

Detaljplan för del av Gudö 13:1  
Vendelsö

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2024-08-29

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	2
1. Detaljplanens syfte .....	4
2. Beskrivning av detaljplanen .....	4
3. Motiv till detaljplanens regleringar .....	10
4. Planeringsförutsättningar .....	13
5. Genomförandefrågor .....	28
6. Konsekvenser .....	30
7. Planeringsunderlag .....	35

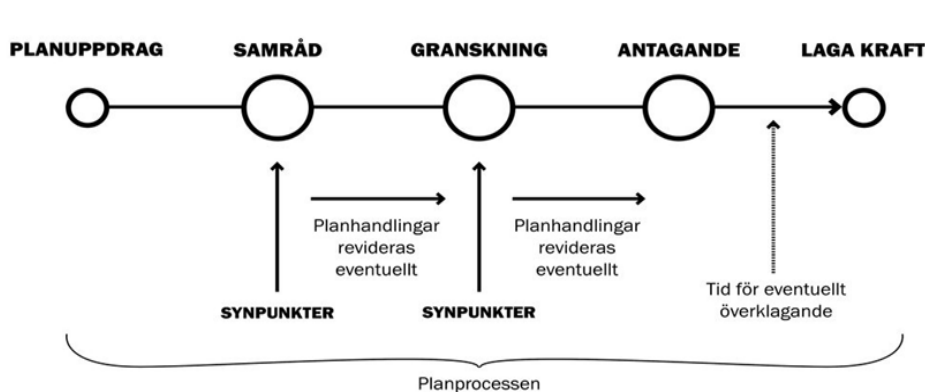
## SAMMANFATTNING

Detaljplanen omfattar del av Gudö 13:1 i Tutviken. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning och småskalig förtätning i enlighet med den befintliga småhuskaraktären i området. Planområdet omfattas idag av detaljplan D-150 som medger bostäder på platsen.

# DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel 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. Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens webbsida ([www.haninge.se/plan](http://www.haninge.se/plan)).



## Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete

## Samråd

Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Det är samrådsskedet detaljplanen befinner sig i nu.

## Mellan samråd och granskning

Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.

## Granskning

Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.

## Antagande

Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

## Laga kraft

Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter antagandet.



# 1. DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

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.

# 2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen.

## 2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för bostadsutveckling i form av småhus på del av fastigheten Gudö 13:1.

Planläggningen syftar till att skapa möjlighet för totalt två nya strandnära bostadsfastigheter genom avstyckning. Genom att fastigheten planläggs för bostadsändamål i form av enbostadshus som får uppföras i en eller två våningar, säkerställs en småskalig förtätning.



*Illustrationen visar ett möjligt bebyggelseförslag utifrån vad aktuell detaljplan tillåter. Detta innebär att det också finns möjlighet till andra placeringar som inte framgår av illustrationen.*

*Planområdet illustreras av orange linje. Gråa och vita objekt inom planområdet visar möjlig placering av byggnadsverk inom planområdet. Vita objekt utanför planområdet visar befintlig bebyggelse.*

Huvudbyggnad  
110 kvm bya

Garage  
40 kvm bya

Attefallshus  
30 kvm bya

Friggebod  
15 kvm bya

----- Bef. bebyggelse  
riva

## 2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet ligger i västra Tutviken, cirka 4 kilometer från Sågen centrum i Vendelsö och cirka 2 kilometer från närmsta busshållsplats vid Gudöbroleden. Planområdet omfattar del av fastigheten Gudö 13:1 och avgränsas av Långsjön i väst och Fiolvägen i söder. I nära anslutning till fastigheten finns Tyresta naturreservat. Inom planområdet finns idag flertalet komplementbyggnader, bryggor, parkeringsplatser och anlagda grusvägar.

Planområdet angörs via Fiolvägen som nås via Tutviksvägen. Infartsvägen är i gällande detaljplan D-150 planlagd som gemensamhetsanläggning som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Gatans bredd är cirka 4,5 meter. Efter infarten till fastigheten Gudö 13:1 övergår vägen till en gångväg som leder in i Tyresta naturreservat.



*Orange linje visar planområdets ungefärliga utbredning.*

## 2.3 KVARTERSMARK

Planområdet utgörs av ungefär 3 300 kvadratmeter som i huvudsak planläggs som kvartersmark. Planförslaget innebär att den norra delen av fastigheten Gudö 13:1 även fortsättningsvis får

användningen Bostäder (B) i enlighet med gällande detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13. Aktuell detaljplan möjliggör att del av Gudö 13:1 kan utvecklas med två nya bostadsfastigheter.

Bostadsbebyggelsens omfattning regleras med största tillåtna bruttototalarea (BTA), vilket innefattar den summerade arean av alla våningsplan och mäts från byggnadens utsida (yttre fasad) och största tillåtna maximal byggnadsarea (BYA) (e<sub>1</sub>). Bruttototalarean är reglerad till 220 kvadratmeter och byggnadsarean till 110 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet.

Största tillåtna bruttoarea är 40 kvadratmeter för carport/garage per fastighet.

Bebyggelsens placering avgränsas med prickmark, som reglerar var på fastigheten mark inte får bebyggas. Detaljplanen reglerar även att byggnadsverk ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (p<sub>1</sub>).

Byggnadsverk för bostadsändamål får uppföras i två våningar med en maximal tillåten nockhöjd om 9,0 meter över medelmarknivån. Byggnader ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet. Nivåskillnader på marken hanteras genom att byggnaden ges en god och genomtänkt markanpassning. Detta kan till exempel uppnås med souterränglösningar. Utfyllnader och schaktning ska undvikas i den mån det är möjligt. (p<sub>2</sub>).

Största taklutning är 27 grader och gäller för all bebyggelse inom planområdet.

Aktuell detaljplan reglerar att minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. Detta innebär att minsta landareal per fastighet är 1500 kvadratmeter.

Inom kvartersmark återfinns egenskapsbestämmelsen ”Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark” som anger att strandskyddet är upphävt för all kvartersmark inom detaljplaneområdet. Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

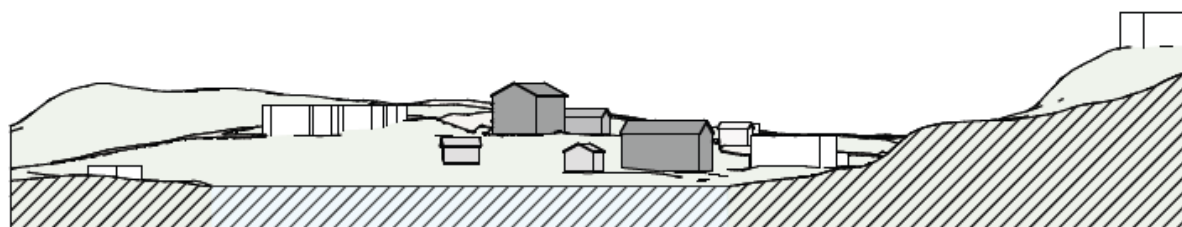
De nya fastigheterna angörs via Fiolvägen och vidare genom infartsväg planlagd med prickmark.

ANVÄNDNING	AREAL (M <sup>2</sup> )
<b>Bostad (B)</b>	3 200





*I fotomontaget visas ett möjligt bebyggelsescenario där hela byggrätten nyttjas samt möjligheten till uppförandet av brygga, friggbod och attefallsbus.*



*Vy sett från vattnet, Långsjön.*



*Vy sett från Fiolvägen.*

## 2.4 VATTENOMRÅDEN

Detaljplanen reglerar med bestämmelsen (W<sub>1</sub>) att bryggor får anläggas inom det intilliggande vattenområdet.

Inom vattenområde återfinns egenskapsbestämmelsen ”Egenskapsområde för allt vattenområde” som anger att strandskyddet är upphävt för allt vattenområde inom detaljplaneområdet. Strandskyddet upphävs för allt vattenområde i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Läs mer om detta under planeringsförutsättningar.

ANVÄNDNING	AREAL (M <sup>2</sup> )
Bryggor (W <sub>1</sub> )	65

## 2.5 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från när planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

### 2.6.1 Motiv till planförfarande

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan samt inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § kan detaljplaner som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

### 2.6.2 Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Nedanstående tidplan är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsägbara händelser.

