



Kommunstyrelseförvaltningen  
Samhällsbyggnad

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan

### Gudö – Tutviken

### Strängvägen – Cellovägen m fl.

Upprättad 2002-03-25 Reviderad 2002-07-26

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 aktuella detaljplan endast innebär ökad byggrätt avses huvudmannaskapet för vägar och annan allmänplatsmark därför vara enskilt. Tutviksvägen avses dock få kommunalt huvudmannaskap. Med hänsyn till att olika huvudmannaskap inte kan förekomma i en och samma detaljplan omfattas inte Tutviksvägen av planen. Bebyggelsen i planområdet kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget ca 7,5 km nordost om Haninge centrum och ca 1,5 km öster om Gudöbroleden. Det begränsas i söder av ett stort orört skogsområde, i väster av bebyggelse för vilken detaljplaner över första och andra etappen inom programområdet upprättats, i norr av Långsjön och Tyresö kommun samt i öster av naturreservatet i Tyresta.

### **Areal**

Planområdets totala areal är ca 43,1 ha varav vattenområdet är ca 11,1 ha.

### **Markägoförhållanden**

Marken i området är i enskild ägo med undantag av fastigheten Gudö 3:455 vid Fiolvägen.

Ägoförhållandena i Långsjön är osäkra. För att klarlägga dessa erfordras särskild utredning som inte utförts inom ramen för detaljplanearbetet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Kommunens översiktsplan har antagits 1992. Aktualitetsförklaring har utförts hösten 1998. Enligt översiktsplanen ingår planområde inte i kommunens tätortsområde. Enligt översiktsplanen anges ingen förändring av nuvarande användningssätt. Av översiktsplanens aktualitetsförklaringen, som utförts 1998, framgår att en stor del av bebyggelsetillskottet under åren har tillkommit som permanentningar inom fritids- och husområden. Denna process förväntas fortgå. Den nu aktuella detaljplanen kan hänföras till denna typ av område.

### **Gällande detaljplaner**

För föreliggande detaljplan gäller två detaljplaner (byggnadsplaner) fastställda 1979-05-23 respektive 1984-06-29 samt områdesbestämmelser lagkraftvunna 1988-12-02.

### **Program**

Planområdet omfattas av planprogram för Tutviken som antagits av kommunfullmäktige 2000-03-27. Av programområdets ca 200 fastigheter omfattar detaljplanen 81 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse eller ca 40% 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.

### **Riksintresse**

En stor del av planområde ingår i område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Befintligt fastighetsbestånd bedöms inte påverkas av riksintresset när det gäller omvandlingen till ökad helårsbosättning. De två största fastigheterna i planområdets östra del kan dock även i framtiden ha ett visst intresse för det rörliga friluftslivet.

### **Naturreservat**

Planområdet gränsar i öster direkt mot Tyresta naturreservat.

### **Gröna kilar**

I Regionplane- och trafikkontorets rapport 2:1996 "Grönstrukturen i Stockholmsregionen" redovisas de 10 gröna kilar som leder från landsbygden in i de mer centrala delarna av regionen. De gröna kilarna är särskilt värdefulla för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden. En grön kil, Gammelströms kilområde, sammanfaller i stort med Tyresta naturreservat och gränsar direkt till planområdet i öster.

### **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 är mycket kuperat. Den normala nivån på Långsjön är ca + 19 meter över havet (nollplanet). Nivåerna i området i övrigt höjer sig som mest ca 33 meter över sjön. Mellan höjdpartierna finns det mer eller mindre uttalade lågområden. I naturområdet söder om Tutviksvägen finns en kraftigt nedskuren å som leder ytvatten från stor del av planområdet till Långsjön.

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

Det ursprungliga skogslandskapet är uppstyckat i tomter. De flesta 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.

Ön (Solön) i Långsjön höjer sig i sin högsta punkt ca 7 meter över vattennivån. Marken består av berg i dagen.

### Geotekniska förhållanden

Särskild geoteknisk undersökning har inte utförts. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara goda på grund av att berg förekommer på de flest tomterna. Trots att många tomter är branta bedöms ändå risken för ras vara liten. I tveksamma fall kan särskild geoteknisk undersökning behöva göras i bygglovsskedet.

### 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 81 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse. Enligt uppgifter ur Statistiska Centralbyråns befolkningsregister och Centrala Fastighetsregistret samt uppgifter från boende i området utnyttjades 27 av dessa eller 33% för helårsbosättning vid halvårsskiftet 1998. Dessa uppgifter redovisades i samband med programarbetet för Tutviken.

