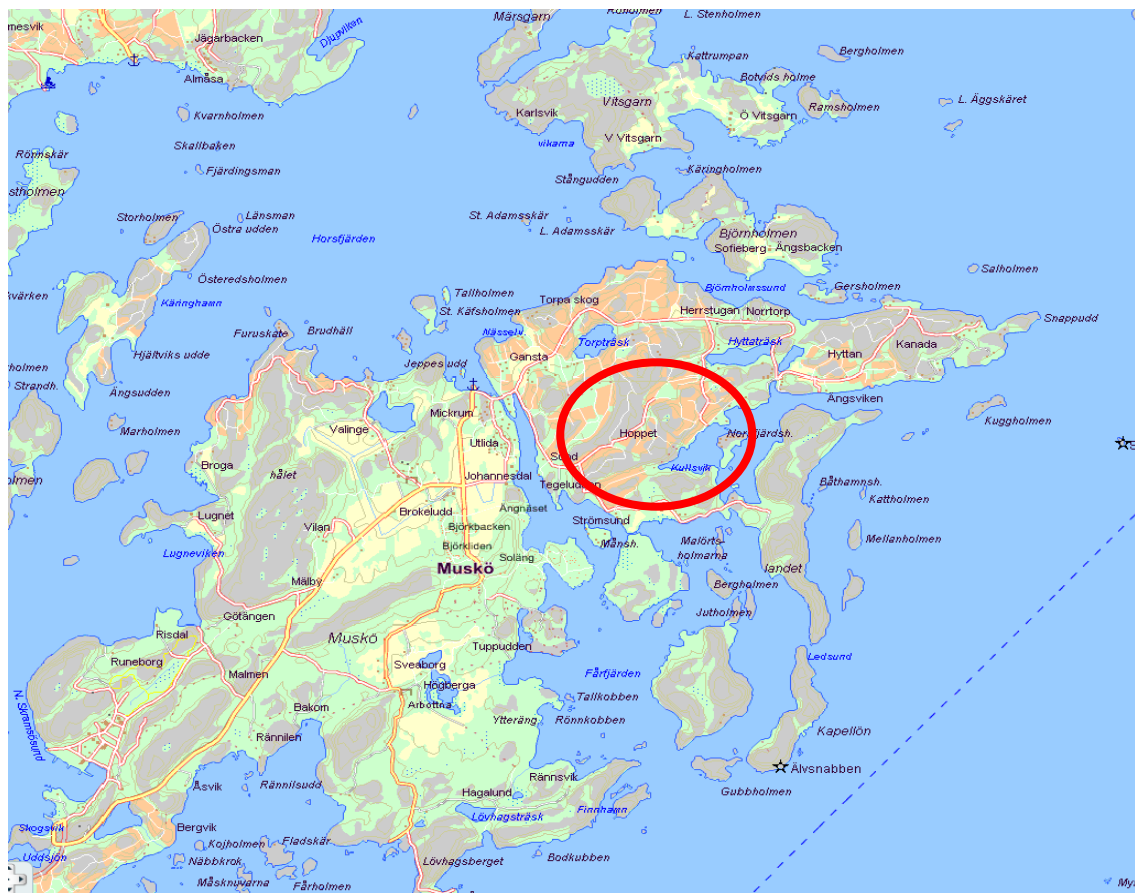


Detaljplan för

Landängen, Landängen 1:43. Normalt förfarande

Muskö, Haninge kommun

Planbeskrivning – samråd



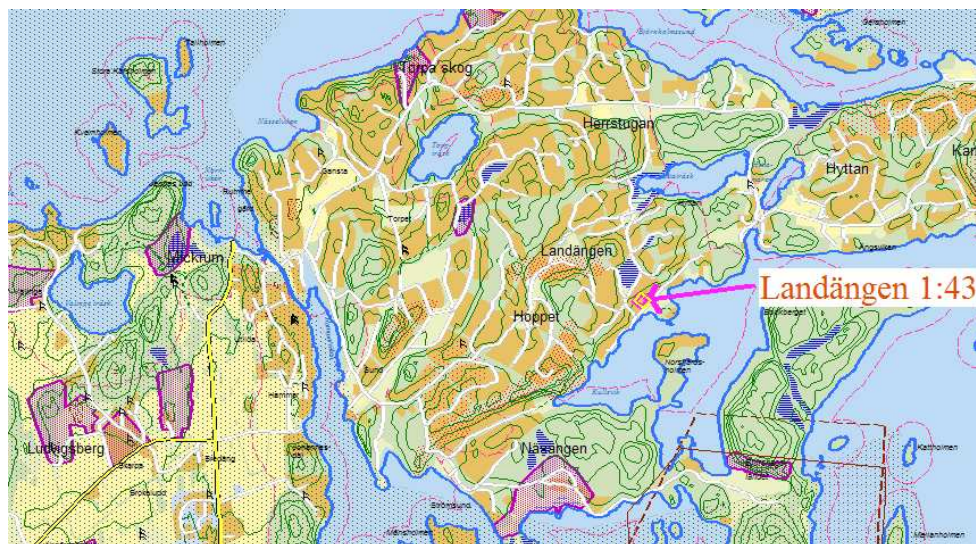
INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Sökanden, Håkan Salvén, inkom den 10 februari 2009 med en planförfrågan. Sökanden efterfrågar att planbestämmelserna på den befintliga fastigheten ändras så att det blir möjligt att uppföra en huvudbyggnad. Sökanden föreslår vidare i sin ansökan att fastigheten i samband med en planläggning styckas i två delar där den ena delen kommer innefatta ett nytt bostadshus och den andra delen det gamla torpet med tillhörande uthus som idag står på fastigheten. I samband med detta skulle skyddsföreskrifter för torp och uthus införas då en kulturhistorisk bedömning, utförd av Stockholms läns museum, visat att torpet har ett högt kultur- och byggnadshistoriskt värde.

