

Detaljplan för Gudö 13:1 m.fl.  
Kommundel Gudö

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### 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 HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2015-06-29 – 2015-08-10** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har **17** 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 samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

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

	Instans:	Inkommen
1	Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund	2015-06-30
2	Svenska Kraftnät	2015-07-01
3	SRV Återvinning	2015-07-02
4	Lantmäteriet	2015-07-09
5	Skanova	2015-07-23
6	Stiftelsen Tyrestaskogen	2015-08-04
7	Kultur- och fritidsförvaltningen	2015-08-10
8	Södertörns brandförsvarsförbund	2015-07-18
9	Skogsstyrelsen	2015-08-06
10	Länsstyrelsen	2015-09-11

## Lokala föreningar

	Namn:	Inkommen
11	Vendelsö Fastighetsägarförening	2015-08-05
12	Tutvikens Samfällighets Förening	2015-08-07
13	Villaägarna Haninge-Tyresökretsen	2015-08-10

## Sakägare

	Namn:	Inkommen
14	Robert Nagy m.fl.	2015-08-09

## Övriga inkomna synpunkter

	Namn:	Inkommen
15	Susanne Ramström och Michael Sundbom	2015-08-07
16	Jenny Eriksen	2015-08-10
17	Valve Kääramees	2015-08-10

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund beslutar att lämna yttrande om att byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert. De yrkar också på att tillförsel av belastat dagvatten samt större dagvattenvolymer till Tyresåns sjösystem ska undvikas. Bäckens i den södra delen av Gudö 13:1 bör hållas öppet för att skapa bättre förutsättningar för retention av dagvatten.

#### Planavdelningens kommentar:

*Enligt de undersökningar som gjorts är inte området utsatt för en hög radonrisk. Gällande Dagvattenhanteringen har bäcken som SMOHF belyser planlagts som naturmark för att säkerställa att den fortsätter vara öppen och således skapar bättre förutsättningar för dagvattnet.*

#### 2. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

#### Planavdelningens kommentar:

*Noteras.*

#### 3. SRV Återvinning

SRV återvinning AB har ingenting att erinra på förslaget utan hänvisar istället till samråd i bygglovsförfarandet. De belyser dock vikten av att backning av hämtfordon i största mån undviks och att enkelriktad körbana inte är smalare än 3,5 meter samt dubbelriktad körbana bör vara minst 5,5 meter. De hänvisar också till exempel på t-korsning och vändplan med lämpliga mått utsatta.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Noteras.*

#### **4. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten benämner en del korrigeringar som behövs göras på plankartan och i planbestämmelserna samt planbeskrivningen. Bland annat några bestämmelser som saknas och linjer som inte är entydigt illustrerade. De belyser även behovet av förtydligande i samband med förfarande med gemensamhetsanläggningar. Bland annat anses en del beteckningar, upphävning av servitut och omprövning av gemensamhetsanläggningar kunna kompletteras med förtydliganden. Lantmäteriet tar även upp hur en del av den tilltänkta infarten till fastigheten Gudö 15:1 ligger på en gammal plan där delen är planlagd som parkmark och därav förhindrar möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning. De önskar även en mer omfattande fastighetskonsekvenstabell och eventuellt komplettering med förändringskartor. Slutligen belyser de även ett förtydligande om kommunens ledningsrätt gällande VA samt syftet med tillträde till privata fastigheter.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*De korrigeringar som Lantmäterimyndigheten benämner är korrigerade i plankartan. Förfarandet med gemensamhetsanläggningar och servitut är även i samråd med myndigheten åtgärdade. Problematiken med gemensamhetsanläggning på allmän platsmark park är åtgärdat i planen. Fastighetskonsekvenstabellen har i samråd med myndigheten utvidgats och förtydligats. Även att kommunens ledningsrätt utvidgas i samband med planen har belysts i planhandlingarna.*

#### **5. Skanova**

Skanova har teleledningar som passerar genom detaljplaneområdet som de önskar så långt som möjligt behålla i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i form av flyttning. En ståndpunkt de vill ha med i planhandlingarna. De förutsätter också att undanflyttningsåtgärder eller skyddsåtgärder p.g.a. exploatering som Skanova tvingas utföra bekostas av den part som initierar åtgärden.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Att de teleledningar som passerar genom detaljplaneområdet så långt som möjligt ska behållas i nuvarande läge har tillkommit i planhandlingarna. Att eventuella åtgärder p.g.a. exploatering inte bekostas Skanova har även det tillkommit i planhandlingarna.*

