

Detaljplan för Gudö 13:1 och 15:1  
Gudö, Haninge kommun

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2014-02-24** (§ 45) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för **Gudö 13:1**.

**2014-05-26** (§ 131) gav Kommunstyrelsen Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för **Gudö 15:1** i koordination med tidigare nämnda uppdrag. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheterna.

### HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Detaljplanförslaget har under tiden 2015-06-29 – 2015-08-10 varit föremål för samråd med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna varit utställda i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **2015-12-15 – 2016-01-12**. Planförslaget antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2017-04-20 och blev därefter överklagat hos Mark- och miljödomstolen som upphävde kommunens beslut.

Planförslaget ändrades sedan så och ställdes åter ut för förnyad granskning **från 2017-07-24 till 2017-08-14**. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet **2017-07-24** samt i Mittihaninge **2017-07-25**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden har **23** skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i antagandehandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under utställningen/granskningen:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1	Södertörns brandförsvarsförbund	2017-07-25	Ja
2	VA-avdelningen	2017-07-27	Delvis
3	Bygglovavdelning	2017-08-03	Delvis
4	Naturskyddsföreningen	2017-08-06	Nej

5	Södertörns brandförsvarsförbund	2017-08-09	Ja
6	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOFH)	2017-08-10	Ja
7	Vänsterpartiet Haninge kommun	2017-08-10	Nej
8	Rättvisepartiet Socialisterna i Haninge	2017-08-11	Nej
9	Svenska Kraftnät	2017-08-11	Ja
10	SRV Återvinning AB	2017-08-14	Ja
11	Kultur- och fritidsförvaltningen	2017-08-14	Ja
12	Stiftelsen Tyrestaskogen	2017-08-14	Nej
13	Länsstyrelsen	2017-08-21	Ja
14	Lantmäteriet	2017-08-25	Ja

### Lokala föreningar

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1	Vendelsö fastighetsägareförening	2017-08-10	Nej
2	Tutvikens samfällighetsförening	2017-08-13	Nej
3	Villaägarna Haninge-Tyresökretsen	2017-08-14	Nej
4	Tutvikens fastighetsägareförening	2017-08-14	Nej

### Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1	Tommy Bengtsson	2017-08-10	Nej
2	Anna Maria Högberg, Robert Nagi och Svante Wagenius	2017-08-14	Nej

### Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1	Inger Axeling	2017-08-14	Nej
2	Valve Kääramees	2017-08-14	Nej
3	Cia Wolkert fastighetsägare Gudö 3:355 m.fl.	2017-08-14	Nej

# SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

## Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

### 1. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund påminner redan nu att placering av hus på tomten ska uppfylla Boverkets byggreglers (BBR21 kap 5:6) krav på skydd mot brandspridning mellan byggnader. Om avsteg görs från detta avstånd behöver andra brandtekniska lösningar utformas för att uppnå ett godtagbart skydd mot brandspridning.

#### Planavdelningens kommentar:

Noteras.

### 2. Vatten – och avlopp avdelningen

Området Tutviken i Gudö har under flera år haft återkommande marköversvämningar på vägar och fastigheter. Allt fler sommarstugor har byggts om till permanent boende med betydligt större hårdgjorda ytor. Samtidigt har det skett en viss förtätning i form av avstyckningar. Högre vattenflöden, underdimensionerade diken i förhållande till nuvarande bebyggelse, eftersatt skötsel av vägar och mer flöden från fastigheter till vägar är några av orsakerna till problemet. Det ackumulerade flödet från detaljplanerna uppströms orsakar även översvämningar i detaljplanen nedströms, där flera fastigheter på bland annat Cittravägen, Spelmansvägen, Jägarvägen, Lutavägen och området mellan Hakvägen och Bivägen har drabbats.

I slutet av november 2016 kom det in en skrivelse till Haninge kommun från Tutvikens samfällighetsförening (vägförening). Skrivelsen handlade om återkommande översvämningar i tre detaljplaner (D145, D150 samt D157) i Gudö som förvärras med åren. Föreningen vill sammanfattningsvis att Haninge kommun tar ett övergripande ansvar och planerar för en hållbar dagvattenhantering i området.

Ärendet togs upp februari 2017 under ett möte inom Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunstyrelseförvaltningen gavs i uppdrag att till andra kvartalet 2017 ta fram direktiv för omarbetning av utvecklingsprogrammet för Vendelsö. (KS 2016-12-12, § 324)

I samband med framtagandet av planeringsunderlag för Vendelsö, Vendelsöalm och Gudö ska det nu göras en dagvattenutredning som ger svar på hur vi kan uppnå en hållbar dagvattenhantering i området. Kommunens vattenstrateg samordnar underlaget. Målet är att senast i juli 2018 skall alla underlag vara klara. Innan dagvattenutredningen är klar är det mycket svårt att kunna dra några slutsatser kring dagvattenhanteringen i området.

Området domineras av lera och berg med mycket dålig, ibland obefintlig infiltrationsförmåga. Det försvårar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med exempelvis stenkista som föreslås i planbeskrivningen om dessa inte dimensioneras, sköts och konstrueras på rätt sätt. Idag finns ingen tillsynsmyndighet som kan garantera detta. Utifrån dessa fakta och egen erfarenhet av området bedömer jag att möjligheten för dagvatten att omhändertas på egen fastighetsmark är dålig.

I planbeskrivningen under rubrik TEKNISK FÖRSÖRJNING på sidan 20 står det att ”Dagvatten ska fortsättningsvis fördröjas inom egen fastighetsmark innan den når Långsjön som är recipient”. Samtidigt står det längre ned under rubrik ORGANISATORISKA FRÅGOR på sidan 27 att ”Inom planområdet ska även kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar (VA-ledningar) anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman.” Svårt att bedöma vad slutsatsen är när det gäller dagvattenhanteringen.

### **Planavdelningens kommentar:**

Behovet av en samlad dagvattenutredning kommer att ingå i den av kommunstyrelsen initierade omarbetningen av utvecklingsprogrammet för Vendelsö. Aktuell detaljplan omfattar ett fåtal nya bostadsbebyggelser i en perifer del av Gudö. Planen antogs av kommunen 2016-04-20 men beslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2017-05-19. Kommunen har således tagit ställning till markanvändning och detaljplanens utformning. Mark- och miljödomstolens dom rör i första hand kommunens redovisning av strandskyddet.

De uppgifter i planbeskrivningen som rör dagvattenfrågan justeras enligt yttrandet.

### **3. Bygglov**

Det finns inga skyddsbestämmelser för träd, den utökade lovplikten blir då i praktiken meningslös. Vid ansökan om marklov görs prövning endast mot PBL vilket nästan alltid medför att marklov beviljas. Den utökade lovplikten har då endast medfört meningslös administration som kostar pengar för den enskilde och tar på bygglovsavdelningens hårt ansträngd personalresurser.

Förslagsvis så ta bort både n1-bestämmelsen och den utökade lovplikten.

Området med n1-bestämmelsen gränsar till ett mycket stort skogsområde och erfarenhetsmässigt brukar de flesta fastighetsägare vilja behålla några träd på fastigheten. Jag kan inte se att det finns någon anledning att belasta planen med bestämmelser om trädfällning.

Ange en areatyp enligt Svensk Standard utan tillägg eller undantag, alla former av speciallösningar avseende area krånglar till bygglovshandläggningen. Oftast så inräknas källare under mark, suterrängvåning och inredningsbar vind i bruttoarea, BTA men i och med att det räknas upp i planbestämmelsen blir det svårt att använda den praxis och vägledning som finns avseende bruttoarea enligt svensk standard.

Det finns många fördelar med att låta komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns än huvudbyggnad. Komplementbyggnader har mindre påverkan på omgivningen än huvudbyggnader och det blir många gånger en bättre utformning om komplementbyggnader kan tryckas lite längre ut mot fastighetsgränsen och att ge huvudbyggnaden mer friyta. Det brukar ofta också vara önskemålet från fastighetsägare som ändå många gånger inte kan använda ytan mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns till något vettigt.

Det finns ingen klar definition om vad som är våning och hur byggnadshöjd ska räknas oavsett vad som står i plan och byggförordningen. Alla bestämmelser om våningar och byggnadshöjd i befintliga detaljplaner ställer till mycket problem för oss som handlägger bygglov. Om det är byggnadens volym som ska styras så ange enbart nockhöjd från medelmarknivå i kombination med en lägsta (och ev. en högsta) takvinkel.

