



UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan

Gudö – Tutviken

Åvägen-Bälgvägen

Upprättad 2002- 08- 01

HANINGE KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnad

Kjell Flygelholm
Plan-och exploateringschef

Jan Persson
Planarkitekt

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är i huvudsak att, i enlighet med tidigare upprättat program, skapa möjlighet att bebygga nuvarande fastigheter med större byggnader och på detta sätt ge bättre förutsättningar för ökad helårsbosättning.

En grundläggande planeringsförutsättning är att områdets karaktär skall bibehållas. Det innebär bl a att det inte kommer att ske några sådana ändringar av fastighetsbeståndet som ökar antalet byggbara fastigheter. Likaså skall storleken av tillkommande bebyggelse inte bli lika omfattande som i tätortens förtättningsområden.

Den permanentning som kommer att ske i planområdet kan ske även inom nu gällande byggnadsplaner. Attraktiviteten för permanentning ökar dock i samband med att det ges möjlighet att uppföra större byggnader.

Nu gällande planer är byggnadsplaner eller områdesbestämmelser. Inom dessa finns ingen skyldighet för kommunen att inlösa allmänplatsmark eller att vara huvudman för sådan mark. Då den planmässiga förändringen i aktuell detaljplan endast innebär ökad byggrätt avses huvudmannaskapet för vägar och annan allmänplatsmark därför vara enskilt. Tutviksvägen och Åvägen avses dock få kommunalt huvudmannaskap. Med hänsyn till att olika huvudmannaskap inte kan förekomma i en och samma detaljplan omfattas inte dessa vägar av planen. Det innebär att detaljplanen består av tre delområden. Bebyggelsen i planområdet kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 7 km nordost om Haninge centrum och ca 1 km öster om Gudöbroleden. Det begränsas i söder av bebyggelse för vilken detaljplan över den första etappen inom programområdet upprättats, i öster av befintlig bebyggelse för vilken detaljplan över den andra etappen inom programområdet upprättats, i väster av befintlig bebyggelse samt i norr av Gudö å, Långsjön och gränsen mot Tyresö kommun.

Areal

Planområdets totala areal är ca 25,2 ha varav vattenområdet är ca 5,9 ha.

Markägoförhållanden

Marken i området är i enskild ägo med undantag av fastigheten Gudö 3:141 i öster som ägs av Haninge kommun och utgör allmänplatsmark i gällande detaljplan. Vidare äger kommunen vägmarken för Åvägen och del av Tutviksvägen. Det finns också rester av en gammal vägsamfällighet Vendelsö (s:3), dels mellan Gudö 3:103 och 3:104, dels väster om Gudö 3:54. Dessa delar ingår numera i kommunens fastighet Vendelsö 3:296.

Ägarförhållandena i Gudö å och Långsjön är osäkra. För att klarlägga dessa erfordras särskild utredning som inte utförs inom ramen för detaljplanearbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan har antagits 1992. Aktualitetsförklaring har utförts hösten 1998. Enligt översiktsplanen ingår planområdets västra del i kommunens tätortsområde där en utveckling av bebyggelsen mot ökat helårsboende kan förväntas. För den resterande delen anges ingen förändring av nuvarande användningssätt. Av översiktsplanens aktualitetsförklaring, som utförts 1998, framgår att en stor del av bebyggelsetillskottet under åren har tillkommit som permanentningar inom fritidshusområden. Denna process förväntas fortgå. Den nu aktuella detaljplanen kan hänföras till denna typ av område.

Gällande detaljplaner

För föreliggande detaljplans östra del gäller två detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda 1979-04-27 respektive 1984-06-29. Övriga delar av planområdet omfattas av områdesbestämmelser lagakraftvunna 1991-11-04 med undantag för den allra västligaste delen som ligger helt utanför detaljplanelagt område.

Program

Planområdet omfattas av planprogram för Tutviken som antagits av kommunfullmäktige 2000-03-27. Av programområdets ca 200 fastigheter omfattar detaljplanen 45 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse eller ca en femtedel av programområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med programarbetet har MKB upprättats 1999-07-21 för hela programområdet. Den bedöms utan ytterligare bearbetning kunna ligga till grund för detaljplanen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2000-04-26 § 98 beslutat att detaljplan skall upprättas för programområdet Tutviken. Den nu aktuella detaljplanen är en av tre delplaner.

