



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsutvecklingsavdelningen
Planenheten

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 3 september 2024 – 1 oktober 2024 ställts ut för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/gudo13_1.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har **16** 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	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	PostNord	2024-08-28	x		
M2	Vattenfall Eldistribution AB	2024-08-30	x		
M3	Svenska kraftnät	2024-09-02		x	
M4	Näringslivsenheten, Haninge kommun	2024-09-02		x	
M5	Vattenfall Eldistribution AB	2024-09-02	x		
M6	Trafikverket	2024-09-11		x	
M7	SGI	2024-09-13		x	
M8	SMOHF	2024-09-16		x	
M9	Skogsstyrelsen	2024-09-17		x	
M10	Trafikförvaltningen Region Stockholm	2024-09-19		x	
M11	SRV	2024-09-19		x	
M12	Länsstyrelsen	2024-09-19	x		
M13	Kommunala lantmäteriet	2024-10-01	x		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Gudö 3:304	2024-09-30	x		
P2	Tutviken 1:19	2024-10-01	x		
P3	Tutviken 1:15	2024-10-01	x		

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANENHETENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

M1. Postnord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i enfastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Noteras.

M2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har lågspänningsledningar inom fastigheten som är bra att känna till.

Kommentar: Noteras.

M5. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ledningar inom fastigheten som är bra att känna till.

Minsta avstånd mellan byggnad och markkabel ska vara minst 2 meter. Inför bygglovsprövningen bör sökande utföra en kabelutsättning för att säkerställa markkabellns placering så denna inte skadas.

Vattenfall Eldistribution AB informerar vad som gäller vid eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar eller ny exploatering intill befintliga elnätanläggningar.

Kommentar: Noteras.

M12. Länsstyrelsen

Dagvattenutredning

Viss osäkerhet om råder dagvattenhanteringen har den procentuella effekt som dagvattenutredningen (WSP 2024) anger? Om enheten för raden "framtid efter rening" i tabell 10 är kg/år stämmer det inte i förhållande till den procentuella minskningen.

Kommentar: En redaktionell miss har korrigerats i dagvattenutredningen. Den angivna procentuella förändringen i utredningen stämmer.

Strandskydd

Det södra W1-området omfattar ingen brygga och vattenområdet är därmed inte ianspråktaget. Länsstyrelsen delar därmed inte kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för det södra W1-området.

Kommentar: Södra W1-området i samrådsförslaget utgår.

Av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen framgår att det krävs, utöver särskilda skäl, även att intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddets intressen. Kommunen behöver tydliggöra att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddets intresse inom planområdet.

Kommentar: Kommunen tydliggör hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddets intresse.

Strandskydd

Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet upphävdes i samband med genomförandet av den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft år 2003. Detta rör dock enbart två mindre områden som inte berör fastigheten Gudö 13:1.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras med ny information om strandskyddets historik på platsen.

M13. Kommunala Lantmäteriet

Plankarta

Egenskapsbestämmelsen om minsta tomtstorlek, d_1 skulle kunna uppfattas som att den är ej gällande inom byggrutan. Det hade varit tydligare med pilar för att illustrera att bestämmelsen gäller över all kvartersmark.

Kommentar: Aktuellt detaljplaneförslag ska läsas digitalt. Digitalt framgår det att d_1 gäller för hela egenskapsområdet som avser bostäder.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Förutsatt att det är meningen att styckningslotterna ska nyttja Fiolvägen och Tutviksvägen som utfart kommer fastigheterna anslutas till de befintliga gemensamhetsanläggningarna Tutviken ga:1 och Gudö ga:2 i samband med lantmäteriförrättning. Det är önskvärt att det framgår att det är lantmäterimyndigheten i Haninge kommun som hanterar avstyckning och anslutning till gemensamhetsanläggningar efter ansökan från fastighetsägare.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med Lantmäteriets önskemål.

Fastighetskonsekvenstabell

Hänvisning sker till fel lagrum. Rätt är att i samband med avstyckning kan lantmäterimyndigheten besluta om anslutning enligt 42 a § Anläggningslagen.

Kommentar: Planbeskrivningen har korrigerats i enlighet med Lantmäteriets önskemål.

Övriga inkomna synpunkter

P1. Gudö 3:304

Intresset att ta området i anspråk är fortfarande enskilt.

Kommentar: Området är enskilt ianspråktaget idag såsom en privatägd fastighet. Kommunen bedömer att planläggningen av Gudö 13:1 bidrar till en effektiv markanvändning och att det finns en samhällsnytta i att möjliggöra för flera marknära bostäder.

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: *Området är enskilt ianspråkstagat idag. Kommunen bedömer att planläggningen av Gudö 13:1 bidrar till en effektiv markanvändning och att det finns en samhällsnytta i att möjliggöra för flera marknära bostäder.*

Det aktuella detaljplaneförslaget reglerar en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm, vilket är densamma som regleras av detaljplan D150. Enligt D150 tillåts en bruttoarea på 180 kvm för huvudbyggnaden och 60 kvm för uthus. I det nya förslaget tillåts en högre bruttoarea för huvudbyggnad, 220 kvm, medan möjligheten att bygga komplementbyggnader tas bort. Detta innebär att det nya detaljplaneförslaget förhåller sig till det rådande förhållandet mellan fastighetsstorlek och exploateringsgrad i området. I samband med planarbetet har bebyggelseförslaget utredds med hänsyn till den specifika platsen.