#### **6. Stiftelsen Tyrestaskogen**

Angående hanteringen av riksintresset för friluftsliv och specifikt texten om en eventuell flytt av gränsen anser Stiftelsen Tyrestaskogen att det kan behövas ett förtydligande så att det tydligt framgår att det inte är kommunen som är initiativtagare till förändringen. De är även positiva till trädfällningsregleringen intill naturreservatet men föreslår att använda diametermått istället för stamomfång alternativ förtydliga vad som menas med stamomfång. De belyser även att cykling bör vara tillåtet på den föreslagna gågatan då cykling är tillåtet på andra sidan gränsen inne i naturreservatet. De anser även att det är av vikt att gemensamhetsanläggningen in till naturreservatet erhåller ett allmänintresse även ifall tomtägareföreningen i området tar över huvudmannskapet. Slutligen anser de även att byggrätten i den norra delen (e<sub>1</sub>) är placerad väl nära reservatsgränsen.

**Planavdelningens kommentar:**

*Beskrivningen om eventuell flytt av gränsen för riksintresse har åtgärdats så att det inte framstår som att kommunen är initiativtagare. Förslaget om ändring till diametermått istället för stamomfång har ej korrigerats med motiveringen att stamomfång bedöms vara lättare att mäta när träd inte har fällts än. Gångvägen har åtgärdats och inkluderar i det reviderade förslaget en gång- och cykelväg. Närheten till reservatsgränsen har även det tagits hänsyn till i planförslaget och en extra plusmark har tillkommit och utökats längs reservatsgränsen.*

**7. Kultur- och fritidsförvaltningen**

Den föreslagna detaljplanen innebär konsekvenser för strandskyddet. Kultur- och fritidsförvaltningen värnar det rörliga friluftslivet och ett långsiktigt bevarande av allemansrätten vid vatten. Därför ska detaljplaner som rör strandskyddet ägnas särskild uppmärksamhet. Särskilda skäl för strandskyddets upphävande ska grundligt övervägas.

**Planavdelningens kommentar:**

*Noteras.*

**8. 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.*

**9. Skogsstyrelsen**

De berörda fastigheterna är enligt skogsvårdslagens definition inte klassade som skogsmark och det finns inte heller några kända nyckelbiotoper registrerade på fastigheterna. Skogsstyrelsen har såtillvida inga synpunkter på detaljplanen. Däremot vill Skogsstyrelsen påpeka att det finns information från Artdatabanken om registrerade fynd av Knärot (*Goodyera repens*) i eller i närheten av fastigheterna. Knärot är klassad som Nära hotad enligt artdatabankens rödlista.

**Planavdelningens kommentar:**

*Noteras.*

**10. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att det inte kan uteslutas att ett antagande av detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Enligt Länsstyrelsen mening behöver förslagets förenlighet med strandskyddet ses över, så att inte strandskyddet upphävs i strid med gällande regler. Kommunen behöver tydligare motivera de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet.

Gällande riksintresset för rörligt friluftsliv noterar Länsstyrelsen att planområdet tidigare varit föremål för planläggning. Kommunens antagandebeslut av den rådande 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.

I den översyn av riksintresset för friluftsliv som pågår har Länsstyrelsen lämnat ett förslag till ny gränsdragning utanför det aktuella planområdet. Länsstyrelsens förslag

till justering av gränsen vid Gudö har gjorts för att det befintliga bebyggelseområdet inte bör ingå i riksintresseområdet. Länsstyrelsen vill samtidigt poängtera att avgränsningen är gjord i en översiktlig skala och att riksintresseområdets gränser därför inte är avsedda att tolkas som exakta. Detta innebär att förslagen justering av gränsen inte har någon betydelse i sak. Utifrån riksintresset är det viktigt att allmänhetens möjlighet att gå och cykla till Tyresta naturreservat säkerställs oavsett om Naturvårdsverket och Havs- och vattenmyndigheten går vidare med Länsstyrelsens förslag.

Länsstyrelsens preliminära bedömning är att planförslaget inte kan förväntas ha någon större påverkan för friluftslivet så länge gångtrafikanter och cyklister har god tillgänglighet till naturreservatet. Länsstyrelsen bedömer också att en gångväg till naturreservatet är positivt för tillgängligheten. Det är viktigt att vägen är för både gång- och cykeltrafik och att den säkerställs i planen. Hur detta avses lösas bör tydligare framgå av planbeskrivningen.

