

Detaljplan för delar av Gudö 13:1 och 15:1
Vendelsö-Gudö

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	11
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	25
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	31

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

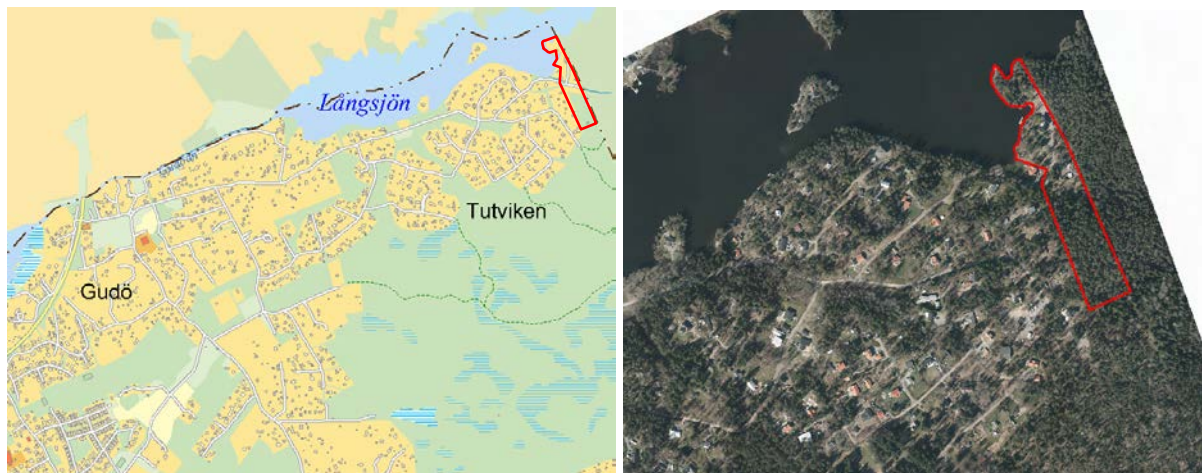
För området gäller detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13. Huvudsyftet med planen var att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det tidigare fritidshusområdet genom större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp. För att behålla områdets karaktär tilläts ingen förtätning av området med fler byggrätter. Gudö 13:1 och 15:1 är väsentligt mycket större än resten av fastigheterna i detaljplanen.

2012-02-21 inkom en ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för Gudö 13:1. 2014-02-09 inkom även en ansökan för ändring av detaljplan för Gudö 15:1. 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. Planarbetet för de två fastigheterna ska samordnas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning och förtätning på ett sätt som är i linje med närområdets övergripande struktur.

Läge och areal



Planområdet är c:a 26 000 m² och ligger vid Långsjön. I öster gränsar området till Tyresö kommun och Tyresta naturreservat. I söder gränsar området till Tutviksskogen (Ri Fastigheter Tö AB, dotterbolag till Riksbyggen AB) och i väster till privatägda bostadsfastigheter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Gudö 13:1 och 15:1 ägs av privata fastighetsägare.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i antagandeskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i ett område som i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2011, är utpekad som förändringsområde, bostäder.

Utvecklingsprogram

2010 antog kommunfullmäktige Vendelsö utvecklingsprogram, omfattande kommundelarna Vendelsö, Gudö och Vendelsömalm. Syftet med utvecklingsprogrammet var att belysa programrådets möjligheter när det gäller bebyggelseutveckling genom att titta på inkomna planförfrågningar och ställa dem mot grönstruktur, trafiksituationen i området samt möjligheterna att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Ny bebyggelse ska enligt utvecklingsprogrammet i första hand tillkomma i och i anslutning till befintlig bebyggelse. Nybyggnation bör anpassas till Vendelsös karaktär, både vad gäller lokalisering och volym. All tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till befintlig bebyggelses behov av tillgång och tillgänglighet till närrökreation samt till befintliga grönstråk.

Planområdet ingår inte bland de i utvecklingsprogrammet utpekade utredningsområden för bostäder. Programmet anger dock att utöver utpekade områden kan det komma att bli aktuellt med enstaka förtätningar i framtiden. Dessa ska prövas mot utvecklingsprogrammets strategier samt mot förutsättningar att ordna vatten-, avlopps- och trafiksituationen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13. Huvudsyftet med planen var att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det tidigare fritidshusområdet genom större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp.

För planområdet gäller användning bostäder. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek definierar högsta antal tillåtna fastigheter och reglerar möjligheten för Gudö 13:1 och 15:1 att

styckas av. Denna bestämmelse syftar till att begränsa antalet avstyckningar då för många nytillkomna fastigheter riskerar att förändra områdets karaktär. Då den befintliga planens, D-150, satta antal möjliga styckningar i området är satta till 9 har två delar av fastigheterna exkluderats och placerats utanför planområdet. På så sätt tillkommer inga ytterligare avstyckningsmöjligheter utanför planområdet som en konsekvens av den nya planen.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).

Med tanke på planområdets läge relativt långt från kollektivtrafik finns risk att planförslaget leder till ökad bilism i området och bidrar därmed inte till kommunens miljömål om minskat koldioxidutsläpp. Ökningen av utsläpp får dock ses som marginell med tanke på de fåtal fastigheter som tillkommer.

- Energianvändningen ska minska.

I takt med ökad bebyggelse uppstår även ett ökat energibehov. Planen bidrar därmed inte till kommunens miljömål men den ökade energianvändningen får däremot ses som marginell.

- Den biologiska mångfalden ska öka.

Exploateringen bidrar inte till detta mål då skog kommer att avverkas för att ge plats åt ny bebyggelse. Relativt gällande plan sker dock ingen stor försämring eftersom avverkning och bebyggelse för bostadsändamål redan tilläts på fastigheterna.

- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

I och med att kommunalt VA byggs ut, till framförallt Gudö 15:1, så bidrar planen till att skydda sjöar och vattendrag. Det är dock viktigt att också säkerställa ett lämpligt skydd för de vattendrag och sjöar med kopplingar till planområdet. Dagvattensituationen och avrinningen till sjö och vattendrag är därför något som ses över i planen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i området Tyresta-Åva som är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Justering av gränsdragning för området har lagts fram från Länsstyrelsen som förslag till regeringen. Med den nuvarande gränsdragningen inkluderas planområdet i den fysiska avgränsningen av riksintresset. Om förslaget godkänns så flyttas gränsen för riksintresset till utanför planområdets östra gräns.

För att bibehålla goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet är det framförallt av vikt att tillgängligheten till naturreservatet via det stråk som löper över Gudö 13:1:s södra säkerställs. Detta gäller även om riksintressets gräns justeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET



Fastigheterna i planområdet illustrerat med röd linje.

Planområdet är beläget i kommundelen Vendelsö-Gudö, c:a 8 km nordost om Haninge centrum och c:a 2 km öster om Gudöbroleden. Vendelsö kännetecknas av stora områden av villabebyggelse, ofta i form av forna sommarstugeområden där människor bosätter sig permanent.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet är del av ett område som förr främst utgjordes av fritidshus men som har förändrats till ett område för åretruntboende. Det forna skogslandskapet är styckat i fastigheter på i huvudsak mellan 1500-4 000 m², bebyggda med småhus.

De två fastigheter som utgör planområdet är betydligt större än övriga i området, c:a 11 000 m² och 15 000 m². Fastigheten närmast Långsjön, Gudö 13:1, är bebyggd med ett bostadshus och två komplementbyggnader med indraget VA som i dagsläget används som boende, medan den södra fastigheten är skogsbevuxen och obebyggd så när som på en jaktstuga. Även den östra delen närmast reservatet är anordnad för bland annat uppställning av fordon.