Förslaget att placera ett tvåvåningshus så tätt inpå ursprungsfastighetens bostadshus och uteplatser kommer att skugga kraftigt under halva året. Bostadshuset på fastigheten Gudö 21:1 skulle skugga det planerade bostadshuset på den södra strandtomten. Ett större avstånd mellan husen skulle lämna plats för solljus och ge minska insyn.

Kommentar: *Noteras.*

Kommunens målsättning om att så mycket som möjligt undvika sprängning skulle även kunna uppfyllas med detta förslag till fastighetsplacering. Bostadshuset kan placeras på plan mark och rörgrav behöver bara grävas till ett hus. (komplementbostadshus 3 har redan full service).

Kommentar: *Nivåskillnader på fastigheten gör att husen behöver placeras så att de på ett tillgängligt sätt kan angöras.*

Om kommunen går vidare med sitt förslag oreviderat undrar fastighetsägaren om och i så fall när kommunen kommer ändra reglerna för tomtstorlekar i detaljplan D-150 till minst 1500 kvm.

Kommentar: *Gällande detaljplan D150 reglerar en minsta tomtstorlek om minst 1500 kvm.*

P2. Tutviken 1:19

Fastighetsägare till Tutviken 1:19 hänvisar till förslag på tidigare detaljplanändringar som Haninge kommun avslog på grund av dåliga avloppslösningar. Har dessa förändrats?

Kommentar: *VA-kapaciteten i området är fortsatt begränsad. Omfattningen av bebyggelse i aktuellt planförslag har därför anpassats till den infrastrukturkapacitet som finns på platsen.*

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.*

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.

P3. Tutviken 1:15

Fastighetsägare till Tutviken 1:15 undrar hur det kommer sig att man ska få bygga större byggnader än övriga i området runtomkring. Nuvarande detaljplan reglerar 180 kvm i bruttoarea och 6,5 meter i nockhöjd på två plan eller 4 m för ett plan. Här har Haninge kommun föreslagit 220 i bruttoarea med 9 meter i nockhöjd. Vad har ändrats sedan två år tillbaka? Och varför göra skillnad inom samma område?

Kommentar: Det aktuella detaljplaneförslaget reglerar en minsta fastighetsstorlek om 1 500 kvm, vilket är densamma som regleras av D150. Enligt D150 tillåts en bruttoarea på 180 kvm för huvudbyggnaden och 60 kvm för uthus. I det nya förslaget ökar bruttoarean för huvudbyggnaden till 220 kvm, medan möjligheten att bygga komplementbyggnader tas bort. Detta innebär att det nya detaljplaneförslaget förhåller sig till det rådande förhållandet mellan fastighetsstorlek och exploateringsgrad i området. Detaljplan D150 reglerar ingen nockhöjd, utan den reglerar högsta antal våningar, vilket är en planbestämmelse som inte rekommenderas att användas längre i detaljplaner då det saknas en tydlig definition i lagen kring vad en våning är. Aktuellt planförslag har för avsikt att möjliggöra för byggnader som kan uppföras i två våningsplan (motsvarande en nockhöjd om 9 meter över medelmarknivå) vilket motsvarar hur detaljplan D150 reglerat.

Och Haninge kommun ser väl till att prickmark efterföljs i och med att strandskydd upphävs och att det ligger (näst intill) nära nationalpark?

Kommentar: Marken närmast strandlinjen är i aktuellt planförslag prickad. Detta innebär att marken inte får förses med byggnadsverk.

Kommer de som bygger att se om vår grusväg, Fiolvägen, att den håller för byggtrafik för fler bostäder på eventuell kort tid. Fiolvägen är idag redan hårt belastad och i mindre bra skick?

Kommentar: Det är exploatörens ansvar att återställa vägskador under genomförandet. I aktuellt fall kommer byggtrafiken att vara begränsad eftersom det enbart handlar om två villor.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Planbeskrivning

- Text om avstånd mellan byggnad och markkabel har tillkommit
- Strandskyddets historik har förtydligats
- Kompletterande text om att intresset av att ta marken i anspråk för bostäder väger tyngre än strandskyddets syften
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har förtydligats att med text om att det är lantmäterimyndigheten i Haninge kommun som hanterar avstyckning och anslutning till gemensamhetsanläggningar
- Fastighetskonsekvenstabellen har reviderats med korrekt anvisning till lagstiftningen
- Mindre redaktionella förändringar av texten i sin helhet

Plankarta

- W1 område utgår i söder
- Redaktionella förändringar kopplat till planbestämmelsernas formuleringar
- Planområdesgränsen har justerats marginellt.

Övrigt

- Dagvattenutredning har reviderats så att den procentuella förändringen stämmer