



Kommunledningskontoret  
Samhällsbyggnad  
**Jan Persson**

## **UTSTÄLLNINGSHANDLING**

### **PLANBESKRIVNING**

#### **Detaljplan**

#### **Gudö – Vendelsö**

#### **Godsägervägen m fl.**

Upprättad 2003-03-06

HANINGE KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
Samhällsbyggnad

Kjell Flygelholm  
Plan-och exploateringschef

Jan Persson  
Planarkitekt

#### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är i huvudsak att, i enlighet med tidigare upprättat planprogram, skapa möjlighet att bebygga nuvarande fastigheter med större byggnader och på detta sätt ge bättre förutsättningar för ökad helårsbosättning.

En grundläggande planeringsförutsättning är att områdets karaktär, så långt som möjligt, skall bibehållas. Det innebär bl a att det inte kommer att ske några sådana ändringar av fastighetsbeståndet som ökar antalet byggbara fastigheter. Likaså skall storleken på tillkommande bostadshus inte bli lika omfattande som i tätortens förtättningsområden.

Den permanentning som kommer att ske i planområdet kan ske även inom nu gällande områdesbestämmelser. Attraktiviteten för permanentning ökar dock i samband med att det ges möjlighet att uppföra större hus.

För området gäller områdesbestämmelser. I område som regleras med områdesbestämmelser finns ingen skyldighet för kommunen att inlösa allmänplatsmark eller att vara huvudman för sådan mark. Då den planmässiga förändringen i aktuella detaljplan endast innebär ökad byggrätt avses huvudmannaskapet för vägar och annan allmänplatsmark därför vara enskilt.

Bondvägen avses få kommunalt huvudmannaskap även i fortsättningen. Eftersom olika huvudmannaskap inte får förekomma i en och samma detaljplan ingår Bondvägen inte i planen. Det innebär att detaljplanen består av två delområden på var sida om Bondvägen.

Bebyggelsen i planområdet kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget ca 6 km nordost om Haninge centrum och ca 1,5 km öster om Gudöbroleden. Området begränsas i norr av bebyggelsen vid Torparvägen och äldre bebyggelse på stora fastigheter, i öster av bebyggelsen vid Håkansvägen och ett stort skogsområde (Gudö 5:1), i söder av bebyggelsen vid Österäng samt i väster av ett stort obebyggt skogsområde (Vendelsö 3:670).

### **Areal**

Planområdets totala areal är ca 28 ha.

### **Markägoförhållanden**

Marken i området är i enskild ägo med undantag av de flesta vägområdena som ägs av Haninge kommun. Fastigheten Gudö 5:1 som berörs marginellt ägs av RI-Fastigheter AB.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Kommunens översiktsplan har antagits 1992. Aktualitetsförklaring har utförts hösten 1998. Enligt översiktsplanen ingår planområdets norra del i kommunens tätortsområde där en utveckling av bebyggelsen mot ökat helårsboende kan förväntas. För den resterande delen anges ingen förändring av nuvarande användningssätt. Av översiktsplanens aktualitetsförklaring framgår att en stor del av bebyggelsetillskottet under åren har tillkommit som permanentningar inom fritidshusområden. Denna process förväntas fortgå. Den nu aktuella detaljplanen kan hänföras till denna typ av område.

### **Områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelser gäller för hela planområdet. Bestämmelserna är lagakraftvunna 1988-07-25. Tretton fastigheter som utnyttjades som helårsbostäder när områdesbestämmelserna upprättades omfattas inte av bestämmelserna. Enligt områdesbestämmelserna medges på varje fastighet en huvudbyggnad på 45 m<sup>2</sup> och uthus på sammanlagt 15 m<sup>2</sup>. Avstyckningar medges inte.

## **Program**

Planprogram för området har upprättats 2001-10-17. Programmet har godkänts av kommunstyrelsen 2001-11-12 som underlag för upprättande av detaljplan.

## **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Enligt 5 kap 18§ plan-och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen väntas medföra betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Konsekvenserna av den aktuella planen väntas inte medföra betydande miljöpåverkan enligt den bedömning kommunen gör. MKB som särskild handling anses inte erforderligt.