KULTURMILJÖ

Vendelsö har historiskt varit ett av de mer framträdande områdena för koncentration av sportstugor och annan fritidshusbebyggelse i kommunen. På så sätt är området typiskt för Vendelsös framväxt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Området är mycket kuperat. Fastighet Gudö 13:1 i planområdets norra del gränsar i nordväst till Långsjön och sluttar upp mot öster samt söder och når en högsta punkt om 28 m över sjöns yta (48 m.ö.h).

Den norra fastigheten som är bebyggd (Gudö 13:1) består av anlagd gräsmark, grusmark samt skogsdungar. Den södra fastigheten (Gudö 15:1) är obebyggd så när som på en jaktstuga och utgörs av blandskog.

I södra delen av planområdet, på fastigheten Gudö 15:1, gränsar en del av Tutviksskogen som är utpekad som sammanhängande naturvärde i naturkatalogen och består av en mosaik av hållmarker och myrar. Vid Tutviksvägens slut går en stig in i Tutviksskogen.

I öster gränsar planområdet mot Tyresta naturreservat och Tyrestakilen, en av Stockholmsregionens så kallade gröna kilar.

REKREATION

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. Över fastigheten Gudö 13:1 löper ett servitut med en gångväg som leder in i naturreservatet. Sörmlandsleden passerar öster om planområdet inne i Tyresta naturreservat.

I söder ansluter planområdet till Tutviksskogen som är en mosaik av hållmarker och myrar. Vid Tutviksvägens slut går en stig in i Tutviksskogen.

En bit väster om planområdet har strandlinjen gjorts tillgänglig som allmän plats i gällande plan.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Inga verksamheter finns inom planområdet men det finns viss service i form av livsmedelbutiker vid Sågens centrum och i Vendelsömalm samt i Trollbäckens Centrum.

Närmsta förskola finns ca 1 km från planområdet. Grundskola finns vid Gudöbroleden, drygt 2 km bort.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Gudöbroleden, drygt två kilometer bort.

Gatunät

Området ligger i slutet av Tutviksvägen, en kommunal gata som nås från Gudöbroleden. Vägarna i området är smala och, förutom Tutviksvägen, utan asfaltsbeläggning. Utöver Tutviksvägen, som är kommunal, förvaltas vägarna av Tutvikens samfällighetsförening som står som enskild huvudman.

Gudö 13:1 ligger i slutet av Fiolvägen som nås via Tutviksvägen. Infartsvägen är planlagd som gemensamhetsanläggning som ska vara allmänt tillgänglig för gångtrafik. Gatans bredd är c:a 3,5 meter. Efter infarten till fastigheten övergår vägen till en gångväg som leder in i Tyresta naturreservat.

Gudö 15:1 har genom servitut rätt att nyttja befintlig väg på Gudö 13:1 som tillfart. Tänk tillfart på Gudö 15:1 är dock mycket brant. Tillfart söderifrån har därför möjliggjorts inom kvartermark i gällande plan D-150. Denna tillfart är delvis planlagd som park, allmän plats i det befintliga förslaget till byggnadsplan, Gudö 5, från 1978 och anordnad som en grusbelagd vändplan.

Planområdet ligger längst in i bostadsområdet och berörs inte av någon genomfartstrafik (med undantag för gång- och cykeltrafik in i naturreservatet).

Parkering

Parkering sker på de egna fastigheterna.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet ligger vid Långsjöns strand. Ett vattendrag löper från naturreservatet längs med gångvägen, via trumma under Gudö 21:1, till Långsjön.

Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att anlägga mindre bryggor vid delar av Gudö 13:1:s strand.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt på land och i vatten i samband med att områdesbestämmelser för området vann laga kraft 1988-12-02. Även vid genomförandet av den senaste planen, D-150, som vann laga kraft 2003-03-13 beslutades det att strandskyddet skulle upphävas. I och med förändringar av strandskyddslagstiftningen gällande från och med 1 juli 2009 återinträder generellt strandskydd på 100 m automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända objekt av förorenad mark finns inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Området är inte bullerstört utöver mindre biltrafik till och från fastigheten.

Transporter med farligt gods

Området ligger ej i anslutning till transportled för farligt gods.

Trygghet

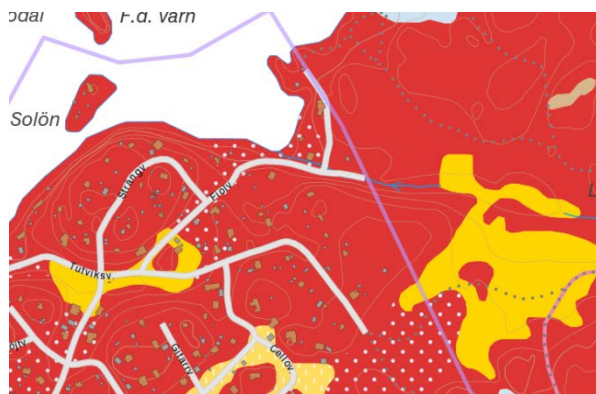
Planområdet ligger inom bebyggt område fastän angränsande till ett skogsområde. Vägarna i området är inte försedda med belysning. Området bedöms kunna upplevas som relativt otryggt, särskilt under det mörka vinterhalvåret.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

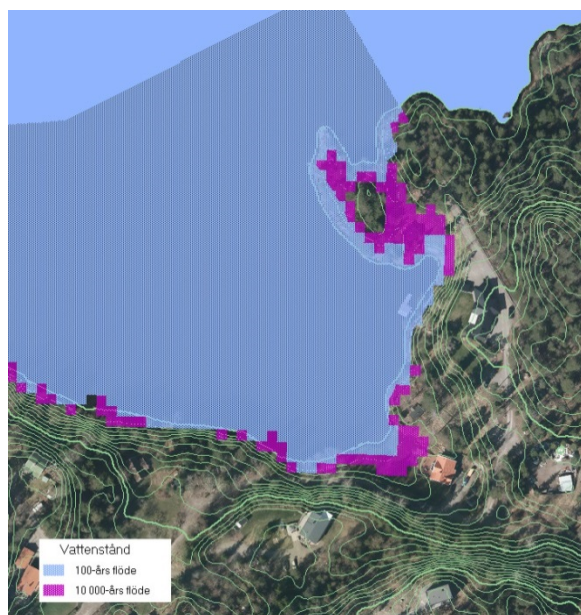
MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart, avvattning (dagvatten), grundvatten, vattentäkt



Planområdet består i huvudsak av berg med inslag av morän och glacial lera. Med tanke på mängden berg bör grundläggningsförhållanden vara goda. I kartan till vänster representerar det röda lagret berg, de vita prickarna morän och det gula lagret glacial lera.

Jordartskarta – planområdets östra del avgränsat med rosa linje.



Ett vattendrag rinner från naturreservatet i väster, längs med gångväg/infart till Gudö 13:1 ner till Långsjön. Långsjön som är recipient ingår i delavrinningsområde Gudöån som är en del av Tyresåns vattensystem. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Enligt MSB:s översvämningskartering för Tyresån riskerar strandlinjen på Gudö 13:1 att översvämmas vid 50-årsflöde, och ytterligare delar vid 100-årsflöde. Även enligt Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys för Haninge kommun (IVL, 2013) riskerar delar av fastigheten längs med Långsjön på Gudö 13:1 att översvämmas vid 100-årsflöde. Större delar av udden riskerar att översvämmas vid 10 000-årsflöde.

Klimat och sårbarhetsanalys.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Generellt gäller att dagvattnet i första hand ska omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på fastigheters mark innan avledning sker till det allmänna nätet.

Dagvattnet inom planområdet fördröjs idag på den egna fastigheten (LOD) innan det når Långsjön som är recipient. Långsjön i sig har ingen miljö kvalitetsnorm (MKN) om att förbättra vattenkvaliteten. Däremot finns en miljö kvalitetsnorm för det 8 km långa vattendraget Tyresån som förbinder sjöarna Drevviken, Långsjön, Tyresö-Flaten och Albysjön. Där ska god ekologisk status varit uppnått senast 2021. Tyresåns sjösystem har fortfarande problem med näringsämnen samt miljögifter där belastat och förorenat dagvatten idag utgör en stor påverkanskälla. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i Tyresån är nödvändiga. Ur översvämningsspektivet ska även flöden till de översvämningsshotade områdena nerströms begränsas och inte ökas.