PLANSKEDE	BESLUTSINSTANS	DATUM
<b>Beslut om planuppdrag</b>	Samhällsbyggnadsutskottet §58	26 oktober 2023
<b>Beslut om samråd</b>	Delegationsbeslut av planchef	3 september 2024
<b>Samrådstid</b>	4 veckor	1 oktober 2024
<b>Beslut om granskning</b>	Samhällsbyggnadsutskottet	Q2 2025
<b>Granskningstid</b>	4 veckor	Q2 2025
<b>Beslut om antagande</b>	Kommunfullmäktige	Q4 2025
<b>Laga kraft</b>		Q4 2025

### 2.6.3 Planhandlingar

Under samråd finns planförslaget, undersökning om betydande miljöpåverkan samt utredningar fysiskt tillgängliga i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider mellan 3 september - 1 oktober 2024.

Samtliga handlingar finns även digitalt tillgängliga på kommunens webbplats under hela tiden som planarbetet bedrivs.

Protokoll från samhällsbyggnadsutskottets beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under [haninge.se/anslagstavla](https://haninge.se/anslagstavla) och i kommunens diarium, under <https://haninge-sok.cicron.cloud/#!/search/>.



#### 2.6.4 Synpunkter på planförslaget

Eventuella synpunkter under samrådsskedet ska framföras skriftligen och vara **inkomna senast den 1 oktober 2024** till planenheten via post eller e-post.

Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråds- eller granskningskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds informera bostadsrättshavare, hyresgäst eller annan boende som berörs.

**Postadress:**

Haninge kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen/Planenheten  
136 81 Haninge  
E-post: [plan@haninge.se](mailto:plan@haninge.se)

**Märk era synpunkter med följande uppgifter:**

Dnr: PLAN 2019.44

Namn:

Adress:

Eventuell fastighetsbeteckning

### 3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

#### 3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
<b>B – Bostäder</b>	<p>2 kap. 2 § PBL- att mark används för det ändamål som områdena är mest lämpade för.</p> <p>2 kap. 3 § 3 PBL- en långsiktigt god hushållning av mark.</p> <p>2 kap 3 § 5 PBL - att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet</p>	<p>Bostäder möjliggör för detaljplanens syfte. Användningen syftar till att möjliggöra för uppförandet av ny villabebyggelse på fastigheten.</p> <p>Denna bestämmelse bekräftar den markanvändning som medges i gällande detaljplan D-150. Med bostäder avses enbostadshus inredda med en bostadsenhet per huvudbyggnad.</p>

#### 3.2 ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
<b>W<sub>1</sub> – Bryggor</b>	<p>2 kap. 2 § PBL- vattenområden används för de ändamål som områdena är mest lämpade för.</p> <p>2 kap. 3 § 3 PBL- en långsiktigt god hushållning med vatten.</p>	<p>Användningsbestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte om att platsen bibehåller sin karaktär. Denna bestämmelse anger att bryggor får anläggas inom vattenområdet. Bestämmelser utgår ifrån befintlig detaljplans (D -150) princip om att mindre bryggor får anordnas intill strandtomterna i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för mindre bryggor som bidrar till att vatten- och strandområdet tillgängliggörs.</p>

### 3.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
<b>Marken får inte förses med byggnadsverk</b>	2 kap. 3 § 1 PBL- en ändamålsenlig struktur.  2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bebyggelsens placering avgränsas till att koncentreras till den yta där marken får förses med byggnadsverk. Befintliga komplementbyggnader görs planstridiga för att undvika att planområdet utvecklas med fler bostadsenheter än det finns förutsättningar för på fastigheten idag. Reglering om att byggnad inte får uppföras görs för att säkerställa bebyggelsens placering i förhållande till fastighetens storlek och karaktär.
<b>d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1 500 m<sup>2</sup></b>	4 kap. 18 § PBL- en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.	Minsta fastighetsstorlek regleras för att säkerställa att enbart två avstyckningar är möjliga. Anledningen till detta är att det finns en begränsad VA-kapacitet på platsen och därför saknas förutsättningar för en kraftigare exploatering. Bestämmelser utgår även ifrån befintlig detaljplans (D - 150) princip om fastighetsstorlek. Bestämmelsen är i linje med detaljplanens syfte om att möjliggöra för småskalig förtätning vilket är i linje med omgivande miljö och är lämplig på platsen.
<b>h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 9,0 meter över medelmarknivå</b>	2 kap. 3 § 5 PBL- att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.  2 kap. 3 § 1 PBL- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.  2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen överensstämmer med detaljplanens syfte om att möjliggöra för småskalig förtätning samt att tillgodose behovet av bostäder på ett sätt som är i linje med omgivande miljö. Genom att reglera nockhöjden säkerställs en bebyggelseskala som är lämplig på platsen.
<b>p<sub>1</sub> – Byggnadsverk ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns</b>	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Avstånd till tomtgräns regleras för att säkerställa en mindre tät exploatering på platsen. På så sätt kan platsens karaktär med tilltagna



		tomter och mindre villabebyggelse fortsatt bevaras.
<b>p<sub>2</sub> – Byggnadsverk ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet. Nivåskillnader på marken hanteras genom, att byggnaden ges en god och genomtänkt markanpassning</b>	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att minimala ingrepp görs i landskapets karaktär. Fastigheten utgörs av en kuperad terräng som i högsta möjliga utsträckning ska bevaras. En genomtänkt markanpassning med förslagsvis souterränglösningar ska eftersträvas.
<b>0<sub>1</sub> – Största Takvinkel är 27 grader</b>	3 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan.  2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	För att bevara platsens befintliga karaktär plockas principer från gällande detaljplan. En taklutning om maximalt 27 grader tillåts. Genom att reglera takvinkel kan högre volymer med storskaliga tak undvikas.
<b>e<sub>1</sub> – Största tillåtna bruttoarea är 220 kvadratmeter och största tillåtna byggnadsarea är 110 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet</b>	4 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan.	Omfattning begränsas så att bebyggelseskalan och exploateringen överensstämmer med platsens småskaliga karaktär. Området karaktäriseras av större fastigheter med mindre villabebyggelse och detta är något som aktuell detaljplan förhåller sig till.
<b>e<sub>2</sub> – Största tillåtna bruttoarea är 40 kvadratmeter för carport/garage per fastighet</b>	4 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan.	Omfattning begränsas så att bebyggelseskalan och exploateringen överensstämmer med platsens småskaliga karaktär.
<b>Strandskyddet är upphävt</b>	2 kap. 2 § PBL- att mark används för det ändamål som områdena är mest lämpade för.  2 kap 3 § 5 PBL- att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.  7 kap. 18c § punkt 1 MB – marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att	Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Planområdet omfattas inte av strandskydd idag och betraktas vara kraftigt ianspråktaget. Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark med stöd i de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1 MB och regleras så att strandskyddet inte återinträder.

	det saknar betydelse för strandskyddets syften.	
--	---	--

### 3.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
<b>Strandskyddet är upphävt</b>	<p>2 kap. 2 § PBL- vattenområden används för de ändamål som områdena är mest lämpade för. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.</p> <p>2 kap. 3 § 3 PBL- en långsiktigt god hushållning av vatten.</p> <p>7 kap. 18c § punkt 1 MB - redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</p>	<p>Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Planområdet omfattas inte av strandskydd idag och betraktas vara kraftigt ianspråktaget. Planbestämmelsen gäller för allt vattenområde med stöd i de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1 MB och regleras så att strandskyddet inte återinträder.</p>

# 4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## 4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1.1 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet beläget inom markanvändningsområdet *gles stadsbygd*. Gles stadsbygd innebär att området ska förbli glesare än den medeltäta eller den täta – men det är fortfarande stadsbygd och inte landsbygd. Vidare framgår i översiktsplanen att ny bebyggelse vid förtätning ska anpassas till områdets karaktär samt att de delar som gränsar mot nationalparken skyddas från exploatering som riskerar att störa dess upplevelse. Anläggningar i syfte att skapa nya entréer till Tyresta ses dock som positivt.