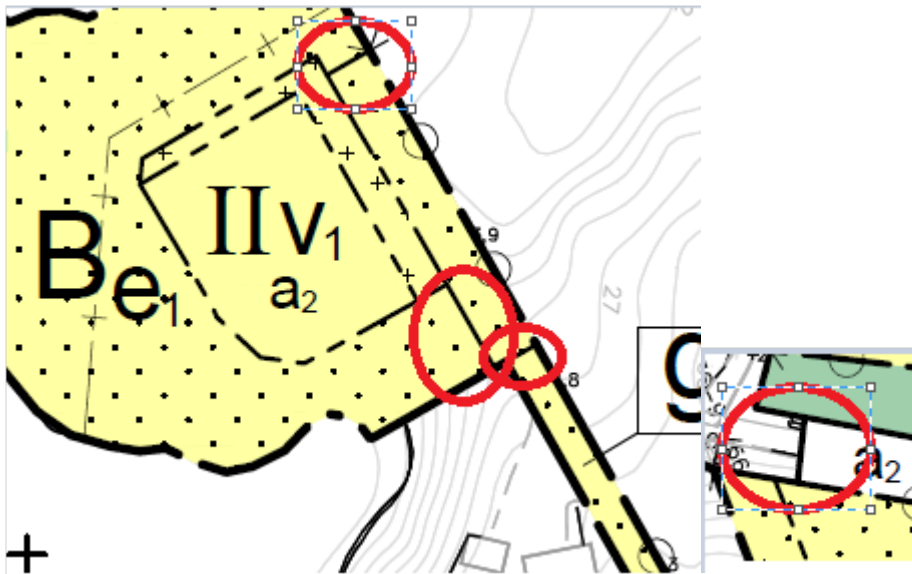
A-bestämmelserna är administrativa bestämmelser som inte egenskapsgränser skär av. Det innebär att strandskyddet ligger kvar inom det nordligaste a1-området. Av planbeskrivningen förstår jag att det är avsikten. Det är mycket olämpligt att låta strandskyddet ligga kvar på kvartersmark. Av rubrikerna i detaljplanen framgår att "Allmän plats" och "Kvartersmark" är två olika saker och underförstått att allmänheten inte har tillträde till kvartersmark. Det blir oftast helt obegripligt för en enskilde fastighetsägaren att förstå att de på samma gång får ta marken i anspråk som tomt men ändå inte. Om jag tolkar skrivningen i planbeskrivningen rätt så anses hela udden idag vara ianspråktagen men att strandskyddet inte upphävs på grund av förbättring för det rörliga friluftslivet. När det gäller strandskydd får inte bestämmelser användas till att återinföra allemansrätt där allemansrätten är lagligen utsläckt.

På samma sätt avseende administrativa gränser medför de övriga a<sub>1</sub>- bestämmelserna att kravet på marklov gäller inom all kvartersmark.

I och med kravet på planerligt utgångsläge bestämmelser om fastighet avse nybildning av fastigheter och fastighetsreglering. I annat fall stoppas alla bygglov för planerliga åtgärder på alla fastigheter som inte klarar kraven på storlek.

Informationsruta. Jag föreslår att den tas bort. Bryggor kräver oftast strandskyddsdispens men inte alltid. Dagvatten, informationen är utformad som en bestämmelse vilket riskerar att skapa missförstånd, dessutom finns krav på dagvattenhantering i både PBL och BBR. Avfallshantering, jag antar att frågan ska klaras ut i en gemensamhetsanläggning men informationen är utformad som en bestämmelse. Ledningsrätten, information på en plankarta ger ingen ledningsrätt utan endast ett beslut av fastighetsbildningsmyndigheten.

Skalan på plankartan ska anpassas så att de olika gränstyperna framgår, se heldragna linjer nedan i de röda rutorna som jag antar ska vara egenskapsgränser men som det inte går att utläsa vilken typ av gräns det är.



#### **Planavdelningens kommentar:**

Planområdet angränsar till Tyresta-Åva som är av riksintresse för friluftsliv. För att behålla goda förutsättningar för det friluftslivet är det av stor betydelse att säkra tillgängligheten till naturreservatet via det gångstråk som löper över Gudö 13:1 södra del i detaljplanen. Förslaget tar skogsmark i anspråk som gränsar till naturreservat.

I planbeskrivningen (sida 12) finns också beskrivet att syftet med a<sub>1</sub>- bestämmelsen och n<sub>1</sub>- bestämmelsen är särskilda värdefulla träd av betydelse för områdets karaktär eller av vikt för att förhindra en sådan insyn kan bevaras.

Planförslaget behåller samma struktur och bestämmelser för bruttoarea, byggnadsplacering, byggnadshöjd och takvinkel som gällande detaljplan D 150. Undantaget är udden på den norra delen av fastigheten som bedöms kunna nyttjas av allmänhet som landstiger från sjön. Planens ambition är därför att bevara den vegetation som idag finns på udden och som bidrar till upplevelsen av att vara allmänt tillgänglig. Detta säkerställs genom prickmark och bestämmelse om att bevara vegetation. Strandskydd ska inte upphävas på den här delen av planområde.

Ingen fastighet blir mindre än vad fastighets bestämmelse anger.

#### 4. Naturskyddsföreningen

Inledningsvis vill föreningen framhålla områdets stora naturvärde med stark vildmarkskänsla och närhet till både skog, sjö och hav. Detta i storstadens närhet och en stor tillgång för kommunen och dess invånare. Dessutom ett område som nyttjas av många natur- och miljöintresserade.

Några mer specifika synpunkter:

- Strandskyddet. Avsteg från gällande strandskyddsregler har gjorts detta i strid mot kommunens interna regler och det lagstadgade regelverk som finns. Föreningen har svårt att se varför avsteg från gällande lag skall göras.
- Det rörliga friluftslivet. Inom området bedrivs kanotering, vandring, skridskoåkning m.m som sannolikt kommer att inskränkas om förslaget genomförs.
- Närhet till naturreservat och Tyresta Nationalpark. Området är känsligt och bör inte belastas mer än nödvändigt!
- Trafik och buller. Ökad trafik med tillhörande buller skadar detta känsliga område där många naturintresserade människor från kommunen och även andra kommuner vistas. Idag ett populärt område med tystnad och en trafikfri miljö.
- Vatten och avlopp. Påfrestande för miljön och naturen redan idag.

#### Planavdelningens kommentar:

Kommunen får enligt plan- och bygglagen genom bestämmelse i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (sida 16-19). Strandskyddet har även på delar av udden längst i norr efter synpunkter inte upphävts. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt i och med att en allmän gång- och cykelväg anläggs in reservatet. Närheten till reservatsgränsen har även det tagits hänsyn till planförslaget och en extra plusmark har tillkommit och utökats längs reservatsgränsen. Planförslaget bedöms inte bidra till höga bullernivåer.

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området.

#### 5. Södertörns brandförsvarsförbund

##### Risker i omgivningen

Enligt Länsstyrelsen i Stockholm Fakta 2016:4 ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” ska riskerna beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods.

Södertörns brandförsvarsförbund har inte identifierat några farliga godsleder, bensinmackar eller andra verksamheter med förhöjda risker i planområdets närhet.

##### Brandpostnät

Brandvattenförsörjning ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänsten tankbilar och ett glesare brandpostnät (sk alternativsystem). I aktuellt planområde kan brandvattenförsörjning ordnas med alternativsystem. Södertörns brandförsvaret anser att man bör beakta avstånd till närmaste brandpost, dimensionerande flöde 600 l/minut, gatunät som möjliggör rundkörning av tankbilar och bärighet vid brandpost som tål minst 10 tons axeltryck. Se Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 för vidare information.

### **Framkomlighet för räddningstjänstens fordon**

För att inte fördröja insats vid brand eller annan olyckshändelse skall framkomligheten för räddningstjänstens fordon beaktas.

Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt skall framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

### **Utrymning beroende av räddningstjänst**

Inga av de byggnader som ska uppföras i aktuellt planområde kräver räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

### **Planavdelnings kommentar**

Noteras

## **6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

### **Planavdelnings kommentar**

Noteras

## **7. Vänsterpartiet Haninge kommun**

Vi är kritiska till att det planeras byggas i området. Nedan följer vår motivering

1. Detaljplanen innebär upphävning av strandskyddet. Vänsterpartiet värnar strandskyddet. Det är en viktig del av allemansrätten för att det tillgängliggör stränder för alla. Tillgång till natur ska inte vara förbehållet de som har pengar att köpa sig en bostad nära vattnet. Vi ser inte skäl till att strandskyddet ska upphävas. Det kommer påverka friluftslivet negativt för de som till exempel vandrar i området eller paddlar kanot.
2. Planområdet är inte utpekade som ett utredningsområde för bostäder i utvecklingsprogrammet för kommundelen.
3. Det byggs alldeles intill naturreservatet. Området omfattas av riksintresset och därför bör det inte byggas där.
4. Detaljplanen kommer innebära ökad trafik. Det kommer innebära buller som sannolikt kommer påverka friluftslivet negativt för de som vistas i naturreservatet. Det kommer inte heller främja hållbart resande. Med stor sannolikhet kommer personbilstrafiken öka. 2/3 av utsläppen av växthusgaser i kommunen kommer från transport och resor. Ser man till varje enskild utsläppskälla, t.ex. på kommunedel, stadsdel eller till och med på detaljplansnivå, då blir så klart utsläppen därifrån i förhållande till totala utsläppen små. Men det är inte ett rimligt sätt att se på saken. Vi tycker inte argumentationen "men sett till kommunens totala utsläpp är ökningen förhållandevis liten" håller.
5. Mer dagvatten, vatten och avlopp kommer inte främja naturen, speciellt inte när det ligger alldeles intill vattnet.

### Avslutande

När det gäller byggande i kommunen är det viktigt att de byggs blandat. Haninge blir mer och mer en segregerad kommun där hyresrätter bara finns i vissa kommundelar medan andra kommundelar har helt tomt på hyresrätter. Gudö är en kommunedel där det skulle behöva byggas väldigt mycket hyresrätter för

att få en bättre fördelning. Boendesegregationen för väldigt mycket negativt med sig. SCB pekar ut boendesegregationen som en stor faktor till den stora skolegregationen vi har till exempel.

Vi i Vänsterpartiet tycker att det ska byggas billiga och klimatsmarta hyresrätter i kommunen och att det ska byggas på så sätt så att det främjar integration så att vi kan bli av med segregationen i de villatäta kommundelarna och med allt det negativa som följer med det. Med det sagt, vi tycker inte att man ska upphäva strandskyddet för att bygga hyresrätter där. Det finns tillfällen då vi faktiskt bör säga att just här kanske vi inte behöver bygga. Det här tillfället är ett sådant. Därför säger vi nej till den här detaljplanen.

