

PLANBESKRIVNING

Detaljplan
HÖGDALEN 1:83 m fl
samt
upphävande av detaljplan
för vägområde

Upprättad 1993-10-12 Reviderad 1994-01-14

HANINGE KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Planavdelningen

Laila Noord
Planchef

Jan Persson
Planarkitekt

BAKGRUND

Planområdet ingår som en del i den fritidshusbebyggelse som är belägen i anslutning till tätorten i kommunens nordöstra del, Gudö-Tutviken-Österäng Högdalen. Här finns drygt 400 fastigheter, i första hand fritidshus men med inslag av permanentbebyggelse. Området är mycket välbeläget i förhållande till Haninge och Tyresö centrum och avståndet till Stockholm är kort, c:a 15 minuter med bil. Permanentningstrycket är mycket stort i området. Enligt uppgifter ur aktuella fastighetslängder utnyttjas ungefär 30% av fastighetsbeståndet för helårsboende. Om de fastigheter inräknas där fastighetsägaren formellt bor på annan ort men ändå under stor del av året bor "nästan" permanent är andelen sannolikt dubbelt så stor. Också i mindre fritidshus är andelen helårsboende hög.

Gällande detaljplaner (byggnadsplaner) har under 70- och 80-talen ändrats i syfte att motverka permanentbosättning. Efter plan- och bygglagens ikraftträdande har i samma syfte även områdesbestämmelser upprättats för några områden. För närvarande gäller 45 kvm för huvudbyggnad och 15 kvm för uthus i hela området.

Den politiska majoritetens uppfattning är nu att den tillåtna byggnadsytan skall ökas.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syftet är att införa bestämmelser som underlättar för fastighetsägarna att bättre än hittills utnyttja sina fastigheter. Eftersom en ökad helårsbosättning då kan förutses införs byggnadsreglerande bestämmelser som i stort motsvarar de bestämmelser som tillämpas i tätortens småhusområden.

Som regel kommer också verksamheter i mindre omfattning att medges. Kravet på anpassning till bostäderna måste alltid utgöra en huvudregel. Störningar som buller, lukt eller omfattande trafik kan inte accepteras från eventuella verksamheter.

Tillkommande bebyggelse skall anpassas till områdets karaktär. Det innebär att krav på byggnaders utformning och materialval mm måste ställas. Avstyckningar kan inte heller accepteras av detta skäl. En viss djurhållning t ex höns och liknande skall vara möjlig.

Områdets geografiska läge innebär att det inte kan anslutas till kommunala va-ledningar. Hela planeringsidén bygger på att området kan förses med enskilda va-lösningar. Vid ogynnsamma förhållanden bör viss samordning mellan närliggande fastigheter kunna ske. Den grundläggande inriktningen skall vara ekologiskt anpassning. Även va-situationen innebär att nya avstyckningar inte kan accepteras.

Den ändrade inriktningen när det gäller byggnadsytor och ökad möjlighet till permanent bosättning innebär väsentlig ändring av markens användning. I planbestämmelserna har därför rättigheten att bebygga fastigheterna med större huvudbyggnader än vad som medges i nu gällande byggnadsplan (45 kvm) vilkorats. Som vilkor gäller att föreslagen va-anläggning skall prövas och godkännas av miljö- och byggnadsnämnden innan bygglov beviljas. Även för byggnad under 45 kvm gäller, som i dag, att va-anläggning skall prövas enligt hälsoskyddslagen. Lägre krav kan då ställas om byggnaden endast skall utnyttjas som fritidsbostad.

De boende bör själva få avgöra Högdalsvägenes och Västerängsvägens standard. Det är därför rimligt att vägarna övertas av de boende som genom en gemensamhetsanläggning själva ansvarar för framtida skötsel och underhåll. Om inte resurser finns inom planområdet kan underhåll och skötsel köpas av kommunen eller annan entreprenör.

Om de redovisade ambitionerna kan genomföras i samråd med berörda fastighetsägare finns också goda förutsättningar att åstadkomma ett miljöanpassat boende enligt de krav som framförts från en starkt växande opinion i området Gudö-Tutvik-en-Österäng-Högdalen.