Både Haninge och Tyresö kommuner har klassat Långsjön som en känslig recipient för närsalter, föroreningar (ex. tungmetaller) och vattenomsättning. Målet ska vara att inte leda belastat dagvatten till Långsjön/Tyresån. Därför ska hårdgjord som t.ex. vägar och parkeringar i planförslaget begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Konstgjorda ytor bör vara genomsläppliga, takytor bör vara utformade för att hålla kvar vatten, ex. gröna tak, vattnet bör fördröjas på fastigheten (lokalt omhändertagande). Behöver man leda bort eller leda om dagvatten bör det ske genom mer naturanpassade öppna system (diken, dammar etc.) istället för ledningar.

Dricksvatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området. I dagsläget finns förberett för anslutning av vatten och avlopp till de tilltänkta fastigheterna på Gudö 13:1 vid Fiolvägens slut, men inte till den södra fastigheten, Gudö 15:1.

El och IT

Både Skanova och Vattenfall har anslutningar och nedgrävda ledningar till den befintliga bebyggelsen på fastigheten Gudö 13:1.

Avfall - Återvinning

Avfallshantering och återvinning sker idag i anslutning till infart till fastigheten Gudö 13:1.

Sjösänkingsföretag och torrlägningsföretag

Planområdet omfattas ej av något markavvattningsföretag.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Kommunens vilja är att omställningen från större till mindre fastigheter för permanent boende ska ske med hänsyn till områdets naturgivna karaktär. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer och överensstämmer med kommunens mål att verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden.

Kombinerat med tydliga bestämmelser om placering, terränganpassning och bevarande av karaktärgivande naturvärden kan generösa byggrätter möjliggöras. Tillkommande bebyggelse måste dock anpassas till befintlig terräng och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Kuperade fastigheter får inte fyllas ut för att skapa stora konstgjorda platåer för gräsmattor.

Bebyggelsen ska i största mån möjligt samlas utmed gatorna för att bevara den naturgivna karaktären, men även för att undvika alltför höga bullervärden från den mindre biltrafiken. Bullerproblemen blir värre högre upp i terrängen samtidigt som de finaste och mest karaktärsskapande naturpartierna också återfinns där. Att bygga nära gatan har även privatekonomisk betydelse i bergig terräng eftersom all sprängning för uppfartsvägar och ledningsgravar bekostas av den enskilde fastighetsägaren.

KVARTERSMARK

Bostäder/Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för enbostadshus, markerat med **B** och gul färg på plankartan. På plankartan redovisas även gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen, **användningsgräns**. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskaps-bestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **egenskapsgräns**.

Bebyggelsens omfattning, utnyttjandegraden, regleras dels som största tillåtna byggnadsarea per bebyggelseyp, dels genom en bestämmelse om hur mycket av fastigheten som får bebyggas. Den mängd bebyggelse som högst kan medges på en viss fastighet kallas ofta för ”byggrätt”. Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls och gällande lagar och regler i övrigt följs. Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att individuella platsanpassade lösningar och bebyggelseformer måste väljas för att byggrätten fullt ut ska kunna utnyttjas.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket styr om en fastighet kan styckas eller inte. Detaljplanen möjliggör för 7 nya bostäder i form av villor eller enbostadshus.

Största lämpliga bruttoarea för bostadsbyggnad har i förslaget satts till 180 m² och följer det detaljplan som i dagsläget gäller i området Gudö- Tutviken. Bruttoarean innefattar den totala summan av alla våningsplan och inräknar källare under mark, sutterängvåning och inredningsbar vind. Denna lösning ger en flexibilitet i möjligheten att utforma byggnaderna så att de passar den kuperade terrängen samt olika önskemål och familjestorlekar men med en byggvolym som är mindre än vad som traditionellt tillämpas i tätortens förtättningsområden. För fristående och sammanbyggda enbostadshus gäller att endast en huvudbyggnad (bostadshus) får uppföras per fastighet, vilket innebär att byggrätten enligt e_1 , e_2 , e_3 eller e_4 inte kan omdisponeras t.ex. till en länga med små radhus eller ett mindre flerfamiljshus. Huvudbyggnaden får dock inrymma två bostäder om den ena har en max bruttoarea på högst 50 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 60 m².

Bebyggelsens placering

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelser om ”prickmark” – mark där byggnader inte får uppföras och ”korsmark” – mark där endast komplementbyggnader får uppföras. Så kallad **prickmark**, mark som är prickad på plankartan, finns t.ex. längs med områdets gator. Det betyder att byggnader inte får uppföras där, men att parkeringsplatser och murar/stödmurar får anläggas. Prickmarken finns där för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader, dels när man kör ut från fastigheten och dels för dem som kör på vägen. Även annan kvartersmark som inte är lämplig för bebyggelse markeras med prickar på plankartan. Det gäller exempelvis områden där naturmark ska sparas.

Vid placering av bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastigheternas lutning påverkar t.ex. var suterränghus lämpligen kan placeras - såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga sprängnings- eller fyllningsarbeten. Planen medger relativt stora bostadshus och avståndet till gatan bör stå i god proportion till husens storlek både för att byggnaderna ska komma till sin rätt och för att förhindra att det nätta gaturummet upplevs som trångt.

Det finns även generella bestämmelser för hur nära **fastighetsgräns** man får bygga: huvudbyggnader och komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Kvartersmarkens anordnande – landskapsvärden, a_1 , n_1 och marklov

Naturmark

Genom att bibehålla områdets tidigare bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmarker i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa kommer att utgöra ett mycket viktigt och karaktärgivande inslag i miljön, särskilt under de första decennierna och den blåsiga och kala karaktär som nyetablerade områden annars får motverkas. Bestämmelsen a_1 och n_1 kompletterad med prickmarkering bevarar karaktärgivande branter och höjdparter. Karaktärgivande större träd och markskikt får inte tas bort eller skadas, och byggnader får inte uppföras. Marken disponeras som fastighetsmark och åtgärder så som röjning av sly, förstärkning av befintliga gångstigar med grus eller bark, smärre kompletteringsplanteringar med naturligt förekommande arter, uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas.

Stora träd

På kvartersmark med a_1 -beteckning och n_1 -beteckning krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,7 meter mätt på 1,3 meters höjd. Det betyder att särskilt värdefulla träd av betydelse för områdets karaktär eller av vikt för att t.ex. hindra insyn kan bevaras och att närmaste grannarna tillfrågas innan drastiska förändringar sker i närmiljön.

Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvalitéer är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra

- uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad
- tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten, med t.ex. stenkista
- föreskriven markhöjd enligt bestämmelserna v_1 .

Markarbetenas omfattning ska vara motiverad av ovan uppräknade syften och utförandet väl anpassat till terrängen. För att säkra detta krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning på

kvartersmark. Etableringsytor, vägslänter och tekniska anläggningar enligt sista punkten är undantagna från utökad krav på marklov.

Uppförande av en väl terränganpassad huvudbyggnad, garage eller carport kan motivera sprängning, schakt- och fyllningsarbeten. För att marklov ska medges är ett väl terränganpassat slutresultat viktigare än storleken på sprängningen. En genomtänkt hantering av överskottsmassor krävs, eftersom de inte får användas som allmän utfyllnad på fastigheterna, utan endast för övriga uppräknade syften, dagvattenhantering, uppfartsväg etc. Eftersom berggrunden kan vara mycket sprickbenägen rekommenderas måttfullhet och goda säkerhetsmarginaler. Det är inte lämpligt att försöka spränga in anläggningar bakom berghällar. Även VA-dragningar och uppfarter till väl terränganpassade garage och huvudbyggnader kan motivera sprängning, schakt och fyllning.