### **Planavdelnings kommuntar**

Kommunen får enligt plan- och bygglagen genom bestämmelse i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (sida 16-19). Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt i och med att en allmän gång – och cykelväg anläggs in till reservatet. Planområdet är redan ianspråktaget för bostäder i gällande detaljplan. I översiktsplanen är området utpekad som förändringsområde med bostäder samt att planområdet ligger i ett stort område med enbostadshus är inte hyreshus lämpligt på platsen.

Planavdelningen har däremot strävat efter att i samråd med Länsstyrelsen motverka att exploatering sker för nära reservatsgränsen och har planlagt för en korridor med trädfällningsförbud intill gränsen.

Planförslaget bedöms inte bidra till höga bullernivåer.

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighetsmark innan den når Långsjön som är recipient.

## **8. Rättvisepartiet Socialisterna i Haninge**

Stadsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för Gudö 13:1 och 15:1 2016-04-20 överklagades till mark – och miljödomstolen. Beslutet upphävdes 2017-05-19 med motivering att kommunen inte redovisat strandskyddsfrågan på ett tydligt sätt på plankartan med planbestämmelse samt i planbeskrivning. Inte heller i det nya reviderade förslaget hittar vi någon redovisning som håller för att upphäva strandskyddet.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet gör att vi alla kan njuta av fina strandområden och att djur och växter kan fortsätta leva i sin miljö. En kommun får enligt plan- och bygglagen genom bestämmelse i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas förutsatt att det finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska då väga tyngre än strandskyddsintresset. Vi anser att inte att de särskilda skäl som anförts väger tyngre än strandskyddsintresset.

Vi anser att ett upphävande av strandskydd och exploatering invid gränsen till naturreservatet är oacceptabelt. Buffertzoner kring Tyresta nationalpark och naturreservat behövs för att skydda den biologiska mångfalden samt för djurlivets förflyttelser. Upphävande av strandskydd och exploatering strider också mot bestämmelserna i den ursprungliga planen såväl som mot intentionerna i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) samt mot flera av kommunens målsättningar för en hållbar utveckling.

Vi ifrågasätter att en "hemfridszon" skulle utgöra ett argument för att häva strandskyddet. En av de föreslagna byggnaderna kommer enligt förslaget att ligga inom 100 meter från Långsjön och synas från bägge sidor av udden. I motsats till vad som hävdas av kommunen så används området av allmänheten för vandring, kanotning, skridskoåkning med mer.

Kommunen motiverar upphävandet av strandskyddet med att det redan i dag finns boendehus på fastigheterna samt staket uppsatta längs gränsen till naturreservatet: "Området anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften", skriver kommunen. Här vill vi rikta



skarp kritik mot kommunen, som på ett medvetet sätt överskridit tidigare detaljplaners bestämmelser i syfte att skapa förutsättningar för ytterligare förtätningstryck och upphävande av strandskyddet. Kommunens antagandebeslut av den föregående detaljplanen, D-150 som vann laga kraft 2003-02-13, överklagades eftersom den reglerar möjligheten för Gudö 13:1 och 15:1 att styckas av. Regeringens beslut var då att det från allmän synpunkt inte var lämpligt med ytterligare bebyggelse eftersom stor del av området ingår i område av riksintresse för friluftslivet. Detta ska gälla även idag. Detaljplaneringen från slutet av 1990-talet innefattade att karaktären med gles bebyggelse skulle behållas. Men den nya detaljplanen för Gudö 13:1 och 15:1 innebär motsatsen.

Varje ny exploatering blir ett argument för att upphäva strandskyddet för fler exploateringar i framtiden. Vi anser inte att kommunen ska få komma undan med att överskrida detaljplanebestämmelser och -principer för att skapa prejudikat för ytterligare exploateringar kring Tyresta nationalpark och naturreservat.

#### **Planavdelningens kommentar**

Kommunen får enligt plan- och bygglagen genom bestämmelse i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (sida 16-19). Strandskyddet har även på delar av udden längst i norr efter synpunkter inte upphävts. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt i och med att en allmän gång- och cykelväg anläggs in till reservatet. Närheten till reservatsgränsen har även det tagits hänsyn till planförslaget och en extra kryssmark har tillkommit och utökats längs reservatsgränsen

#### **9. Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

#### **Planavdelningens kommentar:**

Noteras.

#### **10. SRV Återvinning AB**

Det enda i nuläget är den kuperade terrängen, att tänka på att lutningen ej får överstiga 9 grader vid eventuell angörings plats för sophämtningen. Samordningen mellan väg/trottoarer och fastighet bör göras innan val av avfallshämtning bestäms.

#### **Planavdelningens kommentar**

Noteras

#### **11. Kultur- och fritidsförvaltningen**

Kultur- och fritidsförvaltningen har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

#### **Planavdelningens kommentar**

Noteras

#### **12. Stiftelsen Tyrestaskogen**

##### Naturmarken norr om gc-vägen

Naturmarken norr om gc-vägen är viktig eftersom den fungerar som en del av angöringen till reservatet. STS anser att texten i planbeskrivningen kring intentionerna med naturmarken kan förtydligas. Vilken skötsel är tillåten där? Det bör finnas en tydlig instruktion för gemensamhetsläggningen om vad som är

tillåtet och inte i området. Från vår utgångspunkt skulle denna instruktion kunna formuleras så att området i princip lämnas för ”fri utveckling”, med undantag för borttagning av växtlighet som dels förhindrar en god vattenföring i diket och dels skulle kunna innebära svårigheter att ta sig fram på gc-vägen. I det fallet till exempel sly som tyngs ner av blötsnö.

#### Det ”rektangulära” området närmast söder om gc-vägen

Här ställer vi egentligen en fråga. Vad gäller för administrativa bestämmelser i området söder om gc-vägen, förutom att det är ”prickmark”? Av samma skäl som ovan – entré till reservatet – anser vi det rimligt att detta markområde får bestämmelsen n<sub>1</sub> a<sub>1</sub>.

#### Huvudmannaskap för gc-vägen

Vi känner oss – utan att formellt yrka något – fundersamma över förslaget till huvudmannaskap för gc-vägen. STS anser att det är mycket angeläget att det allmänna intresset säkras på ett bra sätt. Vi åberopar det för oss kända mellankommunala intresset från båda Haninges och Tyresös sida att ge invånarna en god möjlighet att röra sig i området runt Gudöå – Långsjö – Gammelström. Detta skulle enligt vår mening tala för ett kommunalt huvudmannaskap.

#### Allmänt

För tydlighetens skull framhårdar stiftelsen vidare i vår uppfattning att det på plankartan borde framgå att marken direkt öster om planområdet är naturreservat. Inte minst som ett visuellt förtydligande av varför planbestämmelserna är som de är.

#### **Planavdelningens kommuntar**

Några särskilda planbestämmelser på naturområdet mot Tyresta är inte lämpliga eftersom skötsel av enskilda platser inte regleras i planen. När en gemensamhetsanläggning bildas kan frågor om särskilda anvisningar behandlas. Det bör noteras att inom Gudöområdet är ansvaret för allmänna platser (vägar, natur med mer) enskilt.

### **13. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

#### **Planavdelningens kommuntar**

Noteras.

### **14. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Planavdelningens kommentar**

Noteras

## **Lokala föreningar**

### **1. Vendelsö fastighetsägareförening**

#### **Tommy Bengtsson/VF avvisar utställda detaljplanen i sin helhet**

Nu gällande detaljplan har ett tydligt syfte. Området närmast naturreservatet ska ha en uttalat gles bebyggelse. Absolut styckningsförbud gäller för alla fastigheter, oavsett storlek.

Det finns ingen som helst anledning att frånga detta. Det uttalade behovet av en tydligt definierad och fredad zon närmast naturreservatet måste väga avsevärt tyngre än några enskilda fastighetsägares önskan om att få bygga utöver existerande detaljplans begränsningar.

### **Strandskyddets värde**

Mark – och miljödomstolens tydliga utslag handlar inte bara om några linjer på en detaljplanekarta. Kommunens kontaktperson kallade det vid samtal för ” några formella anmärkningar ”. I själva verket kräver domstolen en tydlig motivering om varför ett förändrat strandskydd skulle innebära fördel gentemot ett oförändrat. På den punkten springer skrivningen i det nya detaljplaneförslaget helt vilse. På sida 17, stycket med rubrik ”e1”, hävdas det att ett strandskyddsområde ska kunna anses ianspråktaget därför att ägaren sätter upp ett staket för att hindra folk att utnyttja allemansrätten att gå längs stranden. Det är ju helt bakvänt! kommunen borde istället kräva borttagande av staketet inom det strandskyddade området. Dessutom påpekar domstolen att detaljplanen antagits på för låg nivå i den kommunala beslutsordningen, och att ett upphävande av strandskydd ska vara en fråga för kommunfullmäktige.

### **Skyndsamt har sitt pris**

Avslaget i Mark- och miljödomstolen kom den 19 maj. Kommunen meddelade att man i kvartal 3 skulle ta upp detaljplanen till förnyad granskning. Det gjordes så snabbt – i bästa semesterid- att utställning av granskad/ändrad plan kom redan den 24 juli. Det är inte första gången Stadsbyggnadsförvaltningen går ut med plan för 13:1 och 15:1 under mest omfattande semesterperiod (två gånger) och sedan nytt försök över jul/ nyår. En slump?

I hastigheten blev det stavfel även i rubriker på försätsbladet ”GRANSKNINGSHANDLING”, vilket är förklarligt om det ska gå undan, men värre är det när man inte ändrar tidigare fel.

