



PLANBESKRIVNING

Detaljplan

Gudö – Tutviken

Spelmansvägen – Basunvägen m fl

Upprättad 2001-04-20

Reviderad 2001-10-10

HANINGE KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnad

Kjell Flygelholm
Plan-och exploateringschef

Jan Persson
Planarkitekt

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är i huvudsak att, i enlighet med tidigare upprättat program, skapa möjlighet att bebygga nuvarande fastigheter med större byggnader och på detta sätt ge bättre förutsättningar för ökad helårsbosättning.

En grundläggande planeringsförutsättning är att området karaktär skall bibehållas. Det innebär bl a att det inte kommer att ske några sådana ändringar av fastighetsbeståndet som ökar antalet byggbara fastigheter. Likaså skall storleken av tillkommande bebyggelse inte bli lika omfattande som i tätortens förtättningsområden.

Den permanentning som kommer att ske i planområdet kan ske även inom nu gällande byggnadsplaner. Attraktiviteten för permanentning ökar dock i samband med att

det ges möjlighet att uppföra större byggnader.

Nu gällande planer är byggnadsplaner. Inom dessa finns ingen skyldighet för kommunen att inlösa allmänplatsmark eller att vara huvudman för sådan mark. Då den planmässiga förändringen i aktuella detaljplan endast innebär ökad byggrätt avses huvudmannskapet för vägar och annan allmänplatsmark därför vara enskilt. Planområdet kommer dock att förses med kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 7 km nordost om Haninge centrum och ca 1 km öster om Gudöbroleden. Det begränsas i söder av ett stort orört skogsområde, i väster av befinnlig bebyggelse och i norr och öster av bebyggelse för vilken detaljplaner skall upprättas i kommande etapper.

Areal

Planrådets totala areal är ca 26,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken i området är i enskild ägo med undantag av fastigheterna Gudö 3:135 och 3:141. Dessa ägs av Haninge kommun och utgör i nu gällande planer allmänplatsmark. Några ändringar beträffande användningen av marken föreslås inte. Framdeles avses denna mark upplåtas till den gemensamhetsanläggning som ansvarar för allmänplatsmarken i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan har antagits 1992. Aktualitetsförklaring har utförts hösten 1998. Enligt översiktsplanen ingår planrådets västra del i kommunens tätortsområde där en utveckling av bebyggelsen mot ökat helårsboende kan förväntas. För den resterande delen anges ingen förändring av nuvarande användningssätt. Av översiktsplanens aktualitetsförklaring, som utförts 1998, framgår att en stor del av bebyggelsetillskottet under åren har tillkommit som permanentningar inom fritids- och husområden. Denna process förväntas fortgå. Den nu aktuella detaljplanen kan hänföras till denna typ av område.

Gällande detaljplaner

För området gäller helt eller delvis fyra äldre detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda 1979-04-26, 1979-04-27, 1979-05-02 samt 1984-06-29.

Program

Planområdet omfattas av planprogram för Tutviken som antagits av kommunfullmäktige 2000-03-27. Av programrådets ca 200 fastigheter omfattar detaljplanen 73 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse eller ca en tredjedel av programområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med programarbetet har MKB upprättats 1999-07-21 för hela programområdet. Den bedöms utan ytterligare bearbetning kunna ligga till grund för detaljplanen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2000-04-26 § 98 beslutat att detaljplan skall upprättas för programområdet Tutviken. Den nu aktuella detaljplanen är en av tre delplaner.

Tyresån

Norr om planområdet ligger Långsjön. Avståndet till sjön är som minst ca 100 m. Långsjön ingår i Tyresåns vattensystem. Tyresån är Stockholms södra förorters stora vattendrag med ett avrinningsområde som berör fem kommuner. Sjön är belägen i vattensystemets nedre del. Tyresån har varit föremål för en särskild utredning, **”Tyresån, mål och åtgärder”**, som färdigställdes 1996. Planområdet påverkar i viss mån Långsjön genom att både ytvatten och vattenföringen i marklagren rinner direkt mot sjön, dels genom avrinning via dikessystem som mynnar i Drevviken. När området förses med kommunalt vatten och avlopp förbättras förhållandena för Tyresån även om förbättringen är marginell. Förbättringarna överensstämmer med det åtgärdsprogram som redovisas i utredningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Beskrivning av planområdet

Planområdets västra och norra delar är kraftigt kuperade medan nivåskillnaderna i området kring Basunvägen inte är lika markanta. I planområdets nordostligaste del finns ett brant ravinliknande parti med en bäck som avvattnar högre liggande områden till Långsjön.

Marken består till stor del av berg i dagen i bland överlagrat med ett tunt moränlager. I lägre liggande områden består marken i hög grad av lera.