Byggnadsutformning

Byggnader ska placeras och utformas efter hur terrängen ser ut, dvs. att nivåskillnader ska ge avtryck i husens utformning genom någon av de uppräknade åtgärderna: suterräng/källarvåning, trappning med halvplan respektive förhöjd sockel där nivåskillnaden är mindre. Det betyder t.ex. att grundläggning på pelare inte accepteras mot gata. Val av hustyp skall alltså utgå från fastighetens naturliga beskaffenhet och ny bebyggelse placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning minimeras. I praktiken handlar terränganpassningen utöver val av rätt hustyp också om att välja rätt plats och placering på fastigheten och anpassa våningshöjden så att den fint möter omgivande mark.

Bostadshus får uppföras i högst två våningar inkl. inredd vind och suterrängvåning, (II), vilket ger viss möjlighet till inredningsbar vind eller entresol/mellanvåning. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning. Även färdig golvnivå i bostadshus ska vara lägst +22,5 meter över nollplanet. Under denna nivå ska byggnadsdelar utföras vattentäta.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,0 meter och i två våningar är det 6,5 meter. Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter. Största taklutning för huvudbyggnad i två våningar, en våning med suterrängvåning samt för komplementbyggnader är 27,0 grader. Största taklutning för huvudbyggnad i en våning är 38,0 grader.

Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Riktlinjer för gestaltning utformning, materialval terränganpassning och riktlinjer för utemiljöer

Gudö ingår i Vendelsös upptagningsområde och enligt Vendelsös utvecklingsprogram bör nybyggnation anpassas till områdets karaktär, både vad gäller lokalisering och volym. Ett långsiktigt hållbart byggande ska därför eftersträvas som stärker den befintliga harmonin mellan grönska och bebyggelse. Denna harmoni har i Vendelsö effektivt verkställts genom att inte låta fastighetsstorlekar eller form bli för smala, erbjuda stora sparsamt bebyggda byggrätter samt behålla delar av naturen som naturliga inslag på bebyggda fastigheter. För att säkerställa anpassningen av bebyggelsen och boendemiljön till områdets karaktär måste därför särskilda krav ställas på den bebyggelse som uppförs. Exempelvis bör stora markarbeten undvikas på de alltför kuperade fastigheterna.

En ytterligare del i det hållbara byggandet är strävan att säkerställa trygghet och tillgänglighet i den fysiska miljön.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Fastighetsstorlek

De angivna fastighetsstorlekarna är baserade på den gängse storleken i området på omkring 1500-4000 m² med syfte att inte göra för stora avsteg från den karaktär av noga avvägt samband mellan grönska och bebyggelse som präglar området. Detta verkställs genom att en minsta fastighetsstorlek sätts som planbestämmelse i detaljplanen på de olika fastigheterna. På udden i den norra delen av fastighet Gudö 13:1 är minsta fastighetstorlek satt till 3 500 m² (e₁) medan i den södra delen väster om infartsvägen är den satt till 2 300 m² (e₂). Öster om vägen på samma fastighet är minsta fastighetsstorlek satt till 2 900 m² (e₃) och på fastighet Gudö 15:1 i den södra delen av planområdet är den satt till 2 400 m² (e₄).

TILLGÄNGLIGHET

Husens placering på fastigheten är viktig för att möjliggöra en infartsväg tillgänglig för rörelsehindrade fram till huset. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla fastigheter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt och att infartsvägarnas lutning beaktas utan att avkräva för stora förändringar i terrängen.

Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, så som kök, sovrum och badrum, finns i bostadens entréplan (alternativt att bostaden förses med hiss). Infartsvägen till naturreservatet bör också vara tillgänglig för rörelseförhindrade.

ALLMÄN PLATS

Park, natur och rekreation

Planen medger bostadsbebyggelse i nära anslutning till större natur- och rekreationsområden. 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 samband med planförslaget förbättras denna tillgång genom att tillfartsvägen till naturreservatet fastställs som allmän plats i form av en gång- och cykelväg. I dagsläget sker tillfart till fastigheterna och naturreservatet i slutet av Fiolvägen via den befintliga gemensamhetsanläggningen Gudö Ga:2. I planförslaget ämnas därför servitutet 0136-97/56.2 upphävas i samband med en omprövning av gemensamhetsanläggningen Gudö Ga:2 där lokalgatan, naturmarken samt gång- och cykelvägen är tänkt att ingå. Utöver gång- och cykeltrafik in i reservatet nyttjas vägen mest av de boende i slutet av Fiolvägen. De befintliga intilliggande fastigheterna står som huvudman för den befintliga gemensamhetsanläggningen Gudö Ga:2 och kommer att tillsammans med de nybildade fastigheterna fortsätta vara huvudman även för lokalgatan, gång- och cykelvägen samt parkmarken i slutet av Fiolvägen. Även Tutvikens 1:1 bör inneha en mindre andel då deras medlemmar behöver nyttja lokalgatan för att kunna ta sig ut i naturreservatet.

Intill den gång- och cykelväg som leder in i naturreservatet inrättas även naturmark för att tillgodose behovet av dagvattenhantering i området. Det öppna diket är utpekad som strategiskt viktigt på grund av avrinningsmöjligheterna och bedöms därmed inte som lämplig för kvartermark. Den gemensamhetsanläggning, Gudö Ga:2, som kommer att ombildas för att innefatta den nya lokalgatan samt gång- och cykelvägen är tänkt att även innefatta ansvar över vattendraget.

GATOR

Planområdets läge är relativt långt från kollektivtrafik och service därför bedöms resor till och från tillkommande bostäder främst ske med bil. Närområdets gator är heller inte försedda med cykel- eller gångvägar, utöver tillfarten till naturreservatet, men förutsättningarna för framförallt cykeltrafik inom närområdet bedöms ändå vara goda med tanke på att trafikbelastningen är begränsad.

Gator samt gångvägar

Tillfarten till den norra delen av planområdet, Gudö 13:1, och naturreservatet ansluter i dagsläget via en befintlig gemensamhetsanläggning, Gudö Ga:2, och kopplar samman till vägnätet i området. I planförslaget kommer den nuvarande gemensamhetsanläggningen, Gudö Ga:2, att ombildas och vägsträckan in till naturreservatet ingå in den befintliga gemensamhetsanläggningen som en lokalgata samt gång- och cykelväg. Således säkerställs den för allmänheten och Gudöborna viktiga kopplingen till naturreservatet samtidigt som de boende får inflytande över förvaltningen av sina gator. En omprövning av gemensamhetsanläggning sker efter ansökan om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

Tillfarten på den privata fastigheten Gudö 13:1 sker via en blivande gemensamhetsanläggning som möjliggör för gemensam infart och va-anläggning. Tillfarten till den södra delen av planområdet sker söderifrån där anordnandet av en ny gemensamhetsanläggning på de privata fastigheterna, Gudö 15:1 och Gudö 5:1, ansluter de nytilltänkta fastigheterna till det befintliga vägnätet på Tutviksvägen. Mellan det befintliga vägnätet och den blivande gemensamhetsanläggningen finns en del av en gammal byggnadsplan, Gudö 5, från 1978 som är

planlagd som park, allmän plats och som idag fungerar som en vändplan. Denna del kommer i samband med planens genomförande omvandlas till en lokalgata. Det finns även ett servitut, 01-1m8-2000/5199.1, som tillåter tillfartsväg till fastigheten Gudö 15:1 i slutet av Tutviksvägen över Riksbyggens mark. Detta servitut kommer att upphävas i samband med bildandet av lokalgata och gemensamhetsanläggning i slutet av Tutviksvägen in till Gudö 15:1 då detta servitut förlorar sitt syfte. Gatorna i området bör ha en bredd på minst 4 meter.