Man rörde förre gången ihop Ga: 1 (Vägskötsel lokalgator m.m) och Tutviken 1:1 (som ägs av Tutviks fastighetsägareförening och inte har ett skvatt med vägskötseln att göra) och det gör man här – igen. På sidan 15, 1:a stycket, avseende förlängningen av Fiolvägen: ” Även Tutviken 1:1 bör inneha en mindre andel (kostnader, vår anm.) då deras medlemmar behöver nyttja lokalgatan för att kunna ta sig ut i naturreservat ”. Hela idén är så korkad att det trotsar all ironi. Varför skulle i all rimlighet just Tutviks fastighetsägareförenings medlemmar betala för att använda förlängningen av Fiolvägen för att ta sig ut i naturreservat? Den rätten har de redan och den går inte inskränka. Alla andra som brukar den vägsträcka som vi redan idag använder oss av (allmansrätten på servitutsvägen efter Fiolvägens vändplan) – ska de också betala för ” nyttjanderätten? Hur? Så vitt känt har redan Ga:1 styrelsen sagt nej till att ta på sig kostnader och ansvar för detta.

### **Varför uppmuntra en exploatör utan respekt för regler?**

Gång på gång har fastighetsägaren på 13:1 gått händelserna i förväg och gjort åtgärder på båda Gudö 13:1 och 15:1 samt Gudö 3:455. Enligt uppgift (som inte gått att kontrollera) har det beviljats lov ” i efterhand ”. De som ser denna form av framåtande och som ansvarig myndighet inte ingriper och stoppar skövlingen av träd och mark- nära känsligt naturvårdsområde – måste anses vara del av problemet. Så borde det inte vara. Andra kan bli uppmuntrade av detta. Ju fler naturvärden som redan är förstörda, bortsprängda och bortforslade, desto mindre finns det anledning att bevara? Är det verkligen en acceptabel hållning? Att belöna regelbrott med extra snabb detaljplanegranskning kan inte vara vettig prioritering.

### **Yrkande**

Vi begär att ärendet avslutas och läggs till handlingarna för gott.

### **Planavdelningens kommentar**

Angående strandskyddets upphävande så är planhandlingarna reviderade med mer tydlighet kring varför strandskyddet upphävs (sida 16-19). Mark- och miljödomstolen har inte lämnat några synpunkter på låg beslutsnivå inom kommunen. Antagandebeslut ligger inom ramen för Stadsbyggnadsnämndens delegation från kommunfullmäktige.

## **2. Tutvikens samfällighetsförening**

1. Haninge kommun kan fortfarande inte tydligt redogöra för vilka särskilda skäl som skulle föreligga för ett enskilt huvudmannaskap, inte heller vilka allmänna eller enskilda intressen en gemensamhetsanläggning skulle tillvarata.

2. Beskrivningen av vad som skulle utgöra GA:2 är otydlig och invecklad, hur den skulle skiljas från GA:1 och vilka fördelar en ny samfällighet skulle medföra, saknas i underlaget.

3. Att hänskjuta problematiken med en komplex gemensamhetsanläggning till att framtida (ej idag existerande) fastighetsägare ska ansöka om en förrättning är bekymmersamt, då det idag inte finns någon part som kan uttala sig om de enskildas intresse för en sådan fastighetsbildning.

4. Den föreslagna byggnationen och styckningen av Gudö 13:1 kommer att leda till en ökad belastning på Fiolvägen, en väg inom GA:1. Den problematiken har Haninge kommun fortfarande inte adresserat, inte heller risken att Tutvikens samfällighetsförening (TSF), kommer att tvingas begränsa trafiken med hänsyn till vägens skick.

### **Utveckling av resonemang**

Enskilt huvudmannaskap inom tätbebyggt och detaljplanerat område.

Planområdet ligger idag inom detaljplanerat och tätbebyggt område. Regleringen av samfälligheter var aldrig tänkt att tillämpas under dessa förutsättningar och existerande reglering har dessutom successivt ändrats bort ifrån ramfaktorer som är relevanta för tätbebyggda områden. Detta sammantaget gör att samfällighetsföreningars arbete är mycket komplicerat och svårt under dessa förutsättningar.

Det ligger vidare en skyldighet på Haninge kommun att påvisa särskilda skäl för varför ett enskilt huvudmannaskap ska inrättas i ett ordinärt villaområde i utkanten av Stockholm, något som vi anser att man inte gjort.

Dessa särskilda skäl ska i så fall påvisa vilka enskilda eller allmänna intressen som bäst tas tillvara genom det enskilda huvudmannaskapet. Eftersom det inte finns några särskilda intressen hos de idag ej existerande fastighetsägarna och eftersom existerande samfällighetsförening inte anser att det finns någon utbredd vilja att ta ett enskilt huvudmannaskap i området, så förefaller argument saknas helt.

För referenser, vidare resonemang och en beskrivning av förutsättningarna för Tutvikens samfällighetsförening, hänvisar vi till granskningsyttrandet 2016-01-11.

### **Bristerna i den föreslagna detaljplanen**

Styrelsen i Tutvikens samfällighetsförening är lekmän, men har sammantaget ett tiotal års erfarenhet av gemensamhetsanläggningar; gått samtliga utbildningar som Riksförbundet Enskilda Vägar, REV, tillsammans med Vägverket erbjuder; samt har haft stöd av REVs advokat.

Vi har trots detta svårt att förstå beskrivningen av gemensamhetsanläggningen under "Allmän plats" och "Gator". Något som rimligen talar för att medborgare har svårt att skapa sig en uppfattning om vad detaljplanen faktiskt skulle innebära, något som försvårar en granskning och motverkar syftet.

Dessutom att GA:2 skulle ansvara för ett vattendrag som är avgörande för av fastigheter och vägsträcka är problematiskt eftersom så kallat avloppsdagvatten alltid är ett

"avrinningsmöjligheterna" kommunalt ansvar enligt Miljöbalken, något som också prövats av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2013:49).

De förändringar som genomförts vid tidigare samråd och granskning, efter påpekanden från TSF, upplevs huvudsakligen vara av kosmetisk karaktär utan att adressera den huvudsakliga problematiken med ansvaret för väg och allmän platsmark i området.

Vidare har HK återigen underlåtit att ta en dialog med TSF om utvecklingen i Tutviken inför den förnyade granskningen, en dialog som TSF skriftligen efterfrågat, och som HK utfäst både efter samrådet 2015 och efter granskningen 2016.

### **Ökad trafik via Fiolvägen till Gudö 13:1**

Redan idag sker en ökad trafik via Fiolvägen till Gudö 13:1 något som bedöms öka markant om detaljplanen genomförs, särskilt vid en exploateringsfas. Fiolvägen tillhör idag GA:1 och är en så kallad ”obyggd väg”, dvs den har bara byggts på under åren och har aldrig anlagts för den trafik som den idag används för, än mindre för den omfattning som nybildningarna skulle medföra. Utökat slitage på en väg inom en samfällighet ska bekostas av de som nyttjar vägen, något som blir problematiskt eftersom fastigheterna inte ingår i föreningen.

Vidare har TSF, enligt trafikförordningen, rätt att tillfälligt begränsa trafiken på vägen med hänsyn till bärigheten, något som vi redan nu har beredskap för och på årsbasis tvingas till på andra avsnitt. Exempelvis så skulle en begränsning av fordons totalvikt till 3,5 ton under vår och höst när väglaget är som sämst, sannolikt omöjliggöra utbyggnad under perioderna. Detta har vi påtalat flera gånger till Haninge kommun och trots detta nämns detta bara i förbigående i detaljplanen.

### **Skapandet av GA:2 vid sidan av existerande GA:1**

Tutvikens samfällighetsförening var tidigt vid samrådet tydliga med att det inte fanns något intresse av att utöka GA:1 och att detta inte heller rymdes inom ramen för existerande förrättning. Haninge kommuns lösning var då att föreslå en ny gemensamhetsanläggning och att lägga ansvaret för att ansöka om en ny förrättning på de blivande fastighetsägarna - möjligen en snygg lösning på pappret.

Problemet är bara att Lantmäteriet tydligt i förrättningen från 2005-06 och Fastighetsdomstolen i efterföljande överklagan, samfällt underkänt alla argument på en uppdelning av gemensamhetsanläggningar inom Tutviken eftersom man inte kan påvisa att det skulle föreligga särskilda skäl för uppdelning. Detta är något som HK i detaljplanen inte heller har lyckats motivera. Sannolikt så kommer förrättningen vid en överklagan till Lantmäteriet eller vidare, återigen bli föremål för en långdragen rättsprocess liknande den som föregick att GA:1 vann laga kraft först 2012 efter en förrättning 2006.

Avslutningsvis så vill vi förtydliga att Tutvikens samfällighetsförening inte tar ställning till en eventuell styckning av Gudö 13:1 eller 15:1. Tutvikens samfällighetsförening har dock allvarliga invändningar på formerna för hur vägarna och allmän platsmark i området ska skötas i framtiden. Tutvikens samfällighetsförening vill återigen att Haninge kommun bjuder in till en dialog om framtida utveckling i området.

### **Planavdelnings kommuntar**

Gudöområdet utgör ett område med enskilt huvudmannaskap. Denna mer övergripande fråga får hanteras inom arbetet med översyn av utvecklingsprogrammet för Vendelsö.

Bildandet av gemensamhetsanläggningar ligger på lantmäterimyndigheten. Vid denna förrättning behandlas frågor om gemensamhetsanläggningens omfattning och hur kostnader fördelas vid anläggande och drift.

Planen medför endast ett fåtal nya fastigheter och trafikbelastningen bedöms som måttlig.

### **3. Villaägarna Haninge-Tyresökretsen**

#### **Yrkande:**

Villaägarna, Haninge-Tyresökretsen yrkar att planärendet avslutas i avvaktan på att en mer samlad och noggrann utredning kan göras av hur hela Tutvikenområdet ska utnyttjas och vilka vägförbättringar som behöver utföras.