Tyresån

Gudö å och Långsjön omfattas till viss del av detaljplanen. Dessa ingår också i Tyresåns vattensystem. Tyresån är Stockholms södra förorters stora vattendrag med ett avrinningsområde som berör fem kommuner. Gudö å och Långsjön är belägen i vattensystemets nedre del. Tyresån har varit föremål för en särskild utredning, **”Tyresån, mål och åtgärder”**, som färdigställdes 1996. Planområdet påverkar i hög grad vattendragen genom att både ytvatten och vattenföringen i marklagren rinner direkt mot sjön. När området förses med kommunalt vatten och avlopp förbättras förhållandena i viss mån för Tyresån. Förbättringarna överensstämmer med det åtgärdsprogram som redovisas i utredningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Beskrivning av planområdet

Området mellan Tutviksvägen och Åvägen är låglänt i sin norra del och mer kuperat i de centrala och södra delarna. I övrigt är planområdet låglänt norr om Tutviksvägen med inslag av lokala höjdparter. De mest låglänta delarna, såväl utmed Gudö å som vid Långsjön svämvas över vid högt vattenstånd i sjösystemet. Söder om Tutviksvägen är området mer kuperat, i vissa avsnitt till och med mycket brant.

Marken består till stor del av berg i dagen ibland överlagrat med ett tunt moränlager. I lägre liggande områden består marken i hög grad av lera.

Det ursprungliga skogslandskapet är uppstyckat i tomter. Några få tomter är obebyggda. Övriga tomter är i någon omfattning bebyggda. Trädgårdar finns i olika hög grad anlagda men den ursprungliga vegetationen av både barrskog och lövskog finns kvar såväl på de avstyckade tomterna som på den gemensamma allmänplatsmarken.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för området utmed Åvägen samt för den låglänta marken norr om Tutviksvägen. Ytterligare en kompletterande utredning har utförts för området vid Åvägen.

Utredningen visar att Åvägen och kvartersmarken närmast söder därom har stora bärighetsproblem. Marken består av lös eller mycket lös lera som överlagrar silt eller sand på berg eller block. Djupet till fast botten (berg eller block) är drygt 10 m i områdets västra del och minskar successivt till ca 2 m i östra delen (Gudö 3:70).

Marken tål endast mindre uppfyllnad. Särskilda bestämmelser beträffande markuppfyllnad har därför införts i planen för de delar som består av kvartersmark.

I området norr om Tutviksvägen är markförhållandena i de låglänta delarna mot Långsjön likartade. Djupet till fast botten varierar här från ca 11 m till ca 2 m. Marken i detta område tål viss uppfyllnad. Risk för sättningar föreligger dock. Även här införs särskilda bestämmelser beträffande marknivåerna.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal –och lågriskområde. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny –eller tillbyggnad av bostadshus.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Permanentbosättningens omfattning

I planområdet finns 45 fastigheter avsedda för bebyggelse. Enligt uppgift ur Statistiska Centralbyråns befolkningsregister och Centrala Fastighetsregistret samt uppgifter från boende i området utnyttjades 25 av dessa, eller 56% för helårsbosättning vid halvårsskiftet 1998. Dessa uppgifter redovisades i samband med programarbetet för Tutviken.

Under december 2000 har mantalsskrivningsadresserna kontrollerats i Centrala Fastighetsregistret. Resultatet visar att antalet helårsbebodda fastigheter har ökat med ytterligare tre fastigheter. Således utnyttjas 62% av antalet fastigheter som helårsbostäder.

Permanentnigen antas framdeles öka ytterligare även om nuvarande förhållanden fortsätter att gälla i området. Om frikostigare byggnadsbestämmelser tillämpas bedöms helårsbosättningen bli mer omfattande. I planprogrammet antogs helårsbosätt-

ningen öka med ca 20% de första fem åren efter det att ny detaljplan vunnit laga kraft. Därefter antogs permanentningstakten ske i långsammare takt. Dessa antaganden är fortfarande relevanta.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av såväl fritidshus som hus för helårsbosättning.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser medger endast huvudbyggnader på 45 m² och uthus på 15 m². I nu gällande detaljplaner (byggnadsplaner) har begränsade byggrätter gällt sedan 1973 respektive 1984. För område med områdesbestämmelser har begränsade byggrätter gällt sedan 1991.