Det ursprungliga skogslandskapet är uppstyckat i tomter. Samtliga tomter är i någon omfattning bebyggda. Trädgårdar finns i olika hög grad anlagda men den ursprungliga vegetationen av både barrskog och lövskog finns kvar såväl på de avstyckade tomterna som på den gemensamma allmänplatsmarken.

Geotekniska förhållanden

Särskild geoteknisk utredning har inte utförts. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara goda på grund av att berg förekommer på de flesta tomterna. Trots att många tomter är branta bedöms ändå risken för ras vara liten. I tveksamma fall kan särskild geoteknisk undersökning behöva göras i bygglovsskedet.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal –och lågriskområde. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny –eller tillbyggnad av bostadshus.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Permanentbosättningens omfattning

I planområdet finns 73 fastigheter avsedda för bebyggelse. Enligt uppgifter ur Statistiska Centralbyråns befolkningsregister och Centrala Fastighetsregistret samt uppgifter från boende i området utnyttjades 22 av dessa, eller 30% för helårsbosättning vid halvårsskiftet 1998. Dessa uppgifter redovisades i samband med programarbetet för Tutviken.

Under augusti 2000 har mantalsskrivningsadresserna kontrollerats i Centrala Fastighetsregistret. Resultatet visar att antalet helårsbebodda fastigheter under två år har ökat med ytterligare fem fastigheter. Således utnyttjas 37% av antalet fastigheter som helårsbostäder.

Permanentningen antas framdeles öka ytterligare även om nuvarande förhållanden fortsätter att gälla i området. Om frikostigare byggnadsbestämmelser tillämpas bedöms helårsbosättning bli mer omfattande. I planprogrammet antogs helårsbosättningen öka med ca 20% de första fem åren efter det att ny detaljplan vunnit laga kraft. Därefter antogs permanentningstakten ske i långsammare takt. Dessa antaganden är fortfarande relevanta.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse består i huvudsak av fritidshus. Ett fåtal byggnader har byggts till och därmed fått en mer permanent karaktär.

Gällande detaljplaner medger endast huvudbyggnader på 45 m² och uthus på 15 m². Begränsade byggrätter har gällt sedan december 1973. I tidigare planer medgavs större byggrätter.

Fastigheternas storlek varierar från ca 1500 m² till ca 3000 m². Även om fastigheternas storlek är väl tilltagna kan en alltför stor byggvolym per fastighet komma att påverka områdets karaktär negativt. Behovet av byggnadsstorlek varierar naturligtvis bland de familjer som bor eller kommer att bosätta sig i området. Under arbetet med planprogrammet samt i samband med samrådet över programmet har önskemål om såväl begränsade som mer generösa byggrätter framförts.

I planprogrammet angavs 180 m² som lämplig största tillåten bruttoarea för bostadsbyggnad. Denna area införs som bestämmelse i detaljplanen. Bruttoarean innefattar den totala arean i samtliga våningar. Det ger en flexibilitet i möjligheten att utforma byggnaderna så att de passar olika önskemål och familjestorlekar med en byggvolym

som är mindre än vad som traditionellt tillämpas i tätortens förtättningsområden. I byggnader där det är möjligt att inreda bostadsutrymmen på vinden kommer även vindsarean att inräknas i den totala bruttoarean.

Huvudbyggnad får uppföras i en eller två våningar. Souterrängvåning får anordnas i de fall terrängen är lämplig för detta. För att inte byggvolymen skall uppfattas allför omfattande får endast envåningsbyggnader förses med souterrängvåning. Av samma skäl får takvinkeln för tvåvåningsbyggnader inte vara brantare än 27 grader.

Det skall vara möjligt att inreda två lägenheter i huvudbyggnaden om den ena har en bruttoarea på max 50 m². (generationslägenhet).

För uthus införs en total byggnadsarea på 60 m². I programskedet föreslogs att uthusarean skulle uppdelas på flera byggnader med en maxarea på 40 m². Detta krav finns inte med som planbestämmelse. För att begränsa uthusets/uthusens volym införs begränsning av byggnadshöjd och takvinkel.

Som tidigare nämnts är delar av planområdet kuperat. Trots det bedöms föreslagna byggrätter, med få undantag, kunna utnyttjas utan allför omfattande markarbeten.

För att säkerställa anpassningen av bebyggelsen och boendemiljön till områdets karaktär måste särskilda krav ställas på den bebyggelse som uppförs. Rätt materialval för fasader och tak samt i övrigt anpassade detaljer är viktigt för att uppnå denna ambition. Reglering genom särskilda bestämmelser i detta avseende anses dock inte nödvändigt. Fastighetsägarnas egen känsla för utformning och materialval samt samråd med kommunen i bygglovsskedet bör resultera i en väl anpassad bebyggelse.

