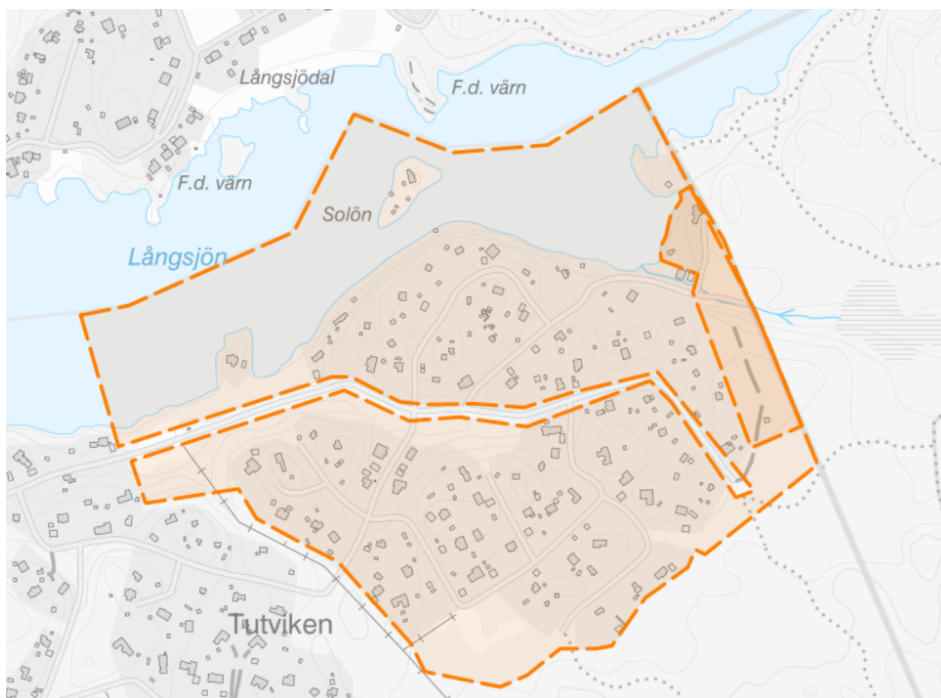


Planbesked för Tutviken 1:19 m.fl. ändring av detaljplan D150, i Gudö-Tutviken



Figur 1 visar det aktuella området för planbeskedet.

Sammanfattning

Sökande ansöker om planändring för att ta bort bestämmelsen om antalet tomtstorlekar/fastighetsstorlekar som regleras i gällande detaljplan D150. Området ligger i direkt anslutning till Tyresta naturreservat och är inte inom prioriterande utvecklingsområden enligt gällande översiktsplan. Kommunen kommer inte att arbeta fram ett förslag till detaljplan för det ändamål ansökan avser då befintlig vägstandard samt befintligt spillvattennät bedöms ha nått sin kapacitet för ytterligare avstyckning inom området.

Bakgrund

Den 6 december 2019 inkom ansökan om planbesked från ett antal av de fastighetsägare som berörs av detaljplanen Gudö-Tutviken DP 139/0313. I ansökningsområde finns underskrifter från 35 fastighetsägare som berörs av D150. Fastigheterna som de sökande äger är Tutviken 1:6, 1:7, 1:10, 1:14, 1:15, 1:16, 1:18, 1:19, 1:24, 1:46, 1:49, 1:52, 1:55, 1:57, 1:58, 1:64, 1:69, 1:76, 1:77, 1:78 och Gudö 3:302, 3:308, 3:309, 3:312, 3:244, 3:442., 13:1, 15:1, 21:1. Med hänvisning till Haninge kommuns bostadsstrategi från (2008) vill de sökande genom planändring ta bort bestämmelsen om "högsta antal tomter".



Förutsättningar

Gällande detaljplan för området är D150 "Gudö-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. Därför möjliggjordes större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och i samband med detta utbyggnation av kommunalt vatten och avlopp. I detaljplanen har man tagit ställning till att det inte ska ske en ökning av antalet byggrätter för att områdets karaktär ska bibehållas. Utefter den förutsättningen finns en gällande planbestämmelse som begränsar antalet tomter samt tomstorlek. Karaktärer har sitt ursprung, enligt kommunens kulturvärdesinventering 2018, av styckandet av ett antal tomter i Tutviken under 1920-talet. Vid denna tid bebyggdes därefter området med sportstugor och villor. Inom området finns kulturvärden som behöver beaktas vid en eventuell exploatering. Speciellt utmärkta fastigheter enligt kommunens kulturvärdesinventering är Gudö 3:445 och Tutviken 1:3.

