



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsutvecklingsavdelningen
Planenheten

Detaljplan för del av Gudö 13:1, Gudö/Tutviken

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2023-09-26 §58 att ge förvaltningen i uppdrag att pröva förutsättningarna för småskalig bostadsutveckling på del av Gudö 13:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning och småskalig förtätning i enlighet med den befintliga småhuskaraktären i området. Genom att möjliggöra för småhusutveckling syftar planförslaget till att bevara och stärka den sammanhängande bostadsbebyggelsen i området samt att tillgodose behovet av bostäder på ett sätt som är i linje med den omgivande miljön.

Detaljplaneförslaget har under perioden 9 december 2024 – 13 januari 2025 ställts ut för granskning med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under granskningstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/gudo13_1.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med granskningen har **14** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planenhetens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran
M1	PostNord	2024-12-09		x
M2	Skanova	2024-12-09	x	
M3	Länsstyrelsen	2024-12-12		x
M4	Skogsstyrelsen	2024-12-12		x
M5	Svenska kraftnät	2024-12-13		x
M6	SRV återvinning	2024-12-16		x
M7	Trafikverket	2024-12-18		x
M8	Brandförsvaret	2025-01-02		x
M9	Region Stockholm Trafikförvaltningen	2025-01-07		x
M10	Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun	2025-01-13	x	

M11	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	2025-01-13		x
-----	--	------------	--	---

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran
P1	Gudö 1:54	2025-01-12	x	
P2	Tutviken 1:3 Gudö 3:304 Gudö 3:306	2024-01-13	x	
P3	Tutviken 1:19	2024-01-13	x	

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED PLANENHETENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

M2 Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras.

M13. Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun

Gräns mellan Gudö 13:1 och Gudö 21:1 har låg eller osäker kvalitet i den digitala registerkartan. Om gränsen blivit kontrollmätt i samband med upprättandet av grundkarta bör denna uppdateras så plangräns kan sammanfalla med fastighetsgräns.

Kommentar: Nämnda fastighetsgräns har i samband med upprättandet av grundkartan blivit kontrollmätta och fastställt som gränserna är av god kvalitet. Plangräns sammanfaller med berörd del av fastighetsgräns för Gudö 21:1 och Gudö 13:1.

Övriga inkomna synpunkter

P1 Gudö 1:54

Fastighetskarta

Planunderlaget saknar en korrekt och uppdaterad karta, vilket orsakar förvirring och försvårar rättvisa bedömningar av planens konsekvenser.

Kommentar: En uppdaterad grundkarta som visar de aktuella förhållandena utgör underlag för ny detaljplan som omfattar del av Gudö 13:1.

Grundkarta är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden över planområdet och dess närmaste omgivning. Grundkartan avser en daterad lägesbild över grundkartaområdet med innehåll anpassat för det enskilda detaljplaneärendet. I aktuell detaljplan har grundkartan redan inför samrådet varit komplett, kontrollerad och uppdaterad.

En gammal grundkarta som visar gamla fastighetsgränser och indelningar kan inte utgöra underlag för en ny detaljplan.

Tillämpning av 41 a § anläggningslagen:

Det finns ingen tydlig information om hur lagen ska tillämpas på den föreslagna styckningen och de ökade kostnaderna för samfälligheten.

Kommentar: I planbeskrivningen framgår att det blivande styckningslotterna i samband med att det avstyckas kommer kunna anslutas till gemensamhetsanläggning med stöd av 42 a § anläggningslagen.

Det finns ingen information i planhandlingarna om att 41 a § anläggningslagen ska tillämpas.

Se 42 § anläggningslagen nedan:

42 a § Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att ta en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning.

Beslutar lantmäterimyndigheten om anslutning, skall myndigheten också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 §.

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid förrättningen. Lag (1997:616).

Ökad belastning på Fiolvägen

Förslaget riskerar att öka trafikmängden och slitaget på Fiolvägen, vilket kan leda till högre underhållskostnader för samfälligheten. Konsekvenserna behöver utredas och en ny förrättning behöver genomföras för långsiktig hållbarhet.

Kommentar: Genomförandet av ny detaljplan bedöms generera marginell trafik på Fiolvägen då detaljplanen enbart möjliggör för ytterligare två villafastigheter.

Vid anslutning av nybildad/ombildad fastighet enligt 42 a § anläggningslagen så ska lantmäterimyndigheten både besluta vilket andelstal som den nybildade fastigheten ska ha i gemensamhetsanläggningen och även göra en prövning och ta beslut om hur stor ersättning som ägaren till den fastighet som ansluts ska betala till övriga delägare/samfällighetsföreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga medlemmar i samfälligheten kan inte ensidigt bära kostnader för den ökade belastningen utan att ha inflytande över beslut som rör resursernas användning och finansiering.