Tillgänglighet

Trots att delar av området är kuperat kan bostadshusen nås via körbar tillfart. I några fall där tomterna är särskilt branta och bergiga kan relativt omfattande markarbeten erfordras för att åstadkomma godtagbar tillgänglighet.

Offentlig service

I samband med programarbetet gjordes en beräkning av ökningen av antal barn under den närmaste 10-årsperioden inom hela programområdet. Omräknat till nu aktuella detaljplaneområde kan följande utveckling förväntas: I åldersgruppen 0-5 år ökar barnantalet från nuvarande ca 5 till ca 13 barn och i åldersgruppen 6-15 år från nuvarande ca 10 till ca 24 barn.

De närmast belägna skolorna är Lyckebyskolan och Hagaskolan ca 2,5 km söder om planområdet. Båda skolorna har i dag begränsad kapacitet. Med den förväntade befolkningsutvecklingen beräknas situationen successivt att förbättras efter år 2000. Inga nya förskolor eller skolor planeras för närvarande inom kommundelen.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet finns i Sågens centrum ca 2 km söder om planområdet och i Trollbäckens centrum i

Tyresö kommun ca 2,5 km norr om planområdet. Någon nyetablering av kommersiell service i eller i närheten kan inte påräknas under lång tid.

Naturmark

Den mark som i gällande planer redovisas som allmänplatsmark, park bibehålles i stort sätt i samma omfattning som naturmark.

Naturmarken får i princip inte bebyggas. Möjlighet skall dock finnas att uppföra någon mindre byggnad för områdets gemensamma behov. Lämplig placering avgörs i bygglovsskedet då hänsyn tas till användning och eventuella störningar på närliggande fastigheter.

Kommunen skall inte vara huvudman för naturmarken. Naturmarken inom fastigheten Tutviken 1:1 kommer även i framtiden att ägas och skötas av Tutviks fastighetsägarförening. Ansvaret för övrig naturmark skall övertas av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Initiativet till förrättning för att bilda gemensamhetsanläggningar bör avvakta lagakrafttiden för den sista av de tre detaljplaner som skall ingå i programområdet Tutviken.

Vatten och avlopp

I programskedet har en utförlig VA-utredning utförts för hela programområdet. Utredningen behandlar tre möjliga alternativa lösningar för att VA-försörja hela programområdet nämligen, lokalt reningsverk till vilket hela området anslutes, kommunalt tryckavloppssystem i kombination med självfallsledningar eller enbart tryckavloppssystem. VA-utredningen föreslår att området förses med kommunalt VA. I första hand är ett fullständigt tryckavloppssystem samt en vattenledning aktuellt. I vissa avsnitt kan dock självfallsledningar komma i fråga om det vid detaljprojekteringen visar sig lämpligast.

VA-systemet inom den aktuella detaljplanen skall anslutas till kommunens befintliga ledningsnät vid Fläderstigen ca en km väster om planområdet. Tryckavloppssystemet skall byggas vidare till kommande detaljplaneetapper i programområdet. När detaljplanerna inom programområdet vunnit lagakraft skall kommunens verksamhetsområde utökas att omfatta samtliga tre planområden.

Inom den aktuella detaljplanen kommer samtliga VA-ledningar att läggas i vägområden eller annan allmänplatsmark. Intrång på enskild tomtmark bedöms inte nödvändigt. Erforderliga tryckavloppspumpar levereras av kommunen när det blir aktuellt att installera dessa. Installationen utföres av fastighetsägaren. Som kompensation utgår en rabatt på anläggningsavgiften.

Dagvatten

Dagvattnet tas i dag hand om lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och andra vattendrag. Vattnet för med sig föroreningar och gödningsämnen och når så småningom Tyresåns vattendrag.

Dagvattnet från planområdets sydvästra del letar sig i befintliga diken västerut och når efter ca tre km Drevviken. Från resterande del av planområdet avrinner dagvattnet mot Långsjön norr om planområdet.

Den kuperade terrängen lägger hinder i vägen för att med rimliga åtgärder anordna fördröjningsdammar för dagvattnet. Nordost om Cittravägen finns dock ett lågområde som vid höga vattenflöden fungerar som en naturlig översilningsyta.

Dagvattenhanteringen måste i stor utsträckning ske på samma sätt som i dag. I takt med ökad utbyggnad kan större takytor och större andel hårdgjorda ytor förväntas. Det innebär i sin tur att flödena i vattendragen temporärt kan öka. Det är därför angeläget att ytvatten från tak och hårdgjorda ytor i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt och infiltreras på den egna tomten.