Detaljplaneförslaget för det avlagset belägna området strider inte bara mot den gällande detaljplanen utan även mot översiktsplanen och regionplanen och stöds inte heller av utvecklingsplanen för Vendelsö.

## **Motivering:**

### **Detaljplaner**

Tutvikenområdet omfattar tre detaljplaner som vann laga kraft åren 2002 – 2003. De hade samma syfte. ”Detaljplanens syfte är i huvudsak att, i enlighet med tidigare upprättat program 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 skall bibehållas. Det innebär bl a att det inte kommer att ske några sådana ändringar av fastighetsbeståndet som ökar antalet byggbara fastigheter.”

#### **Kommentar:**

Planförslaget för Gudö 13:1 och 15:1 ger möjlighet att göra avstyckningar för bygge av sju nya villor i området vilket strider mot bestämmelserna i detaljplanen från 2002. Vi anser liksom tidigare Länsstyrelsen och Regeringen att ifrågasvarande fastigheter är olämpliga för ytterligare bebyggelse. Förslaget strider dessutom mot intentionerna i regionplanen (RUF 2010) och dess efterföljare enligt vilka bebyggelse ska lokaliseras i kollektivtrafiknära lägen. Det aktuella området ligger drygt 2 kilometer från närmaste busshållplats.

Det finns inte något stöd för förtätning av området varken i 2010 års översiktsplan eller i den översiktsplan som beslutades 2016. Området är markerat för gles bebyggelse. Inte heller utvecklingsplanen för Vendelsö ger stöd för förtätning av området.

De tre detaljplanerna från 2002 -2003 ger alla fastighetsägare rätt att permanent bebygga sina fastigheter. Det nu föreliggande detaljplaneförslaget ger två fastighetsägare även en exklusiv rätt att göra avstyckningar och tjäna pengar på sitt markinnehav.

Det luktar illa. Denna särbehandling av några fastighetsägare inger misstro och skapar inte förtroende för politiker och tjänstemän.

### **Riksintresse**

Citat ur planbeskrivningen 2002 - 2003:

”En stor del av planområdet ingår i område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Befintligt fastighetsbestånd bedöms inte påverkas av riksintresset när det gäller omvandlingen till ökad helårsbosättning. De två största fastigheterna i planområdets östra del kan dock även i framtiden ha ett visst intresse för det rörliga friluftslivet.”

#### **Kommentar:**

Stigen mellan Fiolvägens vändplan och bron över Gammelströmmen har för ett par år sedan förtjänstfullt förbättrats på Tyresösidan. Vad som saknas på Haningesidan är en mindre parkeringsplats för den som vill besöka naturreservatet men inte kan gå eller använda cykel.

Den nuvarande parkeringsplatsen vid Tutviksvägens vändplan ligger avigt till i förhållande till den nämnda stigen som numera mer frekvent används av det rörliga friluftslivet.

Haninge kommun med 80 000 invånare har till skillnad mot Tyresö kommun med 45.000 invånare ett betydligt mindre antal ingångar med parkeringsplatser till Tyresta naturreservat och nationalpark.

Behovet av att utnyttja del av området för en mindre parkeringsplats, kanske även med plats för en mobil toalett, bör ingå i en framtida mer samlad utredning av hur området ska utnyttjas. Den möjligheten missas om förslaget till detaljplan för Gudö 13:1 och 15:1 antas.

### **Vägar och trafik**

Citat ur planbeskrivningen 2002 – 2003:

”Tutviksvägen ingår inte i detaljplanen. Vägen har mycket låg standard. Endast grusbeläggning förekommer och vägbelysning finns endast på ett mindre avsnitt. Vägen har dålig underbyggnad och vägområdet är smalt.”

#### **Kommentar:**

Tutviksvägen har fortfarande låg standard och någon breddning har inte företagits. När ovanstående skrevs 2002 – 2003 var hastigheten på vägen begränsad till 50 km/timme. Sedan något år har hastigheten sänkts till 30 km/timme.

Vägen har stor betydelse för den som vill besöka de norra delarna av Tyresta naturreservat. Den är också en delsträcka i det allt mer populära promenadstråket runt Långsjön.

Vägen upplevs av gående och cyklister som otrygg redan med dagens trafik. Ytterligare bebyggelse med åtföljande trafik bör inte tillkomma av trafiksäkerhetsskäl förrän vägen försetts med separat gång-/cykelbana.

### **Kommunstyrelsens beslut 2012-04-02**

#### Kommentar:

Kommunstyrelsens beslut att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Gudö 13:1 och 15:1 grundar sig på följande yttrande från Stadsbyggnadsförvaltningen.

”Joakim Elander har ansökt om planbesked avseende detaljplaneändring för möjlighet att avstycka de aktuella fastigheterna i 5 fastigheter för bostadsändamål. Föreslagen planändring avviker från gällande detaljplan från 2003-03-13 med avseende på tillåtet antal fastigheter inom det aktuella kvarteret.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar med hänvisning till den aktuella fastighetens storlek att det finns möjligheter att medge ytterligare nybyggnader med enbostadshus och föreslår att kommunen förklarar sig beredd att arbeta fram ett förslag till planändring för bostadsändamål med friliggande enbostadshus.”

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande är märkligt. Den begärda planändringen strider inte bara mot den gällande detaljplanen utan även mot regionplanen och översiktsplanen.

Såväl yttrande som beslut avviker dessutom från yttranden och beslut som senare tagits i liknande ärenden.

### **Kommunstyrelsens beslut 2014-11-14**

#### Kommentar:

Ärendet avser en begäran om detaljplanering av fastigheten Gudö 3:100 inom ett annat av Tutvikens tre planområden.

Stadsbyggnadsförvaltningen säger följande i sitt yttrande:

”Gällande detaljplan från 2002 medger inte avstyckning av fastigheten. Den gällande detaljplanen syftar till en glesare bebyggelse och har därför stora tomter som inte ställer krav på ombyggda eller nya gator.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att man i en framtid skulle kunna gå med på avstyckningar inom området, men då måste hela området studeras samordnat vilket även kan medföra krav på högre gatukostnader m m. Kommunstyrelseförvaltningen instämmer och sökanden ges negativt planbesked.”

### **Kommunstyrelsens beslut 2017-01-30**

#### Kommentar

Ärendet avser en begäran om planbesked för att möjliggöra 11 nya avstyckningar inom fastigheterna Gudö 3:101 – 103 och 3:167.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör följande bedömning:

”I Haninge kommuns översiktsplan 2030 är området utpekad som gles stadsbygd och ligger inte inom någon utpekad förtätningsszon. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med hänsyn till terrängförhållanden, miljöaspekter, gatustandard och långt avstånd till kommunal service att det inte är lämpligt med förtätning inom fastigheterna.

Kommunstyrelseförvaltningen instämmer och sökanden ges negativt planbesked.”

### **Slutkommentar**

Vår slutsats av ärendet är att det bör dras tillbaka och inte bli föremål för vidare åtgärder från kommunens sida. Behovet av planer för att bygga bostäder är stort och ska prioriteras. Därför bör den här typen av mindre angelägna ärenden läggas åt sidan. Planläggningen bör inriktas på mer centralt belägna områden.

### **Planavdelningens kommentar**

Kommunen har beslutet att påbörja en omarbetning av utvecklingsprogrammet för Vendelsö i vilket frågor om bebyggelseutveckling, väg- och trafikfrågor samt VA- och dagvattenfrågor ska behandlas. Aktuell plan ligger i utkanten av Gudö och innebär endast ett litet bebyggelse – och trafikillskott. Den medför inte några störningar för omgivningen. Med anledning av slutkommentaren från kretsen vill kommunen framhålla att vi arbetar parallellt även med större planprojekt som omfattar många bostäder.

### **4. Tutvikens fastighetsägareförening**

Föreningen har haft ett styrelsesammanträde och vill lämna följande yttrande rörande den föreslagna detaljplanen:

1. Detaljplanen behöver förtydligas gällande vilken påverkan förslaget har på Tutviks fastighetsförenings tomt Tutviken 1:1. På vilket sätt ska den marken omvandlas och ingå i nybildningen av Gudö Ga:2?
2. Vad skulle en eventuell markinlösen medföra för vår förening?
3. Tutviks fastighetsägareförening vill inte få mer ansvar för skötsel av mark vid en eventuell ombildning av Gudö Ga:2.
4. Tutviks fastighetägarförening vill inte drabbas några som helst kostnader i samband med ett eventuellt godkännande av den föreslagna detaljplanen. Sammantaget är detaljplanen otydlig i de delar som berör Tutviken 1:1 och på vilket sätt vår mark ska omvandlas och uppgå i Gudö Ga:2. Vi vill därför ha ett förtydligande av förslaget.

### **Planavdelningens kommentar**

Bildandet av gemensamhetsanläggningar ligger på lantmäterimyndigheten. Vid denna förrättning behandlas frågor om gemensamhetsanläggningens omfattning och hur kostnader fördelas vid anläggande och drift.

### **Sakägare**

#### **1. Tommy Bengtsson**

Se Vendelsö fastighetsägareförening (sida 11).

#### **2. Anna Maria Högberg, Robert Nagi och Svante Wagenius**

Vi anser att detta ärende är principiellt och därför bör beslutas i kommunfullmäktige. Det är också anmärkningsvärt att ett nytt samrådsförfarande uteslutits.

Mark- och miljödomstolen, Nacka, efterlyste i sin dom (P7312-16, 2017-05-19) kommunens argument för upphävandet av strandskyddet. Varför väger markägarens intresse mer än allmänintresset? Vi saknar fortfarande dessa argument.

I plankartan, som utgör det enda juridiskt bindande dokumentet i beslutet, är det fortfarande oklart hur den administrativa gränsen är dragen och på vilken sida av den administrativa gränsen strandskyddet upphävs. I de administrativa bestämmelserna saknas även anvisningar för markarbeten och hänsyn till terräng.