Under juli 2001 har mantalsskrivningsadresserna kontrollerats i Centrala Fastighetsregistret. Resultatet visar att antalet helårsbosatta har ökat med ytterligare 4 fastigheter. Således utnyttjas 38% av fastigheterna som helårsbostäder.

Permanentnigen antas framdeles öka ytterligare även om nuvarande förhållanden fortsätter att gälla i området. Om frikostigare byggnadsbestämmelser tillämpas be-

döms helårsbosättningen bli mer omfattande. I planprogrammet antogs helårsbosättningen 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 m<sup>2</sup> och uthus på 15 m<sup>2</sup>. I nu gällande detaljplaner (byggnadsplaner) har begränsade byggrätter gällt sedan 1979 respektive 1984. För område med områdesbestämmelser har begränsade byggrätter gällt sedan 1988.

Fastigheternas storlek varierar från ca 1500 m<sup>2</sup> till drygt 14400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 förtätningsområden. I byggnader där det är möjligt att inreda bostadsutrymmen på vinden kommer även vindsarean att inräknas i den totala bruttoarean.

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 m<sup>2</sup>. (generationslägenhet).

För uthus införs en total byggnadsarea på 60 m<sup>2</sup>. I programskedet föreslogs att uthusarean skulle uppdelas på flera byggnader med en maxarea på 40 m<sup>2</sup>. Detta krav finns inte med som planbestämmelse. För att begränsa uthusets/uthusens volym införs begränsning av byggnadshöjd och takvinkel.

Solön som är en ö i Långsjön är bebyggd med en huvudbyggnad och några uthus. Enligt uppgifter ur fastighetsregistret används fastigheten som helårsbostad. Tillfart till ön sker via båt från Tyresösidan. Med hänsyn till det utsatta läget mitt i sjön införs här bestämmelser som endast medger byggnader i en våning. Vidare begränsas högsta takvinkel till max 30 grader för att begränsa byggnadsvolymen.

Trots att planområdet i vissa delar är starkt kuperat bedöms föreslagna byggrätter

kunna utnyttjas utan alltför omfattande markarbeten. För en fastighet, Tutviken 1:57, är situationen dock speciellt svår. Fastigheten har tillfart från Lutavägen. Marken mot Lutavägen är mycket brant. Det går inte att anordna körbar tillfart upp på fastigheten. Det går inte heller att bygga garage eller förråd i vägnivån utan mycket omfattande markingrepp. En möjlighet att anordna godtagbar körbar tillfart kan vara att ta väg över grannfastigheten Tutviken 1:62 från Gitarrvägen. Särskild reglering av detta görs inte i detaljplanen. Om en sådan lösning blir aktuell bör den kunna ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och regleras genom servitut.

Fastigheterna Gudö 13:1 och 15:1 har varit föremål för fastighetsreglering 1997. Vid förrättningen har Gudö 15:1, genom servitut, givits rätt att utnyttja befintlig väg på Gudö 13:1 som tillfart. Någon ytterligare reglering av detta görs inte i detaljplanen. Denna tillfart är dock mycket brant för Gudö 15:1. Därför säkerställs ytterligare en tillfart till fastigheten söderifrån via Tutviksvägen. En del av nuvarande allmänplatsmark ändras till kvartersmark. Med hänsyn till närheten till Tyresta naturreservat läggs en zon mot reservatet ut som mark som inte får bebyggas (prickmark).

I anslutning till fastigheten Gudö 3:312 finns ett triangelformat markområde som i gällande byggnadsplan redovisas som allmänplats, park. Denna mark ändras till kvartersmark. Området som är begränsat till ytan kan inte utgöra egen tomt men väl sammanläggas med Gudö 3:312.

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.

### **Föreningsstuga**

En del av allmänplatsmarken söder om Lutavägen utnyttjas i dag av de boende för lek och gemensamma aktiviteter. Möjligheten att bibehålla området för detta ändamål befästes i detaljplanen genom ett C-område. Planen medger även att en föreningsstuga uppförs. Denna som kan bli max 100 m<sup>2</sup> får endast uppföras i en våning och med taklutning som begränsas till 27 grader. Stugan får endast utnyttjas för föreningsändamål och inte utnyttjas som bostad. Marken ägs av Tutviks Fastighetsägarförening.