Det är viktigt att befintliga öppna diken och vattendrag inte fylls igen eller ersätts med ledningar. Några befintliga dagvattenledningar och öppna diken viktiga för områdets avrinning säkerställs i detaljplanen med u-områden.

Vägar och trafik

Följande vägar ingår i planområdet; Spelmansvägen, Cittravägen, Munspelsvägen, Dragspelsvägen, Basunvägen, Banjovägen och del av Bälgvägen. Den totala längden på vägarna är ca 1900 m.

Samtliga vägar har låg standard. Endast grusbeläggning förekommer och vägbelysning saknas. Vägarna har som regel dålig underbyggnad och vägområdena är så smala att mindre bilar inte alltid kan mötas. På återvändsvägar saknas som regel tillräckliga vändplatser. Vid tjällossning uppstår bitvis omfattande skador.

I takt med ökad helårsbosättning kommer också belastningen på vägsystemet att öka. Det får sannolikt till följd att skadorna blir än mer omfattande om inte vägarna förbättras.

När detaljplanen vunnit lagakraft skall fastighetsägarna överta ansvaret för vägarna genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna har då möjlighet att själva avgöra i vilken omfattning vägunderhållet skall ske.

I detaljplanen föreslås ingen breddning av vägområdena i de avsnitt där områdena begränsas av befintliga fastighetsgränser. Det innebär att det inte görs några intrång på enskild kvartersmark. Där vägarna ansluter till annan allmänplatsmark utökas vägområdet så att mötesplatser kan anordnas.

Utrymme för vändplatser skapas vid samtliga återvändsvägar. Vägområdet för Dragspelsvägen förlängs fram till fastigheten Gudö 3:272. Det ger möjlighet att genom servitut anordna godtagbar tillfart till de fastigheter som i dag har tillfart via brant trappa från Tutviksvägen. Den del av Munspelsvägen som har ett extra brett vägområde ändras till kvartersmark som kan läggas till angränsande fastigheter.

Störningar

Eftersom nuvarande fastighetsstruktur bibehålles och ingen förtätning genomförs blir den framtida trafiken, även vid fullt utvecklad permanentning, trots allt begränsad. Trafiken bedöms därför inte förorsaka oacceptabla störningar när det gäller trafikbuller.

Luftföroreningar

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid och bly.

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga 60 g/m³. Enligt uppgifter från Stockholms Luft –och Bulleranalys (SBL-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än 24 g/m³ luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli 12 – 24 g/m³. Således beräknas mängden kväveoxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas med föreslagen användning.

Kollektivtrafik

Gudöbroleden ca en km väster om planområdet trafikeras av sju busslinjer samt en särskild nattlinje. Flera av linjerna har pendeltågstationen i Haninge centrum samt Stockholm som slutstationer. Ett par linjer går till Tyresö och Nacka Strand. Närmaste hållplats finns vid Gudöbroleden – Tutviksvägen. Begränsade möjligheter till infarts –och cykelparkering finns vid busshållplatsen. Någon utbyggnad av kollektivtrafiken som minskar avståndet till planområdet planeras inte.

Energi och uppvärmning

Vid utökad helårsbosättning måste elnätet förstärkas. För att möjliggöra det har ett område för transformatorstation föreslagits vid Basunvägen.

Uppvärmning av nya byggnader skall i första hand ske med vattenburen elvärme. Även andra energisnåla uppvärmningsalternativ kan accepteras.

Avfallshantering

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan som nyligen antagits av kommunfullmäktige. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år med början 6 månader från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är osäkerheten om när planen kommer att vinna laga kraft samt att kommunen skall ha rimlig tid för upphandling och igångsättning av VA-utbyggnaden. När VA-utbyggnaden kommer i gång kan bygglov beviljas som mindre avvikelser från planbestämmelserna om detta då bedöms lämpligt.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmarken.

Revidering

Plankartan har reviderats 2001-10-10. Revideringen innebär att ett tidigare u-område över fastigheten Tutviken 1:34 tagits bort.

Medverkande i planarbetet

Förutom planförfattarna har bl a följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

Rita Mårtensson	grundkarta
Mary Arnerdal	plankarta
Ulla Christiansson	genomförandebeskrivning
Ulf Sundqvist	bygglov
Bengt Grönberg	vatten och avlopp samt vägar
Anita Persson	miljöfrågor

Dessutom ingår följande fastighetsägare boende inom programområdet i en referensgrupp som i viss omfattning deltagit i arbetet:

Anne Sjö	Munspelsvägen 3
Staffan Gripenfors	Flöjtvägen 3
Roger Brandlöf	Bälgvägen 3
Ralph Haglind	Tutviksvägen 83
Anders Sjödin	Tutviksvägen 46