### 4.1.2 Utvecklingsprogram

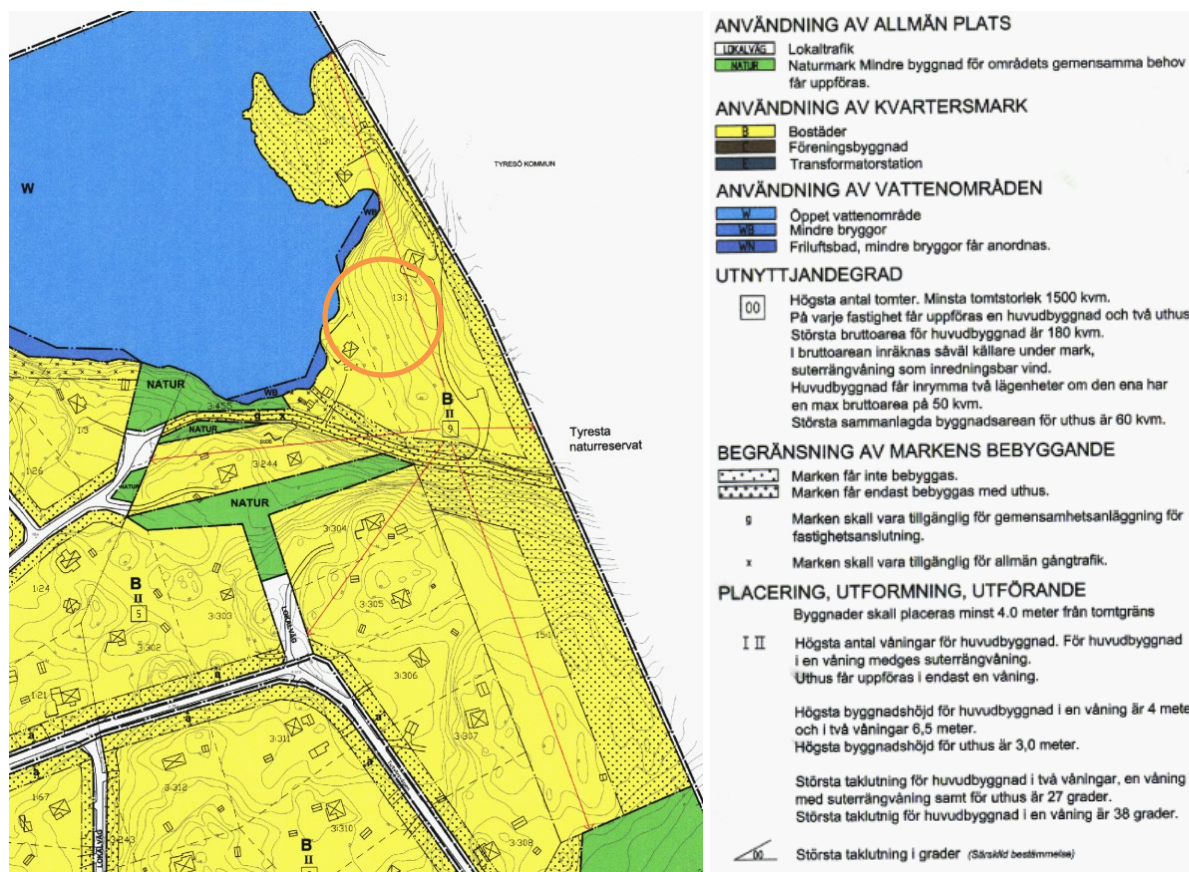
Vendelsö utvecklingsprogram, som omfattar kommundelarna Vendelsö, Gudö och Vendelsöalm, antogs av kommunfullmäktige 2010. Syftet med utvecklingsprogrammet var att belysa programområdets möjligheter när det gäller bebyggelseutveckling genom att titta på inkomna planförfrågningar och ställa dem mot grönstruktur, trafiksituationen i området samt möjligheterna att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Ny bebyggelse ska enligt utvecklingsprogrammet i första hand tillkomma inom 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.

### 4.1.3 Detaljplan och områdesbestämmelser

Gudö 13:1 omfattas av detaljplan D-150 (2003) ”Gudö-Tutviken Strängvägen- Cellovägen m.fl.”. Huvudsyftet med den gällande detaljplanen 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. I enlighet med detaljplanens syfte om bibehållen karaktär i området har byggrätterna i detaljplan D-150 reglerats med en bestämmelse som begränsar antalet fastigheter och minsta fastighetsstorlek om 1 500 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Aktuellt planområde är planlagt för bostadsändamål där bruttototalarean är reglerad till 180 kvadratmeter för huvudbyggnad. Största taklutning för huvudbyggnad i två våningar, en våning med sutterängvning samt uthus är reglerat till 27 grader. Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad i en våning är 38 grader. Detaljplanen tillåter även att två komplementbyggnader får uppföras på varje fastighet.





Markeringen visar ungefärligt planområde inom gällande detaljplan D150.

Stora delar av Gudö 13:1 ingick i ett tidigare planarbete (PLAN.2012.7) där förutsättningarna för bostadsutveckling utreddes. I det förslag som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-04-20, § 122, föreslogs en ny fastighetsstruktur med möjlighet för nio avstyckningar för bostadsändamål. Stadsbyggnadsnämndens beslut om att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen genom dom 2017-05-17 i mål nr P 7312-16. Domstolen konstaterade att det saknades särskilda skäl i den omfattning som framhävdes i detaljplanen och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avsågs med planen huvudsakligen var enskilt. Det särskilda skälet för upphävandet var inte tillräckligt motiverat i planbeskrivningen och administrativ bestämmelse och linje för upphävandet av strandskyddet saknades på plankartan. Beslutet att anta detaljplanen stred mot bestämmelserna om upphävande av strandskydd i 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 c § miljöbalken.

#### 4.1.4 Planbesked

Den 12 december 2019 inkom en ansökan om planbesked för fastigheten Gudö 13:1. I ansökan framfördes ett förslag där 12 nya avstyckningar önskades. Kommunstyrelsen 2020-03-30 § 69 beslutade att ge ett positivt planbesked om att en ny detaljplan ska upprättas för att utreda förutsättningarna för utökat antal avstyckningar på Gudö 13:1. Strandskyddspartiet som ansågs som ej tillräckligt ianspråktaget enligt mark- och miljödomstolen dom bedömdes nu som i ianspråktaget varför skälet till upphävandet av det tidigare antagandebeslutet inte längre var aktuellt och en ny plan kan tas fram.

#### 4.1.5 Planuppdrag

Haninge kommun lämnade 2022-02-11 besked om att kommunen var beredd att arbeta fram ett planförslag i enlighet med inkommen planansökan. Den föreslagna exploateringen visade sig i efterhand inte vara möjlig utifrån kommunens vatten- och avloppskapacitet. Kommunens vatten- och avloppsavdelning konsulterades och konstaterade att det saknas kapacitet för 12 nya fastigheter på platsen. Som en följd av detta har förslaget reviderats och antalet avstyckningar reducerats till totalt två avstyckningar med totalt två enbostadshus på enbart den norra delen av fastigheten. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2023-09-26 §58 att ge förvaltningen i uppdrag att pröva förutsättningarna för småskalig bostadsutveckling på del av Gudö 13:1.

#### 4.1.6 Dagvattenstrategi

Enligt kommunens Dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartermark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att vid planarbeten ska mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 centimeter, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

#### 4.1.7 Trafik- och parkeringsstrategi

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt. Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

1. Staden blir tillgänglig. Detta innebär att konkurrenskraften för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska stärkas samtidigt som tillgängligheten för bilburna upprätthålls. Det ska vara lätt för besökare att hitta cykel- och bilparkering vid viktiga målpunkter.
2. Marken används effektivt. Markparkeringar ska undvikas i de lägen som lämpar sig väl för förtätning med ny bebyggelse. För att motverka en överkapacitet av ytor för bilparkeringar ska parkeringsbehovet vid ny- och ombyggnation bestämmas enligt varje projekts specifika förutsättningar. Detta innebär att flexibla parkeringstal ska tillämpas vid ny- och ombyggnation och parkeringstalet är därför beroende av projekt- och lägesspecifika förutsättningar.
3. Stadsmiljön blir attraktiv. Utbyggnaden av stadskärnan och andra centrala tätorter i Haninge ska styras utifrån vilka stadsmiljöer vi vill skapa. Stadsmiljön planeras i en mänsklig skala där trafikplaneringen följer prioriteringsordningen mellan trafikslag.
4. Hållbart resande ska uppmuntras. Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras så att oönskad miljöpåverkan som koldioxidutsläpp och trafikbuller minskar. Planering för cykel- och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång-, cykel- och kollektivtrafik ökar.

