fastigheterna Korallroten 16 och 17 med de i planen vidtagna åtgärderna för anpassning till kulturmiljön på plats.

Den före detta gästgiveribyggnaden skyddas i planen. Gästgiveriets kontakt med Gamla Dalarövägen som har varit central för dess tidigare funktion, bevaras genom viktiga siktlinjer mot det före detta gästgiveriet. Ny bebyggelse underordnar sig den äldre huvudbyggnaden på fastigheten Korallroten 15. Mestadelen 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, förskolor, vård- och fritidslokaler etcetera.

Den närmaste förskolan ligger cirka 380 meter från planområdet medan den närmaste 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 tryggt 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 riksväg 73. Planförslaget innebär en mycket marginell trafikökning i området.

Trafiksäkerhet

Inom projektet kommer inga nya trafiksäkerhetsåtgärder att ingå. In- och utfarter regleras i planen.

Angöring, varumottagning och sophämtning

Angöring sker från Gamla Dalarövägen. Angöringen för fastigheten Korallroten 15 sker från befintlig infart. Fastigheterna Korallroten 16 och 17 får var sin egen infart. Detta för att hålla siktlinjer mot det före detta gästgiveriet fria från bilar samt att bevara gamla träd i miljön framför huvudbyggnaden.

Moped-, bil- och cykelparkering

Parkering ska ske på den egna 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

Planområdet är relativt platt förutom i sydväst och söder om huvudbyggnaden där det finns en bergknalle. Inom planområdet finns flera fruktträd och ett flertal äldre ädellövträd.

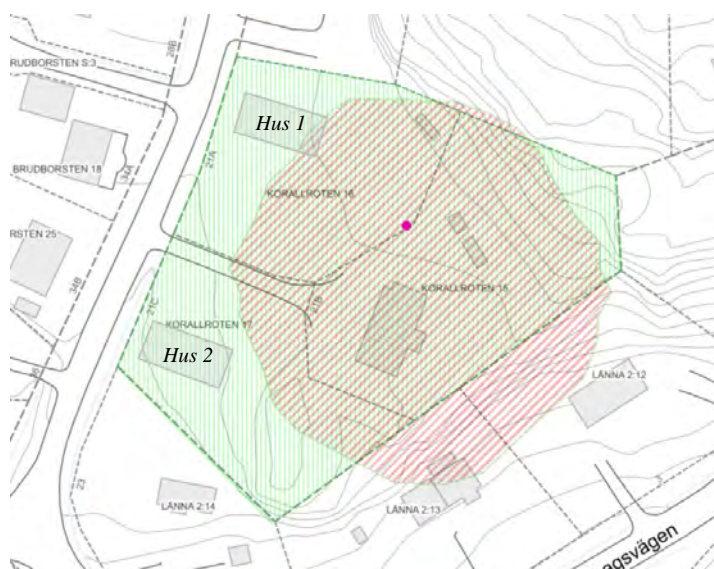
Naturvärden

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

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

Länsstyrelsen har markerat ett område inom planområdet som skyddsvärd trädmiljö. Bland annat finns det en lind på tomten. Åtgärder som riskerar att skada linden ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

I planförslaget tas extra hänsyn till den utpekade trädmiljön med flera äldre ädelträd som finns inom planområdet. Den största delen av trädgården utpekade i planen som skyddsvärd.

