



2007-09-28

Detaljplan för
Del av Högantorp 2:1, norra Salem
Upprättad i september 2007

plan nr 84-01 dnr 2006/878.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning, behovsbedömning av miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för att uppföra en komplementbyggnad på ca 250 kvm till Högantorps ungdomshem, som idag bedriver behandlingsverksamhet inom Högantorps gård, samt att anlägga tillfartsväg och parkering till denna. Denna byggnad ska ge plats för fyra ungdomar och personal. Övervåningen planeras att inrymma kontorslokaler för verksamheten.

Statens Institutionsstyrelse är huvudman för ungdomshemmet, som är ett behandlingshem för ungdomar. Stockholms stad äger marken.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för

människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Bedömningen ska också göras utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalken 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ett av de utpekade ändamålen i PBL 5:18 är köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse.

Trots detta ska det i det särskilda fallet göras en bedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen har gjort en sådan behovsbedömning och kommit fram till att den planerade behandlingsbyggnaden m m inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om och i anslutning till Högantorps gård och har beroende på områdets kultur- och naturkänsliga läge minimerats till ca 0,3 ha.

Area

Planområdet har en area av ca 0,3 ha.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet, del av fastigheten Högantorp 2:1, ägs av Stockholms stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny kommunomfattande översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige den 15 juni 2006.

Planområdet ingår i området av riksintresse för turist- och friluftsområden, enligt 4 kap 2§ miljöbalken, Mälaren med öar och stränder. Området är av riksintresse med hänsyn till områdets samlade natur- och kulturvärden. Bebyggelse och andra ingrepp får endast komma till stånd om det inte påtagligt skadar dessa värden.

Den aktuella platsen ingår i områdena BK1, bevarandeområde för kultur Högantorp inkl Vitsand enligt översiktsplanen från 2006.

För detta område sägs:

"Markanvändning

Nuvarande markanvändning med golfbana, jordbruk och skogsbruk bör fortsätta. Det är önskvärt med fortsatt jordbruksdrift. Om markägaren Stockholms stad, inte längre avser att arrendera ut marken för jordbruksändamål bör marken ändå hållas öppen.

Skogsbruksåtgärder bör undvikas på höjdområdet i den norra delen och vid bäckravinen för att bevara de intressanta geologiska bildningarna, speciella naturtyper och ovanliga växtarter som finns i detta område.

Bebyggelseutveckling

Nya hus för jordbrukets behov kan tillkomma, men bör då till läge, form och utförande anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Någon ny bebyggelse bör inte tillkomma i anslutning till Högantorps gårdsbebyggelse. Något enstaka bostadshus kan tillkomma i anslutning till befintligt hus nordväst om gården. Nya hus bör till läge, form och utformning anpassas till den befintliga bebyggelsen. Allén fram till Högantorps gård ska bevaras.

Någon ny bebyggelse bör inte tillkomma vid Vitsand

Genomförande

En eventuell utökning av golfbanan bör prövas i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Detaljplan bör upprättas för Vitsand för att reglera befintlig bebyggelse och begränsa utbyggnaden samt att säkerställa tillgängligheten till strandområdet. För skogsbruket bör samråd mellan markägaren, skogsvårdsstyrelsen och kommunen ske.”

Detaljplaner

För området finns ingen detaljplan.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser för del av Högantorp 2:1, vann laga kraft 1992-11-25. Områdesbestämmelserna reglerade den då planerade golfbanan med kompletterande mindre byggnader samt ett naturområde med Falkenberget, ned till Mälarens strand. Högantorps gård m fl byggnader ingick också i områdesbestämmelserna.

Syftet var att säkerställa den tidigare översiktsplanens rekommendationer (antagen 1990) vad gäller bevarande av det öppna landskapet, kulturminnesvård, naturvård och det rörliga friluftslivet.

Områdesbestämmelserna innehåller också skyddsbestämmelser, q1-q5, för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Bland annat finns också en bestämmelse som anger följande,

”Eventuella tillkommande byggnader skall ges en placering och utformning som tar särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.”