Fastigheternas storlek varierar från ca 1300 m² till drygt 10000 m². Även om fastigheternas storlek är väl tilltagna kan en alltför stor byggvolym per fastighet komma att påverka områdets karaktär negativt. Behovet av byggnadsstorlek varierar naturligtvis bland de familjer som bor eller kommer att bosätta sig i området. Under arbetet med planprogrammet samt i samband med samrådet över programmet har önskemål om såväl begränsade som mer generösa byggrätter framförts.

I planprogrammet angavs 180 m² som lämplig största tillåten bruttoarea för bostadsbyggnad. Denna area införs som bestämmelse i detaljplanen. Bruttoarean innefattar den totala arean i samtliga våningar. Det ger en flexibilitet i möjligheten att utforma byggnaderna så att de passar olika önskemål och familjestorlekar men med en byggvolym som är mindre än vad som traditionellt tillämpas i tätortens förtättningsområden. I byggnader där det är möjligt att inreda bostadsutrymmen på vinden kommer även vindsarean att inräknas i den totala bruttoarean.

På fastigheten Gudö 3:64 finns en äldre huvudbyggnad med speciell karaktär. Maximal bruttoarea är redan uppnådd. Det är svårt att ändra planlösningen med bibehållen inre karaktär. Därför införs en speciell bestämmelse (e₁) som innebär att större bruttoarea än 180 m² medges. Lämplig storlek och utformning av en eventuell tillbyggnad avgörs i samband med bygglovsprövningen.

Huvudbyggnad får uppföras i en eller två våningar. Souterrängvåning får anordnas i de fall terrängen är lämplig för detta. För att inte byggvolymen skall uppfattas alltför omfattande får endast envåningsbyggnader förses med souterrängvåning. Av samma skäl får takvinkeln för tvåvåningsbyggnader inte vara brantare än 27 grader.

Det skall vara möjligt att inreda två lägenheter i huvudbyggnaden om den ena har en bruttoarea på max 50 m². (generationslägenhet).

För uthus införs en total byggnadsarea på 60 m². I programskedet föreslogs att uthusarean skulle uppdelas på flera byggnader med en maxarea på 40 m². Detta krav finns inte med som planbestämmelse. För att begränsa uthusets/uthusens volym införs begränsning av byggnadshöjd och takvinkel.

Trots att planområdet i vissa delar är starkt kuperat bedöms föreslagna byggrätter kunna utnyttjas utan alltför omfattande markarbeten. För två fastigheter, Gudö 3:270

och 3:271, är situationen dock speciellt svår. Fastigheterna förekommer på båda sidor om Tutviksvägen. De delar av fastigheterna som ligger norr om vägen är yt-mässigt små. Vidare berörs de till större delen av förgårdsmark. Dessutom berörs Gudö 3:271 av en pumpstation. Dessa delar kan inte bebyggas men väl utnyttjas som parkering. De delar av fastigheterna som ligger söder om vägen är mycket branta. Nivåskillnaden mellan vägen och fastigheternas högsta nivåer är ca 17 meter. För de allra brantaste delarna i anslutning till vägen har utökad förgårdsmark lagts ut för att förhindra alltför omfattande markarbeten. Tillfart till dessa fastigheter samt till Gudö 3:272 och 3:273 sker via en brant trappa från Tutviksvägen. Trappan är anlagd på fastigheten Gudö 3:94 som är en restfastighet som blev kvar när Gudö 3:269 – 3:273 avstyckades. Någon annan tillfartsmöjlighet från Tutviksvägen finns inte i dag.

I den nya detaljplan som ansluter söder om nu aktuella plan har Dragspelsvägens vägområde dragits fram till Gudö 3:95. Via denna väg finns det möjlighet att anordna tillfarter till nämnda fastigheter över Gudö 3:95 och 3:272. Sådana åtgärder kan lämpligen regleras genom servitut eller gemensamhetsanläggning. I detaljplanen har därför en g-bestämmelse lagts in för att en mindre parkering skall kunna anläggas på Gudö 3:95 och en tillfart, i första hand för gångtrafik, på Gudö 3:272. Det ger möjlighet att tillskapa alternativ tillfart till Gudö 3:270 – 3:273.

