

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
SKOGSHOLM 1, KYNÄS 2:38 m fl.
inom kommundelen Stuvsta
i Huddinge kommun
upprättad i december 2004, reviderad i december 2008

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar denna planbeskrivning med plangenomförande och miljökonsekvenser samt en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för att göra det möjligt att använda fastigheterna Kynäs 2:38 samt Skogsholm 1 för bostadsändamål och kunna behålla de byggnader som uppförts utan bygglov. Samtidigt planläggs mark för allmän plats-naturmark på den östra delen av udden. Ett formellt strandskydd i vattnet införs.

Även om området delvis har beteckningen allmän plats i gällande detaljplan har den inte tagits i anspråk. En ny detaljplan kan därför inte sägas ha allmänt intresse, därför används enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalkens 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare angående miljökonsekvenser.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följd av planens genomförande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på en udde i sjön Trehörningen. Planområdet omfattar fastigheterna Kynäs 2:38, Skogsholm 1 samt del av Kynäs 2:10.

Areal

Planområdets areal är ca 17 700 m². Av denna area utgör ca 17 000 m² land- och 700 m² vattenområde.

Markägförhållanden

Fastigheterna Kynäs 2:38 och Skogsholm 1 är privatägda av Anita Andersson och Jan-Erik Forsström. Kynäs 2:10 ägs av Huddinge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionplan

Gällande regionplan, RUFS 2001, antagen 14 maj 2002, anger denna del av Huddinge som övrig regional stadsbygd. Detaljplaneförslaget är förenligt med regionplanen.

Översiktplan

Kommunens inriktning för det framtida bostadsbyggandet är att det främst ska koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd. I kommunens översiktsplan 2000, antagen den 17 december 2001, är det tänkta planområdet angett som pågående markanvändning.

Detaljplan

Gällande detaljplan, detaljplan för Kynäs 2:38, Skogsholm 1 och Kynäs 2:10 inom kommundelen Stuvsta ingår i detaljplanen för Stuvsta municipalsamhälle, planlitt. 3-B, fastställd den 6 juli 1945. För Kynäs 2:38 och Kynäs 2:10 anges allmän platsmark - park och för Skogsholm 1 anges restaurangändamål. Planen saknar genomförandetid. Inget strandskydd råder inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Strandremsan är bestående av låga klipphöllar och är delvis skogsbevuxen. Udden gör idag ett grönt intryck från sjösidan vilket bör bibehållas och formellt strandskydd införas. Allmänheten har enligt gällande plan tillträde till strandmarken på udden. Men udden är idag delvis privatiserad, exempelvis saknas entré för allmänheten pga. stängsel och grindar. Eventuella besökare på promenad runt sjön använder snarare den del av parkmarken som ligger närmast Solfagravägen än att följa strandkanten i det aktuella avsnittet. Vidare växer relativt mycket vass närmast björkskogen i områdets nordvästra del vilket inte gör området attraktivt för flanerare. Genom att avsätta den östra delen av udden som allmän plats säkerställs allmänhetens tillträde till denna del av stranden och sjön Trehörningen.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består marken av berg - berg i dagen eller berg på ringa djup samt fast jord - morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän.

Radon

Planområdet utgör normalriskområde avseende radon.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inte någon förorenad mark då det inte har förekommit någon nedsmutsande verksamhet på platsen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

Bostäder

Direkt gränsande till planområdet i norr finns skogsbevuxen mark främst med björk och norr där om finns villabebyggelse av varierande karaktär och ålder i kv. Delfinen, Najaden och Neptunus. I övrigt omgärdas området av vatten. Väster om udden finns ett f.d. reningsverk och en bit nordöst om udden ligger Storön bebyggd med i första hand sommarstugor. På fastigheten Skogsholm 1 finns ett bostadshus uppfört. På fastigheten Kynäs 2:38 har det uppförts tre byggnader varav två bostadshus på 62 resp. 43,5 kvm samt ett garage/förråd på 144 kvm och det finns också uppställt en container på 35 kvm. Dessa byggnader saknar bygglov. Detaljplaneförslaget tillåter de redan uppförda byggnaderna utom containern. Markägare Jan Forsström har ansökt om och fått dispens från Svenska Kraftnät angående garagebyggnaden, som är placerad mindre än 10 m från kraftledning, och denna behöver ej flyttas. Inga ytterligare anläggningar på området får uppföras.