### **Tillgänglighet**

Trots att området är mycket kuperat kan bostadshuset, som regel, nås via körbar tillfart. Till Tutviken 1:57 kan godtagbar tillfart endast anordnas via grannfastigheten och till Solön kan man endast ta sig med båt.

### **Vattenområden**

Långsjöns vattenområde skall i huvudsak vara öppet där bryggor inte får anläggas.

I anslutning till naturmarken väster om Tutviken 1:2 läggs ett WB-område ut. Avsikten är att fastighetsägarföreningen där skall kunna anlägga några mindre bryggor för att tillgodose behovet av båtplatser för föreningens medlemmar. Detta gäller även vattenområdet norr om naturmarken vid Fiolvägen. På båda dessa platser ligger i dag båtar uppdragna på land.

Samtliga fastigheter som har direkt sjökontakt ges också möjlighet att anordna bryggor vid den egna stranden. Detta gäller även Solön.

I anslutning till naturmarken öster om Tutviken 1:2 finns ett litet bad med en mindre badbrygga. Detta skall bibehållas och regleras som WN-område i planen.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller intill 100 meter inom allmänplatsmark på land och i vattenområde i planområdets västra del. För den del som omfattas av områdesbestämmelser, alltså från Tutviken 1:12 och öster ut har strandskyddet upphävts såväl på land som i vatten. Upphävandet har skett i samband med att områdesbestämmelserna vann laga kraft.

Avsikten är att gällande strandskydd skall upphävas för badet (WN) och för bryggområdet tillhörande fastigheten Tutviken 1:2. Badet är sedan länge ianspråktaget för detta ändamål. Botten har fyllts med sand och badbrygga finns anlagd. Badet är tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Udden vid Tutviken 1:2 är i sin helhet tomtmark. WB-området är marginellt och omfattar endast den befintliga bryggan. Området är ointressant för det rörliga friluftslivet. I Södertörnsekologernas sjödata-bas finns inga uppgifter om bottenförhållandena inom planområdet. Eftersom båda områdena redan är ianspråkta för respektive ändamål torde de sakna betydelse för djur- och växtlivet.

För WB-området väster om Tutviken 1:2 avses strandskyddet bibehållas. Området är visserligen avsett för mindre bryggor. Det kan dock bli aktuellt att anordna så många båtplatser att krav på bygglov kommer att gälla. Frågan om dispens från strandskyddet bör prövas i detta sammanhang.

### **Offentlig service**

De närmast belägna skolorna är Lyckebyskolan och Hagaskolan ca tre km söder om planområdet. 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 Sägens centrum ca 2,5 km söder om planområdet och i Trollbäckens centrum i Tyresö kommun ca 3 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 detaljplaner (byggnadsplaner) redovisas som allmänplats, park bibehålles med ett par undantag som naturmark. Söder om Lutavägen övergår allmänplatsmark till C-område och vid Tutviksvägens slut övergår allmänplatsmark till kvartersmark för ny tillfart till Gudö 15:1.

Inom område med gällande områdesbestämmelser föreslås naturmark i anslutning till Långsjön norr om Fiolvägen och ett mindre område söder om Gudö 3:244.

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 i vissa fall även prövas gentemot gällande 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. Ansvaret för övrig naturmark skall övertas av en gemensamhetsanläggning. Initiativet till förrättning för att bilda gemensamhetsanläggningar bör avvaka 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 skall anslutas till Haninge kommuns ledningsnät i angränsande planområdet i väster. 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. I Flöjtvägen kommer VA-ledningar att dras fram till fastigheterna Tutviken 1:42-1:44 på kvartersmark som är avsedd som gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Intrång på enskild tomtmark bedöms 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.



## 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 grund av att området är kuperat och att det inte finns tillgång till lämplig gemensam mark är det inte heller 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 avvattning av dagvatten att hålla dessa i sådant skick att vattenföringen inte försämras eller förhindras.

## Vägar och trafik

Kommunen avser att behålla ansvaret för Tutviksvägen 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 något mer övergripande funktion än det övriga vägnätet.

Med anledning av att olika huvudmannaskap formellt inte kan samordnas i en och samma detaljplan ingår inte Tutviksvägen i detaljplanen. Vägen har mycket låg standard. Endast grusbeläggning förekommer och vägbelysning finns endast på ett mindre avsnitt. Vägen har dålig underbyggnad och vägområdet är smalt. 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, anläggandet av särskild gång- och cykelbana mm.