Området ingår enligt områdesbestämmelserna i q1-område och i direkt anslutning till naturområde, N. Området utgörs av en f d trädgård och som idag består av en gräsplan vid mangårdsbyggnaden. Gräsplanen sluttar ner mot sydväst. Rakt västerut ligger en hög bergknalle, en utlöpare av Falkenberget.

Inom naturområde, N, anges att: *”Ädellövskog får ej avverkas. Rövning i skogsbyn och i Högantorpsbäckens ravin får ej utföras utöver naturvårdande insatser.”*

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan finns inte för området.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslöt 2007-05-28, § 87 att godkänna ett av arkitekt Bo Fyrby i samarbete med plan- och exploateringsenheten i februari 2007 upprättat och i maj reviderat program till detaljplan för del av Högantorp 2:1 samt uppdrog åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för del av Högantorp 2:1 med detta program som utgångspunkt.

Detaljplaneförslag

Bygg- och miljönämnden beslöt 2007-06-12, § 83, att sända ett förslag till detaljplan för del av Högantorp 2:1 på remiss och samråd enligt PBL 5:20. Detaljplanen är upprättad i februari 2007 av arkitekt Bo Fyrby i samarbete med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Samrådet och remissen har föranlett en mindre ändring av en planbestämmelse, lilla q ändras till lilla f och kompletteras med texten Värdefull kulturmiljö som skall bevaras. Nya byggnader ska anpassas till Högantorp gårds huvudbyggnad med tillhörande flygelbyggnader avseende formspråk, materialval och färgsättning.

Kommunala beslut i övrigt

Några sådana finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vegetation

Planområdet sluttar mot sydväst och gränsar i nordväst mot en kraftig, skogsbevuxen bergssluttning.

- *Markbeskaffenhets- och geotekniska förhållanden*

Närmare undersökning av förhållandena kommer att göras.

Okulärbesiktning av befintliga byggnader i direkt anslutning redovisar inga grundläggningsproblem.

Regnvatten ska tas om hand genom lokalt omhändertagande, genom infiltration.

- *Radon*

Planområdet ligger i närheten av riskområde för markradon. Hänsyn bör tas till detta vid grundläggning.

- *Fornlämningar*

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelse

Området, som ursprungligen har utgjorts av en trädgård till mangårdsbyggnaden, är idag igenvuxen och har inga högre kvaliteter. Befintligt växthus har förfallit.

De närmast angränsande byggnaderna är mangårdsbyggnaden, Högantorps gård som är i två fulla våningar med två flygelbyggnader i en våning. På en avstyckad fastighet i öster finns bostadshus (f d arbetarbostad) som heter Blåsut.

Friytor

Det finns gott om friytor i direkt anslutning till planområdet.

Naturmiljö och strandskydd

Strandskyddet längs Mälaren är utvidgat till 300 meter. Strandskyddet avses att upphävas inom planområdet.

Som särskilda skäl kan här ses att platsen i nuläget är ianspråktagen och att den tilltänkta byggnaden kommer att fungera som en komplementbyggnad till ungdomshemmet. Den aktuella platsen är också avskuren från stranden av en brant, del av Falkenberg, och området nedanför branten är ianspråktagen av ett enbostadshus samt tillhörande byggnad.

Den planerade åtgärden bedöms inte att påverka det rörliga friluftslivet. Det rörliga friluftslivet kommer även efter planerad nybyggnation att ha en god rörelsefrihet längs Mälarens stränder med omnejd, riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB). Befintlig väg som går söder om tomtplatsen kommer ej att påverkas av planerad åtgärd.

Konsekvenser för det rörliga friluftslivet

Bygg- och miljöenheten bedömer inte att den planerade nybyggnationen kommer att påverka det rörliga friluftslivet. I nuläget finns en befintlig väg som bl.a. går söder om det som rimligen kan anses vara tomtplatsavgränsningen för Högantorps ungdomshem.

Vägen fortsätter från Salems golfklubb vidare öster, och söder om tomtplatsavgränsningen för ungdomshemmet, för att via en välbesökt vattenkvarn leda vidare ner till "sjöstugan" och förbi densamma.