Strandskyddet är upphävt i land och vatten enligt rådande detaljplan men återinträder när ett område ersätts med en ny detaljplan. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl vilka finns redovisade i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Prövningen av strandskyddsupphävandet ska alltid omfatta både påverkan på friluftslivet och djur- och växtlivet. Vid planläggningen behöver man också göra en intresseavvägning enligt 4 kap. 17 § i PBL som beskriver på vilket sätt som intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

En förutsättning för planens genomförande i enlighet med förslaget är att strandskyddet upphävs. Strandskyddets upphävande motiveras av kommunen med att de tre existerande bostadshusen inom Gudö 13:1 innebär att en hemfridszon anses vara etablerad på området. Det motsvarar att marken är ianspråktagen på ett sådant sätt att strandskyddet saknar betydelse. Att marken tagits i anspråk som tomtplats och ingår i bostadshusets hemfridszon kan vara ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redogöra för att det föreligger en hemfridszon. Med nuvarande redovisning kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om ett upphävande av strandskyddet föreligger i den omfattning som kommunen föreslår med hänsyn till de särskilda skälen. Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning där det framgår på vilket sätt marken inom strandskyddsområdets gräns tagits i anspråk, hur växt- och djurlivet eventuellt kommer att påverkas av planförslaget, om och eventuellt hur platsen används av friluftslivet idag samt på vilket sätt området är inhägnat eller eventuellt planeras att bli inhägnat.

Enligt planens bestämmelser får mindre bryggor anordnas inom vattenområde (W) men kräver bygglovsprövning. Länsstyrelsen anser generellt att strandskydd ska ligga kvar i vattenområde. Då strandskydd enligt vår bedömning inte bör upphävas inom W-område innebär det att man kommer behöva söka strandskyddsdispens för anläggande av bryggor, även om åtgärden i sig inte är bygglovspliktig.

Planförslagets geografiska läge vid gränsen till Tyresö kommun och ett mellankommunalt gemensamt intresse för Tyresta naturreservat gör det angeläget att samordna planeringen med Tyresö kommun. Länsstyrelsen förutsätter därför att samråd sker med Tyresö kommun i det fortsatta planarbetet.

Som rådgivande synpunkter uppmärksammar Länsstyrelsen att det inom reservatet finns äldre träd som riskerar att falla in över planområdet. Länsstyrelsen anser därför att ingen bebyggelse bör tillåtas närmare naturreservatets gräns än en trädlängd,

vanligtvis cirka 25 meter. Varför det bebyggelsefriaavståndet (prickmarken) intill naturreservatets gräns bör utökas.

Länsstyrelsen uppmärksammar också att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i samband med planens genomförande. De vill därmed framhålla att förväntade klimatförändringar med risk för kraftigare regn kan få betydelse för dagvattenhanteringen inom området. Av planbeskrivningen framgår att dagvatten ska omhändertas lokalt. Många fastigheter som ligger inom områden utgörs av berg eller lera vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration. Kuperad terräng kan också påverka förutsättningarna att hantera dagvatten inom den egna fastigheten.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, därför inte behövs ta fram.

Gällande formalia uppmärksammar de i planbeskrivningen på sidan 12 under rubriken naturmark att beteckningen  $a_1$  finns med på plankartan men inte bland planbestämmelserna vilket behöver åtgärdas. Att det behövs marklov för fällning av stora träd på kvartermark med  $a_1$ -beteckning behöver också framgå i planbestämmelserna på plankartan. För att bestämmelsen ska bli verkningfull behöver det, förutom den administrativa bestämmelsen  $a_1$ , finnas en planbestämme/vegetationsbestämme ( $n_1$ ) som anger att träd inte får fällas. De bör också framgå på plankartan och med en text i planbeskrivningen att anordnandet av brygganläggning ska prövas mot strandskyddsbestämmelserna, att det behövs dispens och att en brygga även kan vara anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Länsstyrelsens synpunkter om ytterligare komplettering om de motiv som föranlett att strandskyddet upphävs har tillkommit i planhandlingarna. Efter samråd med Länsstyrelsen har även området längst ut på udden som inte innefattas av hemfridzon behållit strandskyddet. Den gångväg som går in till naturreservatet har även belagts med cykel vilket skapat förutsättningar för cykling in i naturreservatet. På inrådan av Länsstyrelsen har även planhandlingarna reviderats med att strandskyddet behålls i vattnet. Tyresö Kommun har även fått möjlighet att komma med synpunkter under ett enskilt samråd. Länsstyrelsen påpekar också viss fallrisk för träd där platsbesök och samråd med förvaltaren föranlett att plusmark har anlagts för att delvis tillgodose eventuellt förekommande risk. Gällande dagvattnet har det öppna diket som tar upp det mesta av dagvattnet på Gudö 13:1 försetts med en bestämmelse om naturmark för att säkerställa att dagvattnet fortsättningsvis även efter planens genomförande tas om hand. Viss formalia har även korrigerats till exempel i form av att en  $n_1$ -bestämme tillkommit för att förankra förslaget om krav på ansökan om marklov vid fällning av större träd.*