## **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen har 2001-11-12 § 228 beslutat att detaljplan skall upprättas för programområdet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Beskrivning av planområdet**

Området är kuperat med höjdskillnader på ca tjugo meter. Mellan bergknallarna finns det sänkor som är fuktiga eller sankar. Större delen av marken är ett skogslandskap med ett stort granbestånd och fältskikt bestående av bl a blåbär-och lingonris. De flesta fastigheterna, med några undantag är i mer eller mindre omfattning bebyggda. Trädgårdar är anlagda i olika hög grad, men den ursprungliga vegetationen finns till stor del kvar. Karaktären av skogslandskap kvarstår.

Stora delar av landskapet utgörs av berg i dagen, ibland överlagrat av ett tunt moräntäcke. I det lägre området vid korsningarna mellan Bondvägen och Frejvägen samt Godsägarvägen, finns ett område med glacial lera. Leran har en dålig dräneringsförmåga och försämrar grundläggningsförhållandena. Området mellan Lars Olofs väg och Kärrängsvägen består av morän.

En stor del av fastigheten Gudö 3:133 och en mindre del av Gudö 3:140 är sankar i första hand beroende av överspolande dagvatten från områdena öster därom.

### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning har inte utförts för området. Grundläggningsförhållandena bedöms som regel goda. För fastigheter med sämre grundförhållanden kan särskild geoteknisk undersökning vara nödvändig för att bestämma grundläggningsätt.

### **Radon**

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal-och lågriskområde. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny-eller tillbyggnad av bostadshus.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Permanentbosättningens omfattning

I området finns 55 fastigheter avsedda för bebyggelse. Uppgifter ur centrala fastighetsregistret och kommuninvånarregistret från 2001 visar att 30 fastigheter (55 %) nyttjas för helårsbosättning.

Om förutsättningarna för ökad helårsbosättning underlättas genom frikostigare byggnadsbestämmelser kan helårsbosättningen antas öka med ytterligare 20% under de första fem åren efter det att ny detaljplan för området vunnit laga kraft. Därefter kommer permanentningstakten sannolikt att ske i långsammare takt. Ett rimligt antagande kan vara 5-10% varje femårsperiod. Det innebär att en omvandling till helårsbosättning i hela området kan vara genomfört inom ca 15 år.

Även utan ny detaljplan beräknas helårsbosättningen öka men i långsammare takt.

## Bebyggelse

För de fastigheter som omfattas av områdesbestämmelserna medges huvudbyggnader på 45 m<sup>2</sup> och uthus på 15 m<sup>2</sup>. Befintlig bebyggelse domineras av fritidshus varav många är relativt små och av äldre datum. I området finns ett antal fastigheter byggda med äldre byggnader som har karaktär och storlek som helårsbostäder. Dessa utnyttjas också för åretruntbruk. På 80 och 90- talen har flera fritidshus uppförts. Dessa utnyttjas nästan uteslutande som helårsbostäder.

Fastigheternas storlek varierar från ca 2000 – 13000 m<sup>2</sup>. Flertalet fastigheter har en storlek som varierar mellan 2500 och 3500 m<sup>2</sup>. Även om fastigheterna storlek är väl tilltagna kan en alltför stor byggvolym per fastighet komma att påverka områdets karaktär negativt. Behovet av byggnadsstorlek varierar naturligtvis bland de familjer som bor eller kommer att bosätta sig i området. Det kan dock finnas skäl att inte medge alltför stora bostadsbyggnader.

I planprogrammet angavs 180 m<sup>2</sup> som lämplig största tillåten bruttoarea för bostadsbyggnad. I samrådet över planprogrammet har inga synpunkter framförts mot den föreslagna aren. Denna area införs därför som bestämmelse i detaljplanen. Bruttoarean innefattar den totala arean i samtliga våningar. Det ger en flexibilitet i möjligheten att utforma byggnaderna så att de passar olika önskemål och familjestorlekar men med en byggvolym som är mindre än vad som traditionellt tillämpas i tätortens förtättningsområden. I byggnader där det är möjligt att inreda bostadsutrymmen på vinden kommer även vindsarean att inräknas i den totala bruttoarean.