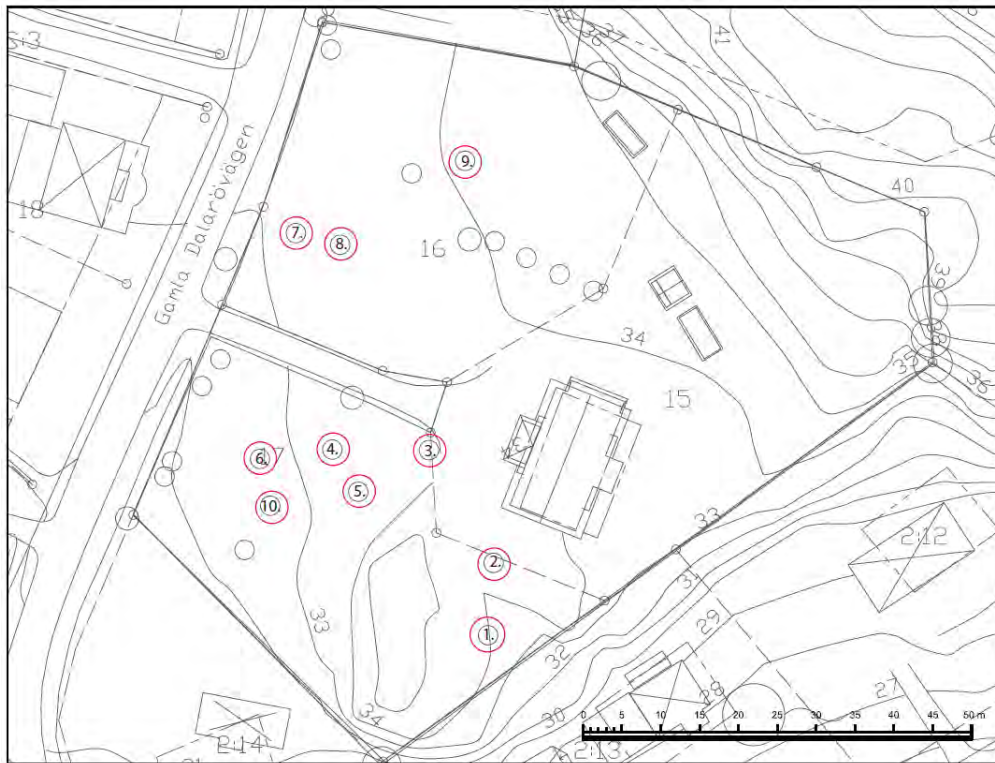


*Skyddsvärd trädmiljö.
Punkten i magenta
föreställer linden inom
planområdet.
Hus 1 och hus 2 är de
planerade husen*