Det finns också sedan tidigare ett idag giltigt servitut, 0136-97/56.1, på Gudö 13:1s mark som medger infart från norr till Gudö 15:1. I enlighet med planens ambition att anlägga infart söderifrån och införa in- och utfartsförbud avses detta servitut upphävas efter att ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten kommit in, då servitutet förlorar sitt syfte.

I den norra delen av planområdet kommer två fastigheter, Gudö 21:1 och den befintliga huvudbyggnaden för Gudö 13:1, att exkluderas från planområdet för att inte skapa nya styckningsmöjligheter i den gamla planen från 2001 utanför planområdet. Dessa fastigheter är dock tänkt att ingå i ombildningen av gemensamhetsanläggningen Ga:2. Detsamma gäller den möjliga fastighet som kan bildas på Gudö 15:1. Den är också tänkt att ingå i den nybildade gemensamhetsanläggningen för infart och VA-ledningar.

Parkering

Parkering anordnas på egen fastighet. Möjlighet till parkering finns på den vändplan i slutet på Tutviksvägen som idag är planlagd som allmän platsmark i den gamla byggnadsplanen, Gudö 5, från 1978 men som kommer att bli planlagt som lokalgata i den nya detaljplanen.

VA-anläggningar

I samband med VA-anslutningar till den södra fastigheten, Gudö 15:1, planläggs också möjligheten till VA-anordningar i den nytilltänkta gemensamhetsanläggningen längs med tillfartsvägen för att säkerställa VA-utbyggnaden. Där allmänna underjordiska VA-ledningar anläggs bildas ledningsrätt vid förrättning. Överenskommelse om ledningsrätt träffas mellan kommunen och samfälligheten för Gudö Ga:2.

Vattenområden

Det finns inget vattenområde inom planområdet. Där gäller den gamla planens förutsättningar från 2001.

GESTALTNING – ALLMÄN PLATSMARK

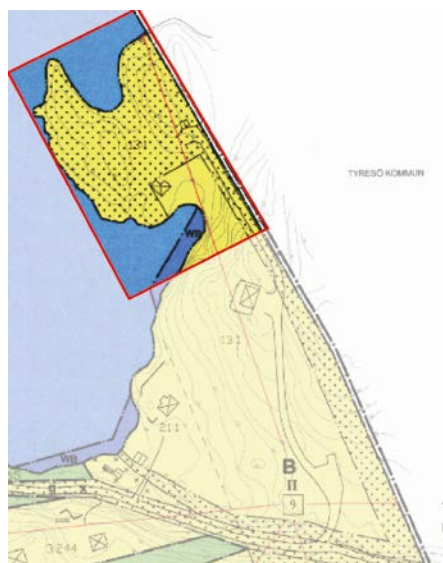
STRANDSKYDD

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allmän tillgång till strand och vatten samt bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet är upphävt i land och i vatten i samband med att områdesbestämmelser för området vann laga kraft 1988-12-02. Även vid genomförandet av den senaste planen, D-150, som vann laga kraft 2003-03-13 beslutades det att strandskyddet skulle upphävas. I och med förändringar av strandskyddslagstiftningen gällande från och med 1 juli 2009 återinträder generellt strandskydd på 100 m automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. Kommunen får dock 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. I planförslaget upphävs strandskyddet helt eller delvis i de tre byggrätterna e_1 , e_2 och e_3 där särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken efterlevs.

e_1

I samband med att den befintliga detaljplanen D-150 antogs (2002) anlades prickmark på större delen av udden ut mot vattnet. Den del närmast resterande del av fastigheten i söder uppläts däremot som byggbar mark där det innan planen påbörjades fanns en befintlig komplementbyggnad som än idag står kvar, se nedan *bild a*. Denna byggnad har sedan planen vunnit laga kraft börjat användas som bostad varav platsen har tagits i anspråk bland annat genom att gångbar fastighetsmark etablerats runt byggnaden och sporadisk fällning av träd öppnat upp vyn mot sjön, se nedan *bild b och c*. I planförslaget har därför den byggbara marken



a. Befintliga planen D-150, antagen 2002

anpassats för att tillhandahålla den etablerade hemfridszon som upprättats som en konsekvens av den förra detaljplanens utformning och genomförande. Ett staket har även placerats längs med gränsen till naturreservatet. För den som kommer till fots bedöms större delen av platsen därmed inte vara tillgänglig. Det syfte som fastigheten kan anse ha för allmänhetens tillgänglighet är därmed enbart som landstigningsplats från sjön, t.ex. för skridskoåkare. Dock gäller detta bara den del längs med strandkanten som i planförslaget är fortsatt prickmark och åläggs ett ytterligare trädfällningsförbud. Strandskyddet upphävs inte heller i detta område, vilket innebär att allmänhetens tillgång till fri passage från sjön inte påverkas och att djur- och växtlivet påverkas i området. Platsen bedöms heller inte nyttjas av friluftslivet idag då hela planområdet utgör privatägda fastigheter planlagda för bostadsändamål och det uppsatta staketet ger uppfattningen för fotgängare att platsen inte är tillgänglig.

Sammantaget bedöms område e_1 vara i anspråkstaget på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften och uppfyller de krav för särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Således motiveras att strandskyddet upphävs på den del runt huset som ligger avskilt från området längst ut på udden medan strandskyddet längst ut på udden ligger kvar.



b. Vy över kvartersmark med f.d. huvudbyggnad.



c. Vy över ianspråktagen mark ner mot vattnet

e_2

När den befintliga detaljplanen D-150 blev antagen 2002 tillhörde delar av fastigheten Gudö 13:1 fortfarande fastigheten Gudö 21:1. Efter att detaljplanen vann laga kraft och genomfördes gjordes en förrättning enligt *bild d* nedan där delen med huvudbyggnad övergick in i fastigheten Gudö 13:1. Området omkring den f.d. huvudbyggnaden har därefter ytterligare etablerats som kvartersmark med en anlagd gångbar gräsmatta upp mot föreslagna fastighetsgränsen i sydöst och nordöst, se *bild e och f* nedan. Med både anlagt vatten och avlopp samt indragen el har den f.d. huvudbyggnaden nyttjats som bostad under en längre tid och den befintliga hemfridzonen som var etablerad redan innan planen från 2002 har således utökats som en direkt konsekvens av planens genomförande. Djur- och växtlivet bedöms därav vara begränsat på denna del av fastigheten Gudö 13:1 vilket talar för att planförslaget inte har någon påverkan på det befintliga djur- och växtlivet. Inte heller friluftslivet påverkas i någon större utsträckning då platsen sedan länge varit ianspråktagen som enskild kvartersmark och inte nyttjas av friluftslivet.



d. Förrättning med gällande detaljplan

I planförslaget har därför upphävandet av strandskyddet motiverats för att tillhandahålla den etablerade hemfridzonen som den ursprungliga planen och förrättningen skapat förutsättningar för. Platsen anses således ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och uppfyller därmed kraven för särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken.

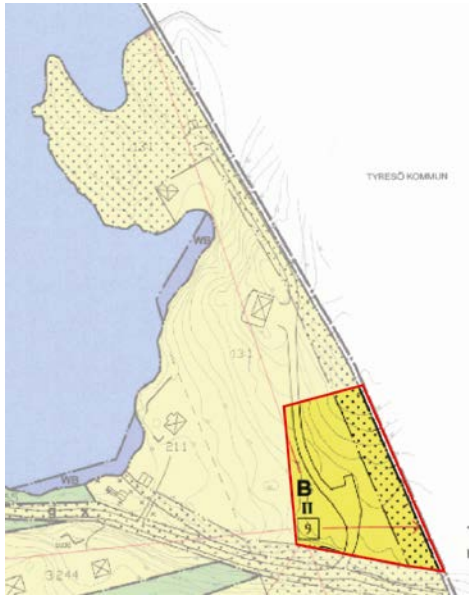


e. Vy över etablerad kvartersmark och f.d. huvudbyggnad



f. Vy från byggnaden med planterad häck och grusad kvartersyta.