Planförslaget bedöms bidra till effektivare markanvändning och inte leda till något ökat parkeringsbehov.

#### 4.1.8 Cykelplan

Enligt kommunens Cykelplan, antagen 2018, ligger närmsta cykelstråk ungefär 2 kilometer från planområdet.

#### 4.1.9 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan ska, enligt 5 kap. 11a§ plan- och bygglagen, genomföras inom ramen för samrådet. För denna detaljplan sker undersökningssamrådet i samband med detaljplanesamrådet, varför ett särskilt beslut i frågan fattas först efter detaljplanesamrådets slut. Den slutliga undersökningen, i vilket beslutet framgår, anslås på kommunens hemsida, där det blir tillgängligt för allmänheten.

#### 4.1.10 Kommunala miljömål

År 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Sveriges riksdag har därtill beslutat om 16 svenska miljömål, som utgör en gemensam riktning för det svenska miljöarbetet och som motsvarar det nationella genomförandet av de globala målen miljömessiga dimension. Kommunernas roll i arbetet för att uppnå miljömålen är att översätta de nationella målen till lokala mål och åtgärder. De kommunala miljömålen i Haninge utgår från översiktsplanen, vars vision bland annat anger att kommunen ska bedriva ett aktivt miljö- och klimatarbete. Målsättningar och riktlinjer med relevans för miljöarbete och stadsbyggnad kan delas in i tre kategorier, som i korthet innebär följande:

- **Fossilfria resor och transporter.** Förutsättningar för en miljövänligare livsstil skapas genom att i planeringen främst utgå från behoven hos gående och cyklister, samt genom att främja en sammanhållen bebyggelse och en väl utbyggd kollektivtrafik.
- **Hållbar stadsutveckling.** Boendemiljöerna är attraktiva, trygga och hälsosamma. Det finns god tillgång till parker och grönytor och stadens ekosystemtjänster värnas och utvecklas. Ny bebyggelse uppförs utan risk för skada vid översvämningar och präglas av goda materialval och energihushållning. Dagvatten renas och omhändertas lokalt, i naturliknande lösningar med estetiska kvaliteter. Stadsutvecklingen bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser.
- **Rent vatten och naturens mångfald.** Långsiktig tillgång till natur- och kulturmiljöer med hög biologisk mångfald och goda rekreativsmöjligheter säkerställs. Värdefull jordbruksmark och natur bevaras. Naturmark med särskild betydelse för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband skyddas. Kommunens vatten och sjöar har god kvalitet och viktiga dricksvattenresurser beaktas.

## 4.2 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i Gudö i kommundelen Vendelsö. Området består främst av villabebyggelse och fritidshus. Karaktären i området utgörs av väl tilltagna fastigheter med småskalig bebyggelse. Planområdet utgörs av kuperad terräng och gränsar i norr till Långsjön och sluttar upp mot öster och söder. Marken består av anlagd gräsmark, grusmark samt enstaka träd. Planområdet ligger i nära anslutning till Tyresta naturreservat vilket ger området en grön och naturskön karaktär. Cirka



400 meter söder om planområdet finns Tutviksskogen som är en mosaik av hållmarker och myrar.

## 4.3 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i nära anslutning till Tyresta naturreservat som är ett välbesökt rekreativt område och där riksintresse för det rörliga friluftslivet gäller. Direkt söder om planområdet, över fastigheten Gudö 13:1 löper ett servitut med en gång- och cykelväg som leder in i naturreservatet. Sörmlandsleden passerar öster om planområdet inne i Tyresta naturreservat.

En bit väster om planområdet har strandlinjen gjorts tillgänglig som allmän plats i gällande detaljplan (D-150).

## 4.4 SERVICE

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

## 4.5 KULTURMILJÖ

Fastigheten Gudö 13:1 har i kulturmiljöprogrammet inte pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område men angränsar direkt till Tyresta naturreservat och ligger i anslutning till Tutvikens kulturmiljöområde.

## 4.6 TRAFIK

### 4.6.1 Gator och trafik

Planområdet ligger i slutet av Fiolvägen som nås via Tutviksvägen. Infartsvägen (Fiolvägen) är i gällande detaljplan planlagd med ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) och bestämmelsen x som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångkraft. Gatans bredd är ungefär 4,5 meter. Efter infarten till fastigheten övergår vägen till en gångväg som leder in i Tyresta naturreservat.

### 4.6.2 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Gudöbroleden, två kilometer bort.

### 4.6.3 Parkering

Parkering sker på de egna föreslagna fastigheterna.

## 4.7 TEKNIK

### 4.7.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt vatten och avloppsverksamhetsområde med vatten- och spillvattentjänster och är anslutet till det kommunala VA-nätet.

### 4.7.2 Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Fastighetsägaren som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner,

ansvarar för avvattnings av kvarteretsmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvarteretsmark.

### 4.7.3 Energi

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

### 4.7.4 Avfall

Avfallshantering sköts enligt Södertörns kommunernas Avfallsplan 2021–2030 och kommunens renhållningsföreskrifter. Närmaste återvinningstation ligger cirka 2 km från planområdet.

### 4.7.5 Övriga ledningar

Utöver ovan nämnda ledningar finns det även tele- och fiberledningar tillhörande Skanova AB i nära anslutning till planområdet.

## 4.8 MILJÖ OCH NATUR

### 4.8.1 Dagvatten

Dagvatten fördröjs idag inom planområdet och avrinner till Långsjön. I den södra delen av planområdet (dock främst utanför planområdet) har det anlagts ett brett och gräsbevuxet svackdike. Svackdikedet är terrasserat, med dämningar, vilket gör att avrinningen fördröjs och vatten tillåts bli stående och infiltrera i marken. I svackdikedet finns brunnar för bräddning, som via en trumma/kulvert leder vattnet vidare under mark och under grannfastigheten Gudö 21:1, till recipienten. Ett mindre och kompletterande vegetationsbevuxet dike finns även invid infarten och parkeringen, i planområdets sydvästra del.

I fastighetens södra gräns finns ett mindre vattendrag (dike) markerat i lantmäteriets topografiska webbkarta. Inom planområdet är diket numera kulverterat och överbyggt, med svackdikedet. När vattendraget når den nuvarande fastighetsgränsen, öster om planområdet, leds vattnet in i tre trummor, som placerats invid varandra. Därigenom leds vattnet under planområdet och under grannfastigheten, till recipienten

### 4.8.2 Geotekniska förhållanden

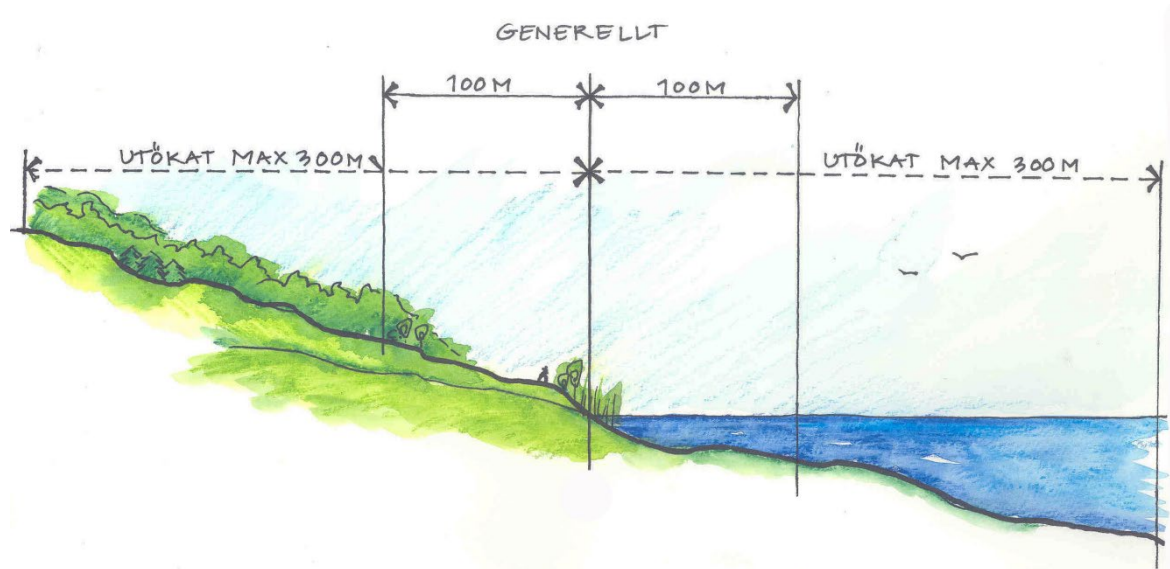
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) kartvisare består planområdet i huvudsak av berg, som på vissa ställen är överlagrat med ett tunt lager morän. Vid platsbesök (2023-10-26) noterades berg i dagen.