Gudö 3:94 återfinns också som en markremsa mellan Tutviksvägen och Långsjön. Denna sjöförbindelse utnyttjas av Gudö 3:270 – 3:273 och i viss mån även av Gudö 3:95. Vidare utnyttjas en del av markremsan som tillfart till Gudö 3:269. En g-bestämmelse har inlagts för denna markremsa för att medge bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Vidare har Gudö 3:94 söder om Tutviksvägen givits en g-bestämmelse för att medge bildandet av en gemensamhetsanläggning för befintlig trapp.

Fastigheten Gudö 3:333 finns både norr och söder om Tutviksvägen. På delen norr om vägen finns såväl bostadshus som uthus. Delen söder om vägen är obebyggd. Den obbyggda delen kan inte bebyggas ytterligare eftersom föreslagna byggrätter redan utnyttjats. Inget hindrar att denna del sammanläggs med angränsande fastigheter söder om vägen. I bestämmelserna om högsta antal tomter i detta kvarter har därför Gudö 3:333 inte inräknats.

Gudö 3:315 är mycket brant. Lämpligaste byggplats ligger på så hög nivå att tillfart från Tutviksvägen inte kan anordnas. En möjlighet att i stället anordna tillfart från Bälgvägen över allmänplatsmarken "NATUR" har inlagts i planen. Det säkerställer rätten för fastighetsägaren att på egen bekostnad anlägga en sådan tillfart.

Mellan fastigheterna Gudö 3:103 och 3:104 finns ett fyra meter brett område, Gudö 3:296, som är en rest av ett tidigare vägområde Vendelsö s:3. Marken ägs av Haninge kommun. I detaljplanen läggs detta område ut som kvartersmark och kan lämpligen sammanläggas med någon av angränsande fastigheter.

Kommunens fastighet Gudö 3:296 i anslutning till allmänplatsmarken Gudö 3:54 tillförs fastigheterna väster därom som kvartersmark.

För att säkerställa anpassningen av bebyggelsen och boendemiljön till områdets karaktär måste särskilda krav ställas på den bebyggelse som uppförs. Rätt materialval för fasader och tak samt i övrigt anpassade detaljer är viktigt för att uppnå denna ambition. Reglering genom särskilda bestämmelser i detta avseende anses dock inte nödvändigt. Fastighetsägarnas egen känsla för utformning och materialval samt samråd med kommunen i bygglovsskedet bör resultera i en väl anpassad bebyggelse.

Särskilda åtgärder inom områden med dålig markbeskaffenhet

På problem med markens bärighet i områdena vid Ävägen samt den låglänta marken mellan Tutviksvägen och Långsjön har särskilda bestämmelser om tillåtna marknivåer införts. En ca 30 m bred zon av kvartersmarken söder om Ävägen redovisas som förgårdsmark som inte får bebyggas. Avsikten är att inte överbelasta denna mark och eliminera risken för ras och sättningar.

Risken för översvämning vid högt vattenstånd i Gudö å är stor. En utredning som utförts av SMHI i augusti 2000 visar att vattennivån i Drevviken vid extremt hög nivå kan bli närmare + 21 m. Det innebär att stor del av tomtmarken kan komma att stå under vatten. Att vidta andra åtgärder än markuppfyllnad för att komma tillrätta med dessa problem skulle innebära orealistiskt höga kostnader. Med hänsyn till markens beskaffenhet får markuppfyllnaden dock inte bli för omfattanden.

Söder om den byggnadsfria zonen införs bestämmelser som endast medger byggrätt för uthus. Avsikten är att endast belasta detta område med mindre och "lätta" byggnader.

Även i området söder om Långsjön har bestämmelser om tillåten marknivå införts. För marknivåer under + 21 m föreligger även här risk för översvämning vid hög vattennivå i Långsjön.