Med hänvisning till vad vi tidigare skrivit om detaljplanen kvarstår våra åsikter.



## ÄNDRING AV DETALJ PLAN

Det är med stor förvåning vi tagit del av förslaget att ändra i den relativt nya detaljplanen för östra delen av Gudö/Tutviken. Att ändringen dessutom görs i den mest känsliga yttersta delen mot Tyresta reservatet, med riksintresse för friluftslivet, gör saken än mer förbryllande. Flera av de tänkta avstyckningarna blir dessutom komplicerade att bebygga.

Tyresö kommun satsar och förbättrar för friluftslivet i området, senast med en gång- och cykelväg till Gamleström, medan Haninge nu förordar ökad bebyggelse direkt invid naturreservatet.

Ändra inte i den med möda och med demokratiska metoder framtagna gällande detaljplanen. De som valt att bosätta sig i området har valt att bo i ett område som inte är så exploaterat och behöver luta sig mot något som ger framförhållning. Gällande detaljplan garanterar ett varierande utbud av boende i Stockholmsområdet.

Vi yrkar på att gällande detaljplan inte ändras.

### STRANDSKYDD OCH AVSAKNAD AV BUFFERTZON TOMT 13:1 NORRA UDDEN (E1)

Generellt har de politiska intentionerna strävat mot ett starkare strandskydd i tätbefolkade områden och ett svagare strandskydd i glesbyggd. Att nu upphäva strandskydd i Stockholms närområde, dessutom gränsande till naturreservat är förvånande.

För kringboende och även tillresta är Långsjön och sjösystemet ifrån Dreviken till Albysjön ett betydande allmänintresse som natur- och rekreationssupplevelse.

Från sjösidan är udden e<sub>1</sub> viktig för upplevelsen av Långsjön som åtminstone delvis obebyggd. Udden utgör den yttre delen av den enda "obebyggda: östra delen av Långsjön, den vik som också bildar port till Tyrestareservatet när man närmar sig från sjösidan.

Långsjöns stränder är redan yvigt exploaterade och trycket att bygga ytterligare på sjönära lägen lär bestå. Idag upplever man dock en tydlig övergång från bebyggelse på båda sidor sjön till ej bebyggda sidor.

Denna tydliga upplevelse bör värnas. Att viken in mot Tyresta får förbli "obebyggd" är en kvalitet som bidrar till områdets attraktionskraft för friluftslivet och för oss som vill bo lite utanför staden.

I den mest attraktiva delen gränsande till reservatet, strandzonen, vill man stycka av utan att ha plats för en buffertzona. En gemensamhetszon är till och med direkt gränsande till naturreservatet med riksintresse.

Vi yrkar på att strandskyddet för tomt e<sub>1</sub> (norra avstyckningen tomt 13:1) inte upphävs och att ingen ny bebyggelse tillåts där.

### TOMT 15:1, SKÄL ATT INTE STYCKA AV TOMTEN

- Vid en allmän betraktelse ser man snabbt att tomten 15:1 är komplicerad att bebygga.
- Belägenheten i direkt anslutning till naturreservatet.
- Vägnätets utformning och anslutning till detta.
- Det i planändringsförslagets eget ställda krav på minimal sprängning. Det blir svårt att anlägga väg och avlopp i den kuperade terrängen.
- Andra större markägare som vill exploatera kan använda denna exploateringsvänliga giv som ett argument att få bebygga även sin mark.
- Ökad trafik som ska köra hela Tutviksvägen för att komma fram, drygt två billar i timmen dagtid tillkommer. I rena körsträckor är inte trafikökningen så marginell som beskrivningen vill påskina. Antalet avstyckningar påverkar förstås detta.
- Cyklister och gående: lång omväg och risk för genvägar över befintliga tomter.
- Värdesänkning av tomterna som har haft ett relativt enskilt läge enligt gällande detaljplan. Nu hamnar tomterna långt från huvudväg och får ökad trafik och grannar på tre sidor.
- Förslaget syftar till en större förtätning vid reservatets gräns än i övriga området, just där det är som mest känsligt med exploatering.

## EN BÄTTRE AVSTYCKNING AV 15:1 MED BARRIÄR MOT NATURRESERVATET

Om avstyckning ska bli bra på denna komplicerade tomt tror vi att man endast får till en bra lösning med betydligt färre avstyckningar än vi förstår att planen syftar till. Med maximalt tre fastigheter kan man få till en vägsträckning "i linje med områdets karaktär": bättre tillgänglighet mot naturreservatet, lättare att topografiskt lösa utformning och tillgänglighet och inte minst kraven på en övergångszon till naturreservatet.

## ZONER

Vi föreslår att man från reservatet sett lägger först en zon med naturmark, sedan en vägzon, därefter byggbar kvartersmark. Avstyckningarna blir färre och viss yta blir naturmark men tomterna kan avstyckas på ett bra sätt. Storleken skulle bli drygt 3500m<sup>2</sup>. Färre avstyckningar ger färre biltransporter längst ut på vägnätet. Det blir också en logisk utglesning mot reservatet utefter förutsättningarna och krav.

Zon med naturmark: naturmark a<sub>1</sub> som i förslaget närmast reservatet. Alternativt kan kommunen lösa in denna zon. En effektiv barriär mot reservatet uppnås.

Vägzonen: med läget ut mot reservatet borde vägen kunna brukas av allmänheten och därmed öka tillgängligheten till reservatet. Vägen och VA kan dras på en jämnare terräng i detta läge vilket ger färre sprängningar och schaktningar. Vägstrukturen blir dessutom lika som i det övriga området med endast en väg på varje sida om respektive tomt, typ kvartersmark. Det kommer också finnas utrymme för att skapa en vändplats. Vägzonen bör beskrivas tydligt och vara bredare än 4 m för att möjliggöra en realistisk vägdragnings.

Kvartersmark är som i övriga området och nu utan "korsmark": Man kan få större utrymme för att bygga där så är lämpligt för att lösa tillgänglighet och topografiska konflikter. Beskrivningen understryker markarbetens begränsning och hänsyn till terrängen. Byggrätten kan eventuellt bli lika som övriga i området.

Vi yrkar på att tomt 15:1 inte får styckas av. Om så ändå blir fallet yrkar vi på en avstyckning med färre tomter och vägdragnings närmare reservatet, enligt ovan och bifogad skiss.

## DETALJPLANEN BÖR INKLUDERA HELA TOMTEN 15:1 OCH 13:1

Detaljplaneändringen behöver utökas så att hela tomten 15:1 ingår för att bli kunna säkerställa en bra vägdragnings och få alla tomter likvärdiga. Kommunens beslutsgång om ändringen av detaljplanen är oklar. 2012 förordas den nya detaljplaner omfatta fem avstyckningar för både 15:1 och 13:1. I ett nytt beslut 2014 har de ökat till nio stycken på samma fastigheter.

Vi antar att det är olyckliga omständigheter som gör att samrådstiden infaller när de flesta är på semester och bortresta. Detta har gjort det svårt att samla oss och få in fakta.

Vi yrkar på att hela tomten 15:1 ska ingå i detaljplaneändringen för att kunna lösa till exempel gemensamhetsanläggningar på ett bra sätt.

Vi yrkar på grund av den olyckliga samrådstiden under semester att få inkomma med ytterligare synpunkter t o m 2015-09-10.

## BESKRIVNING DETALJPLANESKISS

I planbeskrivningen för detaljplaneändringen anar man en försiktig och problematiserande ton angående topografien i området. Topografiska problem måste tas på allvar menar man. Däremot ser vi att detta mer realistiska synsätt tyvärr inte återspeglas i områdesbestämmelserna och i planskissen.

Beskrivningstexten förordar en vägbredd på 4 m samt att hänsyn till terrängen skall tas, i planen ritas ändå inte utrymme för flexibel vägsträckning eller ens plats för diken.

Gemensamhetsanläggningen g<sub>2</sub> förefaller ha bredden 4 m och är inritad utan att ta hänsyn till topografiska förhållanden den är dragen spikrakt längs tomtgräns.

g<sub>2</sub> kommer att ta större yta av tänkta tomter i anspråk. Även placering av byggnader på tomterna kommer att kräva stora tomter för att bli så bra som beskrivningstexten så insiktsfullt påpekar. Styckningsförslag och skiss strider dock mot detta.

Kan det vara en stark markägare som fått ett väl stort inflytande på exploateringsgraden?



13:1 synpunkter.

Alternativt Avstyckningsförslag 15:1

Förslag på vägsträckning och tomstorlekar " i linje med närområdets övergripande struktur".  
Vägsträckningen ger förbättrad tillgänglighet till Tyresta reservatet.

### Planavdelningens kommentar

Kommunen får enligt plan- och bygglagen genom bestämmelse i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap.

c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (sida 16-19). För att behålla goda förutsättningar för det friluftslivet är det av stor betydelse att säkra tillgängligheten till naturreservatet via det gångstråk som löper över Gudö 13:1:s södra del i detaljplanen. Detta gäller även om gränsen för riksintresset justeras. Förslaget tar skogsmark i anspråk som gränsar till naturreservat. För att mildra de negativa konsekvenserna är det av betydelse att undanta mark från bebyggelse i planområdets östra del och anpassa bebyggelsen efter områdets naturkaraktär (sida 22).

Antagandebeslutet ligger inom ramen för Stadsbyggnadsnämndens delegation från kommunfullmäktige. Planprocessen har löpt via samrådsskedet och tidigare granskningskede. I och med domstolens beslut att upphäva antagandebeslutet görs en förnyad granskning under sommaren 2017. Bestämmelsen om strandskyddsupphävande återfinns i bestämmelsen a<sub>2</sub> som är tydligt utmärkt på plankartan.