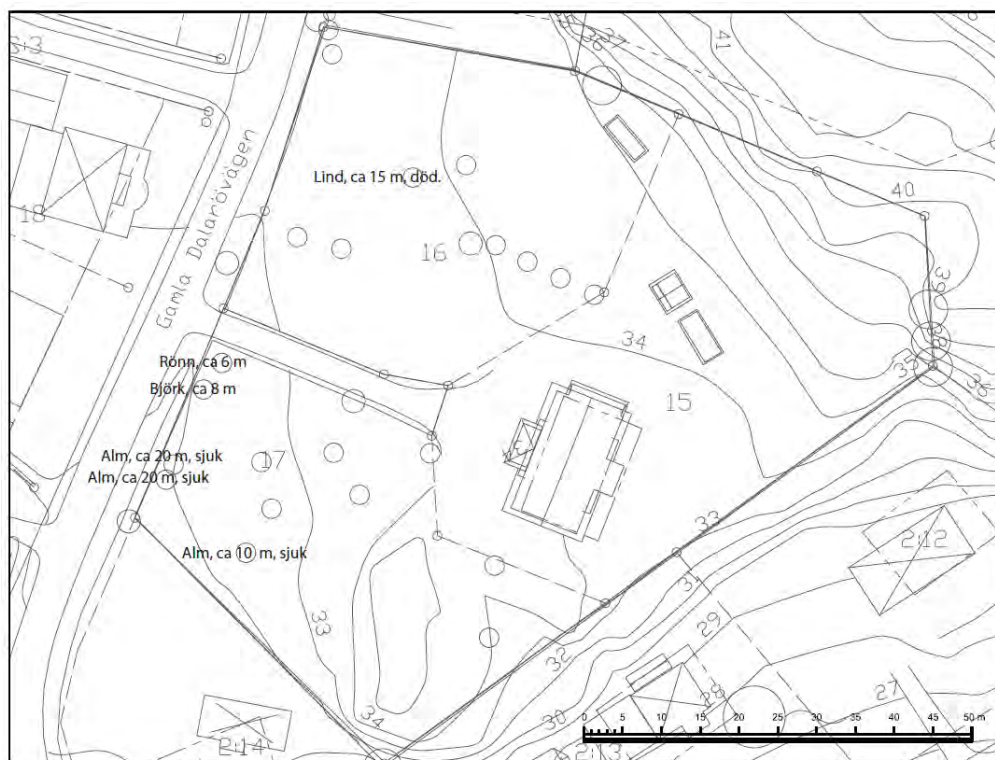
Källa: Länsstyrelsen

Kommunen har gjort en inventering av träd inom planområdet med syfte att peka ut de träd som bedöms utgöra en väsentlig del av platsens kulturhistoriska värde genom att bidra till den bevarade äldre karaktären. Förutom träden i en allé med den skyddsvärda linden, har tio andra träd bedömts som särskilt värdefulla (se bilden nedan): två ekar (markerade med 1 och 9), två lindar (2 och 3), tre lönnar (4, 5, 6 och 10) och två äppelträd (7 och 8). Dessa träd skyddas i planen förutom två lönnar (6 och 10) som behöver avverkas för att ge plats åt huset på fastigheten Korallroten 17.

Sammanlagt behöver tre träd (de två lönnarna och en alm), avverkas för att ge plats åt de två nya enbostadshusen. Almen är sjuk i almsjukan och bör fällas.



Träd som bedöms som skyddsvärda är markerade med röda cirklar.
 Källa: Huddinge kommun



Bilden redovisar träd som inte anses vara skyddsvärda samt träd som bör fällas.
 Källa: Huddinge kommun

Avverkning av träd, oavsett om de behöver avverkas för att ge plats för de nya husen eller om de behöver avverkas på grund av sjukdom, får endast ske utanför fåglarnas häckningsperiod (som infaller mellan den 1 mars och 31 augusti).

Inom planområdet finns det även fyra sjuka/döda träd som bör fällas, se bilden ovan.

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, Lännabadet, är en kilometer.

Jord- och skogsbruk

Planförslaget har ingen inverkan på jord- och skogsbruk.

Markradon

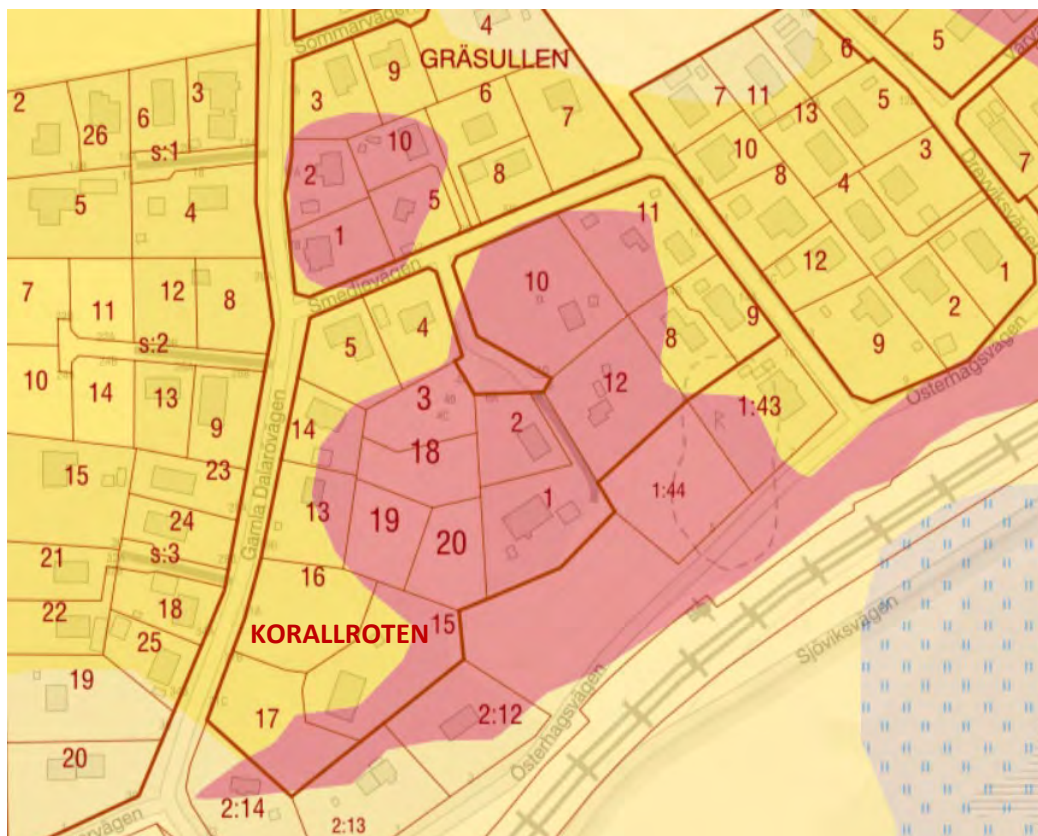
Planområdet är ett normalriskområde för radon. Hur hög radonhalten är i en bostad kan bero på hur effektiv ventilationen är eller om huskonstruktionen är otät. Fastighetsägaren är ansvarig att vidta åtgärder när byggnadens radonhalt överskrider referensnivån på 200 Bq/m³. Dock kan tillsynsmyndigheten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