Markuppfyllnader och nya byggnader på mark med dålig bärighet kan förorsaka sättningar. Innan markuppfyllnader utförs eller byggnader uppförs bör mer detaljerad geoteknisk utredning utföras för att klarlägga lämpligt grundläggningssätt och sättningarnas storlek.

Särskilt bevarandeintresse

I planområdets västra del finns åtta fastigheter som ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram 1980 nr 17. De första tomterna i detta område avstyckades 1908 och såldes av Mellersta Sveriges Egnahemshus AB. Bebyggelsen består av relativt små och enkla trävillor från 1910-talet med individuell prägel. Bebyggelsen är i allt väsentligt bevarad. Det ligger naturligtvis ett intresse i att så långt som möjligt bevara bebyggelsen intakt. Särskilda planbestämmelser i bevarandehänseende införs dock inte. Plan- och bygglagen bedöms ge tillräcklig vägledning i detta avseende. (PBL 3 kap 10§).

Tillgänglighet

Trots att delar av området är kuperat kan bostadshusen, som regel, nås via körbara tillfarter. I några fall, där tomterna är särskilt branta och bergiga, kan mer omfat-

tande markarbeten erfordras för att åstadkomma godtagbar tillgänglighet. För fastigheterna Gudö 3:270-3:273 är tillgängligheten från Tutviksvägen inte godtagbar. Tillfart kan dock anordnas till samtliga fastigheter från Dragspelsvägen söder om planområdet.

Vattenområden

Gudö å

Den del av Gudö å som ingår i detaljplanen skall i huvudsak utgöra öppet vattenområde. I anslutning till kvartersmarken utmed ån skall möjlighet dock finnas att anordna mindre bryggor.

Långsjön

Långsjöns vattenområde inom planområdet skall i huvudsak vara öppet där bryggor inte får anläggas. Undantaget är vattenområdet utmed de fastigheter vid Tutviksvägen som har vattenkontakt. Där finns i dag ett antal bryggor. I detaljplanen läggs ett WB-område ut som medger mindre bryggor. Vid allmänplatsmarken Gudö 3:54 läggs också ett WB-område in som medger en mindre brygga. Denna är i första hand till för det rörliga friluftslivet. Även Gudö 3:145 ges möjlighet att anlägga en mindre brygga.

Gudö å och Långsjön är en omtyckt kanotled. De stränder som inte utgör enskild tomt skall vara tillgängliga för det rörliga friluftslivet.

Ägarförhållandena när det gäller vattenområdet är oklara. För att klarlägga dessa erfordras särskild lantmäteriutredning som inte kommer att utföras inom ramen för nu aktuella detaljplan.

Strandskydd

Strandskydd gäller intill 100 meter såväl på land som i vattenområde för de delar som ligger utanför planlagt område eller där områdesbestämmelser gäller. Inom område med detaljplan gäller strandskyddet vattenområde samt allmänplatsmark.

Avsikten är att strandskyddet skall upphävas på land för kvartersmarken utmed Gudö å och för de fastigheter utmed Långsjön som har vattenkontakt samt inom det vattenområde som redovisas som WB-område och ansluter till Gudö 3:479 och österut. Inom övriga vattenområden och allmänplatsmark skall strandskyddet fortsätta att gälla.

I stort sett samtliga fastigheter inom strandskyddat område är trädgårdstomter som är helt ianspråktagna och där gräsmattorna som regel är välklippta ända ned till stranden. Några fastigheter utmed Långsjön är också bebyggda i strandzonen. Utmed Gudö å avskiljer Åvägen bitvis kvartersmarken från ån.

Det finns inga kända inventeringar av fågellivet. Åns vatten är strömmande och är därför öppet även vintertid. En mängd fåglar samlas i ån. Vid ett besiktningstillfälle under februari månad iaktogs förutom en mängd änder även enstaka exemplar av sothöna och småskrak.

På den norra åstranden, i Tyresö kommun, finns fina häckningsplatser i form av sly och snåriga buskage samt för människor svårtillgänglig sankmark.

På den södra åstranden, inom planområdet, störs fågellivet av trafik och ianspråktagen tomtmark.