I den befintliga detaljplanen D-150 är den föreslagna platsen för e_3 anlagd som en infart med en vändplan, se nedan *bild g*. Efter planens genomförande har dock denna infart flyttats västerut och istället har ett inhägnat upplag anlagts, se nedan *bild h*. Djur- och växtlivet bedöms därav vara begränsat på denna del av fastigheten Gudö 13:1 vilket talar för att planförslaget och upphävandet av strandskyddet inte har någon påverkan på det befintliga djur- och växtlivet. Marken nyttjas heller inte av friluftslivet då den befintliga genomfarten till naturreservatet är



g. Den befintliga platsen enligt gällande detaljplan

avskilt av ett mindre vattendrag och marken sedan lång tid tillbaka varit planlagd och nyttjats som kvartersmark. Med den ianspråktaga marken, e_2 , mellan vattnet och området i fråga skapas också nya förutsättningar för det återinförda strandskyddet. I och med att strandskyddet på grund av hemfridzonen upphävs på e_2 avskiljs detta område, e_3 , från strandlinjen och uppfyller de krav för särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken att upphäva strandskyddet.

Sammantaget motiveras därav att strandskyddet upphävs då platsen använts och är positionerad på ett sådant sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.



h. Inhägnat upplag inom e_3

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vid udden längst norr i området finns det på lång sikt en överhängande risk för översvämningar. Därför har en bestämmelse, v_1 , införts som säger att färdig golvnivå i bostadshus ska vara som lägst +22,5 meter över nollplanet. Samtidigt ska byggnadsdelar under denna nivå vara vattentäta.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Området kan idag på grund av dålig belysning på gatorna uppfattas som otryggt, särskilt under vinterhalvåret. I samband med förtätning av området med ett ökat antal boende är bedömningen att detta kan leda till känslan av en ökad trygghet.

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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvatten ska fortsättningsvis fördröjas inom egen fastighetsmark innan den når Långsjön som är recipient. På den södra fastigheten, Gudö 15:1, fördröjs vattnet lokalt innan de det rinner ner till omkringliggande naturmark. Området förtätas vilket innebär större andel hårdgjord yta. Möjligheten för dagvatten att omhändertas på egen fastighetsmark bedöms fortfarande vara god då fastigheterna är stora.

Ledningsnät

Tillkommande fastigheter ansluts till befintligt VA-nät. På den norra fastigheten, Gudö 13:1, är ledningsnätet redan utbyggt med kapacitet för 10 fastigheter. För att även kunna ansluta den södra fastigheten, Gudö 15:1, behövs en anslutningspunkt tillkomma. Möjligheter till att ansluta VA söderifrån längs med den nya infarten finns med undantag för spillvattnet som i dagsläget är överbelastat och behöver anslutas från ledningsnätet på den norra fastigheten. I samband med detaljplanens genomförande utökas Haninge Kommuns ledningsrätt (0136-08/86.1) i gemensamhetsanläggningarna för att kunna tillgodose utbyggnaden och skapa anslutningspunkter på kvarteretsmark till alla de nytillkomna fastigheterna. Utökning av ledningsrätten sker genom en förrättning där kommunen och respektive gemensamhetsanläggning kommer överens om villkoren.

Befintliga ledningar i form av till exempel teleledningar bör också så långt som möjligt behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i form av flyttning. Eventuella undanflyttningsåtgärder eller skyddsåtgärder på grund av exploatering som Skanova tvingas utföra bekostas även av den part som initierat åtgärden.

Avfall

Två varsina avfalls- och återvinningsplatser som täcker upp för respektive fastigheter bör placeras inom vägområdet i anslutning till varsin infart till de bägge fastigheterna Gudö 13:1 och Gudö 15:1. Avfalls- och återvinningsplatserna är tänkt ska ingå i de blivande gemensamhetsanläggningarna för infart och VA. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska fortsatt hållas vilket förutsätter rätt dimensionering av infart och vändplan anpassat för sopbilar vid avfalls- och återvinningsstationerna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

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 behovsbedömning 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.

I behovsbedömningen bedöms detaljplanen ej medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte tas fram. Avstyckning och förtätning bedöms däremot få negativa konsekvenser för naturmiljö men att naturmark enligt planförslaget undantas från bebyggelse och att ny bebyggelse anpassas efter terrängen anses dock mildra konsekvenserna. Ökad personbilstrafik bedöms bidra till utsläpp av växthusgaser och få något negativa konsekvenser men sett till kommunens totala utsläpp är ökningen förhållandevis liten. Tillgängligheten till angränsande Tyresta naturreservat har i tidigare detaljplan skett via ett servitut. Att i planförslaget få möjligheten att säkra tillgängligheten genom en gångväg till naturreservatet bedöms vara positivt för rekreativsmöjligheterna.

Miljökvalitetsnormer

Recipienten Långsjön är inte klassad som ytvattenförekomst med miljökvalitetsnorm.

Kulturmiljö

Området har inga kända fornlämningar inom planområdet.

Natur och landskapsbild

Landskap, mark och vegetation

För att bibehålla områdets lummiga karaktär och inte riskera en omfattande minskning av växt- och djurliv är det viktigt att planen inte medger för många fastighetsindelningar på begränsad yta. Bedömning är därför att de gällande fastighetsstorlekarna på mellan 1500 och 4000 m² som genomsyrar området som helhet även kommer att regleras på samma sätt i planförslaget.

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 av betydelse att undanta mark från bebyggelse i planområdets östra del och anpassa bebyggelsen efter områdets naturkaraktär. 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.

Rekreation

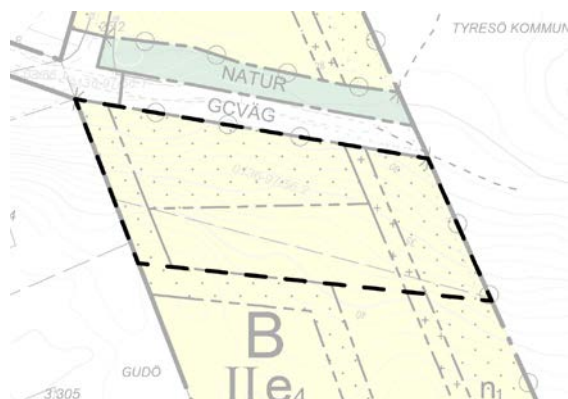
Tyresta naturreservat som angränsar till området är ett välbesökt rekreationsområde för bland annat friluftsliv. Planförslaget innebär ingrepp i nuvarande riksintresse för rörligt friluftsliv. För att behålla goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet är det av stor betydelse att säkra tillgängligheten till naturreservatet via det gångstråk som löper över Gudö 13:1:s södra del i detaljplanen. Tillgängligheten till den väg som går genom planområdet och som fungerar som en ingång till reservatet är därför viktigt att den bibehålls. Därför har det i planen möjliggjorts för en förlängning till naturreservatet av den lokalgata som upphör ca 100 meter väster om planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Alla fastigheter inom planområdet kommer att erhålla byggrätter för permanentboende. Den södra fastigheten, Gudö 15:1, kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den norra fastigheten, Gudö 13:1, är idag redan ansluten till VA-nätet.