Planområdets östra del består av urberg (röd). Jordlagret i planområdets västra del som ska bebyggas, består av glacial lera (gul) med en uppskattad jorddjup en till tre meter. Marken är här relativt platt och anses inte påverkas av omgivande förutsättningar. Samma markförhållanden råder i största delen av närområdet som är bebyggt med villor. Det ger en indikation att marken har blandegenskaper (bland annat bärande) som gör den lämplig för villabebyggelse. Kommunens bedömning är att området som ska bebyggas är stabilt, ingen risk anses förekomma för skred eller ras, och således lämpligt att bebyggas med villor/enbostadshus. Grundläggning ska kunna ske med plattor på mark.

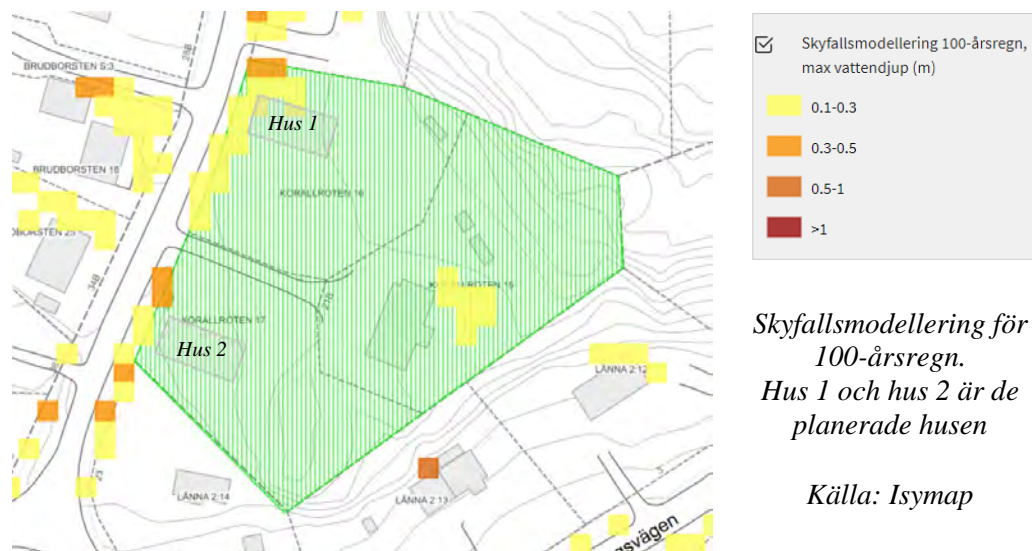


Utdrag ur jordartskarta. De nya husen placeras på Korallroten 16 och 17. Källa: SGU

Klimatanpassning

Planområdet ligger huvudsakligen högre än Gamla Dalarövägen, inte lägre än omgivande bebyggelse och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Det nordvästra hörnet av Korallroten 16 riskerar dock att översvämmas i mindre

omfattning. Som skyddsåtgärd regleras i plankartan lägsta golvnivå för ny byggnad där.