I Södertörnsekologernas sjödatabas finns inga uppgifter om bottenförhållandena inom planområdet. Den del av Långsjöns vattenområde som föreslås som WB-område innehåller redan i dag ett flertal bryggor. Både vattenområde och sjöbotten påverkas således av störningar från båttrafiken vid bryggorna.

Det områden för vilka strandskyddet föreslås upphävt bedöms sakna betydelse såväl för det rörliga friluftslivet som när det gäller betingelserna för djur och växter.

Offentlig service

De närmast belägna skolorna är Lyckebyskolan och Hagaskolan ca 2,5 km söder om planområdet. Båda skolorna har i dag begränsad kapacitet. Med förväntad befolkningsutveckling beräknas dock situationen att successivt förbättras. Inga nya förskolor eller skolor planeras för närvarande inom kommundelen.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet finns i Sagens centrum ca 2 km söder om planområdet och i Trollbäckens centrum i Tyresö kommun ca 2,5 km norr om planområdet. Någon nyetablering av kommersiell service i eller i närheten kan inte påräknas under lång tid.

Naturmark

Den mark som i gällande detaljplan (byggnadsplan) redovisas som allmänplatsmark, park bibehålles i samma omfattning som naturmark.

Likaså redovisas fastigheten Gudö 3:54, för vilken områdesbestämmelser gäller, som naturmark. Denna plats utnyttjas redan i dag till viss del som badplats. Fastigheten Gudö 3:145 saknar i dag formellt tillfart. Den sker i dag över Gudö 3:54 där terrängförhållandena är lämpligare. I detaljplanen säkerställs rätten till tillfart i detta läge.

Naturmarken får i princip inte bebyggas. Möjlighet skall dock finnas att uppföra någon mindre byggnad för områdets gemensamma behov, t ex för sopsortering eller omklädningshytt för bad. Lämplig placering avgörs i bygglovsskedet då hänsyn tas till användning och eventuella störningar på närliggande fastigheter. Lämpligheten måste också prövas gentemot gällande strandskydd i de fall marken omfattas av strandskydd.

Kommunen skall inte vara huvudman för naturmarken. Naturmarken inom fastigheten Tutviken 1:1 kommer även i framtiden att ägas och skötas av Tutviks fastighetsägarförening. Även naturmarken inom Gudö 3:54 kommer att ägas och skötas av nuvarande ägare Vendelsö Fastighetsägarförening. Ansvaret för övrig naturmark

skall övertas av en gemensamhetsanläggning. Initiativet till förrättning för att bilda gemensamhetsanläggningar bör avvakta lagakrafttiden för den sista av de tre detaljplaner som ingår i programområdet Tutviken.

Vatten och avlopp

I programskedet har en utförlig VA-utredning utförts för hela programområdet. Utredningen behandlar tre möjliga alternativa lösningar för att VA-försörja hela programområdet nämligen, lokalt reningsverk till vilket hela området anslutes, kommunalt tryckavloppssystem i kombination med självfallsledningar eller enbart tryckavloppssystem. VA-utredningen föreslår att området förses med kommunalt VA. I första hand är ett fullständigt tryckavloppssystem aktuellt. I vissa avsnitt kan dock självfallsledningar komma i fråga om det vid detaljprojekteringen visar sig lämpligast.

VA-systemet inom den aktuella detaljplanen blir en fortsättning av ledningsnätet i angränsande planområde i söder. När detaljplanerna inom programområdet vunnit laga kraft skall kommunens verksamhetsområde utökas att omfatta samtliga tre planområden.

Inom den aktuella detaljplanen kommer samtliga VA-ledningar att läggas i vägområden eller annan allmänplatsmark. Intrång på enskild tomtmark bedöms i huvudsak inte nödvändigt. Erforderliga tryckavloppspumpar levereras av kommunen när det blir aktuellt att installera dessa. Installationen utföres av fastighetsägaren. Som kompensation utgår en rabatt på anläggningsavgiften.

Det kan uppstå behov av att anlägga en särskild kommunal pumpstation i ledningsnätet. Ett speciellt område för en sådan redovisas i lågpunkten norr om Tutviksvägen på fastigheten Gudö 3:271. Från denna pumpstation behöver en bräddavloppsledning anläggas över fastigheten Gudö 3:269. Såväl pumpstationen som ledningen kommer att anläggas och skötas av kommunen.