### 4.8.3 Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Strandskyddet upphävdes för aktuellt planområde både på land och i vattnet i samband med tidigare antagna områdesbestämmelser (laga kraft 1988-12-02). Även vid genomförandet av den nu gällande detaljplanen, D-150 (laga kraft 2003-03-13) beslutades det att strandskyddet skulle upphävas. Strandskyddet återinträder dock automatiskt enligt 7 kap 13 § miljöbalken när gällande detaljplaner ändras, ersätts eller upphävs. I aktuellt fall återinträder det generella strandskyddet om 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön.

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitlet i miljöbalken. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga

förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, se 7 kap. 13 § MB. För att upphäva strandskyddet inom hela eller delar av ett framtida nytt planområde krävs att något av dispensgrunderna i 7 kap. 18 c § MB uppfylls. Enligt 7 kap. 18 c § 1 MB kan strandskydd upphävas om ett område redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Bilden visar en illustration på det generella strandskyddet som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet.

Strandskyddet upphävs på all mark som kommer att omfattas av strandskydd och som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och vattenområde preciserad för bryggor. På plankartan redovisas upphävandet av strandskyddet under rubriken *Egenskapsbestämmelser för allt vattenområde* och *Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark*.

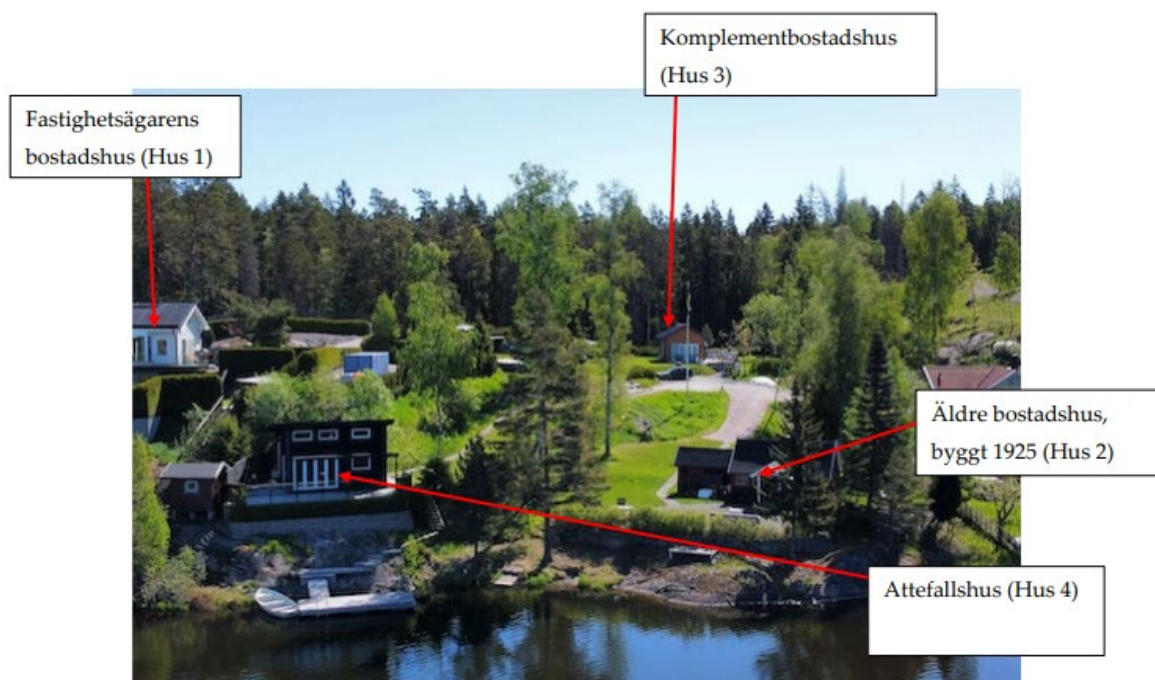
Den föreslagna bebyggelsen på Gudö 13:1 planeras på mark och vatten som i en stor omfattning redan har tagits i anspråk av befintliga anläggningar, vegetation, vägar och bryggor på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses därmed upphävas enligt särskilda skäl; 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken.

Nedan redovisas underlag från syn genomförd av fastighetsägaren den 2 juli 2024 där det framgår hur marken och vattnet är ianspråktaget.

Planområdet är idag ianspråktaget med olika anläggningar som finns på fastigheten, på bilderna nedan framgår det hur mark- och vattenområdet redan är privatiserat på ett sätt att det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Den allmänna tillgången till strandlinjen längs med hela viken som utgörs av Gudö 13:1 och Gudö 21:1 är redan begränsad av flertalet bryggor och komplementbyggnader.



Sommarbild över planområdet, del av Gudö 13:1, taget från Långsjön (från väster).



Sommarbild över planområdet, del av Gudö 13:1, tagen från Långsjön (från väster).

Utöver att det finns komplementbyggnader och bryggor på fastigheten intill strandlinjen så finns även anlagda vägar, parkeringsplatser, trädgårdar med anlagd vegetation och möblemang. Fastigheten är till stora delar anlagd på ett sätt som gör att den upplevs som privatiserad.

Planområdets naturmiljö har undersökts med hjälp av flygbilder och vid platsbesök (i oktober 2023). Ingen del av naturen inom planområdet är opåverkad av människan och vid platsbesöket gjordes bedömningen att planområdet saknar noterbara naturvärden vilket gör att området inte bedöms värdefullt för något av strandskyddets syften.





Till vänster syns Hus 2 och 4 från parkeringsplatser (österifrån).  
Till höger syns Hus 2 och Hus 4 från gångstigen ner till Hus 2 från parkeringsplatsen (österifrån). På bilden syns även va-anläggning.



Till vänster syns Hus 2s tomt med utemöbler och i bakgrunden Hus 4 (söderifrån).  
Till höger syns Hus 2s brygga sedd från Hus 4s tomt. I bakgrunden ses även Gudö 21:1s brygga.



Hus 1 och 4 taget från Hus 2s tomt (söderifrån). I förgrunden syns trädgårdsmöbler tillhörande Hus 2s tomt. Det går även att se Hus 4s trappa ner till husets brygga.





*Till vänster syns Hus 4s brygga taget från husets terrass (österifrån).*

*Till höger syns Hus 1s brygga och trappan från huset ner till bryggan (västerifrån). Hus 2 och 4 syns i bild.*

Det framgår att platsen upplevs som ett bebyggt villakvarter med iordninggjorda grusvägar med belysning, parkeringsplatser, grindstolpar, trädgårdar med gräsmatta, utomhusmöbler och trädgårdsplanteringar, häckar, flaggstänger, uthus och bryggor. Hela det tänkta planområdet upplevs som och bedöms vara ianspråktaget som tomtmark eller vägmark.

Ett strandskyddupphävande i aktuell detaljplan är också i linje med detaljplanens syfte om 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. Den omgivande miljön karaktäriseras av sjönära villabebyggelse med mindre privata bryggor.