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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde. Drevviken är en vattenförekomst med tillhörande miljö kvalitetsnormer. 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. Drevviken har ett lokalt åtgärdsprogram som antogs 2021. Syftet med programmet är att belysa de huvudsakliga utmaningarna och ge förslag på konkreta åtgärder för att Drevviken ska nå miljö kvalitetsnormerna till år 2027. Att åtgärda bottenarnas läckage av fosfor samt dagvattnets tillförsel av näringsämnen och miljögifter inom avrinningsområdet är de mest prioriterade åtgärderna som behöver vidtas för att Drevviken ska kunna nå god vattenstatus. Vattenkvaliteten i Drevviken har förbättrats avsevärt sedan 1970-talet. En centraliserad och mer effektiv avloppsvattenrening har spelat en avgörande roll i förbättringen. Drevvikens tekniska avrinningsområde är mer än 70 km² stort och delas av fyra kommuner. Drygt 56 procent tillhör Haninge kommun, 17 procent Huddinge kommun, 11 procent Stockholms stad och 6 procent Tyresö kommun.

År 2022 och 2023 genomför kommunerna tillsammans en åtgärd för att åtgärda bottenarnas läckage av fosfor. Detta görs genom kemisk fällning då man fäller fosfor genom att tillsätta aluminium direkt i sedimenten eller i bottenvattnet i sjöns djupa delar. Denna metod har med framgång använts till exempel i Ortlången

och Trehörningen, där en radikal sänkning av fosforhalterna kunnat mätas redan ett år efter åtgärden.

Vid all planering ska Huddinge kommuns dagvattenstrategi följas så att recipienterna status inte påverkas.

Med i planen föreslagen hantering av dagvattnet, anses planförslaget inte påverka recipienten negativt, se vidare under rubriken Dagvatten.

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.

Ny bebyggelse inom planområdet byggs i träfasader. Planförslaget är utformat med hänsyn till skyfall och översvämningar.

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 färd sätt 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

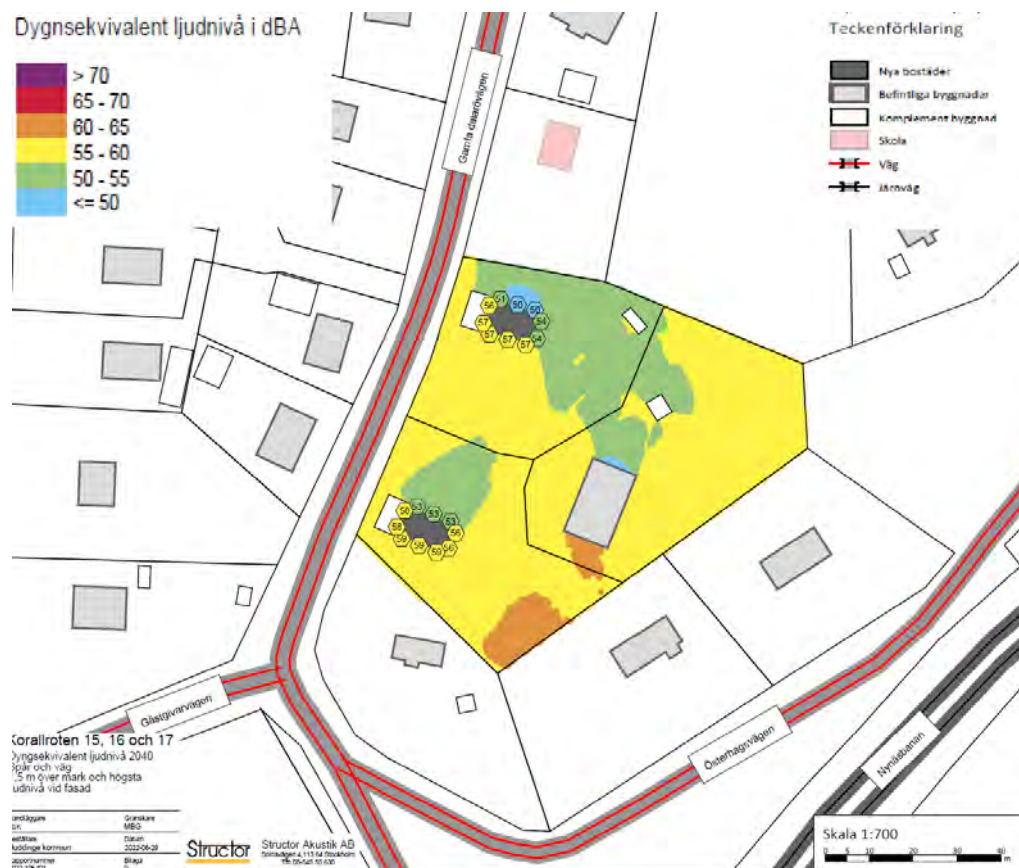
Inom planområdet finns idag ingen problematik rörande luftkvalitet, vilken uppnår miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål för alla parametrar enligt kartjänst för Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys). Då planförslaget endast innebär en mycket marginell trafikökning i området bedöms ingen risk för framtida överskridande av miljö kvalitetsnormer.