## **Lokala föreningar**

### **11. Vendelsö Fastighetsägarförening**

Vendelsö Fastighetsägarförening lyfter fram att ansökan om den aktuella detaljplaneändringen nekats vid två tidigare tillfällen. De belyser även länsstyrelsens tidigare yttrande om eventuell detaljplaneändring och citerar följande från dem;

”Ifrågasätter däremot lämpligheten av den fastighetsbildning som gjorts med två stora tomter större än en ha. Fastigheterna ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv.

Enligt planförslaget erhåller de samma byggrätt som övriga små tomter inom planområdet. Kommunen bör här överväga att begränsa det område som får bebyggas på dessa två stora tomter med hänsyn till det rörliga friluftslivet samt också för tillgängligheten till naturreservatet.”

Föreningen ifrågasätter även resursfördelningen och prioriteringsordningen på kommunen och undrar varför denna plan blivit prioriterad framför andra med en direkt jämförelse med en planförfrågan om permanentboende med VA- och vägfrågor.

De påpekar även att principen för planarbetet i hela området med den befintliga detaljplanen var att de bägge tomterna ifråga skulle fungera som just buffertzoner mot naturreservatet. Något som frångås i samband med planförslaget.

Att området intill naturreservatet med förslaget blir tätbebyggt kritiseras också för att påverka riksintresset för det rörliga friluftslivet. Som ett motförslag föreslår föreningen att Haninge Kommun löser in delar av marken då den naturreservatets norra del har ytterst få entréer. De föreslår att den inlösta marken skulle kunna användas till parkeringsplatser, främst reserverade till handikappade, som därmed kraftigt skulle öka tillgängligheten till naturen, särskilt för handikappade. De påpekar även att det förekommer några sakfel gällande vem som är huvudman för det lokala vägnätet och tidigare genomförandetid.

Föreningen hänvisar även till ett tidigare yttrande från den 22:a Mars 2014 där det påpekas att det enligt den gällande detaljplanen, vars genomförandetid gick ut den 13:e Mars 2014, förespråkades bland annat bevarandet av områdets glesa karaktär och förbud mot styckningar. Kritik riktas således från föreningen till att den befintliga planen vars genomförandetid precis gick ut åsidosätts för en ny detaljplan som strider mot den befintligas principer. Föreningen tror därmed även att den nya detaljplanen kan fungera som prejudicerande fall och att hela området som den befintliga detaljplanen täcker kan komma att utsättas för ytterligare förtätningstryck.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Kritiken mot förfarandet av planens initiativ och utförande noteras. Detaljplanen utreder dock endast de förutsättningar som finns för detaljplanering. I detta fall har föreningens synpunkter om buffert mot reservatet och utökat grönområde motiverats av att fastigheterna Gudö 13:1 och Gudö 15:1 är planlagda som kvartersmark och att det är de förutsättningarna som detaljplaneringen bland annat utgår från. Den ökade tillgängligheten till naturreservatet är också något som har tagits hänsyn till i planförslaget och förslaget bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt i och med att en allmän gång- och cykelväg anläggs in till reservatet.*

## **12. Tutvikens Samfällighets Förening**

Tutvikens Samfällighets Förening har inga synpunkter på om styckningen i planförslaget bör beviljas eller hur detta ska gå till. De ställer sig dock frågande till att föreningen ska ges ansvar för nya vägar och i förlängningen potentiellt även för den gemensamhetsanläggning som de nya fastigheterna föreslås anordnas. De anser inte att detta är i linje med tidigare förrättning av lantmäteriet eller gällande regler för vägsamfällighet generellt. Föreningen motsätter sig därmed ett utökat ansvar som Haninge Kommun föreslår. Föreningen har även som ambition att inleda en dialog med kommunen om kommunens långsiktiga planering för Gudö-Tutviken.