På Muskö idag finns mycket få torp kvar. Detta ökar incitamenten till att bevara dessa, särskilt då de fungerar som tidsdokument och historiska markörer i landskapet.

Läge & areal



Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Anders och Håkan Salvén.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kustplan

I maj 2002 antog kommunen en kustplan. Kustplanen är en fördjupning av kommunens översiktsplan med fokus på Haninge kommuns kuststräcka. Planen betonar vikten av att kulturmiljöerna i skärgården inventeras, dokumenteras och skyddas.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten omfattas av detaljplan B 51 fastställd mars 1951. Nuvarande detaljplan medger ett bostadshus och ett uthus, om totalt 150 kvadratmeter.

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som avgör och reglerar mark- och vattenanvändningen i ett område. Dokumentet ger både rättigheter och skyldigheter, till exempelvis byggrätt, styckningsrätt eller skyldighet att utforma byggnaden på något speciellt vis. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen (PBL) och ska enligt lagen följa en viss process. Detaljplanekartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande. För normalt planförfarande se pil nedan.



Planen handläggs med normalt förfarande. Orsaken till detta är det upphävda strandskyddet vilket föranleder ett förlängt samrådsförfarande. Om inga betydande synpunkter inkommer under samrådstiden så övergår planen till ett enkelt förfarande. Detta betyder att istället för en utställning och kungörelse skickas en underrättelse till berörda parter, vilken varar under tre veckor. Efter underrättelsen kan ett antagande ske i Stadsbyggnadsnämnden. Om däremot betydande synpunkter inkommer under samrådstiden fortsätter det normala förfarandet och planen antas slutgiltigt av Kommunfullmäktige.

Ett enkelt planförfarande kan bedrivas i de fall då detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen. Till skillnad från det normala planförfarandet behövs det vid enkelt förfarande inget program innan detaljplanen tas fram och ingen utställning efter samrådet. För enkelt förfarande se pilen nedan.



Inventeringar och utredningar

I samband med den inkommande planförfrågan medföljde en kulturhistorisk bedömning, gjord av Stockholms läns museum. Utredningen visar att torpet och tillhörande uthus har ett sådant kulturhistoriskt värde att en införande av skyddsföreskrifter är berättigat.

Miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, Vatten och avlopp samt avfall.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planen anses förenlig med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Planen väntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan på miljön, människors hälsa, säkerhet eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Och därmed anser inte kommunen att någon miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Se bilaga 'Behovsbedömning av miljöbedömning'.

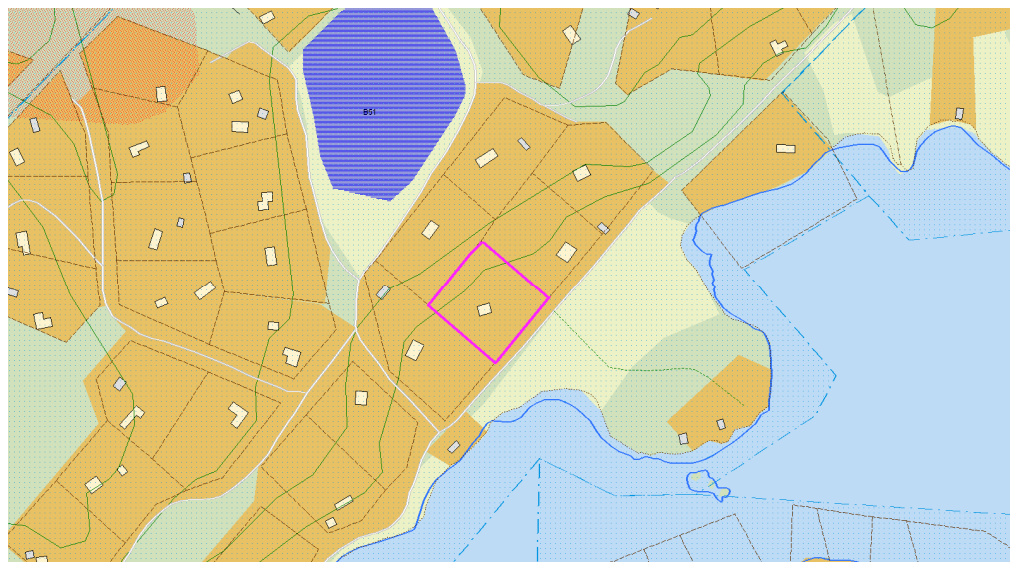
Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms skärgård enligt 4 kap miljöbalken.