## Övriga inkomna synpunkter

### 1. Inger Axeling

Jag tycker kommunen ska sätta ner foten och värna allmänhetens intresse och se till att strandskyddet gäller, och gäller för alla, både från land och sjö. Den utgör en fin port in i reservatet. Många skridskoåkare och kanotister passerar här. Som vandrare har man också stor behållning av udden. Har själv gått där många gånger, tills jag en dag motades bort av ett stängsel. Villkora avstyckningarna mot strandrätten. Det kommer många människor till del.

Om kommunen ställer krav på ”tillgänglighetsanpassat” hus, då måste självklart även infarten vara ”tillgänglighetsanpassad” – om marken är så kuperad att detta inte är möjligt, är då marken lämplig för fastighetsbildning?

Marken i området är mycket naturnära och känslig, just därför finns mycket ”prickmark” med speciella bestämmelser. Hur ska kommunen säkerställa att alla bestämmelser följs?

Undrar om sådan mark är lämplig för fastighetsbildning!

### Planavdelningens kommentar

Angående strandskyddets upphävande så är planhandlingarna reviderade med mer tydlighet kring varför strandskyddet upphävs (sida 16-19). Frågan om tillgänglighet behandlas i bygglovskedet.

### 2. Valve Kääramees

Bara två mil utanför Stockholm ligger Tyresta, ett av de största orörda urskogsområdena utanför fjällregionen. Ingen annan storstad i Europa har som Stockholm en urskog inpå knutarna. De karga hållmarkstallskogarna ligger i ett sprickdalslandskap med isslipade hållar.

Detta sprickdalslandskap är unikt ur ett internationellt perspektiv.

Detaljplanen avser ett planområde som ingår i området Tyresta-Åva som är av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Detaljplanen skulle tillåta att naturen vid entrén till detta unika reservat bebyggs och att naturvärden förstörs.

Haninge kommun, Samhällsbyggnad visade 2002-03-25 att man förstod betydelsen av dessa stora fastigheter närmast Tyresta naturreservat och skrev då:

### Samhällsbyggnad:

En grundläggande planeringsförutsättning är att områdets karaktär skall bibehållas vilket också framgår av underlaget till kommunstyrelsens uppdragsbeslut.” I samband med att ny bebyggelse uppförs sker naturligtvis förändringar i området. Denna effekt skulle förstärkas avsevärt om förtätning genom avstyckningar även skulle medges.

Enligt samhällsbyggnad. Är det särskilt angeläget och ert stora allmänintresse att det område som gränsar till Tyresta naturreservat i öster bibehålls så opåverkat som möjligt. Detta har också påpekats som särskilt viktigt av Länsstyrelsen och från de fastighetsägareföreningar som är verksamma i området”.

Att det generellt sett inte bör bildas överstora tomter kan inte tas som intäkt för att avstycka och förtäta området ytterligare om det strider mot de grundläggande förutsättningarna för planarbetet.

Den stig för barnvagnar, cyklar, gående, rullstolar och rullatorer som färdigställdes 2013 från Fiolvägen ti.11 Gammelström med entré via Fiolvägen vid Gudö 13:1 har gjort området mångfaldigt mer besökt och därigenom många gånger mer betydelsefullt att bevara för det rörliga friluftslivet.

Området gränsande till Gudö 13:1 och 15:1 domineras helt av skog, skog och åter skog. Trots att närområdets övergripande struktur helt domineras av skog i Tyrestareservatet anges i planens syfte o huvuddrag (sid 3): "förtätning på ett sätt som är i linje med närområdets övergripande struktur ". Detta är felaktigt och synnerligen anmärkningsvärt. Områdets övergripande struktur utgörs av insjö o skog! Detta är tvärt emot kommunens egna klara ställningstaganden 2002, 2008, och 2010. (ref Dnr: PLAN.2 014,16, 2014-04-16).

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. Planens syfte och huvuddrag bryter drastiskt mot det övergripande målet att "Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster." Istället innebär planen förstörelse av stora naturvärden gränsande till det unika Tyrestareservatet. Yrkar att detaljplanen förkastas/läggas ned.

Sid 4: "Planområdet ingår inte bland de i utvecklingsprogrammet utpekade utredningsområden för bostäder. "

Självklart har inte området närmast Tyresta naturreservat utpekats bland utredningsområden för bostäder. Det är ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Detta faktum är ytterligare ett argument för att inga bostäder skall byggas inom planområdet och för att planen skall stoppas. Yrkar att planen stoppas.

Sid 5: "Planområdet ingår i området Tyresta-Åva som är av riksintresse för rörligt friluftsliv. ... ... Med den nuvarande gränsdragningen inkluderas planområdet i den fysiska avgränsningen av riksintresset. "

Att kommunen idag, till skillnad från 2002, 2008, 2010 upprättar plan för tillintetgöra naturvärden av riksintresse är minst sagt anmärkningsvärt. Yrkar att planen stoppas.

Sid 7: "Planområdet ansluter i öster direkt till Tyresta naturreservat som är ett välbesökt rekreationsområde. Planområdet ingår i ett område där riksintresse för det rörliga friluftslivet gäller." Att upprätta en plan som skall medge slakt av unika naturvärden och medge omfattande byggnation vid entrén till ett synnerligen välbesökt rekreationsområde och naturreservat av riksintresse är djupt oansvarigt.

Yrkar att planen stoppas.

Sid 7: På sid 7 påstås" Inga verksamheter finns inom planområde".

Aktiebolaget JP Anläggningar har företagsadress i Tyresö. Uppenbart är att fastighetsägaren till Gudö 13:1 på fastigheten har ett stort inhägnat upplag för byggmaterial, grävskopa, byggmaskiner och containrar. Bygglov för inhägnaden av de yrkesmässiga byggmaskinerna efterlyses.

Sid 8: "Förorenad mark: Inga kända objekt av förorenad mark finns inom eller i anslutning till planområdet." Kommun har upplysts om att det fanns en cistern med diesel på Gudö

13: 1 från 1997 och ett antal år därefter. Frekvensen dieslbilar som utnyttjade tankstationen var stort. För att ha grund för att hävda att det inte finns objekt av förorenad mark krävs dokumentation av mätningar som visar att så ej är fallet!

Dåvarande grannen på Gudö 21: 1 kände från 1997 tydlig smäl av diesel i sitt dricksvatten som hämtades från den egna grävda brunnen nedanför dieseltankstationen. Kommunen låtsas i planen inte känna till denna förorening. Dokumenterade prover på marken saknas.

Sid 15: " Park, natur och rekreation över fastigheten Gudö 13:1 löper idag servitutet 0136-97/56.1, som avser tillfart för Gudö 15:1 och 0136-97/56.2, som avser tillfart till naturreservatet."

I och med servitutet 0136-97/56.1 som löper idag har allmänheten fullt tillträde till naturreservatet.

I planförslaget ämnas servitutet 0136-97/56.2 upphävas.

Förslaget med upphävande av servitutet 0136-97/56.2 innebär endast en övervältring av kostnaderna på den samfällighet som handhar de vägar där bland annat. Fiolvägen ingår. Hävdar att påståendet " Således säkerställs den för allmänheten och Gudöborna viktiga kopplingen till naturreservatet" är nonsens. Servitutet ger denna säkerhet redan idag.

Yrkar att planen stoppas och att servitutet skall ligga kvar och ingen överföring skall ske till samfälligheten.

Sid 16: Strandskydd.

Udden ligger i östra delen av Långsjön i en mycket vacker och känslig natur. Kanoter och roddbåtar besöker väldigt ofta denna unika udde i Långsjön. Att där upphäva strandskyddet bara några få meter från vattenlinjen för att samtidigt på udden (planområde e) tillåta ett 2-plans 180 m<sup>2</sup> bostadshus med golvnivå lägst 22,5 meter över nollplanet kan under inga omständigheter hävdas vara ett särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet!

Detaljplanen är inget annat än ny besinningslös ansträngning att till varje pris skapa förutsättningar för exploitören och byggfirmainnehavaren på Gudö 13: 1 att få bygga en stor byggnad på udden och därigenom fullständigt förstöra naturmiljön och utsikten från Långsjön från båda sidor av udden.

Sid 20: "TRYGGHET OCH SÄKERHET

I samband med förtätning av området med ett ökat antal boende är bedömningen att detta kan leda till känslan av en ökad trygghet". Hävdar att ökat antal boende med ökad trafik utmed Fiolvägens förlängning till Gudö 13: 1 tvärtom kraftigt försämrar säkerheten och tryggheten vid entrén till Tyresta naturreservat drastiskt, speciellt för de som med barnvagnar, cykel, gående, rullstol eller rullator vill besöka reservatet. Entrén via Fiolvägen är mycket brant och med stark krökning/skymd sikt!

Yrkar att planen stoppas ur trygghets och säkerhetssynpunkt.

Sid 21: Under "KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE" medger kommen att "Avstyckning och förtätning bedöms däremot få negativa konsekvenser för naturmiljö"!

Vidare skriver man " Enligt Miljöbalken 6: 11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovs bedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande. Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB "

Trots de drastiska konsekvenser på miljön alldeles vid Tyresta naturreservat som skulle bli resultatet om planen genomförs drar kommunen den absurda slutsatsen"

I behovsbedömningen bedöms detaljplanen ej medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behövdes därför inte tas fram".

Hävdar att slutsatsen är grovt felaktig och planförslaget kräver miljökonsekvensbeskrivning.

Sid 21: "Planområdet angränsar även till Tyresta naturreservat med tät skog som sträcker sig in i planområdet. För att mildra de negativa konsekvenserna vid exploatering av planområdet är det ... " Yrkar att mildring av de negativa konsekvenserna skall åstadkommas genom att lägga ned/förkasta hela planen.