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader i samband med att ny förbindelsepunkt upprättats som ansluter Gudö 15:1 till det kommunala VA-nätet. Kostnaderna för anslutning till VA-nätet regleras av den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället. Kostnader för exempelvis bygglov belastar endast fastighetsägare som nyttjar byggrätten enligt den nya planen. Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta fastighetsägarna i området. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare erhåller ersättning för detta från den eller de som upptar marken. Utöver de enskilda fastigheterna inom området, kommer även finnas samfälligheter där de flesta enskilda fastighetsägare är delägare i. Både eventuell markinlösen till gemensamhetsanläggningen och skötselansvar kommer att påverka de enskilda fastighetsägarna via sina andelar i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsgränsen för Gudö 13:1 sträcker sig ända ner förbi infarten till naturreservatet vilket innebär att en del av fastigheten inte går att bebygga eller stycka av. Den nedre delen av Gudö 13:1 behöver regleras ihop med del av Gudö 15:1 för att kunna bilda en ny fastighet lämplig för bostadsändamål. Se illustrationsplan *n* nedan. På så sätt möjliggörs för 7 nya avstyckningar inom planområdet. Det finns ett avtal som förbinder respektive fastighetsägare av Gudö 13:1 och Gudö 15:1 till varsin del av den nya fastigheten illustrerad nedan i bild *n* där de blir samägande i den nya fastigheten.



n. Beskrivning av fastighetsindelning med mark från både Gudö 13:1 och Gudö 15:1.

Även införandet av allmän platsmark får fastighetsrättsliga konsekvenser för fastighetsägare inom området. Den befintliga gemensamhetsanläggning Gudö Ga:2 omprövas där ytterligare fastigheter kommer att bli delägare och mark som idag tillhör kvartersmark istället övergår till gemensamhetsanläggningen. Även i södra delen av planområdet blir det fastighetsrättsliga konsekvenser i samband med att riksbyggens mark planläggs som lokalgata där det även här blir aktuellt att marken övergår till den nybildade gemensamhetsanläggningen. Marken är idag planlagd som allmän plats park inom planområdet men blir istället lokalgata med vändplan.

BARNKONSEKVENSER

Sedan 1990 är Sverige skyldigt att följa FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen. Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv främst genom harmonin mellan grönska och bebyggelse med sparsamt bebyggda byggrätter som medger trygga ytor av rekreation och lek i utomhusmiljöer.

FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser planen får för respektive fastighet. Under rubriken "Planens konsekvenser" finns dels de planbestämmelser som finns på plankartan som gäller för fastigheterna dels de fastighetsrättsliga konsekvenser det blir i och med planläggningen. Förklaringen till beteckningarna finns under rubriken bostäder/ny bebyggelse. Alla gemensamma konsekvenser för alla fastigheter i planområdet ser du nedan.

Planens konsekvenser				
Beskrivning	Berörda Fastigheter	Planbestämmelser	Fastighetsrättsliga åtgärder	Kommentarer
<u>Norra området "e₁"</u> Nybildning fastighet	Gudö 13:1	B II e ₁ v ₁ a ₁ n ₁ "prickmark" "korsmark" g	<ul style="list-style-type: none"> •Strandskyddet träder i kraft men upphävs delvis. •Utfartsförbud. •Avstyckning. •Anläggningsförrättning. 	Område vid vattnet får ej bebyggas med anledning av höga naturvärden, prickas på kartan och har bestämmelsen a ₁ och n ₁ .
<u>Västra området "e₂"</u> Nybildning fastighet	Gudö 13:1	B II e ₂ "prickmark" g	<ul style="list-style-type: none"> •Strandskyddet träder i kraft men upphävs. •Avstyckning. •Anläggningsförrättning. 	

<u>Östra området "e₃"</u> Nybildning fastighet	Gudö 13:1	B II e ₃ a ₁ n ₁ "prickmark" g	<ul style="list-style-type: none"> • Strandskyddet träder i kraft men upphävs. • Utfartsförbud. • Avstyckning. • Anläggningsförrättning. • Servitut 0136-97/56.1 upphävs. • Servitut 0136-97/56.2 upphävs. 	På den prickade marken intill naturreservatet krävs marklov för trädgård. Reglering av kvartersmark till allmän plats.
<u>Mittenområdet "e₄"</u> Nybildning fastighet	Gudö 13:1 Gudö 15:1	B II e ₄ a ₁ n ₁ "prickmark" g	<ul style="list-style-type: none"> • Avtal mellan fastighetsägarna gör att bägge har en andel i den nya fgh. • Utökad ledningsrätt 0136-08/86.1. • Utfartsförbud. • Avstyckning. • Anläggningsförrättning. 	På den prickade marken intill naturreservatet krävs marklov för trädgård.
<u>Södra området "e₄"</u> Nybildning fastighet	Gudö 15:1	"prickmark" II e ₄ a ₁ n ₁ g	<ul style="list-style-type: none"> • Denna del av Gudö 15:1 kan styckas av i fyra delar, varav en styckning ligger delvis utanför planområdet. • Utökad ledningsrätt 0136-08/86.1. • Avstyckning. • Anläggningsförrättning. 	En styckningsmöjlighet har lämnats utanför detaljplanen för att förhindra att ytterligare styckningsrätter för närliggande fastigheter utanför planområdet ska uppstå.
<u>Allmän plats</u>	Gudö 13:1 Gudö 3:455 Gudö 3:244 Gudö 21:1 Gudö 3:243 Tutviken 1:1 Gudö 5:1	LOKALGATA GCVÄG NATUR	<ul style="list-style-type: none"> • Befintliga servitut bör upphävas. • Utfartsförbud mot naturreservatet, över planlagd naturmark och mot slutningen söder om gc-vägen. • Markinlösen. • Utökad ledningsrätt 0136-08/86.1. • Gudö Ga:2 omprövas. • Tutviken Ga:1 justeras. 	Gudö Ga:2 omprövas för att inkludera den tilltänkta Lokalgatan, Naturmark samt Gång- och cykelvägen. Tutviken Ga:1 behöver samtidigt justeras då den sträcker sig över den tilltänkta Lokalgatan.

Intelligande fastigheter som berörs av detaljplanen

Fastigheter	Beskrivning	Påverkan	
<u>Gudö 21:1</u> (Grannfastighet)	•Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen, Gudö Ga:2,	Behöver tillfart via Gudö Ga:2 så kommer även efter omprövningen ha en andel.	
Gudö 3:455 (Haninge Kommun)	•Den befintliga gatan med gemensamhetsanläggning, Gudö Ga:2, övergår till Lokalgata. Kommunen är även huvudman för Tutviksvägen som ansluter via södra tillfartsvägens gemensamhetsanläggning till Gudö 15:1.	Markinlösen kan bli aktuellt där marken i så fall övergår till gemensamhetsanläggningen Gudö Ga:2. Haninge Kommun erhåller lämpligen del av gemensamhetsanläggningen för tillfartsväg och vändplan i slutet av Tutviksvägen där kommunen förvaltar och behöver kunna vända vid vändplanen.	
Gudö 3:244 (Grannfastighet)	•Har ingen andel i gemensamhetsanläggningen, Gudö Ga:2, men belastas av den.	Använder ej lokalgatan inom planområdet för tillfart men fastigheten angränsar till den och blir delvis berörd av tillkommande trafik.	
Tutviken 1:1 (Tutvikens samfällighetsförening)	•Gemensamhetsanläggningen för Tutviken 1:1, Tutviken Ga:1, där vägföreningens medlemmar ansvarar för skötsel av delar av vägnätet i Gudöområdet.	Erhåller lämpligen en andel i Gudö Ga:2 då föreningens medlemmar är beroende av lokalgatan och GC-vägen för att ta sig in i naturreservatet.	
Gudö 5:1 (Riksbyggen AB)	•Äger naturmarken intill planområdet som berörs av detaljplanen.	En del av deras mark som idag är planlagd som allmän plats park kommer att bli planlagd som lokalgata. Kan bli fråga om inlösen av mark av den nya gemensamhetsanläggningen.	

FÖRÄNDRINGKARTOR GUDÖ 15:1



Den norra fastigheten förutsätter att en del av Gudö 13:1 ingår då minsta fastighetsstorlek i planen är satt till 2 400 m². Fastigheten bedöms bli ca 2 400 m².