Tutviken 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. I dialog med kommunens VA-avdelning har det kommit fram 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 vad den gällande detaljplanen medger. En större dagvattenutredning samt kapacitetsutredning för spillvatten bör genomföras vid ett eventuellt påbörjat planarbete.

Området ligger i direkt anslutning till Tyresta naturreservat i öst. Söder om fastigheten är Tutviksskogen som är utpekad som ett sammanhängande naturvärde i naturkatalogen bestående av skog, hållmarker och myrar. Skogen har ett påtagligt naturvärde klass 3 och planbeskedsansökan är till viss del inom buffertzonen från denna om 30 meter. Grönområdet i söder och i öster utgör en del av kommunens barr- och blandskogs nätverk och är en funktionell livsmiljö för fokusarten barrskogsmesar. Inom området finns en skyddsvärd ek i norra kröken på Tutviksvägen. Denna är utpekad som en funktionell livsmiljö för vedlevande skalbaggar och ingår i kommunens ädellövträdsnätverk. Längre ner längs Tutviksvägen finns ett område där jättelokan växer.

Strandskyddet är upphävt på den anspråkstagna delen mot Långsjön. Strandskyddet är kvar på detaljplanens västra sida, utmärkt enligt detaljplan

som NATUR. Enligt MB 7. kap 18 g § återinträder strandskyddet om detaljplanebestämmelserna ersätts med ny detaljplan.

För gällande detaljplan är det allmänna gator med enskilt huvudmannaskap. Det finns en kommunal huvudgata ut till den större Gudöbroleden. Tutviksvägen, som är huvudleden i området är smal och saknar gångbana och belysning. I nuläget finns det inte någon kollektivtrafik i området. Närmaste busshållplats är ungefär 1,5 km bort vid Gudöbroleden. För skolbarn som åker skolskjuts till och från området finns i nuläget inga riktiga hållplatser. Inom gällande detaljplan D150 är lokalvägarna allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vändzoner är planlagda med en otillfredsställande storlek samt placerade på svårhanterlig terräng med höjdskillnader.

Enligt kommunens gällande översiktsplan (2016) är området utpekad som gles stadsbygd. Översiktsplanen belyser att de delar inom Vendelsö-Gudö som gränsar till Tyresta nationalpark på grund av höga rekreativvärden bör skyddas från exploatering. Området som planbesked gäller ligger invid Tyresta naturreservat och har inte samma bestämmelser men närheten till det större gröna sambandet bör finnas i åtanke. Kommunens gällande översiktsplan har ett antal utbyggnadsstrategier så som den regionala stadskärnan, centrumnära, kollektivtrafiksnära och stationsnära lägen samt vid huvudgator. Planansökans område är inte inom dessa strategiska lägen.

Planavdelningens bedömning

Vägnätet i området bedöms i nuläget inte vara dimensionerad för en ökad befolkningsmängd, då det enbart finns en huvudled ut ur området och ingen kollektivtrafik. Det finns en dagvattenproblematik i området samt att nuvarande spillvattenledningar inte har dimensionerats för kapacitet för en ökad bebyggelse. Området är inte heller inom ett prioriterat utvecklingsområde/strategiskt läge enligt gällande översiktsplan.

Detta talar för att en planändring inte är lämpligt utan att en större utredning av områdets vägstruktur och dagvattenhantering görs vilket troligtvis kan medföra behov av inlösen av mark av angränsande privata fastigheter och på så vis en ännu mer omfattande planändring än vad denna ansökan avser.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut

Kommunen kommer inte att arbeta fram ett förslag till detaljplan för det ändamål ansökan avser.

Underlag för beslut

- Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050 – Haninge Kommun (2016)
- D150 "Gutö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m.fl." (2003)



- D150 Gudö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m fl. Genomförandebeskrivning (2002)
- D150 Gudö-Tutviken Strängvägen-Cellovägen m fl. Samrådsredogörelse (2002)
- Vendelsö Kulturhistorisk områdesbeskrivning och särskilt värdefulla kulturmiljöer (2018).
- Internsamråd Haninge kommun. 14 jan – 30 jan 2020.

.....
Lise Langseth
Tf. planchef

.....
Erik Åkesson
Handläggare