Huvudbyggnad får uppföras i en eller två våningar. Souterrängvåning får anordnas i de fall terrängen är lämplig för detta. För att inte byggvolymen skall uppfattas alltför omfattande får endast envåningsbyggnader förses med souterrängvåning. Av samma skäl får takvinkeln för tvåvåningsbyggnader inte vara brantare än 27 grader.

Det skall vara möjligt att inreda två lägenheter i huvudbyggnaden om den ena har en bruttoarea på max 50 m<sup>2</sup> (generationslägenhet).

För uthus införs en total byggnadsarea på 60 m<sup>2</sup>. Här inräknas även befintliga uthus. För att begränsa uthuset/uthusens volym införs begränsning av byggnadshöjd och takvinkel.

För Vendelsö 3:779 och i viss mån Vendelsö 3:778 samt för Gudö 3:133 har den nya användningsgränsen föreslagits något indragen från Bondvägen. Den sammanfaller således inte i sin helhet med nuvarande fastighetsgränser. Anledningen är att Bondvägens vägområde inkräktar något på dessa fastigheter. De delar av fastigheterna som ligger utanför den nya användningsgränsen bör tillföras Bondvägens vägområde.

För att i så hög grad som möjligt bevara området karaktär medger detaljplanen inga avstyckningar. Ett avsteg görs i detta avseende. Det gäller fastigheten Gudö 3:133. För denna fastighet medges en avstyckning som kompensation för att stor del av fastigheten måste bibehållas som våtmark i dagvattensystemet. För att dessutom säkerställa anpassningen av bebyggelsen och boendemiljön till områdets karaktär måste särskilda krav ställas på den bebyggelse som uppförs. Rätt materialval för fasader och tak samt i övrigt anpassade detaljer är viktigt för att uppnå denna ambition. Reglering genom särskilda bestämmelser i detta avseende anses dock inte nödvändigt. Fastighetsägarnas egen känsla för utformning och materialval samt samråd med kommunen i bygglovsskedet bör resultera i en väl anpassad bebyggelse.

### **Tillgänglighet**

På grund av att området är starkt kuperat i vissa delar är också några fastighetstillfarter relativt branta. De överstiger betydligt de lutningar som är godtagbara för att en god handikappanpassning skall kunna erhållas. Som regel finns dock körbara tillfarter som utan problem kan trafikeras med bil till befintlig huvudbyggnad eller till lämpliga framtida byggnadsplatser. Några av dessa fastigheter utnyttjas redan i dag som helårsbostäder. Topografin är svår att förändra utan mycket omfattande och kostnadskrävande samt för landskapsbilden negativa åtgärder. I vissa fall kan förhållandena dock förbättras om befintliga byggnader ersätts med nya byggnader i lägre liggande nivåer och i nära anslutning till omgivande vägar. För fastigheten Gudö 3:265 är förhållandena särskilt svåra. Att anordna körbar tillfart från Bondvägen, som är fastighetens adress, är knappast möjligt. Godtagbar tillfart kan dock anordnas från Frejvägen över fastigheterna Gudö 3:262 och 3:364. Åtgärden kan regleras med servitut. Denna tillfartsmöjlighet har illustrerats på plankartan.

### **Offentlig service**

De närmast belägna skolorna är Lyckebyskolan och Hagaskolan ca 2,5 km sydväst om planområdet. Båda skolorna har i dag begränsad kapacitet. Med förväntad befolkningsutveckling beräknas dock situationen att successivt förbättras. Inga nya skolor eller förskolor planeras för närvarande inom kommundelen.

### **Kommersiell service**

Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet finns i Sågens centrum ca 2 km sydväst om planområdet och i Trollbäckens centrum i Tyresö kommun ca 3 km norr om planområdet. Någon nyetablering av kommersiell service i eller i närheten av planområdet kan inte påräknas under lång tid.

## Naturmark

Naturmarken inom planområdet är ytterst begränsad och säkerställer endast områdets anslutning till omgivande skogsområden. Både öster och väster om planområdet finns omfattande skogsområden som under överskådlig tid kommer att bibehållas opåverkade av exploatering. Tyresta nationalpark ligger ca 1 km söder om planområdet.