Dagvatten

Dagvattnet tas i dag hand om lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och andra vattendrag. Inom planområdet avrinner dagvattnet mot Gudö å och Långsjön. Dagvattnet för med sig en del föroreningar och gödningsämnen.

Dagvattenhanteringen måste i stor utsträckning ske på samma sätt även fortsättningsvis. I takt med ökad utbyggnad kan större takytor och större andel hårdgjorda ytor förväntas. Det innebär i sin tur att flödena i vattendragen temporärt kan öka. Det är därför lämpligt om ytvatten från tak och hårdgjorda ytor infiltreras på den egna tomten. På att området är kuperat och att marken i stort sett består av tomtmark är det inte möjligt att tillskapa gemensamma fördröjningsdammar.

Avvattningen av ytvatten har troligen skett på samma sätt som i dag under mycket lång tid. Kanske redan innan området avstyckades och exploaterades. Det är viktigt att befintliga öppna diken och vattendrag inte fylls igen eller ersätts med ledningar. Det ankommer på ägaren till fastighet som berörs av befintligt dike eller ledning för

avvattnings av dagvatten att hålla dessa i sådant skick att vattenföringen inte försämras eller förhindras.

Vägar och trafik

I framtiden kommer Haninge kommun med stor sannolikhet att ha ansvaret för Tutviksvägen och Åvägen väster om planområdet. Kommunen avser därför att även behålla ansvaret för dessa vägar i nu aktuella detaljplan. Tutviksvägen sträcker sig som en axel genom Tutviksområdet. Bebyggelsen ansluts områdesvis till Tutviksvägen via de övriga interna vägarna. Tutviksvägen utnyttjas även i mindre omfattning av friluftsfolk som denna väg besöker Tyresta naturreservat och nationalpark. Tutviksvägen har därför en mer övergripande funktion än det övriga vägnätet. Åvägen sträcker sig utmed Gudö å och ansluter i Tutviksvägen i två punkter, en utanför och en inom planområdet.

Med anledning av att olika huvudmannaskap formellt inte kan samordnas i en och samma detaljplan ingår inte Tutviksvägen och Åvägen i detaljplanen. Vägarna har låg standard. Endast grusbeläggning förekommer och vägbelysning finns endast på ett mindre avsnitt av Tutviksvägen. Vägarna har dålig underbyggnad och vägområdena är smala. Kommunen måste därför gardera sig för att kunna genomföra framtida standardförbättringar av vägen. Standardförbättringarna kan bl a bestå av ny uppbyggnad av vägkroppen samt permanent beläggning, eventuell breddning av vägområdet och när det gäller Tutviksvägen även anläggandet av särskild gång- och cykelbana mm.

För att säkerställa framtida möjlighet att inlösa vägmark har förgårdsmarken utmed Tutviksvägen och Åvägen gjorts särskilt bred. Vidare anges kortaste möjliga genomförandetid för den närmaste zonen av kvartersmark i vissa avsnitt utmed vägarna.

På korta avsnitt inkräktar vägarnas vägområden på kvartersmark. Det kan gälla vägdiken eller mindre del av vägslänter. För att ge möjlighet att åtgärda akuta problem som kan uppstå har 3 meter breda zoner på kvartersmark utmed båda sidor av vägarna givits en z-bestämmelse. Denna innebär att fastighetsägarna måste tåla begränsat intrång av vägområdet på kvartersmark.

Om en framtida standardförbättring blir aktuell kommer sannolikt särskild detaljplan att upprättas för dessa vägar och kostnaden för upprustningen kommer att fördelas mellan berörda fastighetsägare efter det att särskild gatukostnadsutredning utförts.

I likhet med andra vägar inom Gudö – Tutviken kommer Åvägen att förbättras i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp. Vägens nivå kommer inte att förändras annat än mycket marginellt. Vägen kan därför, i sin lägsta punkt, översvämmas vid de tillfällen som vattennivån i Gudö å är extremt hög.

Endast ett kortare avsnitt, ca 120 meter, av Bälgvägen ingår i detaljplanen.