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

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.



Dygnsekvivalent ljudnivå från spårtrafik och väg, 1,5 m över mark och högsta ljudnivå vid fasad, år 2040. Källa: Korallroten 15, 16 och 17. Huddinge Kommun. Trafikbuller och vibrationer, Structor 2022.

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.

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

Vibrationer

I utredningen av trafikbuller och vibrationer (Structor. 2022) 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.

Farligt gods

Riksväg 73 som ligger cirka 550 meter från planområdet, är rekommenderad primär väg transportled för farligt gods. På Nynäsbanan går det utöver pendeltåg också godstrafik och avståndet fram till planområdesgräns är som närmst cirka 65 meter. Avståndet till det före detta gästgiveriet är cirka 80 meter och till de tillkommande enbostadshusen 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.

I Länsstyrelsen i Stockholms senast utgivna riktlinjer (2016), *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*, rekommenderas att bostäder (zon c) planeras med ett skyddsavstånd på 75–150 meter intill transportleder för farligt gods.

En riskbedömning har gjorts i Huddinge kommun utmed Västra stambanan (PM Risk – Udden 8, riskutredning detaljplan, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2022-05-13). Stambanan innehåller både person och godstrafik likt Nynäsbanan. I riskbedömningen konstateras att bostäder kan uppföras utan särskilda åtgärder bortom 50 meter från närmaste spårmitt. Med minst 110 meter mellan spårmitt och tillkommande bostäder i fallet för Korallroten är skyddsavståndet tillräckligt för att riskerna inte behöver utredas vidare.

Risken för olyckor bedöms sammantaget vara acceptabel inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom Stockholm vattens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. De nya husen kan anslutas till befintliga ledningar då det finns kapacitet i ledningsnätet.

Dagvatten

Huddinge kommuns dagvattenstrategi för hållbar dagvattenhantering ska följas. Strategins grundprinciper anger bland annat att uppkomsten av dagvatten ska minimeras och hanteras lokalt där det uppstår genom infiltration eller i andra hand fördröjning. Belastning av flöde och föroreningar på nedströms vattenområde ska inte öka.

I planområdet medges byggrätter för två villor och tillhörande komplementbyggnader på mark som idag är naturmark. Byggrätterna innebär totalt en maximal yta på 280 kvadratmeter. Dessa takytor genererar cirka 3,5 kubikmeter dagvatten vid ett 10 års regn. 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. Marken mellan husen får inte hårdgöras. Detta säkerställs i plankartan.

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. Den avfallslösning som planeras för är sopkärl som vid tömningstillfället ska vara uppställda vid fastighetsgräns utmed den Gamla Dalarövägen. 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 före detta gästgiveribyggnaden är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Den skyddas i planen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. 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. Fasaden ska vara klädd med gulmålad spontad panel som är liggande på nedervåningen och stående på övervåningen. Sockeln ska vara av natursten.