Strandskydd

I den gällande detaljplanen, B51, råder inte strandskydd. I samband med att nuvarande plan ersätts inom fastigheten 1:43 träder per automatik strandskydd i kraft, Lag om ändring i lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (SFS 2009:531). Detta medför att strandskyddet i samband med den nya detaljplanens upprättande måste upphävas. Upphävandet av det inträdda strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen antas, genom en bestämmelse på plankartan.

Den mark som är aktuell inom den nya planen är redan ianspråktagen, 7 kap 18 c § MB, och planen väntas inte medföra några förändringar i tillgängligheten till det strandnära området, 7 kap 18 f § MB. Ny bebyggelse kommer att placeras längre från vattnet än redan befintlig sådan. Därmed föreligger inte några skäl för att inte kunna upphäva det vid ersättandet av Byggnadsplan B 51 inträdda strandskyddet.



Fastighetens läge

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Befintliga förutsättningar, landskap, mark och vegetation

Fastigheten ligger i typiskt skärgårdslandskap. Det är Södertörns kuperade terräng, berg i dagen och hållmarkstallskog som dominerar

Planförslagets riktlinjer och bestämmelser för naturmiljö

Den äldre bebyggelsen ligger indragen en bit på fastigheten vilket skapar ett grönt gaturum, och en grön front ut mot vattnet. Tanken är att värna detta i planen och därför läggs prickmark från fastighetsgräns och fram till ungefär torpets läge. Även på fastighetens norra del går ett grönt stråk av främst hållmarkstallskog vilket bidrar till fastighetens och därmed områdets skärgårdskaraktär. Därför kommer även detta i ett stråk att prickmarkbeläggas.

Radon

Planområdets södra del består av lermark med risk för måttligt förhöjd radiumhalt.

Kulturmiljöer

Kort historisk beskrivning

Torpet Landängen ligger på östra Muskö, alldeles intill Norsfjärden. Torpet ska, enligt kommunala uppgifter, vara uppfört 1858. Torpen på Muskö var knutna till Ludvigsbergs herrgård, där torpens bosatta var tvungna att utföra dagsverken. Sammanlagt fanns under en tid 14 torp, varav Landängen var ett. 1918 såldes Ludvigsberg till AB Hem på landet, och i samband med detta styckades och försåldes större delen av egendomens gårdar, marker och torp. Landängen 1:1 utgjorde i slutet på 50-talet en större fastighet, där dagens Landängen 1:43 ingick. 1951 styckades Landängen 1:1 upp i flera mindre fastigheter. Torpet Landängen har gett namn åt området som idag nästan uteslutande består av fritidshus av varierande ålder.

Bebyggelse

Befintliga förutsättningar

Torpet Landängen är en sidokammarstuga med tillbyggd farstukvist. Stugtypen förekommer flitigt i Mälardalen och Stockholms skärgård och användes ofta under 1800-talets mitt för enklare torp. Stommen är knuttimrad på en naturstensgrund och fasaderna är panelade med rödfärgad locklistpanel och vitmålade knutlådor, vindskivor och fönstersnickerier. Taket är ett åstak/sadeltak lagt med tvåkupigt lertegel samt en mindre del med enkupigt lertegel och tegelnock. Skorstenen är inklädd med plåt. Huset är försett med hängrännor och stuprör av plåt. Kopplade tvåluftsfönster med två rutor/båge har i sen tid ersatt äldre fönsterbågar. I farstukvisten sitter ett äldre enluftsfönster med två rutor utförd av enkel båge försedd med sena 1800-talsbeslag. Vindsfönster utgörs av dels en kopplad båge, dels en enkel båge, båda försedda med hörnjärn av tidig 1900-talstyp. Entrédörren utgörs av en blåmålad pardörr tillkommen i sen tid. Den inre entrédörren, och möjligen den ursprungliga entrén, utgörs av en rödmålad bräddörr försedd med bandgångjärn. Sidokammarstugan har, troligen sekundärt, försetts med en inre förstuga. I stugan finns en spis med murad kupa och bakugn. Även i kammaren, nu kök, finns en spis med murad kupa, sekundärt försedd med järnspis. I övrigt finns ingen äldre inredning, med

undantag för delvis äldre golvlister och möjligen innerdörrar (försedda med släta skivor och sentida lås och trycken). På vinden finns två kamrar inredda i senare tid.