I likhet med andra vägar i området har Bälgvägen låg standard. I takt med ökad helårsbosättning kommer belastningen på vägen att öka. Det får sannolikt till följd att de skador som uppstår t ex vid tjällossning blir än mer omfattande om vägen inte förbättras.

När detaljplanen vunnit laga kraft skall fastighetsägarna överta ansvaret för Bålgvägen genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna har då möjlighet att själva avgöra i vilken omfattning vägunderhållet skall ske.

Störningar

Eftersom nuvarande fastighetsstruktur bibehålles och ingen förtätning genomförs blir den framtida trafiken, även vid fullt utvecklad permanentning, trots allt begränsad. Trafiken bedöms därför inte förorsaka oacceptabla störningar när det gäller trafikbuller.

Luftföroreningar (Miljökvalitetsnormer)

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. En miljökvalitetsnorm för bensen är under utredning och kommer framdeles att träda i kraft.

Kvävedioxid

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli $12 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Således beräknas mängden kväveoxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

Svaveldioxid och bly

Miljökvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas med föreslagen användning.

Partiklar

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett kalenderår (årsmedelvärde). Någon mätning och kartläggning av partikelförekomsten i Haninge kommun har ännu inte utförts. SBL-analys avser framdeles att utföra undersökningar i samtliga kommuner i länet. Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken. I mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. Det aktuella planområdet kommer på sikt att förändras till ett mer renodlat villaområde. Med hänsyn till den relativt glesa bebyggelsen och att möjligheten till förtätning inte medges kommer även trafikökningen bli begränsad. Sannolikt kommer därför de fastlagda gränsvärdena inte att överskridas.

Bensen

Miljökvalitetsnormen för bensen har ännu inte trätt i kraft. Det är ovisst vilka gränsvärden som kommer att gälla. Även förekomsten av bensen förorsakas i första hand av vägtrafiken. Sannolikheten att framtida maxvärden kommer att överskridas inom

planområdet är därför liten.

Kollektivtrafik

Gudöbroleden ca en km väster om planområdet trafikeras av sju busslinjer samt en särskild nattlinje. Flera av linjerna har pendeltågstationen i Haninge centrum samt Stockholm som slutstationer. Ett par linjer går till Tyresö och Nacka Strand. Närmaste hållplats finns vid Gudöbroleden – Tutviksvägen. Begränsade möjligheter till infarts- och cykelparkering finns vid busshållplatsen. Någon utbyggnad av kollektivtrafiken som minskar avståndet till planområdet planeras inte.

Energi och uppvärmning

Vid utökad helårsbosättning måste elnätet förstärkas. Transformatorstationer finns såväl väster som öster om planområdet. Ytterligare transformatorstationer erfordras inte.

Uppvärmning av nya byggnader skall i första hand ske med vattenburen elvärme. Även andra energisnåla uppvärmningsalternativ kan accepteras.

Avfallshantering

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan som antagits av kommunfullmäktige. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

För den kvartersmark utmed Tutviksvägen och Ävägen som betecknas med "a" skall genomförandetiden vara **5 år** och börjar gälla den dag planen vinner laga kraft. För planområdet i övrigt skall genomförandetiden vara **10 år** med början 12 månader efter det datum planen vinner laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att kommunen skall ha rimlig tid för upphandling och igångsättning av VA-utbyggnaden. När VA-utbyggnaden kommer i gång kan bygglov beviljas som mindre avvikelser, innan genomförandetiden trätt i kraft, om detta bedöms lämpligt.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmarken.

Medverkande i planarbetet

Förutom planförfattarna har bl a följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

Rita Mårtensson	grundkarta
Mary Arnerdal	plankarta
Ulla Christiansson	genomförandebeskrivning
Ulf Sundqvist	bygglov

Bengt Grönberg	vatten och avlopp samt vägar
Kjell Åkesson	vatten och avlopp

Dessutom ingår följande fastighetsägare boende inom programområdet i en referensgrupp som i viss omfattning deltagit i arbetet:

Anne Sjö	Munspelsvägen 3
Staffan Gripensfors	Flöjtvägen 3
Roger Brandlöf	Bälgvägen 3
Ralph Haglind	Tutviksvägen 83
Anders Sjödin	Tutviksvägen 46