Föreningen yrkar också på att den föreslagna detaljplanen innebär en ökad exploatering i området och därför bör inte den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas på det sätt som Haninge Kommun föreslagit. De menar på att det med den nuvarande formuleringen i planbeskrivningen föreligger en risk att Lantmäterimyndigheten bedömer att de nya fastigheternas gemensamma

samfällighet, även den bör ingå i föreningens gemensamhetsanläggning. De anser också att det med kommunens nuvarande planbeskrivning är en påtaglig risk att deras förening blir en aktiv part i exploateringen i och med att beskrivningen av fastighetsbildningen, något som de anser saknas stöd för i författningen.

Vidare belyser föreningen ett antal brister i kommunens framställan och påpekar att kommunen inte har kunnat påvisa att det skulle föreligga väsentlig betydelse att föreningens gemensamhetsanläggning utökas med de nya fastigheterna. Föreningen menar också på att området Gudö-Tutviken sedan 2006 har förändrats från ett fritidshusområde till idag att huvudsakligen omfatta permanentboende. Förutsättningarna har enligt dem således markant förändrats.

De anser slutligen att det är direkt olämpligt att anslutningsvägen in till Tyresta naturreservat, och i förlängningen Tyresta nationalpark, ska gå via föreningens gemensamhetsanläggnings väg. Det var enligt dem inte en del av förutsättningarna för den ursprungliga förrättningen 2006, även om det de facto blivit så idag via Fiolvägen. Rimligen är tillfartsvägen till ett riksintresse inte ett ansvar för en samfällighetsförening.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Planhandlingarna har i samråd med Lantmäterimyndigheten reviderats för att tydliggöra att föreningens gemensamhetsanläggning inte kommer att inkluderas av de enskilda infarterna till de nya fastigheterna. Som föreningen mycket riktigt upplyser om är deras befintliga gemensamhetsanläggning delvis sammankopplad med riksintresset via sin genomfartsled mot naturreservatet. Att även inkludera den sista delen så att det går att på allmänna vägar ta sig till reservatet är därför motiverat och ligger till grund för beslutet att utöka gemensamhetsanläggningen ända ut till reservatsgränsen. Detta leder till en ökad tillgänglighet för både de boende i området samt besökare som är intresserade av att vistas i naturreservatet.*

### **13. Villaägarna Haninge-Tyresökretsen**

Planförslaget ska möjliggöra sammanlagt 7 nya byggrätter på fastigheterna Gudö 13:1 och Gudö15:1. Detta strider dels mot bestämmelserna i den ursprungliga planen, dels mot intentionerna i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) och mot flera av kommunens målsättningar för en hållbar utveckling. Av hänsyn till det angränsande naturreservatet, av hänsyn till miljön, av hänsyn till trafiksäkerheten är det olämpligt med större exploatering av de två fastigheterna än vad den tidigare planen medger.

Villaägarna anser att ifall förändringar vidtas i området bör Tutvikens tre planområden bli föremål för en samlad bedömning. Detta ställningstagande gjorde kommunstyrelsen när en liknande planförfrågan med begäran om avstyckning avsågs i december 2014. Det aktuella planförslaget bör därför avslås.

De uppmärksammar också att tidigare besvär över bestämmelserna om avstyckning i den ursprungliga detaljplanen har avslagits av såväl Länsstyrelsen och Regeringen. Tidigare planförfrågningar med begäran om avstyckningar har avstyrkts av kommunstyrelsen både 2008 och 2010. Det nu aktuella planförslaget har aktualiserats av en planförfrågan 2012 avseende Gudö 13:1 som obegripligt nog tillstyrktes av den dåvarande kommunledningen. Planuppdraget har i mars 2014 kompletterats med Gudö 15:1 efter en annan planförfrågan med begäran om avstyckning.

Vidare belyser Villägarna också att detaljplaneringen som utfördes för området i slutet av 90-talet genomfördes med följande förutsättningar:



- karaktären med gles bebyggelse skulle behållas
- inga avstyckningar skulle få ske
- fastighetsägarna fick större byggrätter (180kvm)
- kommunbalt VA skulle dras in
- vägarna skulle inte byggas om till modern standard
- de boende skulle gemensamt svara för skötseln av småvägarna.

Tutviken har för övrigt mycket varierande tomtstorlekar, i många fall betydligt större än normalstorlek. Orsaken till att avstyckningar inte fick ske var att områdets gles bebyggda karaktär nära naturreservatet skulle bibehållas och att vägarna i området inte bedöms kunna tåla mer trafik än vad den nya detaljplanen skulle komma att generera. Vägarna har tillkommit under en tid då området var ämnat för fritidshus och var dimensionerade därefter.

De påpekar också att den dåliga vägstandarden, dåliga belysningen i området och avsaknad av gång- och cykelväg samt förekomsten av många barnfamiljer i området talar för att lokalisering av ytterligare bostäder i området som genererar ännu mer trafik är olämpligt. De ifrågasätter också att den ökade trafiken som planförslaget medför kan anses vara försumbar. De menar på att sju stycken så perifera nya bostäder påverkar området med mer trafik i sådan utsträckning så att det strider mot intentionerna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län – RUFSS 2010. Nybyggnation bör därför lokaliseras där det finns kollektiva färdmedel eller där kollektivtrafik planeras. Därmed anser de att planförslaget strider mot kommunens mål för en hållbar utveckling och anser att det ökade utsläppen av koldioxid, ökade partikelhalter och ökat trafikbuller knappast kan vara förenliga med kommunens miljömål.

Villaägarna uppmärksammar också att planförslaget inte erbjuder någonstans för besökare till naturreservatet att parkera sin bil, något som efterfrågats av organisationen då det i dagsläget endast finns en sådan infart till naturreservatet på Haninges sida. Därför anser de att planförslaget bör avslås ifall dessa parkeringsplatser inte tillkommer och det i så fall bör bli aktuellt med en mer övergripande planering av hela Tutviken. De ställer sig även frågande till kommunens prioritering då det finns andra mer angelägna projekt på lämpligare platser för bostäder och som står på tur och inte kan genomföras.

De ifrågasätter och planavdelningens bedömning att planen ska handläggas genom enkelt förfarande då den saknar allmänt intresse. De anser att det som avhandlas i planen är av stort intresse långt utanför Tutvikenområdet. Undertecknande representanten för Villaägarna belyser även att han inte fått några samrådshandlingar i samband med samrådet.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Kritiken mot förfarandet av planens initiativ och utförande noteras. De hänvisningar till den gamla planens genomförande har delvis belysts i planförslaget men även en del motiverade förändringar har skett. Parkering till naturreservatet bedöms redan idag finnas i viss utsträckning, dels vid vändplanen vid Tutviksvägens slut men även strax innan plangränsen börjar i väster av planområdet. Bedömningen som gjorts är att planen kan genomföras med enkelt förfarande då det allmänna intresset inte varit tillräckligt stort. Samrådshandlingar och/eller information om samrådet har skickats ut enligt utförd sändlista till alla sakägare i samband med samrådet.*

## Sakägare

### 14. Robert Nagy m.fl.

Robert Nagy m.fl. är frågande till att ytterligare exploatering sker i en naturkänslig del intill Tyresta naturreservat där riksintresse för friluftsliv gäller. Särskilt när flera av de tänkte avstyckningarna dessutom blir svåra att bebygga. Området angränsar också till Tyresö Kommun som istället för exploatering satsar på att förbättra friluftslivet i området, senast med en gång- och cykelväg till Gamleström. De yrkar således inte på att den befintliga detaljplanen ändras.

De påpekar också att de politiska intentionerna generellt sett har strävat mot ett starkare strandskydd i tätbefolkade områden och ett svagare strandskydd i glesbygd. Att kommunen därför yrkar på att upphäva strandskyddet i Stockholms närområde med angränsning till Tyresta naturreservat uppfattar de som förvånande. De menar även på att Långsjön och sjösystemet ifrån Dreviken till Albysjön är ett betydande allmänintresse som natur- och rekreationsupplevelse. Därför är det av vikt att viken in mot Tyresta naturreservat inte ytterligare exploateras och övergången från bebyggelse till ej bebyggda stränder värnas. Robert Nagy m.fl. yrkar därför på att strandskyddet för tomt e<sub>1</sub> inte upphävs och att ingen ny bebyggelse tillåts där.