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i kommunens nordöstra del i nära anslutning till gränsen mot Tyresö kommun.

AREAL

Planområdets totala areal är c:a 19 ha. Därav är kvartersmarken för bostäder c:a 10 ha.

MARKAGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inklusive allmänplatsmarken är i enskild ägo.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan redovisas de närmaste omgivningarna för friluftsliv och närrekreation. För befintlig bebyggelse har inga förändringar angivits.

DETALJPLAN

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) fastställd 1984-07-09. Detaljplanen har tillkommit i syfte att begränsa möjligheterna till permanent bosättning. Gällande plankarta utnyttjas som underlag för den nya detaljplanen. Det innebär att vissa beteckningar och gränslinjer ändras på plankartan och PBL-anpassas.

Avsikten är att den nya detaljplan skall handläggas parallellt med ytterligare två detaljplaner som skall ersätta de nu gällande planerna för Österäng och Högdalen fastställda 1984-07-11 resp 1987-06-23. Ett av skälen till den parallella hanteringen är att alla tre planområdena ingår i en gemensamhetsanläggning som handhar samtliga grönområden.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Området finns upptaget i kommunens förslag till nytt bostadsförsörjningsprogram.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har 1992-12-09 uppdragit åt dåvarande stadsbyggnadskontoret att ändra bestämmelserna i samtliga berörda detaljplaner och områdesbestämmelser i kommunens nordöstra del.

MARKLOV FÖR TRÄDFÄLLNING

I nu gällande byggnadsplan ställs krav på marklov för trädfällning inom grönområdena. En gemensamhetsanläggning ansvarar för skötsel och underhåll av naturmarken. Marken ägs av en enskild markägare som enligt förrättningsbeslutet till gemensamhetsanläggningen har rätt till avkastningen från grönområdena. Det finns därför skäl att även fortsättningsvis kräva marklov för trädfällning inom naturområdet. Syftet med marklovskravet är att kommunen skall ges möjlighet att pröva eventuella förslag till omfattande avverkning. Gallring av sly, döda träd mm skall däremot kunna ske för att hålla naturområdet i vårdat skick.

FÖRORDNANDE OM MARKUPPLÄTELSE

Länsstyrelsen har tidigare förordnat om markupplåtelse enligt 113§ byggnadslagen i gällande byggnadsplan. Förordnandet har i och med plan- och bygglagens ikraftträdande övergått att gälla enligt PBL 6:19. Avsikten är att detta förordnande skall fortsätta att gälla i samma omfattning som tidigare.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Området mellan Bondvägen och Högdalsvägen består av ett markant berrgparti. Berget är som regel överlagrat av morän. I de lägre partierna förekommer i vissa delar lera.

Befintlig bebyggelse

Området är styckat i 39 fastigheter. Enligt uppgift ur centrala fastighetsregistret (CFD) och bygglovarkivet är en fastighet obebyggd. Trettiotvå fastigheter är bebyggda med hus som är c:a 45 kvm eller mindre. Övriga är bebyggda med större hus.

Följande fastigheter unyttjas enligt CFD som permanentbostad:

Högdalen 1:43, 1:47, 1:52, 1:65, 1:66, 1:69, 1:71, 1:74, 1:75, 1:76, 1:77.

Övriga fastigheter utnyttjas som fritidsbostad.

Befintliga vägar

Högdalsvägen och Västerängsvägen ingår i planområdet. Vägar-
na har grusbeläggning. Särskilt Högdalsvägen har relativt
låg standard där bärigheten bitvis är dålig. Även Bondvägen
har grusbeläggning men högre standard än övriga vägar. Kom-
munen ansvarar idag för skötsel och underhåll av samtliga
vägar. Detaljplanen för Bondvägens vägområde föreslås upp-
hävd. Redovisning av detta sker sist i beskrivningen.

Fornlämningar

På fastigheten Högdalen 1:44 finns en fornlämning med inven-
teringsnummer 114. Fornlämningen består av en stensättning
som hittats i samband med grävning för en avloppsledning.
Samtidigt hittades en kvarnsten. I övrigt finns inga kända
fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen medger byggnadsytor på max 180 kvm för huvud-
byggnad och 60 kvm för uthus. Dessa ytor överensstämmer i
stort med vad som medges i förtätningsområdena i tätorten.
En ökad permanentning kan troligen förväntas när planmässiga
möjligheter för tillbyggnad har skapats.

Huvudbyggnad får innehålla två lägenheter om den ena har en
maximal bruttoyta på 50 kvm (generationslägenhet). Avsikten
är att t ex barn eller föräldrar under viss tid skall kunna
bo kvar på fastigheten.

Ambitionen är att bebyggelsen och boendemiljön även i fortsättningen skall vara anpassad till områdets karaktär. Detta ställer särskilda krav på uformningen av de byggnader som uppförs. Rätt materialval för tak och fasader samt i övrigt anpassade detaljer är viktiga för att uppnå denna ambition. Några detaljerade anvisningar i form av planbestämmelser införs dock inte. Med hänsyn till de boendes egna önskemål i detta avseende bör dessa frågor kunna regleras genom ett nära samråd mellan boende och kommunen i bygglovskedet.

Detaljplanen medger att verksamheter i mindre omfattning integreras med bostäderna. Ett absolut krav är att verksamheten inte får vara störande på omgivningen. Etablering av verksamhet berättigar inte till någon ytterligare byggnadsyta. Exempel på lämplig verksamhet kan vara mindre kontor eller hantverk i mindre omfattning. Exempel på verksamhet som inte är lämplig är t ex sådan som förorsakar lukt, buller eller kundtrafik. Således är inte handel lämplig, inte ens i mindre omfattning.

Barnomsorg

Barnomsorgen i kommunen står inför stora organisatoriska förändringar. Bl a skall 5-6-åringar flyttas till skolans verksamhet. Det barnomsorgsbehov som kan bli en följd av ökad permanentning i planområdet kan tillgodoses genom alternativa lösningar. Som alternativ till traditionell kommunal barnstugeverksamhet kan i detta område t ex familjedaghem eller föräldrakooperativ vara lämpliga.

Skolor

De mest närliggande skolorna i kommunen är Hagaskolan (L+M) och Lyckebyskolan (M+H). Båda skolorna har begränsad kapacitet. Planområdets behov kan troligen tillgodoses i dessa skolor. Det sammanlagda behovet från övrig förväntad exploatering i Gudö-Vendelsöområdet kan dock innebära att skolorna inte räcker till. Man är då hänvisad till andra skolor i kommunen eller till skolor i Tyresö kommun. Någon utbyggnad av nya skolor i området planeras inte. Gångavståndet från planområdet till Hagaskolan och Lyckebyskolan är c:a 6 km.

Skyddsrum

Området ligger enligt skyddsplanen utanför skyddsrumsort. Krav på att anordna skyddsrum finns inte.

Vägar

Högdalsvägen och Västerängsvägen ingår i detaljplanen. Vägar betjänar endast de som bor inom planområdet. Enligt planbestämmelserna får del av naturmarken som gränsar till vägarna utnyttjas som gemensam uppställningsplats för sorterat avfall. Det innebär att även boende utmed Bondvägen kan behöva utnyttja både Högdalsvägen och Västerängsvägen.

Det finns enligt kommunens mening två alternativa lösningar beträffande det framtida ansvaret för vägarna. Kommunen kan ombesörja en rimlig upprustning av och via en gatukostnadsutredning fördela kostnaderna på fastigheterna inom planområdet. Kommunen fortsätter därefter att ansvara för drift och underhåll. Alternativt kan de boende genom att bilda en gemensamhetsanläggning överta ansvaret för vägen. Fastighetsägarna kan därefter själva avgöra i vilken omfattning vägarna skall rustas. I detaljplanen har det senare alternativet föreslagits. Högdalsvägen och Västerängsvägen har därför utlagts som lokalvägar i detaljplanen, med annan huvudman än kommunen.

Gällande detaljplan för Bondvägen föreslås upphävd. Redovisning av detta sker i slutet av beskrivningen.

Parkering

Parkering skall ske på den egna tomten. Någon gemensam parkering anses inte erforderlig.

Kollektivtrafik

Busslinjer mot Haninge centrum och pendeltågstation samt mot Stockholm trafikerar Gudöbroleden c:a 3,5 km väster om planområdet. Gångavstånd till närmaste busshållplats är c:a 3,5 km. Någon utbyggnad av kollektivtrafiken som minskar detta avstånd kan inte förväntas.

Störningar

Trafiken på vägarna är i dag av mycket ringa omfattning. Några trafikökningar av betydelse kommer framdeles inte att ske. Inrättandet av nationalpark vid Tyresta kan eventuellt ge en marginell ökning. Maximalt trafikbuller nattetid från enstaka tunga fordon kan komma att påverka närliggande bebyggelse. I samband med bygglovprövning bör detta beaktas.

Natur

För det område som redovisas som natur i detaljplanen vidtas inga speciella åtgärder. Mindre del av naturområdet bör dock kunna upplåtas som gemensam uppställningsplats för källsorterat avfall. Efter särskild prövning bör även ett mindre sophus eller avskärmande plank få uppföras för detta ändamål.

Vatten- och avlopp

Planområdet skall inte förses med kommunalt vatten och avlopp. Vatten- och avloppsförsörjningen avses ordnas genom lokala enskilda lösningar. Endast miljöriktiga alternativ som spar på vattenresurserna och i möjligaste mån återför det renade avloppsvattnet till grundvattnet skall väljas. Möjligheten att utnyttja detaljplanens rättighet att bygga till eller uppföra ny huvudbyggnad utöver 45 kvm har därför, som tidigare nämnts villkorats.

Redan i dag finns tretton godkända infiltrationsanläggningar. En anläggning är gemensam för två fastigheter. Infiltrationsanläggningarna är som regel kompletterade med slutna tankar för toalettavlopp. Åtta av dessa fastigheter bebos permanent. Fem av de godkända avloppsanläggningarna har redan i dag permanentstandard medan andra, som har begränsad kapacitet, måste omprövas för permanentutnyttjande.

Fortsättningsvis skall avloppsanläggningar, liksom tidigare, anordnas individuellt efter prövning enligt hälsoskyddslagen. För bad- disk- och tvättvattensavlopp (BDT) anordnas slamavskiljare och efterföljande markinfiltration i tomtmark. Toalettfrågan löses genom anordnad av förmultningsanläggning. För permanentbruk erfordras stor modell av multrumtyp.

I de fall enskilda lösningar inte är möjliga, t ex vid otillräckliga skyddsavstånd mellan avloppsanläggning och egen eller grannes vattentäkt eller där förutsättning för avloppsinfiltration saknas, kan mindre gemensam vatten- och/eller avloppsanläggning anordnas. Detta förutsätter oftast en vilja till frivilliga överenskommelser mellan grannar. Sådana lösningar kan säkerställas genom att servitut bildas eller att gemensamhetsanläggning vid en lantmäteriförrättning tillskapas.

Befintlig vägar skall inte i onödan belastas med tunga slam- och latrintransporter. Med den relativt låga standard som delar av vägsystemet även fortsättningsvis kommer att ha kan det tidvis vara förenat med stora problem om t ex akut slamtömning blir erforderlig. Det måste även av andra miljöskäl anses fel att transportera bort avloppsvatten som vid enskilda avloppssystem normalt skall återföras till marken. Wc- anslutning till slutna tank kan därför i fortsättningen inte godtas. Av den anledningen har en planbestämmele införts som i princip innebär förbud att ansluta avlopp till slutna tank. Redan befintliga godkända slutna tankar får dock behållas. I de fall torrtoalett förekommer bör kompostering av latrin ske på den egna fastigheten. Om förmultningsanläggning installeras kan även glesare sophämningsintervaller medges.

Om särskilda skäl finns kan avsteg från nämnda krav medges. Om infiltration i tomtmark inte är möjlig kan t ex alternativet med en särskild anordnad markbädd prövas. Detta alternativ fordrar dock möjlighet att ansluta anläggningen till dike eller vattendrag som är vattenförande året om.

För en mindre grupp av bebyggelse kan också minireningsverk vara ett tänkbart alternativ. Även detta alternativ förutsätter dock möjlighet att ta hand om utgående vatten i vattenförande dike eller vattendrag.

Det sker succesivt en utveckling när det gäller möjligheten att få fram bättre och mer miljöanpassad teknik. Redan nu finns t ex varianter på infiltrationsmaterial som kan prövas där konstgjorda och mer komprimerade anläggningar erfordras. Vissa nya wc-varianter s k "hybrid-former" som t ex separationstoalletter mm kan prövas som alternativ till multrumtoaletter. Även andra ännu ej kända alternativ kan naturligtvis bli möjliga att pröva i en framtid.

I detaljplanen införs bygglovplikt för vattentäkter till skydd för grundvattnet i området (föroreningsrisk). Detta är nödvändigt för att sinsemellan styra så oförenliga verksamheter som dricksvattenförsörjning och lokal avloppshantering till bästa läge inom respektive markområde. Någon utredning beträffande vattenbalansen i området har inte utförts. Erfarenhetsmässigt görs den bedömningen att risken för vattenbrist även vid permanent bosättning knappast föreligger. Det ankommer dock på den sökande att redovisa vattentillgång och vattenkvalitet vid ansökan.

I samband med ansökan om tillstånd till enskild va-anläggning kan kommunen komma att ställa krav på utredningar som omfattar t ex markundersökning, jordprovtagning, tomtuppfyllnader, schaktningsarbeten, provpumpning, vattenanalys mm. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att föreskrivna åtgärder utföres och redovisas till kommunen. Fastighetsägaren skall också stå för samtliga kostnader i detta avseende.

För att i möjligaste mån få till stånd minskade utsläpp särskilt av fosfor är det kommunens avsikt att genom riktad information upplysa boende i området om rätt val av disk-tvätt- och rengöringsmedel. Informationen ges alltid i samband med tillståndsgivning av enskilda avloppsanläggningar. Kommunens ambition är dock att ytterligare information skall ges kontinuerligt under lång tid till de boende.

Radon

I den markradonutredning som utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal- och lågriskområde. Kravet på mer detaljerade undersökningar kan trots detta komma att ställas i samband med bygglovprövning av nya bostadshus.

Värme

För uppvärmning skall ur energisparsynpunkt lämpliga alternativ väljas. Kraven i gällande nybyggnadsregler angående energihushållning skall uppfyllas för enbostadshus och fritidshus som är stadigvarande uppvärmda.

El

Områdets elförsörjning kan tillgodoses utan förstärkning av elnätet. En befintlig stolptransformator måste dock ersättas med en markstation. Ett särskilt E-område har redovisats för detta ändamål.

Avfall

Sophantering kan ske på traditionellt sätt vid den enskilda fastigheten eller som tidigare nämnts från en gemensam sophanteringsplats. Från och med 1994 ställs, enligt kommunens förslag till avfallshanteringsplan, krav på källsortering i två fraktioner. På längre sikt kan det bli aktuellt att sortera ytterligare en fraktion.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid skall vara 10 år räknat från den dag planen vinner lagakraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänplatsmarken.

UPPHÅVANDE AV DETALJPLAN

I samband med bildandet av nationalparken för Tyresta-Åva har önskemål framförts om att en mindre parkering för parkens ändamål skall kunna anordnas i Tyresö kommun omedelbart öster om kommungränsen. Tillfart till parkeringen skall då ske via Bondvägen.

I dag råder således oklarhet om vilka åtgärder som kan behöva vidtas för Bondvägen i samband med att nationalparken öppnas. Det har därför bedömts som den lämpligaste åtgärden att upphäva gällande detaljplan för Bondvägens vägområde. Ställning tas således inte, i detta skede, till framtida huvudmannaskap för vägen.

REVIDERING

Detaljplanekartan har reviderats. Revideringen innebär att den breda förgårdsmarken utmed gränsen mot Högdalsvägen har minskats till sex meters bredd för fastigheterna Högdalen 1:61 - 1:67.