Kulturmiljö

Enligt Huddinge kulturmiljöinventering (1986) utgör området vid sjön Trehörningen en kultur- och naturmiljö av stort värde, med ambitionsnivån L för hela området. Vid ev. nytillkommande bebyggelse ska det ställas höga krav på byggnadernas placering med hänsyn till naturlandskapet och den äldre kulturmiljön. Med detta som grund kan endast de nuvarande byggnaderna tillåtas. För att bevara det gröna intryck området ger har den östra delen av udden avsatts som naturmark. Den västra delen av halvön har fått beteckningen n i planbestämmelserna, vilket innebär att området anses vara värdefull naturmark. Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar markens höjdläge eller naturgivna växtlighet eller strandkantens läge och naturkaraktär. Träd får ej fällas utan särskild prövning.

Vattenområden

Ett formellt strandskydd avses införas dels på naturmark inom planområdet samt i sjön Trehörningen, en sträcka av 100 meter ut från land. En befintlig brygga finns längst ut på udden vilken skall vara tillgänglig för fastigheten och har getts WB-bestämmelse (mindre brygga) i planbestämmelserna.

Gator och trafik

Fastigheterna angörs från Skogsholmsvägen via Solfagravägen. På Solfagravägen finns också bussanslutning, buss 705 som går Stuvsta station-Myrängen. Skogsholmsvägen

föreslås ingå i kvartersmark. Allmänheten kan nå naturmarken via fastigheten Kynäs 2:10, vilket gör parkstråket ut på udden tillgängligt för allmänheten.

PLANGENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen, som handläggs genom enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen, beräknas presenteras för samhällsbyggnadsnämnden för beslut om antagande under första kvartalet år 2009.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges i enlighet med planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av sökanden.

Fastighetsgränsen korrigeras på planområdets västra sida, vilken idag går i vattenområdet. Huddinge kommun säljer mark i planområdets norra del, Skogsholmsvägen som förbinder fastigheterna Skogsholm 1 och Kynäs 2:38 med Solfagravägen. Ersättningsfrågor i samband med marköverlåtelse mm kommer att regleras i avtal mellan kommunen och sökanden. Fastigheterna Skogsholm 1 och Kynäs 2:38 läggs samman till en fastighet.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

LEDNINGSRÄTTER/SERVITUT

Befintliga ledningar inom planområdet bibehålls. Rätten att behålla ledningarna bör säkerställas genom ledningsrätt/servitut.

PLANEKONOMI

Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal mellan sökanden och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Planavgift debiteras ej vid bygganmälan.

MILJÖBESKRIVNING

MILJÖBEDÖMNING

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består av berg - berg i dagen eller berg på ringa djup samt fast jord - morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Tyrén 1975.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Området avvattnas till Trehörningen inom Tyresåns sjösystem.

NATURMILJÖ

Strandremsan är bestående av låga klipphöllar och är delvis skogsbevuxen. Udden gör idag ett grönt intryck från sjösidan vilket bör bibehållas och formellt strandskydd införas. För att bevara det gröna intryck området ger har den östra delen av halvön avsatts som naturmark. Den västra delen av halvön har fått beteckningen n i planbestämmelserna, vilket innebär att området anses vara värdefull naturmark. Åtgärder får inte vidtas som väsentligt påverkar markens höjdläge eller naturgivna växtlighet eller strandkantens läge och naturkaraktär. Träd får ej fällas utan särskild prövning. Udden är idag delvis privatiserad och ev. besökare på promenad runt sjön använder snarare den del av parkmarken som ligger närmast Solfagravvägen än att följa strandkanten i det aktuella avsnittet. Vidare växer relativt mycket vass närmast björkskogen i områdets nordvästra del vilket inte gör området attraktivt för flanerare. Genom att den östra delen av udden avsatts som allmän plats – natur så säkerställs allmänhetens tillträde till denna del av strandkanten samt sjön Trehörningen.

DAGVATTEN

Dagvattnet inom planområdet skall så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. Dagvattnet skall i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

PARKERING OCH ANGÖRNING

Fastigheterna angörs från Skogsholmsvägen och parkering sker på tomtmark, vilket det även fortsättningsvis skall göra. Trafiken till och från området bedöms ej öka.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

En 220 kV-ledning går norr om området i väst-östlig riktning. Markägare Jan Forsström har ansökt om och fått dispens från Svenska Kraftnät angående garagebyggnaden, som är placerad mindre än 10 m från kraftledning, varför denna ej behöver flyttas.

LANDSKAPSBILD

Detaljplanen medför ingen fysisk förändring av landskapsbilden. Det är viktigt att behålla det gröna intryck området har från sjösidan. Varför befintliga träd i området bör bevaras för att behålla det arkitektoniska rummet längs med stranden. Det är också viktigt att inte tillåta någon framtida etablering i strand- och vattenområdet varför ett strandskydd föreslås införas i vattnet (100 meter ut från land) samt på delen inom planområdet som försetts med beteckningen natur.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Susanna Udd
landskapsarkitekt