Knuttimrad källarbod. Grund av murad natursten. Källardörr av liggande brädor. Rödmålade timrade fasader med vitmålade vindskivor och fönstersnickerier. Ett gavelröste inklätt med slät, bred panel och en fasad klädd med locklistpanel. Tre enkla enluftsbågar med fyra respektive sex rutor försedda med hörnjärn av tidig 1900-talstyp. Entrédörren troligen sentida utförd av rödmålade liggande brädor. Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel, tegelnock och dubbla vindskivor.

Planförslagets riktlinjer och bestämmelser

Torpet omfattas sammantaget av ett sådant kulturhistoriskt värde att bestämmelsen q används. Denna beteckning kompletteras med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Huvudbyggnaden får därmed inte förvanskas eller rivnas och ska underhållas så att dess särart bevaras, enligt 3 kap 12-13 § PBL. Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadernas stomme, form, taklutning, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen. Skyddet gäller även planlösningen som sidokammarstuga samt de öppna spisarna. Byggnaderna bör underhållas med traditionella material som Falu rödfärg/slamfärg till fasader och med ren linoljefärg övriga snickerier.

Med hänsyn till byggnadernas miljöskapande värden intill fjärden ska ny bebyggelse utformas med hänsyn till detta. Tillkommande ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till volymer, det vill säga att storleken anpassas efter rådande förhållanden. Val av material är också viktigt för att skapa harmoni mellan den äldre och den nyare bebyggelsen. Även en omsorg om detaljerna är viktiga vid en framtida nybyggnation.

Detaljer som ska bevaras (för en utökad beskrivning av respektive detalj se under rubriken befintliga förutsättningar):

- fasader
- locklistpanel
- naturstensgrund
- tak
- fönster och fönstersnickerier
- äldre spis
- knuttimrad källarbod
- källardörr
- vindskivor
- golvlister

Huvudbyggnad

På den tillkommande fastigheten, tillåts en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 80 kvadratmeter, i en våning med möjlighet till inredningsbar vind. Huvudbyggnaden får uppföras till en högsta nockhöjd om 5,0 meter.

Komplementbyggnad

Till fastigheten med det gamla torpet kommer ett uthus om 30 kvadratmeter att tillåtas. Uthuset ska uppföras i samklang med den omgivande bebyggelsen och främst i förhållande till det befintliga torpet med avseende på volymer, material, färg och detaljer. Uthuset får uppföras till en högsta nockhöjd om 3,0 meter.

Friggebod

Eventuell tillkommande friggebod anpassas till det befintliga torpet med avseende på placering, form, färg och material. Planens intention att värna och skydda det befintliga torpet innebär att skyddsföreskrifter införs men också att planen, så långt det är möjligt, ska skydda torpets miljöskapande egenskaper och dess allmännyttiga kvaliteter. Detta innebär att eventuella friggebodar inte bör placeras så att dessa stör de ovan nämnda aspekterna.

Terränganpassning och riktlinjer för tomtmark

Placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till terräng och vegetation och därför ska i största möjligaste mån sprängning och uppfyllning undvikas.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Muskö har tack vare sin tunnelförbindelse med fastlandet relativt goda kollektivtrafikförbindelser. Från Ösmo går en gång i timmen bussar till Muskö med ändhållsplats Hyttan. Hyttan ligger relativt nära planområdet.

Parkering

Bilparkering ombesörjes på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Föroreningskällorna ska minimeras. Dagvattnet ska omhändertas lokalt på egen tomtmark.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i en besiktning av fastigheten Landängen 1:4 kontrollerat om den planerade avstyckningen och nybyggnad av fritidshus skulle kunna leda till några olägenheter vad gäller avloppsvatten och påverkan på befintliga vattentäcker.

Förbundet kom fram till att avloppsanläggning med avledning av bdt-avloppsvattnet i marken kan inrättas utan att det uppstår olägenheter för de närboende. Däremot är vattnets klorid innehåll okänt och bör undersökas.

El och uppvärmning

Elförsörjning sker via Vattenfall Eldistribution AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Detaljplanens handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mattias Schriever-Abeln Planarkitekt

Lolita Törnblom Bygglövsarkitekt

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Mattias Schriever-Abeln
Planarkitekt