## Vatten och avlopp

Kommunalt tryckavloppssystem har byggts ut i Bondvägen i hela den sträckning där vägen ansluter till planområdet. Kommunen bedömer fördelarna med det kommunala VA-systemet, såväl de miljömässiga som ekonomiska, vara så stora jämfört med andra tänkbara alternativ att någon särskild VA-utredning inte är aktuell. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer VA-systemet att byggas ut inom planområdet. När VA-ledningarna är utbyggda och anslutningspunkt anvisats kommer kommunens VA-verk att debitera anläggningsavgift i enlighet med kommunens VA-taxa. Samtliga fastigheter såväl bebyggda som obebyggda kommer att debiteras. I de fall fastighetens vattenförsörjning är tillfredsställande tillgodosedd på annat sätt kan anläggningsavgiften reduceras med avgiften för vattenanslutning.

VA-ledningarna kommer i huvudsak att läggas i vägområden. Intrång på enskild tomtmark bedöms i huvudsak inte nödvändigt. Erforderliga tryckavloppspumpar levereras av kommunen när det blir aktuellt att installera dessa. Installationen utföres av fastighetsägaren. Som kompensation utgår en rabatt på anläggningsavgiften.

## Dagvatten

Dagvattnet tas i dag hand om lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och ledningar.

I området mellan Godsägarvägen och Lars Olofs väg finns en naturlig vattendelare. I området söder om vattendelaren avrinner dagvattnet söderut medan dagvattnet norr om vattendelaren rinner västerut. Undantaget är de låglänta delarna vid Frejvägen där vattnet rinner norrut.

Utmed Godsägarvägen finns ett dike som också leder ytvatten från skogsområdena i öster genom planområdet. Vattnet rinner sedan vidare över fastigheterna Gudö 3:133 och 3:140 och därifrån i ledning norrut genom området vid Torparvägen. Särskilt på Gudö 3:133 finns ett våtmarksområde. Vid höga vattenflöden översilas detta område av dagvatten. Det är angeläget att detta kan bibehållas i ungefär samma omfattning som i dag eftersom det utgör ett viktigt fördröjningsmagasin för ytvatten. Denna fastighet är stor och kan ändå bebyggas i sin södra del.

Denna översilningsyta har betecknats med "n" i detaljplanen vilket innebär att marknivån inte får ändras. Vidare erfordras särskilt marklov för trädfällning inom detta område.

Dagvattenhanteringen måste även i fortsättningen ske på samma sätt som i dag i hela området. I takt med ökad utbyggnad kan större takytor och större andel hårdgjorda ytor förväntas. Det innebär i sin tur att flödena i vattendragen temporärt kan öka. Det är därför lämpligt om ytvatten från tak och hårdgjorda ytor infiltreras på den egna tomten. Dagvattenhanteringen på den egna fastigheten skall därför alltid redovi-

sas i samband med ansökan om bygglov. På grund av att området är kuperat och att marken i stort sett består av tomtmark är det inte möjligt att tillskapa gemensamma ytor för dagvattenhantering.

Det är viktigt att befintliga öppna diken inte fylls igen eller ersätts med ledningar. Det ankommer på ägaren till fastighet som berörs av befintligt dike eller ledning för avvattning av dagvatten att hålla dessa i sådant skick att vattenföringen inte försämras eller förhindras. För vägdiiken ansvarar väghållaren.

### **Vägar och trafik**

I dag ansvarar kommunen för skötsel och underhåll av vägarna i området. I framtiden kommer kommunen endast att vara huvudman för Bondvägen. När detaljplanen vunnit laga kraft skall fastighetsägarna överta ansvaret för övriga vägar genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna har då möjlighet att själva avgöra i vilken omfattning vägunderhållet skall ske.

Bondvägen har under innevarande år standardförbättrats. Vägen har bl a fått asfaltbeläggning.

Övriga vägar har låg standard med grusbeläggning, smala vägområden och dålig överbyggnad. Frejvägen, Lars Olofs väg och i viss mån även Godsägarvägen har vägbelysning.