Strandskyddet avses upphävas inom vattenområde och kvartersmark. Marken inom området utgör hemfridszon och är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § pkt 1 MB) varför strandskyddet avses upphävas.

#### 4.8.4 Naturreservat

Planområdet ligger intill Tyresta naturreservat. Gränsen mot naturreservatet markeras med ett staket, en gårdsgård. Invid staketet, precis utanför planområdet, går en bred väg. I nuvarande detaljplan finns en remsa med prickmark mot naturreservatet. Prickad mark får enligt den gällande plankartan inte bebyggas och syftet med remsan är att bibehålla en buffertzonen mellan bebyggelsen och naturreservatet.

#### 4.8.5 Naturvärden

Planområdets naturmiljö har undersökts med flygbilder och vid platsbesök (i oktober 2023). Ingen del av naturen inom planområdet är opåverkad av människan och vid platsbesöket gjordes bedömningen att planområdet saknar noterbara naturvärden. Planområdet är inte utpekad som naturvärdesobjekt i kommunens Ekodatabas och det ingår inte heller i kommunens spridningssamband för barr- och blandskogsarter, eller för arter knutna till ädellövträd. Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

En sökning av inrapporterade fynd i Artportalen (april 2024) visar inga observationer inom planområdet, men väl i dess närhet. I vattnet utanför fastigheten har sjöfåglar som knipa, knölsvan, storlom, storskrake och gråtrut (sårbar) noterats, och i strandkanten har det observerats häger. I närheten av planområdet har det även noterats fågelarter som större hackspett, nötsrika, koltrast, svartvit flugsnappare (nära hotad), stjärtmes, nötväcka och rödhake. Dessa fåglar anses, för platser i Stockholmstrakten med vatten, barrskog och villabebyggelse, vara tämligen vanliga.

Strax utanför planområdet har det rapporterats in fynd av vanlig snok och kopparödla. Inga groddjur har noterats. Vad gäller fladdermöss så finns få inrapporterade fynd i närområdet. Inom 500 meter från planområdet finns endast ett inrapporterat fynd, av nordfladdermus (NT), i den södra delen av Tutviken.

Den sammantagna bedömningen är att ingen del av planområdet kan anses ha särskild betydelse för biologisk mångfald. Därtill innehåller planområdet inte någon sådan naturmiljö som tyder på att området skulle vara av betydelse för några skyddsvärda arter, eller att sådana arter skulle ha anledning att mer än tillfälligt vistas inom planområdet.

## 4.9 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

### 4.9.1 Luft

Översiktliga luftföroreningskartor från östra Sveriges luftvårdsförbund visar på låga eller mycket låga värden inom planområdet, för både partiklar (pm10) och för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) på års- och dagsbasis. Miljökvalitetsnormer för luft nås med god marginal.

### 4.9.2 Vatten

Dagvatten hanteras inom planområdet och avrinner till Långsjön. Sjösystemet Drevviken – Långsjön – Tyresö-Flaten – Albysjön, det vill säga Tyresån, är klassat som vattendrag i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) (SE656944-164051). Vattendraget har otillfredsställande ekologisk status. Utslagsgivande faktorer är morfologiska förändringar, kontinuitet och konnektivitet, vilket går att härleda till fysisk påverkan från bland annat regleringar, vandringshinder och förändringar i strandkanten. För övergödning är status måttlig, men halterna ligger mycket nära klassgränsen mellan god och måttlig status. God ekologisk status ska uppnås i Tyresån till 2033 eller 2027, beroende på kvalitetsfaktor. Kemisk status är ej god. Halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver överskrider i samtliga undersökta sjöar i Sverige och anses bero på att utsläpp av dessa ämnen har skett under en lång tid, vilket har bidragit till långväga luftburen spridning och atmosfärisk deposition. Bortsett från de överallt överskridna ämnena, är halterna av PFOS i ytvattnet också för höga. Enligt miljökvalitetsnormen ska god status för PFOS nås till 2027.

Tyresåns sjösystem mynnar sedan i Östersjön, i Kalvfjärden. Kalvfjärden är en ytvattenförekomst (SE591280-182070) med måttlig ekologisk status till följd av bland annat övergödning. Kemisk status är ej god, men bortsett från överallt överskridna ämnen är kemisk status god.

Enligt vattenkartan i VISS är planområdet inte beläget inom något modellerat tillrinningsområde för grundvattenförekomster. Markförhållandena, med mycket berg och berg i dagen, medger inte infiltration till grundvattnet i någon större utsträckning.

## 4.10 RIKSINTRESSE

Planområdet är i nära anslutning till Tyresta-Åva-Gålö som är av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området har pekats ut som riksintresse till följd av dess goda förutsättningar att, i tätortsnära läge, erbjuda berikande naturupplevelser och friluftaktiviteter.

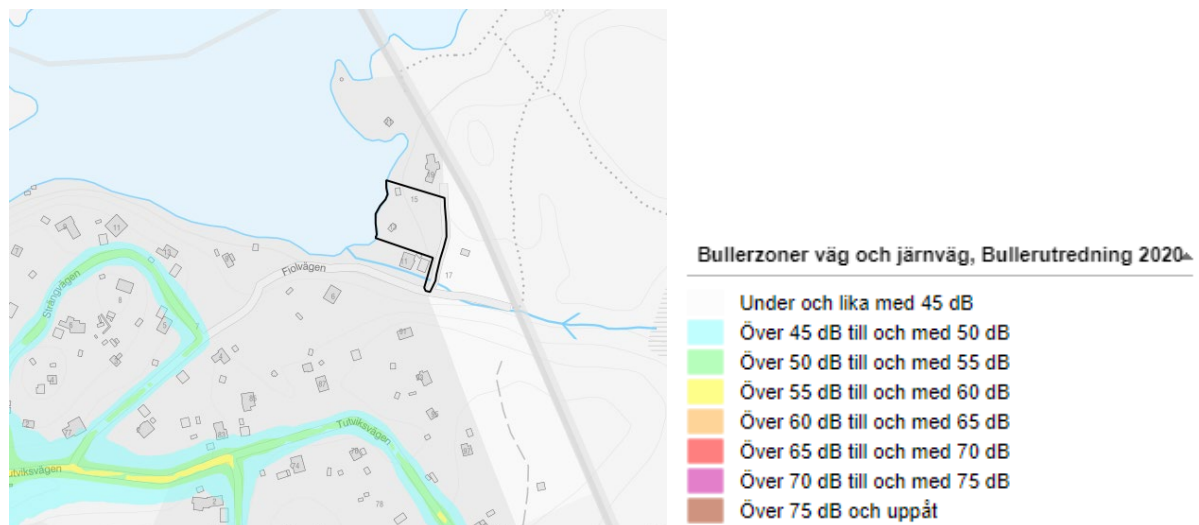
För att bibehålla goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet är det framför allt av vikt att tillgängligheten till naturreservatet inte reduceras.

Planområdet har tidigare varit en del av riksintresset för Tyresta-Åva-Gälö, men efter en översyn som resulterade i en ny gränsdragning (beslutad 2016), ligger planområdet numera utanför riksintresset. Riksintressets gränser bör dock inte tolkas som exakta och riksintresset behöver därför beaktas även direkt utanför detsamma.

## 4.11 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.11.1 Omgivningsbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning år 2020 visar att planområdet inte omfattas av några högre bullernivåer (under och lika med 45 dB). Planområdet ligger i utkanten av villabebyggelsen i Gudö och intill Tyresta naturreservat.



Översiktlig bullerkartering på väg och järnväg, 2020. Haninge kommun. Planområdet är markerat med svart linje.