Kommentar: *Vid anslutning av en nybildad fastighet med stöd av 42 a § anläggningslagen ska lantmäterimyndigheten pröva frågan om ersättning. Prövningen ska ske enligt 37 § anläggningslagen.*

Se 37 § anläggningslagen nedan:

37 § Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal höjes för fastighet som ingår i samfällighet.

P2. Tutviken 1:3, Gudö 3:304, Gudö 3:306

Buffertzonen mot Tyresta naturreservat

Området är enligt gällande detaljplan avsett att fungera som en buffertzon mot riksintresset Tyresta naturreservat. Exploateringen bryter mot detta syfte. Den gällande planen (D-150) syftar till att skydda området från just denna typ av exploatering och anser att detta skydd ska kvarstå.

Kommentar: *Antalet avstyckningar inom egenskapsområdet i detaljplan D 150 utgör inte buffertzon mot naturreservatet. Avsedd buffertzon är den remsa prickmark längs med naturreservatsgränsen planlagd som kvartersmark. I gällande detaljplan står följande "En del av den nuvarande allmänplatsmarken ändras till kvartersmark. Med hänsyn till närheten till Tyresta naturreservat läggs en zon mot reservatet ut som mark som inte får bebyggas (prickmark)". Marken i direkt anslutning till naturreservatet omfattas inte av ny detaljplan och gällande markanvändning med buffertzonen fortsätter att gälla.*

Exploateringsgrad

Den föreslagna exploateringen ligger längst ut i området, närmast Tyresta, vilket innebär långa körsträckor som påverkar stora delar av området.

Att ge VA-anslutningarna till en exploatering i utkanten av området är dålig planering med tanke på dess omgivningspåverkan.

Detaljplanen ger inte en ny entré till naturreservatet eftersom det redan finns en entré idag. Förslaget riskerar i stället att låsa mark som kan behövas för framtida angöring av reservatet.

Kommentar: Omgivandepåverkan bedöms vara låg utifrån detaljplanens omfattning och platsens lokalisering. I tidigt skede inför planläggning har bedömningen gjorts att det finns tillräcklig infrastruktur för den föreslagna bostadsutvecklingen på platsen. Med ny entré till reservatet avses att ny bebyggelse möter den gata som leder in/ut till/från naturreservatet och på så sätt utgör ny bebyggelse en entrémarkör.

Vattendrag och strandskydd

Vattendraget i området har tidigare varit en bäck men är nu kulverterad. Är kulverteringen rättsligt prövad? Hur hanterar detaljplanen kulverteringen?

Kommentar: Vattendraget i den södra delen av planområdet har av kommunen bedömts vara ett dike, ursprungligen anlagt eller modifierat för att avvatta jordbruksmark inne i det nuvarande naturreservatet. Länsstyrelsen har i ett tidigare ärende (2019-08-14) gjort samma bedömning som kommunen. I det tidigare ärendet utredde Länsstyrelsen fastighetsägarens genomförda åtgärder i diket, då trummor lagts för att ordna en infart till den aktuella fastigheten. Åtgärderna bedömdes inte ha ändrat vattenförhållandena på ett otillåtet sätt och de ansågs inte vara av sådan art att tillsynsåtgärder krävdes, varför Länsstyrelsen avslutade ärendet. Sedan 2019 har kulverteringens omfattning utökats, men det har inte på ett betydande sätt ändrat vattnets dåvarande djup eller läge, eller vattenförhållandena i övrigt. Kulverteringen hanteras inte vidare i detaljplanen, då ärendet anses avgjort och då endast en mycket liten del av diket ligger inom planområdet.

Exploateringen påverkar strandskyddet och kan begränsa allmänhetens tillgång till stranden, vilket strider mot strandskyddets syfte. Länsstyrelsen har påpekat att exploateringen sker i ett område som ska vara tillgängligt för allmänheten. Är området ianspråktaget på ett sätt som ger skäl för ett strandskyddsupphävande?

Kommentar: Kommunen bedömer att marken där strandskyddet avses upphävas är ianspråktagen som privat tomtmark på ett sätt som gör att marken saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Diken är inte att betrakta som vattendrag i miljöbalkens mening, och diket i planområdets södra del saknar i sin nuvarande form sådana värden som strandskyddet avser bevara. Därmed omfattas diket inte av strandskydd.

Avstyckning och tomtstorlekar

Föreslagen fastighetsstorlek strider mot områdets nuvarande karaktär. Nuvarande tomtstorlekar i området är i genomsnitt något under 3 000 m², medan förslaget tillåter tomter om 1 500 m², vilket halverar tomtstorlekarna. Kommunens resonemang att detta skulle bidra till "effektiv markanvändning" och "samhällsnytta" kan inte vara förenligt med att bevarandet områdets karaktär.