De ställer sig även frågande till att fastigheten Gudö 15:1 är lämplig att styckas av. Till exempel på grund av att den är komplicerad att bebygga och ta sig till samt är belägen i direkt anslutning till naturreservatet. Oro över den ökade trafik som tillkommer nämns också och den eventuella negativa effekt på den befintliga intilliggande bebyggelsen som med förslaget får grannar på tre sidor av tomtens istället för två. De ifrågasätter också varför exploatering sker just där som närmast intill naturreservatet där det är som känsligast för just exploatering.

De själva föreslår att en minskad exploatering med 3 tomter istället för 5 sker som då skulle skapa bättre förutsättningar. Bland annat skulle det gå att göra en bättre vägsträckning som skapar bättre tillgänglighet till naturreservatet samtidigt som det lättare skulle gå att topografiskt lösa utformningen och tillgängligheten. De föreslår också att vägsträckningen läggs intill en zon av naturmark som skulle fungera som en barriär mot naturreservatet. De menar då även på att trafiken inte skulle belastas på samma sätt samtidigt som det skulle ske en mer naturlig utglesning ut mot naturreservatet i linje med områdets karaktär. Vägzonen ser de även som att den kan komma att nyttjas av allmänheten och således har möjlighet att förbättra tillgängligheten till naturreservatet för allmänheten. Vägstrukturen menar de också skulle bli mer lik den i resten av området med bara en sida av väg på respektive tomt. De anser även att vägzonen bör beskrivas tydligare och vara bredare än 4 meter för att möjliggöra för en realistisk vägdragning.

Sammantaget yrkar Robert Nagy m.fl. att Gudö 15:1 inte tillåts styckas av men ifall så ändå blir fallet ser de att det sker med färre antal tomter och en vägsträckning närmare naturreservatet. De ser också att den del av Gudö 15:1 som lämnats utanför planen ingår för att bland annat kunna säkerställa en bra vägdragning och få alla tomter likvärdiga. De yrkar även på att samrådstiden under sommaren kan ha påverkat möjligheten för sakägare att yttra sig och ber om att ha tid fram till 10 september 2015 på sig att komplettera med ytterligare synpunkter.

Slutligen tar några synpunkter upp angående plankartan där de bland annat påpekar att vägdragningarna kan breddas lite för att ge mer möjlighet att anpassa vägen efter topografin.

**Planavdelningens kommentar:**

*Angående strandskyddets upphävande så är planhandlingarna reviderade med mer tydlighet kring varför strandskyddet upphävs. Gällande den kritik mot att planområdet exploateras och inrådan att satsa på friluftslivet är även detta som något som präglat detaljplanarbetet där den viktiga kopplingen in till naturreservatet förstärks.*

*Angående den infart som planeras till Gudö 15:1 så har förslaget om att flytta infarten närmare reservatet övervägts men den slutgiltiga bedömning har ändå gjorts att infarten intill reservatet, där tanken är behålla ett skyddat område mot reservatet, inte anses gå att kombinera med ambitionen om skyddat område. Tre stycken tomtindelningar istället för fem har även det övervägts men större tomter har inte kunnat motiveras på ett tillräckligt tydligt sätt.*

**15. Susanne Ramström och Michael Sundbom**

De ifrågasätter varför inte de meddelats om samrådet och påvisar att de är sakägare som ägare till fastigheten Tutviken 1:24. De ser också i grunden positivt till att förädla fastigheterna Gudö 13:1 och Gudö 15:1. Däremot belyser de ett behov av Fiolvägen att rustas upp och få kommunal vägstandard precis som Tutviksvägen har i dagsläget.

De ifrågasätter också varför inte kommunala vägar bekostas med skattemedel och istället betalas av de boende som nyttjar vägen. Därför anser de att planförslaget även bör innehålla en kommunalisering av Fiolvägen som bekostas av kommunen. Alternativ kan kommunen ålägga ägarna av Gudö 13:1 och Gudö 15:1 att bekosta vägen.

**Planavdelningens kommentar:**

*Synpunkterna om generell upprustning av vägnätet och hur vägar kan anläggas och förvaltas i kommunen ligger utanför planuppdraget.*

**16. Jennie Eriksen**

Jennie påpekar att ifall planförslaget genomförs så försvinner den gröna gatan mellan villor i Tutviken och naturreservatet. Hon ifrågasätter också att området tillåts vara byggarbetsplats under en femårsperiod.