### 4.11.2 Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av några leder för farligt gods.

### 4.11.3 Föroreningar

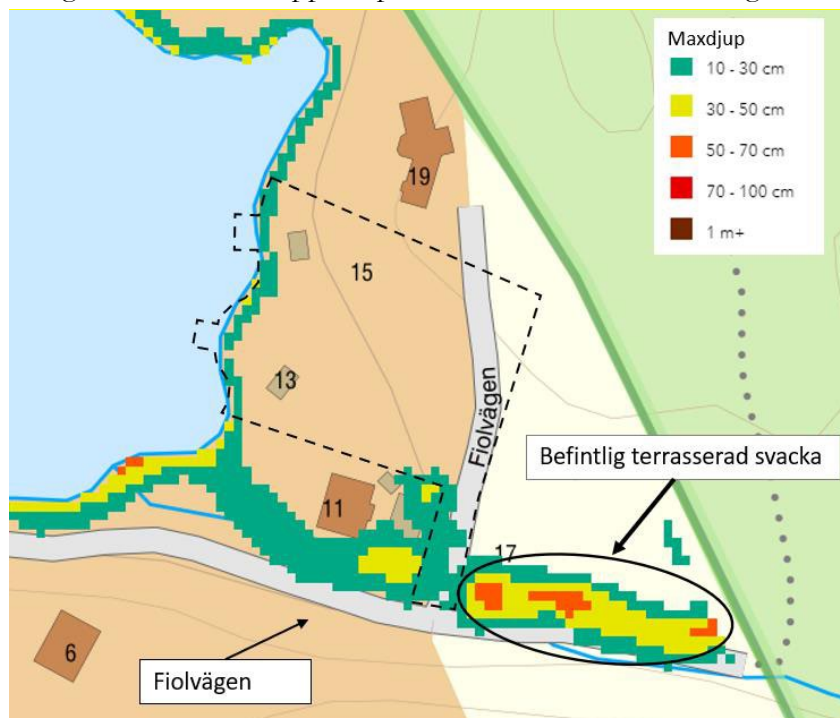
Det finns inga miljöfarliga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet och det finns i kommunens eller länsstyrelsens databaser inte några uppgifter om misstänkt eller förorenad mark inom planområdet.

Enligt SGU:s berggrundskarta domineras berggrunden inom planområdet av vacka, eller sannolikt sedimentär gnejs. Det är en vanligt förekommande bergart i södra Stockholmsområdet. Det är också en bergart som ofta är sulfidförande med förhöjda totalsvavelhalter. Vid sprängning av berg, behöver sprängmassornas sulfidhalt undersökas, och om sulfidhaltigt berg påträffas skall detta hanteras enligt gällande riktlinjer.

### 4.11.4 Risk för översvämning

Större delen av marken inom planområdet sluttar mot Långsjön och vid skyfall rinner regnvattnet direkt ned i Långsjön. Den för detaljplanen framtagna dagvattenutredningen (WSP, 2024-06-19) visar att vatten kan bli stående i en mindre lågpunkt öster om planområdet, i det terrasserade

svackdiket som anlagts med syfte att hantera dag- och skyfallsvatten. Sammantaget bedöms i nuläget risken att det uppstår problematiska vattenansamlingar vid skyfall vara liten.



*Skyfallskartering från 2021 enligt Stockholms länskartan.*

Planområdet ligger precis intill Långsjön, vars vattennivå kan stiga vid höga flöden. Flöden utmed Tyresåns sjösystem har studerats i en översvämningsskartering av MSB (2021). Av resultatet i skarteringen framgår att den del av planområdet som ligger närmast strandkanten kan hamna under vatten vid höga flöden. Enligt rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län, bör sammanhållen bebyggelse placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde (BHF). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras över den maximala utbredningsnivån för ett 100-årsflöde. I detaljplanen begränsas möjligheten till bebyggelse på låglänt mark vid Långsjön. Sådan mark regleras med prickmark, där marken inte får förses med byggnad.



Flödesvägar och lågpunkter vid ett 100-års regn för befintlig situation. Gul pil representerar flödesriktningen.

#### 4.11.5 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i anslutning till någon transportled för farligt gods, eller i anslutning till andra verksamheter som kan orsaka risker för människors hälsa eller för miljön.

#### 4.11.6 Risk för ras, skred och erosion

Det finns inga djupa jordlager av finkornigt innehåll inom planområdet och stora delar av marken består av urberg och morän vilket ger goda grundläggningsförutsättningar. Det finns utfyllnadsmassor på marken men dessa bedöms inte utgöra någon risk för skred eftersom berget fortfarande är ytligt och visuellt. Planförslaget bedöms inte påverka markförhållandena på ett sätt så att det skapas risk för ras, skred eller erosion.

#### 4.11.7 Radon

Radonnivån inom planområdet är inte förhöjd enligt kommunens radonriskkartering.

### 4.12 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITEL MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.



## 5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till, ska det i planbeskrivningen även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av detaljplanen.

### 5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 5.1.1 Fastighetsägare

Lagfaren och taxerad ägare för Gudö 13:1 är en privat fastighetsägare.

#### 5.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns inga rättigheter.

#### 5.1.3 Infarter

Infart till planområdet sker via Fiolvägen. Infart till den norra fastigheten kommer ordnas genom rättighet att nyttja infartsväg på den södra fastigheten.

#### 5.1.4 Vattenområde

Inom vattenområde får bryggor anläggas. Förslaget är att vattenområdet fortsatt tillhör stamfastigheten och att tillgång till bryggorna regleras genom servitut.

### 5.2 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I samband med detaljplanens genomförande kan två nya fastigheter bildas genom avstyckning från Gudö 13:1. Styckningslotterna bör i samband med avstyckningen anslutas till gemensamhetsanläggningarna Tutviken ga:1 och Gudö ga:2 för att säkerställa rätt till väg med mera.

#### 5.2.1 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Åtgärd	Fastighet	Rättigheter	Markanvändning	Kommentar
Avstyckning	Gudö 13:1		B (bostäder)	Styckningslotterna bör anslutas till Tutviken ga:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar väg, grönområden, vägbelysning och båt-bryggplats. Blivande styckningslotter kommer i samband med att de avstyckas kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen med stöd av 41 a § anläggningslagen.

Avstyckning	Gudö 13:1		B (bostäder)	Styckningslotterna bör anslutas till Gudö ga:2. Gemensamhetsanläggningen omfattar väg. Blivande styckningslotter kommer i samband med att de avstyckas kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen med stöd av 41 a § anläggningslagen.
Avstyckning	Gudö 13:1	0136-97/56.1	B (bostäder)	Vid avstyckning kan det förväntas bli mer trafik på gångvägsservitutet.
Rättighet	Gudö 13:1		W <sub>1</sub>	Styckningslotterna behöver rättighet för att nyttja vattenområdet som ägs av Gudö 13:1.

## 5.3 TEKNISKA FRÅGOR

### 5.3.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren står för alla eventuella kostnader eller ombyggnationer inom planområdet samband med detaljplanens genomförande.

### 5.3.2 Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats.

### 5.3.3 Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Fastighetsägaren som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

### 5.3.4 Energi

Fastighetsägaren ansvarar för fortsatt anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

### 5.3.5 Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med Södertörnskommunernas avfallsplan 2021–2030.

### 5.3.6 Övriga ledningar

Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt av

den initierande parten eller om annan överenskommelse skett, men flytten utförs av ledningsägaren. Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

## 5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 5.4.1 Planekonomisk bedömning

En förutsättning för detaljplanen är att planens genomförande inte belastar kommunen ekonomiskt genom exempelvis utbyggnad av allmän plats eller ombyggnad av annan infrastruktur exempelvis el, vatten och avlopp.

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Kostnader för fastighetsreglering och utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägaren för.

Vid anslutning av styckningslotter till gemensamhetsanläggning ska fastighetsägaren betala ersättning till befintliga delägare i gemensamhetsanläggningen.

### 5.4.2 Drift vatten och spillvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen. Utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

### 5.4.3 Gatukostnader

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark och inga gator eller infrastruktur bedöms behöva byggas om för att möjliggöra för planförslaget.