I takt med tillkommande bebyggelse och ökad helårsbosättning kommer även belastningen på vägarna att öka. Det får sannolikt till följd att de skador som uppstår t ex vid tjällossning blir än mer omfattande om vägarna inte förbättras. I samband med utbyggnaden av vatten- och avlopps nätet sker en viss förbättring av vägsystemet. Genom att material i vägkroppen byts ut förbättras också bärigheten och risken för tjälskador minskar.

Vid Frejvägen och Lars Olofs väg redovisas vändplaner. När dessa skall byggas ut behöver mark tas i anspråk från enskilda fastigheter. Detaljplanen ger endast stöd för möjligheten att genomföra en utbyggnad av vändplanerna men ställer inte tvingande krav på att det genomförs. Om behovet av vändplaner uppstår ankommer det på blivande gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening att inlösa denna mark och genomföra en utbyggnad. Läget för Frejvägens vändplan kan komma att omstuderas i samband med planläggning av anslutande område norr om nu aktuella detaljplan. Tills vidare bör därför en provisorisk vändmöjlighet med hjälp av infarten till Gudö 3:260 kunna accepteras. Vid Godsägarvägen finns i dag vändmöjlighet på befintlig väg.

### **Störningar**

Vid fullt utvecklad permanentning i hela planområdet har antalet fordon beräknats till ca 275/dygn. Även i ett sådant skede blir trafikbelastningen således låg. Den bedöms inte förorsaka oacceptabla störningar när det gäller trafikbuller eller luftföroreningar.

### **Luftföroreningar (Miljökvalitetsnormer)**

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, sva-

veldioxid, bly och partiklar. En miljö kvalitetsnorm för bensen är under utredning och kommer framdeles att träda i kraft.

#### *Kvävedioxid*

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Enligt uppgifter från Stockholms Luft – och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än  $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli  $12 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Således beräknas mängden kväveoxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

#### *Svaveldioxid och bly*

Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljö balken kommer således inte att överskridas med föreslagna användning.

#### *Partiklar*

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  under ett kalenderår (årsmedelvärde). Någon mätning och kartläggning av partikelförekomsten i Haninge kommun har ännu inte utförts. SBL-analys avser framdeles att utföra undersökningar i samtliga kommuner i länet. Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken. I mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. Det aktuella planområdet kommer på sikt att förändras till ett mer renodlat villaområde. Med hänsyn till den relativt glesa bebyggelsen och att möjligheten till förtätning inte medges kommer även trafikökningen bli begränsad. Sannolikt kommer därför de fastlagda gränsvärdena inte att överskridas.

#### *Bensen*

Miljö kvalitetsnormen för bensen har ännu inte trätt i kraft. Det är ovisst vilka gränsvärden som kommer att gälla. Även förekomsten av bensen förorsakas i första hand av vägtrafiken. Sannolikheten att framtida maxvärden kommer att överskridas inom planområdet är därför liten.

### **Kollektivtrafik**

Gudöbroleden ca en km nordväst om planområdet trafikeras av sju busslinjer samt en särskild nattlinje. Flera av linjerna har pendeltågstationen i Haninge centrum samt Stockholm som slutstationer. Ett par linjer går till Tyresö och Nacka Strand. Närmaste hållplats finns vid Gudöbroleden – Tutviksvägen. Begränsade möjligheter till infarts – och cykelparkering finns vid busshållplatsen. Möjligheten att utöka infartsparkeringen skall utredas. Någon utbyggnad av kollektivtrafiken som minskar avståndet till planområdet planeras inte.



**Energi och uppvärmning**

Befintliga luftledningar kommer helt eller delvis att ersättas med kablar i mark. Transformatorstationer finns vid Godsägarvägen och vid Bondvägen väster om planområdet. Ytterligare transformatorstationer erfordras inte.

Uppvärmning av nya byggnader skall i första hand ske med vattenburen elvärme. Även andra energisnåla uppvärmningsalternativ kan accepteras.

**Avfallshantering**

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan som antagits av kommunfullmäktige. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden skall vara 10 år med början 6 månader efter det datum planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmarken.