

Planbesked för Gudö 13:1



Aktuell fastighet för vilket ansökan om planbesked avser.

Sammanfattning

Sökande ansöker om en planändring som möjliggör totalt 12 avstyckningar inom fastigheten Gudö 13:1 som ligger inom detaljplan D150. Området ligger i direkt anslutning till Tyresta naturreservat i Gudö-Tutviken.

Ett detaljplanearbete för en ny detaljplan har tidigare gjorts i området men blev upphävd av mark- och miljödomstolen på grund av att strandskydd ansågs gälla. Strandskyddspartiet som ansågs orört enligt mark- och miljödomstolen är numera i anspråkstaget, vilket inte bestrider nuvarande detaljplan. Skälet till att det tidigare detaljplanearbetet blev upphävt i mark- och miljödomstolen bedöms i nuläget inte längre aktuellt.



Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom den 12 december 2019 till Haninge kommun. Ansökan gäller fastigheten Gudö 13:1 som har en total landyta på 21 900 kvm som i norr gränsar till Långsjön och i söder och österut mot Tyresta naturreservat. Fastigheten är visuellt avdelad i två delar då ett gångstråk passerar in mot Tyresta naturreservat i mitten av fastigheten. Sökande vill uppföra fyra nya avstyckningar i fastighetens norra del för att efterlikna en bymiljö. I södra delen vill sökande uppföra åtta nya avstyckningar där varje fastighet ska överskrida eller vara på 1500 kvm. Ambitionen är att skapa en ekoby.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D150 "Gutö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m.fl." laga kraft 2003 med en genomförandetid på 10 år. Huvudsyftet med planen var att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det tidigare fritidshusområdet genom större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp. Utefter detaljplanens syfte om bibehållen karaktär i området har man satt en bestämmelse som begränsar antalet tomter samt tomtstorlek (fastigheter). Karaktärer har sitt ursprung, enligt kommunens kulturvärdesinventering 2018, av styckandet av ett antal tomter i Tutviken under 1920-talet. I området omkring fastigheten finns kulturvärden som behöver beaktas vid en eventuell exploatering.

Fastighetens sydöstra del har en stor del prickmark som ej får bebyggas enligt gällande detaljplan, motiverat som en buffertzonen mot naturområdet. På denna del har träd huggits ner i närtid, vilket inte strider mot den gällande detaljplanen. Vid tidigare inventering av Skogsvårdsstyrelsen (2002) på den södra delen av fastigheten (då betecknad 15:1) identifierades gammelgranslav och vedticka, vilka är signalarter som indikerar skog med höga naturvärden.

Fastigheten är kuperad och ligger i direkt anslutning till Tyresta naturreservat i öst. Söder om fastigheten finns Tutviksskogen som är utpekad som sammanhängande naturvärde i naturkatalogen, bestående av hållmarker och myrar.

Fastigheten ligger inom kommunens VA-nät som byggdes ut i samband med den gällande detaljplanen. Områdets recipient är Långsjön som är sammankopplad med Tyresån. Långsjön är inte klassad som ytvattenförekomst med miljö kvalitetsnorm. Fastighetens mark består huvudsakligen av berg med inslag av morän och glacial lera. I dialog med kommunens VA-avdelning har det framkommit att det finns stora utmaningar för att hantera dagvatten i området på grund av berggrunden. Även kommunens spillvattenledningar i området (tryckavloppssystem, LTA) har inte



kapacitet för ytterligare bebyggelse, utöver gällande detaljplan D150. En dagvattenutredning bör därför genomföras vid ett påbörjat planarbete.

Angöring- och trafik kan komma att behöva utredas, då det enbart finns en led ut till den större Gudöleden. Tutviksvägen, som är huvudleden i området är smal och saknar både gångbana och belysning. För skolbarn som åker skolskjuts till och från området finns i nuläget inga riktiga hållplatser. Idag finns det inte någon kollektivtrafik i området. Närmsta busshållplats är 2 km bort vid Gudöbroleden.

Inom gällande detaljplan D150 är lokalvägarna allmän plats med enskilt huvudmannaskap med terrängskillnader.

Planförutsättningar

Kommunens gällande översiktsplan (2016) har ett antal utbyggnadsstrategier i kommunen. Dessa innefattar den regionala stadskärnan, stationsnära, kollektivtrafiksnära samt centrumnära lägen samt vid huvudgator. Den aktuella fastigheten Gudö 13:1 är inte belägen inom dessa strategiska lägen.

Vid detaljplanarbetet för gällande plan D150 tog man ställning till begränsning av byggbar mark då fastigheten ligger i direkt anslutning till Tyresta naturreservat. Den mark som får bebyggas har samma byggrätt som övriga fastigheter i området.

Ett dike som går igenom fastigheten är utredd av Länsstyrelsen som konstaterar att det är ett uppgrävt dike och inte ett naturligt vattendrag. Diken omfattas inte av det generella strandskyddet. Generella strandskyddet på 100 meter från vattendrag skulle inte påverkas. Strandskyddet för Långsjön skulle återinträda vid ett planarbete och behöver på så vis upphävas vid ny detaljplan. Detta enligt MB 7. kap 18 g § strandskyddet återinträder om detaljplanebestämmelserna ersätts med ny detaljplan.

Fastigheten Gudö 13:1 har sedan tidigare innefattas av ett detaljplanearbete tillsammans med fastigheten Gudö 15:1. Vid antagandet av detaljplanen blev den upphävd i mark- och miljödomstolen 2015 på grund av att beslutet stred mot bestämmelserna om upphävande av strandskydd i 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 c § miljöbalken. Strandskyddspartiet som ansågs orörd enligt mark- och miljödomstolen är numera i anspråkstaget.

Planavdelningens bedömning

Ett detaljplanearbete har tidigare gjorts för området som blivit upphävt på grund av strandskyddsfrågan. Partiet som ansågs vara orört är numera i anspråkstaget vilket öppnar för att en ny detaljplan för området inte skulle upphävas på dessa grunder.

Fastigheten ligger i en känslig miljö nära stora naturvärden. Fastigheten är inte belägen vid större kollektivtrafiksstråk och trafikfrågan skulle behöva utredas. Fastigheten är inte inom prioriterande utvecklingsområden enligt gällande översiktsplan. VA-frågan behöver också utredas.

Skälet till att det tidigare detaljplanearbetet blev upphävt i mark- och miljödomstolen bedöms i nuläget inte längre som aktuellt.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Fastighetsägaren ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till detaljplan utefter inkommen planansökan. En detaljplan beräknas kunna antas 2028.

Underlag för beslut

- Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050 – Haninge Kommun (2016)
- D150 "Gudö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m.fl." (2003)
- D150 Gudö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m fl. Samrådsredogörelse (2002)
- Vendelsö Kulturhistoriks områdesbeskrivning och särskilt värdefulla kulturmiljöer (2018).
- Beslut "Klagomål på åtgärder inom fastighet Gudö 13:1, Haninge kommun" Länsstyrelsen Stockholm. Beteckning 535-5357-2019
- Internsamråd Haninge kommun. 14 jan – 30 jan 2020.

.....
Lise Langseth
Tf. planchef

.....
Erik Åkesson
Handläggare