## 5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 5.5.1 Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar.

### 5.5.2 Tidplan

Plansamråd: kvartal 3 2024

Granskning: kvartal 2 2025

Kommunstyrelsens antagande: kvartal 4 2025

Preliminär byggstart: kvartal 4 2025

## 6. KONSEKVENSER

I planbeskrivningen redovisas de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Kommunens ställningstagande och motivering om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

## 6.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### 6.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades 2023-10-24, därmed tillämpas 6 kap miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Detaljplaneförslaget, och den förtätning som det innebär, bedöms få neutral påverkan på värdefull natur. Det sker inte någon påverkan på skyddad natur, eller på förutsättningarna för skyddsvärda arter i närområdet. Vad gäller konsekvenserna för yt- och grundvattnet och för möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna, bedöms de bli neutrala. Det finns inga noterbara kulturella värden inom planområdet, eller i planområdets direkta närhet, som påverkas negativt av föreslagen detaljplan. Allmänheten kommer även fortsättningsvis ha god tillgång till den omgivande naturens höga rekreativa värden. Med lämplig anpassning av bebyggelsens placering och med varsam hantering av krossmassor vid eventuell sprängning, bedöms detaljplaneförslaget kunna genomföras utan risk för människors hälsa eller för miljön. Motiv till bedömningarna finns i ”Undersökning om betydande miljöpåverkan” (Haninge kommun, 2024-07-29).

Kommunen bedömer därför att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen strategisk miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning.

### 6.1.2 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

Till planåtgärder räknas planbestämmelser eller åtgärder via tecknade avtal, eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder, som syftar till att minska detaljplanens negativa miljöeffekter eller stärka dess positiva effekter. Följande planåtgärder och rekommendationer föreslås:

- Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet överstiger 25 meter, som i regel motsvarar en trädlängd. Med ett sådant avstånd minskar riskerna att träd inom reservatet ska klassas som riskträd och fällas på grund av säkerhetsskäl.
- Med begränsning av markens utnyttjande (*prickmark*) och en begränsning av utnyttjandegraden och byggnadernas fotavtryck ( $e_1$  och  $e_2$ ) lämnas tillräckligt med plats för implementering av åtgärder för dagvattenrening, i linje med miljö kvalitetsnormerna.
- Med placeringsbestämmelse ( $p_2$ ), som anger att byggnadsverk ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet, kan större sprängnings-, schaktnings- och utfyllnadsarbeten undvikas. Om berg ska sprängas, krossas och återanvändas behöver bergets sulfidhalt undersökas, och om sulfidhaltigt berg påträffas skall detta hanteras enligt gällande riktlinjer.
- För att anpassa bebyggelsen till risken för höga flöden i Tyresån, begränsas möjligheten till bebyggelse på låglänt mark invid Långsjön. Sådan mark regleras med prickmark, där marken inte får förses med byggnadsverk.

### 6.1.3 Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## 6.2 RIKSINTRESSE

Genomförandet av den föreslagna detaljplanen bedöms inte medföra någon märkbar påverkan på riksintresset för Tyresta-Åva-Gälö. Detta då planområdet ligger utanför riksintresset och då den föreslagna bebyggelsen inte bedöms påverka naturvärden inom riksintresset, eller allmänhetens tillgång till riksintresset.

## 6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.3.1 Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte nuläget och gränsvärdena bedöms inte heller överskridas vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.

### 6.3.2 Vatten

Jämfört med befintlig situation beräknas föreslagen hantering av dagvattnet, enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024-06-19), leda till att föroreningshalterna i avrunnet vatten minskar för samtliga undersökta ämnen förutom för kadmium (oförändrat) och kvicksilver (ökar med 1 %). Vid planerad situation beräknas föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet öka för kadmium (18 %), krom (11 %) och kvicksilver (19%), medan mängderna av övriga studerade ämnen minskar.

Recipienten uppnår i dagsläget ej god kemisk status, vilket beror på att kvalitetskravet för de prioriterade ämnena kvicksilver, PBDE och PFOS inte uppnås. Enligt försämringsförbudet får koncentrationen av föroreningar som klassats i den sämsta statusklassen (ej god) inte öka i recipienten. PBDE beräknas ej öka med planerad situation. Gällande PFOS är osäkerheterna i beräkningsverktyget för stora för att det ska gå att göra tillförlitliga utlåtanden, men det finns inga skäl att anta att detaljplaneförslaget skulle medföra betydande tillskott av PFOS.

Ökningen av mängden kvicksilver i avrunnet dagvatten från planområdet är, sett till planområdets andel av Tyresåns samlade avrinningsområde, ej mätbar i recipienten och det får en försumbar betydelse för recipientens vattenkvalitet. Därtill beräknas framtida kvicksilverhalt i avrunnet vatten från planområdet till ca 0,0089µg/l, vilket kan jämföras med gränsvärdet för god status för inlandsvatten som enligt HVMFS (2019:25) är 0,07µg/l. Beräknad kvicksilverhalt i avrunnet vatten är därmed långt under gränsvärdet och ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms således inte bidra till ökad halt av kvicksilver i recipienten, eller att recipientens möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna försämrats. Inte heller för ekologisk status bedöms ett genomförande av detaljplaneförslaget försämra möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna.

### 6.3.3 Buller

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad bullernivå inom eller i anslutning till planområdet.



## 6.4 HÄLSA OCH MILJÖ

### 6.4.1 Dagvatten

Det planeras inte för några hårdgjorda ytor utöver den föreslagna bebyggelsen, och den sammantagna förändringen av markanvändningen inom planområdet blir därför liten. Det kommer fortsatt finnas möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom den egna fastigheten.

I dagvattenutredningen (WSP, 2024-06-19) har det föreslagits att fördröjningsåtgärder dimensioneras för att hantera avrunnet vatten från tillkommande bebyggelse. Beräknad volym som behöver fördröjas och renas inom respektive fastighet är cirka 3,5 kubikmeter. I dagvattenutredningen föreslås att takdagvatten från bebyggelse leds till nyanlagda svackdiken, via ytlig avrinning. Svackdikena föreslås utformas med ett grövre material, anläggas i flacka partier (om möjligt) och kompletteras med erosionsskydd. Exakt placering utreds i senare i samband med detaljplanens genomförande.

Ett sätt att förbättra reningen i svackdikena och minska föroreningsmängderna till recipienten är att komplettera svackdikena med en översilningsyta (gräsyta). Reningen i översilningsytan är mest effektiv om växtligheten är tät och om ytlagret är genomsläppligt. Med tanke på markförhållandena inom planområdet är det svårt att få till sådana extra reningsåtgärder.

### 6.4.2 Risk för olyckor

Genomförandet av detaljplanen medför inte några nya betydande risker, varför riskerna för olyckor även fortsättningsvis bedöms vara små. Inga skyddsavstånd krävs.

## 6.5 SOCIALA ASPEKTER

Boende som flyttar in i ny föreslagen bebyggelse kommer ha mycket god tillgång till grönområden och bostadsnära natur med höga rekreativvärden. Ett genomförande av detaljplaneförslaget påverkar inte allmänhetens möjlighet att gå och cykla till Tyresta naturreservat.

## 6.6 TRAFIK

### 6.6.1 Motortrafik

Som en konsekvens av planförslaget bedöms antalet resor till och från planområdet inte öka avsevärt mycket.

Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i angränsning bedöms kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra.

### 6.6.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen direkt påverkan på områdets gång- och cykelstråk. En konsekvens av planförslaget är ett ökat befolkningsunderlag och förtätning av platsen vilket medför ett ökat nyttjande av allmänna stråk, vilket bedöms vara positivt för folkhälsa och stadslivet.

## 6.7 KONSEKVEKSER STRANDSKYDD

I samband med detaljplanering återinträder strandskyddet för ett område, där strandskydd gäller, och behöver därmed också upphävas på nytt i detaljplanen. Strandskyddet upphävs i aktuell

detaljplan för de områden som redan är ianspråktagna. Detta innebär att förhållandena på platsen gällande strandskydd inte ändras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

# 7. PLANERINGSUNDERLAG

## 7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

I denna planbeskrivning redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen. Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- **Detaljplanekarta**, Haninge kommun, 2024-08-29
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2024-08-29
- **Undersökning om betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2024-07-29
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2024-04-04
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2024-07-22

### Övriga handlingar:

- Illustrationsplan, Haninge kommun 2024-07-17

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Vendelsö utvecklingsprogram, Haninge kommun, 2010
- Detaljplan D-150, Haninge kommun, 2003
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Cykelplan, Haninge kommun, 2018
- Avfallsplan 2021–2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018

## 7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Dagvattenutredning, WSP, 2024-06-19

## 7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun genom:

Planarkitekt, Planenheten  
Miljöplanerare, Planenheten