Sid 21: Kommunen skriver att den (under vissa stunder!?) inser att "avstyckning och förtätning bedöms däremot få negativa konsekvenser för naturmiljö".

Yrkar med anledning därav att detaljplanen stoppas.

Sid 21: "Planen reglerar även eventuella negativa effekter på naturreservatet med krav på marklov för fällning av träd med stamomfång >0,7 meter på en stamhöjd av 1,3 meter i planområdets östra del." Kravet utgör endast en form kommunal förhoppning om att några träd med stamomfång >0,7 meter på en stamhöjd av 1,3 meter och som fastighetsägaren till Gudö 13: 1 inte önskar inte redan skall vara fällda innan laga kraft väntas inträda. Trädfällning har redan verkställts till exempel på udden, där även utfyllnad med fyllnadsmassor skett 2015.

Sid 23: Kommunen vill hävda i samband med "BARNKONSEKVENSER" "Planen bedöms ha positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv främst genom harmonin mellan grönska och bebyggelse"

Detta skriver man samtidigt som man 2 sidor innan medgett att "avstyckning och förtätning bedöms däremot få negativa konsekvenser för naturmiljö" Det är fullständigt uppenbart att detaljplanen har en drastiskt negativ konsekvens ur ett barnperspektiv, inte minst för de barn som till fots eller med cykel eller i rullstol vill nyttja naturreservatet via entrén vid Fiolvägen i och med den sannolika fyrdubblingen av personbilstrafik för att inte tala om trafiken med grävskopor och stora lastbilar som skulle blivit resultatet om detaljplanen skulle fått genomföras.

Yrkar att planen stoppas då den ur ett barnperspektiv är förödande.

Sid 28: "Trafik: Trafiksituationen inom planområdet och tillfartstrafiken bedöms som marginellt förändrad. "

Trafiksituationen just vid entrén till naturreservatet, den del som nyttjas av de som besöker Tyresta Naturreservat och nyttjar den nya stigen för barnvagnar, cyklar, rullstolar och rullatorer skulle få en cirka fyrfaldig trafikökning om detaljplanen genomfördes.

Stark lutning i stark böj vid övergången mellan Tutviken 1: 1 och Gudö 3:455 nedanför Fiolvägens vändplan innebär redan idag en stor trafikfara.

Hävdar att detaljplanen ur trafiksynpunkt blir förödande vid entrén via Fiolvägen till Tyresta naturreservat.

Yrkar att planen även av detta skäl skall stoppas och läggas ned.

Yrkar sammanfattningsvis att detaljplanen stoppas och läggs ned.

### **Planavdelningens kommentar**

Kritiken mot förfarandet av planens initiativ och utförande noteras. Angående strandskyddsfrågan, kommunen får enligt plan- och bygglagen genom bestämmande i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. c-d §§ miljöbalken. Intresset av att

ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (sida 16-19). Strandskyddet har även på delar av udden längst i norr efter synpunkter inte upphävts.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt i och med att en allmän gång- och cykelväg anläggs in till reservatet. I undersökningar i planarbetet har inte några misstankar om eventuell förorening av diesel förstärkts ytterligare.

Tryggheten och säkerheten bedöms heller inte försämrats i någon stor utsträckning. Bedömningen är fortsatt även att detaljplanen inte medför någon betydande negativ miljöpåverkan.

### **3. Cia Wolkert fastighetsägare Gudö 3:355 m.fl.**

#### Bakgrund

Området består av ca 180 fastighetsägare vilka ingår i en samfällighetsförening Tutvikens samfällighetsförening och förvaltar gemensamhetsanläggningen GA:1.

Gemensamhetsanläggningen omfattar detaljplanerna D-145, D-150 samt D-157.

Vi privata fastighetsägare bekostar med privata medel, utan några statliga eller kommunala bidrag, den förvaltning av vägar och naturmark som området består av.

Områdets vägar består av grus uppbyggda på gamla ”traktorspår”. Området saknar vägbelysning, är bergigt och kuperat. Vi har enorma kostnader att hantera då vägarna översvämmas och belastas. Området är nu utbyggt med helårsbostäder, verksamheter och antalet fritidshus är väldigt få. Mot bakgrund av planbeskrivningen 2003-03-13 har området utvecklats i mycket högre utsträckning och takt med stora byggnader och stora hårdtytor än vad som prognosticerades.

Då förrättningsprocessen startades (2005, ca 2 år efter detaljplanerna vann laga kraft) pågick den under 1,5 års tid. Därefter överklagades förrättningsbeslutet av ca 130 fastighetsägare då enskilt huvudmannaskap för många var en överraskning samt vad det de facto innebar. Efter överklagande av förrättningsbeslut tilldelades en dom, att vi även ska bekosta vägbelysning. Förrättningsbeslutet angav även att vi ska bekosta vändplaner i området. Gudö 13:1 ingår i befintlig detaljplan D-150.

Gudö 13:1 har tidigare fått avslag 2 gånger för sin ansökan om avstyckning och utbyggnad. Kommunstyrelsen ger sedan stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ny/ytterligare detaljplan för Gudö 13:1 och Gudö 15:1 år 2013/2014. Dessutom enligt enkelt förfarande då det ansågs att det inte fanns någon opinion i området. Den nya detaljplanen lades ut på kommunen under semesterperioden då vi fastighetsägare oftast och mest normalt inte finns på plats utan är just på semester d.v.s. vi har inte möjlighet att uppmärksamma kungörelser eller få möjlighet att yttra oss. Detta har skett återkommande, se totala planskedet nedan.

#### Planskede - process detaljplan för Gudö 13:1 och 15:1

Ny detaljplan har på oerhört kort tid tagits fram och lagts ut på Haninge kommuns hemsida under åter igen semesterperiod enligt följande process:

Uppdrag: 23 april 2012, 26 maj 2014

Samråd: 29 juni – 10 augusti 2015

Granskning: 15 december 2015 – 12 januari 2016

Antagande: 20 april 2016

Upphävande av domstol: 19 maj 2017 - Mark- och miljödomstolen upphäver antagandet

SBN sammanträde: 15 juni 2017 - Stadsbyggnadsnämnden noterar upphävningen

Förnyad granskning: 24 juli – 14 augusti 2017



### Några fakta i planförslaget:

I planförslaget föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning GA:2 ska fortsatt förvalta vägar, nytillkomna vägar, cykelvägar, gångar och parkeringar.

I plankartan har Tutviken GA: 1 s placering för båtbyggor tagits bort i enlighet med gällande plan. I gällande plan finns dessa utplacerade för GA:1.

Det nya planförslaget omfattar ej tydliga utredningar och kartritningar som visar på hur tillfarterna ska ske till 13: 1 samt 15:1 (Fiolvägen) med den utökade trafiken av antal fordon, utökad belastning (7 fastigheter x minst 2 personbilar, planen medger fler bostäder i en och samma fastighet ytterligare ökar risken för fler bilar) samt konsekvensen av utryckningsfordon då det inte går att mötas (det är brant slänt ner till sjö på ena sidan samt brant berg på höger sida. Vägen är cirka 3 meter bred och sluttande kurva.

Planen visar på konsekvenser med inlösen av mark vilka redan genomförts och befintlig samfällighetsförening har betalat för de områden som omfattas.

Planen visar på konsekvenser att förrättning måste utföras men planen visar inte på vilka som ska betala för förrättning.

Det föreslås en justering och ombildning av Tutviken GA:1.

Mot framlagd bakgrund bör detaljplanen ej antas och vinna laga raft med följande motiveringar:

1. Detaljplanen bör ej antas då det saknas för oss medborgare och privata fastighetsägare en ekonomisk konsekvensanalys. Det är vi som ansvarar för vägar och område, det är vi som betalar. Gemensamhetsanläggningen GA: 1 omfattar 3 detaljplaner 0-150, 0-145 samt 0-157, och detta kommer att medföra utökade kostnader.
2. Detaljplanen bör ej antas då det saknas en beskrivning för vad det innebär och vad det medför med en justering och ombildning av Tutviken GA: 1.
3. Detaljplanen bör ej antas då det saknas utredning och konsekvensanalys för samverkan och ansvarsområden för gällande samfällighetsförening, föreningar och gemensamhetsanläggningar (enligt nya planen finns det två GA:n, GA: 1 och GA:2) för hela området avseende vägnät, natur och vatten.
4. Detaljplanen bör ej antas utan utredning och samråd då cykel- och gångvägar överhuvudtaget inte omfattas av vårt gällande ansvar inom samfällighetsföreningen och den gemensamhetsanläggning vi förvaltar, driver och betalar för.
5. Detaljplanen bör ej antas då Haninge kommuns hantering och process för den förnyade planen saknar samrådsprocess. Den tidigare detaljplanen är upphävd enligt domstolsbeslut med dess dokumentation och sakägare bör få möjlighet att granska, samråda och yttra kring förnyad detaljplan med plankarta och planbeskrivning.

### **Planavdelningens kommentar**

Tiden för den förnyade granskningen ligger inom ramen för bestämmelserna i plan- och bygglagen. Fiolvägens gatuutrymme följer en önskvärd bredd. Frågan om betalaningsansvariga/ekonomiska

konsekvenser avgörs vid en förrättning. Vid denna förrättning hanteras även frågan om gång och cykelvägar.

Plansamråd skedde 2015-06-29 – 2015-08-10 och handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

### **Sammanställning av de revideringar som gjorts i granskningshandlingen till följd av inkomna synpunkter.**

Granskningen har inte föranlett några revideringar av plankarta och bestämmelser. Ett litet antal justeringar har gjorts i planbeskrivningen.