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

Enligt framtagna kulturmiljöbedömningar, utgör den stora trädgården med ädellövträd och fruktträd en väsentlig del av platsens kulturhistoriska värde genom att bidra till den bevarade äldre karaktären. Större förändringar i trädgården eller terrängen av de tre tomterna, skulle innebära en negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet och bör därför inte ske, enligt kulturmiljöbedömningen. En stor del av trädgården är också utpekad som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen. Den största delen av trädgården skyddas därför genom bestämmelse om skydd av kulturvärden.

q₁ Trädgården med sina träd utgör särskilt värdefull kulturmiljö

Det betyder bland annat att åtgärder som i vanliga fall inte är lovpliktiga blir lovpliktiga. Större förändringar såsom sprängning eller utfyllnad av trädgården får inte heller ske. Detta kompletteras med bestämmelse om marklov.

Marklov krävs även för schaktning, sprängning och fyllning av mark. Marklov krävs likaså för fällning av träd som omfattas av planbestämmelsen n₁.

För att bevara den värdefulla trädmiljön samt för att 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. Ljusplaneringar 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 området i fråga:

b₁ Marken ska vara genomsläpplig

Fyra stora lindar i allé samt åtta andra träd som enligt kommunens inventering bedömts som särskild värdefulla, skyddas i planen med motiveringen att de har mycket stor betydelse för helhetsupplevelsen av platsen som en värdefull kulturmiljö. Bevarandet av träden ökar också chansen för att trädgården fortsatt ska upplevas som en sammanhållen helhet. För skyddsvärda adellövsträd medges följande bestämmelse om vegetation i plankartan:

n₁ Trädet får endast avverkas vid dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl. Det avverkade trädet ska ersättas med ett nytt träd av samma trädart och sort med en stamhöjd om minst 150 cm.

Vegetationsbestämmelsen innebär att trädet ska finnas kvar men får tas ned om det föreligger särskilda omständigheter, till exempel av säkerhetsskäl. Det avverkade trädet ska ersättas med ett nytt träd av samma trädart och sort. Kommunen har gjort en bedömning att det nya trädet behöver ha en stamhöjd om minst 150 cm för att det ska få upp volymen snabbare och ha förutsättningar att klara sig här.

För fruktträd medges följande planbestämmelse:

n₂ Trädet får endast avverkas vid dokumenterade sjukdoms- eller säkerhetsskäl. Det avverkade trädet ska ersättas med ett nytt träd av samma trädart och sort.

Planbestämmelserna om vegetation kombineras med en text i bestämmelsen om marklov som säger att marklov krävs för fällning av träd som omfattas av planbestämmelserna **n₁** och **n₂**.

Fastigheterna Korallroten 16 och 17 får var sin egen infart. Avsikten är att bevara den värdefulla trädgården. Infarten till fastigheten Korallroten 15 ska finnas kvar. För resterande delar gäller utfartsförbud mot Gamla Dalarövägen.

En planbestämmelse om utformning möjliggör att den befintliga grusade in-/utfarten till fastigheten Korallroten 15 bevaras:

f₁ Grusväg

I de delar av fastigheten som ligger i direkt anslutning till den före detta gästgiveribyggnaden får ingen bebyggelse uppföras:

ö₁ Marken får inte förses med byggnad

Till skillnad från området med prickmark kan anläggningar så som altaner uppföras här.

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

fasadmateriel, takmateriel, taklutning samt maximal nockhöjd över angivet nollplan.

f₃ Byggnadens fasad ska vara av träpanel målad i Faluröd slamfärg

f₂ Endast sadeltak av svart falsad plåt

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

Alla angivna maxhöjder utgår ifrån nollplanet.

Lovbefriade åtgärder

Lovbefriade åtgärder är inte tillåtna inom de delar av trädgården för vilka medges planbestämmelsen q₁.

Tidigare ställningstaganden

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad i Huddinge 2021. Området berörs av Huddinges kulturmiljöprogram där gästgiveriet från 1600-talet på fastigheten Korallroten 15 utpekas som särskilt värdefull kulturmiljö.

Regionplan

Gällande regionplan (Regional utvecklingsplan RUF5 2050) anger planområdet som sekundärt bebyggelseeläge. Detaljplanen stämmer således med regionplanen.

Översiktsplan

Översiktsplan 2030 för Huddinge kommun anger för området: övrig tätort där tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse avseende nivån på exploateringsgrad. Ett av målen är "Attraktiva bostadsområden".

Enligt Översiktsplan 2050 som befinner sig inför antagande, ligger planområdet inom sammanhängande villabebyggelse där komplettering i mindre skala kan prövas. Stor hänsyn ska tas till områdenas befintliga karaktär och vid komplettering ska man utgå ifrån kommunens kulturmiljöprogram. Ett av målen i denna översiktsplan är "Ett Huddinge med minskad klimatpåverkan". Enligt detta mål ska marken användas smart genom att komplettera bebyggelsen där det är nära till kollektivtrafik i redan bebyggda områden.

Planförslaget anses vara överens med ovannämnda versioner av översiktsplanen samt med angivna mål i dem. Planområdet ligger i närheten till kollektivtrafik i redan bebyggt område. Förtätningen innebär att infrastruktur, vars utbyggnad producerar utsläpp av växthusgaser, redan är på plats. Förslaget är utformat med hänsyn till kulturmiljön på plats. Med planförslaget anses karaktären på det befintliga villaområdet bevaras och förstärkas. Attraktiva bostäder möjliggörs i ett villaområde med närhet till rekreation, naturreservat, park och sjö med badmöjligheter. Ny bebyggelse inom planområdet byggs i träfasader. Planförslaget är utformat med hänsyn till skyfall och översvämningar.

Gällande detaljplaner

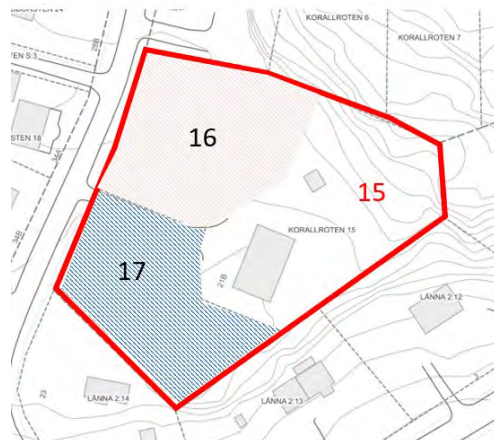
För planområdet gäller byggnadsplaner 0126k-87 (förslag till byggnadsbestämmelser för delar av Länna 1⁹ med flera i Huddinge och Österhaninge socknar, fastslagen 1938–39) och 0126k-95 (förslag till ändring av byggnadsplan för delar av Länna 1⁷, 2³ och 4⁶ i Huddinge och Österhaninge socknar fastslagen 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 det före detta 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 byggrätt 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 före detta 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 villamiljö.

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.

Tidplan

| | |
|-------------|-----------------|
| Planuppdrag | 31 mars, 2021 |
| Samråd | april-maj 2022 |
| Granskning | kvartal 1, 2023 |
| Antagande | kvartal 3, 2023 |

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. Infarten från Gamla Dalarövägen till fastigheten Korallroten 17 anlägger kommunen och fastighetsägaren betalar då infarten går över ett dike som ligger på kommunens mark.

Avtal

Fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17 kommer säljas efter lagakraftvunnen detaljplan och köpekontrakt 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 lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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 17 till förmån för fastigheten Korallroten 15 (0126K-15705-2).

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Försäljning av fastigheterna Korallroten 16 och Korallroten 17 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 lagakraftvunnen 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.

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

- Trafikbuller och vibrationer, Structor Akustik AB, 2022-08-19

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 samt trafik- och landskapssektionen.

Alvin Mieli
Planarkitekt