Alternativa placeringar av byggnaden

Bygg- och miljöchef/ekolog Carina Molin har tillsammans med Kjell Bergström, chef för ungdomshemmet, sett över alternativa placeringar för den planerade komplementbyggnaden. Förutom den i nuläget föreslagna platsen, ca 100 m från Mälarens strandzon, så har vi tittat på ytterligare en möjlig alternativ placering. Det är en plats som ligger ca 200 m från strandzonen, nord-väst om huvudbyggnaden. Nackdelen med denna alternativa plats är att man då tar i anspråk orörd mark, hållmarkskog, istället för den föreslagna platsen som redan är ianspråktagen. Dessutom ligger den i för nära anslutning till golfbanan, vilket är en nackdel eftersom komplementbyggnaden är tänkt att fungera som en sluten avdelning för ett fåtal ungdomar och där stor vikt läggs vid att avdelningen är så insynsskyddad som möjligt.

Påverkan på nyckelbiotoper mm.

Området omkring den aktuella detaljplanen innehåller ett par nyckelbiotoper, en ädellövskog och en bergsbrant. Dessa bedöms ej att beröras/påverkas av detaljplanen.

Naturmiljön/påverkan på växt- och djurliv

Den aktuella byggnationen bedöms ej ha någon betydande påverkan på växt- och djurliv med hänvisning till att platsen är ianspråktagen av ett befintligt växthus inom den sk. tomtplatsavgränsningen/trädgården.

Gator och trafik

- *Gatunät*

Området kan nås från en befintlig väg vid torpet Blåsut. Vägen måste förbättras och förlängas.

- *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykeltrafiken sker på samma vägar som vägtrafiken.

- *Kollektivtrafik*

En busslinje trafikerar golfbanan och Södertälje. Närmaste busshållplats ligger på ca 300 meters avstånd från den planerade byggnaden.

- *Parkering*

Parkering anordnas i anslutning till infarten i söder via befintlig väg.

Utredning av möjligheten att anordna en gemensam parkering för mangårdsbyggnad håller på att utredas.

Störningar

Verksamheten kommer inte att störa omgivningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Några miljökvalitetsnormer berör inte området.

Teknisk försörjning

Anslutning till befintligt elnät kan ske vid mangårdsbyggnaden.

Anslutning kan ske till befintlig vattenförsörjning från Mälaren, som via ett nyrenoverat reningsverk pumpas till hela anläggningen.

Anslutning kan ske till befintligt avloppsreningsverk, som enligt uppgift även ska klara tillkommande byggnad. Undersökning har påbörjats om eventuella förbättringsåtgärder. Idag klarar anläggningen 150 personekvivalenter. Reningsanläggningen drivs tillsammans av Högantorps Ungdomshem och Salems golfklubb. Den måste byggas ut för att klara tillskottet som kommer från den föreslagna byggnaden.

Uppvärmning av framtida byggnad bör ske med vattenburet system, ev med bergvärme.

Dagvattnet ska tas om hand med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD genom infiltration och i befintliga dagvattenledningar.

Avfall

En idag fungerande sophämtning kommer att lösa avfallshanteringen även för den nya byggnaden.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av detaljplanen är att en ny behandlingsbyggnad på ca 250 kvm uppförs och att en ny väg fram till denna anläggs. Vid infarten anordnas en parkering några få p-platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Framtagandet av detaljplanen har skett av arkitekt Bo Fyrby i samarbete med plan- och exploateringsenheten genom kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef Börje Larsson, bygg- och miljöchef/ekolog Carina Molin.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Efter samråd och remiss har följande förändring gjorts.

Plankartan:

En ändring av en planbestämmelse från lilla q till lilla f och med bestämmelsetexten: Värdefull kulturmiljö som skall bevaras. Nya byggnader ska anpassas till Högantorp gårds huvudbyggnad med tillhörande flygelbyggnader avseende formspråk, materialval och färgsättning.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om samrådet under rubriken detaljplaneförslag och beskrivit ovan nämnda förändring.

Bo Fyrby
Arkitekt MSA

Conny Olsson
Kommunarkitekt