För att säkerställa framtida möjlighet att inlösa vägmark har förgårdsmarken utmed vissa delar av vägen gjorts särskilt bred. Vidare anges kortaste möjliga genomförandetid för den närmaste zonen av kvartersmark i en del avsnitt.

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

I övrigt ingår följande vägar i planområdet; Strängvägen, Fiolvägen, Cellovägen, Gitarrvägen, Lutavägen, Flöjtvägen, Bälgvägen samt två lokala avstick från Tut-

viksvägen, ett till Tutviken 1:2 och ett till Gudö 3:304. Den sammanlagda väglängden av dessa är ca 1800 meter.

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

När detaljplanen vunnit laga kraft är avsikten att fastighetsägarna övertar ansvaret för samtliga vägar inom planområdet genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna har då möjlighet att själva avgöra i vilken omfattning vägunderhållet skall ske.

Flöjtvägen läggs ut som gemensamhetsanläggning på kvartersmark avsedd tillfart för fastigheterna Tutviken 1:42-1:44. Korsningen Flöjtvägen – Lutavägen kommer då att fungera som vändplan.

För att fastighetsägarna skall ha ett jämförelseunderlag vid övertagandet av vägarna har kommunens nuvarande kostnader för sommarunderhållet av samtliga vägar, inklusive Tutviksvägen, **inom det ursprungliga programområdet** uppskattats. Vidare har en preliminär kostnadsberäkning utförts baserad på förutsättningarna att kommunen även framdeles skulle vara huvudman för underhållet av samtliga vägar. Kommunen ställer i sådana fall vissa standardkrav som måste uppfyllas.

Kommunens nuvarande kostnader för sommarunderhållet inom hela programområdet har uppskattats till **ca 150.000:-/år**. Av denna summa läggs en större andel på Tutviksvägen. Om den totala kostnaden fördelas på samtliga fastigheter i programområdet blir resultatet **ca 800:-/fastighet**. Om kostnaden för Tutviksvägen undantas blir resultatet **ca 450:-/fastighet**.

Den kostnadsberäkning som utförts efter förutsättningarna att kommunen skulle ha fortsatt ansvar för samtliga vägar inom hela det ursprungliga programområdet har baserats på följande standardkrav:

- Tutviksvägen byggs ut med 4,5 m körbana.
- Övriga vägar byggs ut med 3,5 m körbana.
- Vägarna förses med 200 mm förstärkningslager, 80 mm bärlager samt ett slitlager av indränkt makadam som ger vägen ytstruktur av grusväg.
- Avvattning sker med täckdiken där en dräneringsledning läggs i botten och överfylls med kross. Det ger grunda diken.
- Samtliga vägar förses med vägbelysning.

Det betonas att beräkningen är preliminär. Kommunens standardkrav innebär att tomtmark i vissa fall skulle behöva lösas in. **Kostnader för eventuella markinlösen och lantmåteriförrättningar har inte inräknats. Vidare har dagvattenhantering utanför vägområdena inte inräknats.** En traditionell gatukostnadsutredning baseras

som regel på ett mer detaljerat underlag. Moms debiteras inte för gatukostnader. Därför har moms inte heller inräknats i denna kostnadsberäkning.

Följande kostnad har beräknats:

**Totalkostnad 11.8 milj.**

**Fördelat på programområdets 197 fastigheter blir resultatet ca 60.000:-/fastighet.**

### **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**

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar. En miljökvalitetsnorm för bensen är under utredning och kommer framdeles att träda i kraft. De luftföroreningar som regleras i miljökvalitetsnormerna förorsakas i huvudsak av biltrafik. Med hänsyn till planområdets relativt glesa bebyggelse kommer sannolikt de fastlagda gränsvärdena inte att överskridas lokalt. Trafiken från området vars målpunkter är Stockholms centrala delar kan naturligtvis marginellt bidra med en ökning av gränsvärdena i Stockholm. Kommunen har därför som målsättning att tillskapa ytterligare infartsparkeringar för omstigning till den kollektiva trafiken.

#### *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 (SBL-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 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. 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*

Miljö kvalitetsnormen 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 1,5 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. En transformatorstation finns i planområdets västra del i anslutning till Tutviksvägen. Plats för ytterligare en transformatorstation redovisas vid Tutviksvägen – Bälgvägen.

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.

### **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
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  
Staffan Gripenfors  
Roger Brandlöf  
Ralph Haglind  
Anders Sjödin

Munspelsvägen 3  
Flöjtvägen 3  
Bälgvägen 3  
Tutviksvägen 83  
Tutviksvägen 46