Den nordvästra fastigheten bedöms kunna bli ca 2 700 m².



Den östra fastigheten bedöms kunna bli ca 1 900 m². Minsta tomtstorlek i den gamla planen är 1 500 m².



Den sydvästra fastigheten bedöms kunna bli ca 3 300 m².



Den södra fastigheten bedöms kunna bli ca 2 500 m².

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: kv. 3 2015

Granskning: kv. 4 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kv. 2 2016

Laga kraft: kv. 2 2016

Genomförandetid

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

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning och utbyggnad av gator, vatten och avlopp kommer boende i området inte att få bygglov som tidigare. Detta för att undvika t.ex. att nya byggnader placeras på mark som den nya planen har för avsikt att skydda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av anordnandet av lokalgatan, naturmark samt en gång- och cykelväg som blir en utökning av den befintliga gemensamhetsanläggningen, Gudö Ga:2, som förvaltas av de fastigheter som ingår i föreningen. Föreningen är i planförslaget föreslagen att bli enskild huvudman. I Gudö har de mindre gatorna enskilt huvudmannaskap. Det är därför motiverat att även låta de mindre gatorna inom detta planområde ha enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Inom planområdet ska även kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar (VA-ledningar) anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till varje enskild förbindelsepunkt.

När förbindelsepunkten för kommunalt VA ska anläggas 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns skrivs vanligtvis ett frischaktsavtal med fastighetsägaren. Detta avtal ger kommunen rätt att schakta och frispränga in över fastighetsgränsen. Detta görs för att förebygga skador på förbindelsepunkten när fastighetsägaren själv ska schakta eller spränga för sina enskilda ledningar fram till förbindelsepunkten. Frischakten underlättar även för fastighetsägarens egen schaktning och kan bidra till lägre kostnader.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Enskilda byggnader och anläggningar

Kvartersmarken inom området är planlagt för bostadsändamål. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheterna och fram till förbindelsepunkten utanför fastighetsgränsen är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken (områden markerade med ”g” i plankartan) ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare.

Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om hos lantmäterimyndigheten. Denna anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

Ledningar – El och Tele

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Om befintliga elledningar efter planens utbyggnadsskede påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt/ombyggnad av byggherren men utförs av Vattenfall.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Trafiksituationen inom planområdet och tillfartstrafiken bedöms som marginellt förändrad. Tillfartsvägar till tillkommande fastigheter planläggs som gemensamhetsanläggning. Se under *Organisatoriska frågor* ovan om ansvarsfördelning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Efter detaljplanens laga kraft behöver politiskt beslut fattas för att utöka verksamhetsområdet till hela planområdet.

Fastigheten Gudö 15:1 ska anslutas till befintliga VA-ledningar (vatten- och spillvattenledningar) i området. Kommunen är huvudman för VA-nätet och ansvarar för ledningarna samt för framtida underhålls- och reparationsarbeten fram till och med varje enskild förbindelsepunkt i angränsning till fastighetsgränsen. Den ledningsrätt 0136-08/86.1 som Haninge Kommun har i området behöver dessutom omprövas och utökas i samband med planens genomförande.

Utbyggnad och framtida drift och underhåll av vatten- och spillavloppsledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. I dagsläget finns två anslutningspunkter för vatten och avlopp. Förbindelsepunkter för nytillkommande fastigheter kommer att upprättas vid samma läge som idag. För att kunna ansluta som mest åtta nya fastigheter måste befintliga VA-anslutningspunkter byggas om. Kommunen kan försörja tillkommande fastigheter under nedanstående förutsättningar:

- Fastigheterna kommer att ingå i en samfällighet alt. gemensamhetsanläggning.
- Kostnader för ombyggnationen av va-serviser inom fastigheterna bekostas av samfälligheten/ gemensamheten.
- LTA(Låg Tryck Avlopp)-system måste anordnas för samtliga fastigheter, något som ordnas och bekostas inom respektive gemensamhetsanläggning för Gudö 13:1 och Gudö 15:1. Kommunen kommer endast att leverera en pumpstation till Gudö 15:1.
- Möjlighet till rundmatning av vatten ska finnas för fastigheterna på södra sidan (Gudö 15:1), kommunen ska kunna ansluta samfällighetens nya PE50-ledning till den befintliga vattenledningen vid Tutviksvägens vändplan. Den nya PE50-ledningen ska därför gå fram till nuvarande södra fastighetsgränsen och avslutas med en ventil och en spolpost.

Dagvattnet inom planområdet fördröjs även fortsättningsvis på den egna fastigheten innan det når Långsjön eller omkringliggande naturmark som är recipienter.

I dagsläget finns det VA-ledningarna inne på Gudö 13:1 som går till både den större huvudbyggnaden samt de två mindre komplementbyggnaderna.

Övriga ledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av fastighetsägaren. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras hos respektive anläggningsägare. Befintliga ledningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Övrigt

Kompletterande utredningsarbete avseende exempelvis dagvattenlösningar, geoteknik m.m. kan komma att krävas för att arbeta fram en tillförlitlig bygghandling.

AVTAL

Plankostnadsavtal

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren vilket regleras av upprättat plankostnadsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering m.m.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Haninge Kommun efter ansökan från fastighetsägare.

Lantmäterimyndigheten är en kommunal myndighet som efter ansökan ansvarar för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar en lantmätare möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens (1973:1144) bestämmelser. Lantmätaren fattar vid förrättningen

beslut om exempelvis genomförande av en marköverföring, när tillträde till marken får ske och vilka ersättningar som ska utgå etc.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

I planområdets norra del anger detaljplanen att en gemensamhetsanläggning gällande tillfartsväg och VA ska bildas för Gudö 13:1. I områdets södra del anger planen att en gemensamhetsanläggning gällande tillfartsvägen och VA ska bildas för Gudö 15:1. Tillfarten är dock tänkt att ske söderifrån via Tutviksvägen medan VA kommer att ansluta från norr och Fiolvägen.

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning, antingen som fristående förrättning alternativt i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Det är ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen som ansöker om detta hos Lantmäterimyndigheten.

Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms vid lantmäteriförrättningen. Där beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, andelstal etc. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnader för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp på de enskilda fastigheterna.

Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Se www.haninge.se för mer information.

VA-avgiften består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning. Bruksavgiften är en periodisk avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning då fastigheten är ansluten till och använder kommunens VA-anläggning.

Anläggningsavgift debiteras endast för fastigheter som ansluts till VA och ifall en fastighet har möjlighet att styckas så tas anläggningsavgifter ut för den nya fastigheten först när denna avstyckats.

Kostnader och utbyggnad av VA på de enskilda fastigheterna står respektive fastighetsägare för.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom, vid lantmäteriförrättning, beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäterimyndighetens kostnader för att inrätta

gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Fastighetsbildning

De fastigheter som efter omprövning ingår i gemensamhetsanläggningen, Gudö Ga:2, är huvudman för allmän platsmark (Lokalgata, naturmark samt Gång- och cykelvägen) och ansvarar därför för kostnader och markinlösen i samband med fastighetsbildningen. De blivande gemensamhetsanläggningarna för de fastigheter som inrättas på fastigheten Gudö 13:1 och Gudö 15:1 är enbart avsedda att ansvara för respektive infart med medföljande VA-ledningar.

Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter står respektive fastighetsägare för. Vad gäller fastighetsregleringsåtgärder så kan berörda fastighetsägare upprätta överenskommelser för att underlätta och effektivisera förrättningsprocessen. Förslagsvis kan man avtala om vilken ersättning som ska utgå, samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör Lantmäterimyndigheten frågan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ola Grimell, planarkitekt

Daniel Edenius, planarkitekt

Therése Seglert Larsson, planarkitekt

Martin Mansell, enhetschef plan- och byggavdelningen

Christian Bascunan, enhetschef projekt och utredning, VA-avdelningen

Ida Engström, miljöplanerare