**Planavdelningens kommentar:**

*Detaljplaneförslaget innebär vissa förändringar i området men bedöms inte vara tillräckliga för att inte motivera ett genomförande.*

**17. Valve Kääramees**

Valve belyser att planområdet ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv och att ifall planen verkställs så kommer naturvärden förstöras. Han refererar även till kommunens egna dokument från detaljplaneprocessen av den nu gällande detaljplanen D-150. Där skriver samhällsbyggnadsavdelningen följande:

”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 ett stort allmänintresse att det område som gränsar till Tyresta naturreservat i öster bibehålles så opåverkat som möjligt. Detta har också påpekats som särskilt viktigt av Länsstyrelsen och från de fastighetsägarföreningar som är verksamma i området.” Han menar även på att planen strider mot de tidigare ställningstaganden som kommunen gjort i samband med avstyrkta ansökningar om avstyckning. Kommunen avstyrkte då dels på grund av att en ökad exploatering i anslutning till Tyresta naturreservat bedömdes som olämpligt samt att föreslagna nybyggnader skulle ta

värdefull mark i anspråk. Han menar också på att planens syfte och huvuddrag bryter mot Haninge Kommuns strävan efter en långsiktigt hållbar utveckling – ekologisk, social och ekonomisk. Här påpekar han att man inte bidrar till långsiktig ekologisk social utveckling genom att ödelägga entrén till ett unikt naturreservat av riksintresse.

Han menar vidare på att planområdet inte är utpekade som utredningsområde för bostäder och således inte borde planläggas för ytterligare bostäder. Om något så är området utpekade som riksintresse för rörligt friluftsliv vilket borde göra platsen ännu mer lämplig för ytterligare bostäder.

Angående förorenad mark upplyser Valve att det från 1997 och några år därefter fanns en cistern med diesel placerad på fastigheten Gudö 13:1. Det finns alltså misstanke om föroreningar där plandokumentet i planförslaget inte påvisar detta.

Valve påpekar även att den gångväg ut till naturreservatet och som i dagsläget har ett servitut som befäster allmänhetens tillträde borde vara kvar istället för att den vägen ska bli allmän väg och ingå i Tutviks Fastighetsägare Förening. Förändringen anses överflödig.

Byggrätten ute på udden längst norr i området tas även upp som olämplig i och med att den nya byggnaden kommer att ligga inom 100 meter från Långsjön på bägge sidor av udden där generellt strandskydd kommer att gälla i och med att den nya planen träder i kraft. Han ifrågasätter också att hemfridszon går att använda som belägg för att häva strandskyddet och yrkar på att strandskyddet inte upphävs på udden. Förslaget, att på grund av översvämningsrisken, sätta en golvnivå på lägst +22,5 meter över nollplanet menar han också skulle göra så att eventuell ny byggnad ute på udden skulle synas tydligt från båda sidor av udden och naturreservatet.

Valve yrkar också på att tryggheten och säkerheten kommer att minska i området på grund av den ökade trafiken som planförslaget skapar förutsättningar för. Han motsäger sig det behovsbedömningen kommer fram till också att detaljplanen inte medför ett behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Han menar även på att planförslaget har en negativ påverkan ur ett barnperspektiv i och med den ökade trafiken. Trafiksituationen vid entrén till naturreservatet, som nyttjas av de som besöker reservatet, anser han också påverkas negativt av den ökade trafiken.

#### **Planavdelningens kommentar:**

*Kritiken mot förfarandet av planens initiativ och utförande noteras. I undersökningar i planarbetet har inte några misstankar om eventuell förorening av diesel ha förstärkts ytterligare. Gällande strandskyddet har planhandlingarna uppdaterats med en mer utförligare förklaring till de motiv som ligger bakom upphävandet. Tryggheten och säkerheten bedöms heller inte försämrats i någon stor utsträckning. Bedömningen är fortsatt även att detaljplanen inte medför något betydande negativ miljöpåverkan.*

#### **Övriga inkomna synpunkter**

- Inga andra synpunkter har kommit in.

#### **Kvarstående synpunkter**

- Det finns inga kvarstående synpunkter efter samrådet.

## Ställningstagande

- Planhandlingar och planbestämmelser har kompletterats enligt inkomna yttrande. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att inga nya synpunkter har kommit in under samrådet som förändrar förutsättningarna för planens genomförande.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plan- och bygglovavdelningen

.....  
Enhetschef – Plan  
Martin Mansell

.....  
Planarkitekt  
Ola Grimell

---

Haninge Kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och bygglovavdelningen