Kommentar: Kommunen har i sin bedömning om lämplig fastighetsstorlek utgått från den fastighetsareal som anges gällande detaljplanen D 150, där minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. I närheten av det aktuella detaljplaneområdet finns redan fastigheter med en fastighetsareal på cirka 1 500 kvadratmeter. Att tillåta ytterligare två fastigheter med samma storlek inom den nya detaljplanen bedöms därför inte innebära någon större förändring av områdets nuvarande struktur eller karaktär. Fastigheten Gudö 13:1 omfattar en markyta på cirka 20 000 kvadratmeter, vilken enligt nuvarande detaljplan inte får bebyggas. Den

nya detaljplanen möjliggör en varsam utveckling av fastigheten, vilket skapar fler bostäder och bidrar till kommunens bostadsutveckling.

Områdets karaktär

Föreslagen exploatering med fler bostäder på mindre tomter skapar ett intryck av täthet som inte stämmer överens med områdets småskaliga och luftiga karaktär.

Byggrätterna tillåter större byggnader, fler komplementbyggnader och brantare takvinklar än vad som är standard i området, vilket ytterligare förstärker intrycket av överexploatering. Exploateringen föreslås på bergig mark med begränsade möjligheter för grundläggning, vilket kan förvärra vattenavrinningen.

Ett hus från 1925 i området anses kunna ha antikvariskt värde och bör utredas av en antikvarie innan några beslut om rivning eller exploatering tas. Det påpekas att en nyare byggnad i närheten tidigare fått rivningsförbud av kommunen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Kommentar: *Den nya detaljplanen är anpassad till både den befintliga bebyggelseskalan och fastighetsstrukturen på platsen. Med hänsyn till detaljplaneområdets geografiska läge och detaljplanens omfattning bedöms den tillåtna bostadsutvecklingen ha en begränsad påverkan på områdets övergripande karaktär.*

Varken aktuell detaljplan eller gällande detaljplan reglerar boyta. Aktuell detaljplan reglerar en största tillåtna bruttoarea om 220 kvadratmeter och största tillåtna byggnadsarea är 110 kvadratmeter för huvudbyggnad. Detta innebär att byggnadens fotavtryck på marken är begränsad till 110 kvadratmeter och byggnaden totalt inte får överskrida 220 kvadratmeter. I gällande detaljplan regleras inte byggnadens maximala fotavtryck på marken, vilket innebär att en byggnad får uppföras i ett plan med ett fotavtryck om 180 kvm. Gällande detaljplan har en mer generös reglering vad gäller hur stor markyta en byggnad får uppta. Största tillåtna taklutning i både aktuell detaljplan och gällande detaljplan för huvudbyggnad i två våningar är 27 grader.

Äldre komplementbyggnad på fastigheten är inte utpekad i Kommunens kulturmiljöinventering som betydelsefull.

Övrigt

Om målsättningen med kommunens förslag till ny detaljplan för delar av fastigheten Gudö 13:1 är att bibehålla området Tutvikens karaktär och skapa två tomter, föreslås en strandtomt och en tomt placerad på platsen för den byggnad som markerats som komplementbostadshus (Hus 3). Utrymme för en sådan lösning saknas inte på fastigheten Gudö 13:1. Föreslår även att samma BTA, nockhöjd ska gälla i både detaljplanerna (D-150 och förslaget PLAN 2019:44), så att tomtstorlekarna, husstorlekarna och -höjderna ensas.

Kommentar: *Den östra delen av fastigheten ingår inte i aktuell detaljplan.*

P3. Tutviken 1:19

VA-kapacitet

Tidigare detaljplanändringar avslogs av Haninge kommun på grund av dåliga avloppslösningar. Har dessa förändrats?

Kommentar: VA-kapaciteten i området är fortsatt begränsad. Bebyggelsens omfattning i aktuellt planförslag har därför anpassats till den infrastrukturkapacitet som finns på platsen.

Strandskydd

Har Haninge kommun tagit beslut att ändra strandskyddet? Samt detaljplanen? Är det förändringar som förbättrar tillförsel av färskvatten samt avlopp och dagvattenavrinning.

Kommentar: I plankarta och planbeskrivning kan ni ta del av vad detaljplanen avser att reglera. Strandskyddet kommer att upphävas för vattenområdet och kvartermarken i aktuell detaljplan. Någon kapacitetsökning för vatten- och avlopp ingår inte i aktuellt planarbete.

Avstyckning

Fastighetsägare till Tutviken 1:19 ser en lösning för hela Tutviken där alla fastigheter ges möjlighet att stycka. I annat fall saknas motiv för Gudö Tutviken 1:13 att styckas.

Kommentar: Enbart del av Gudö 13:1 ingår i aktuellt detaljplanearbete där förutsättningarna för fastighetsutveckling utreds. Förutsättningarna för avstyckning varierar mellan olika fastigheter beroende på exempelvis ursprunglig fastighetsstorlek, topografisk karaktär med mera och det kan därför vara svårt att föreslå samma lösningar för alla inom ett geografiskt område.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Planbeskrivning

- Redaktionella förändringar av texten i sin helhet.

Plankarta

- Mindre justeringar och förtydliganden av plankartan.