



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gudö, (Tutviksvägen – Bondvägen),
normalt planförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten



Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Julia Stenström
Planarkitekt

Mary Arnerdal
Planingenjör



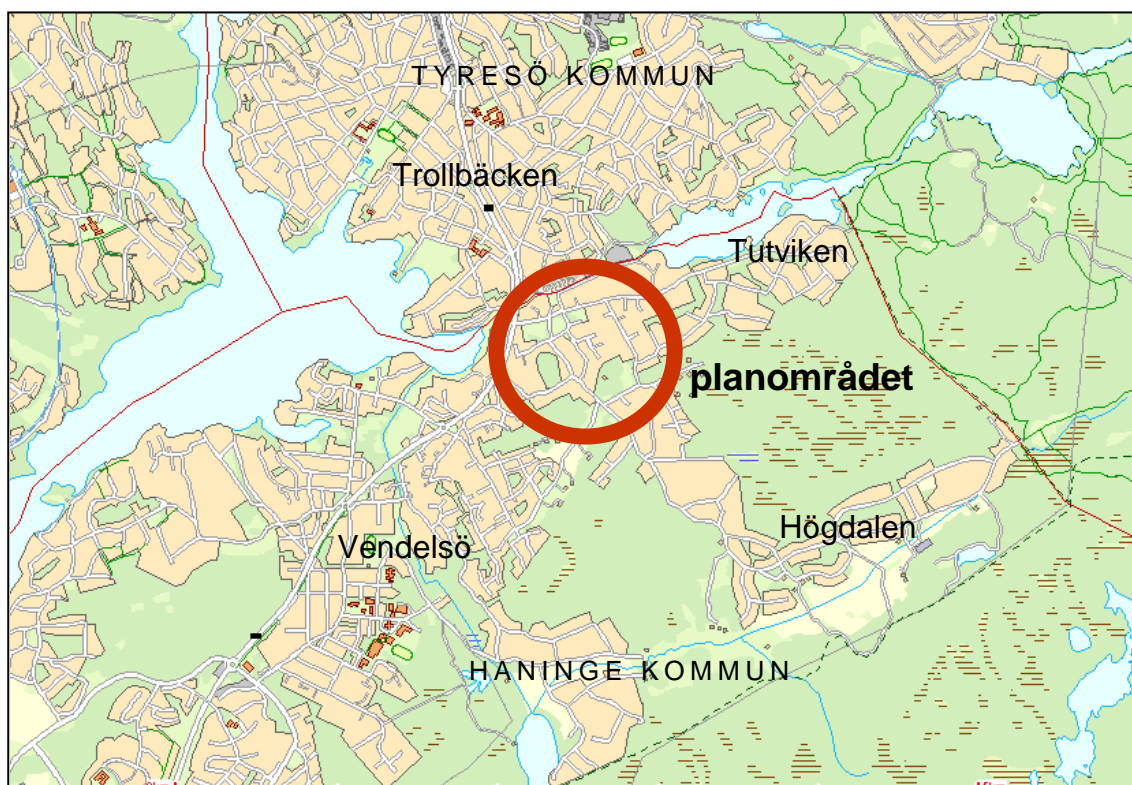
INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är, i enlighet med tidigare upprättat program, att skapa förutsättningar för åretruntboende och en förtätning av bostäder i Gudö. Vidare ska möjlighet skapas för att förbättra vägsystemet samt att bygga ut det kommunala vatten- och avloppssystemet i hela området. Detaljplanen föreslår ett flertal avstyckningar av tomtmark inom området.

Läge & areal

Planområdet är beläget ca 6 km nordost om Haninge centrum. I väst gränsar detaljplanen mot Gudöbroleden och i norr mot Gudöån samt kommungränsen mot Tyresö. Områdets areal är ca 62 ha.



Planområdets läge med angränsande kommundelar.

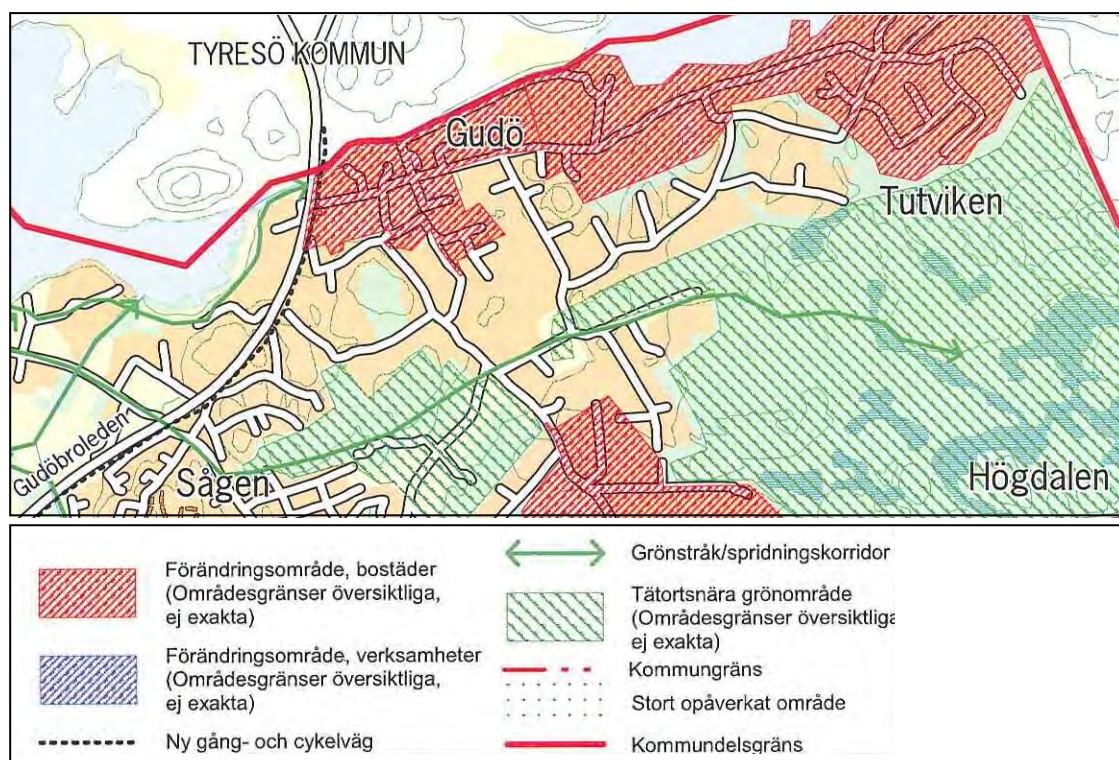
Markägoförhållanden

Marken i området är i huvudsak i enskild ägo. Mark- och byggnads AB Järntorget är ägare till ett relativt stort markområde, främst i områdets centrala delar söder om Tutviksvägen. Haninge kommun äger i huvudsak vägmarken i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är antagen 2005-02-07. Planområdet ligger inom kommunens tätortsområde. Stora delar av planområdet är även markerat som förändringsområde för bostäder. Gudö har idag en brist på promenadområden och bostadsnära park/natur och översiktsplanen uttrycker att grönstråket längs Jägarvägen skall bevaras. Vid exploatering av området måste VA-systemet, vägnätet, kollektivtrafikförsörjningen samt eventuella bullerstörningar längs Gudöbroleden beaktas och ses över, likaså behov av förskola och skola.



Mark- och vattenanvändning i Gudö med förklaringar (utsnitt från Översiktsplan 2004 Haninge kommun).

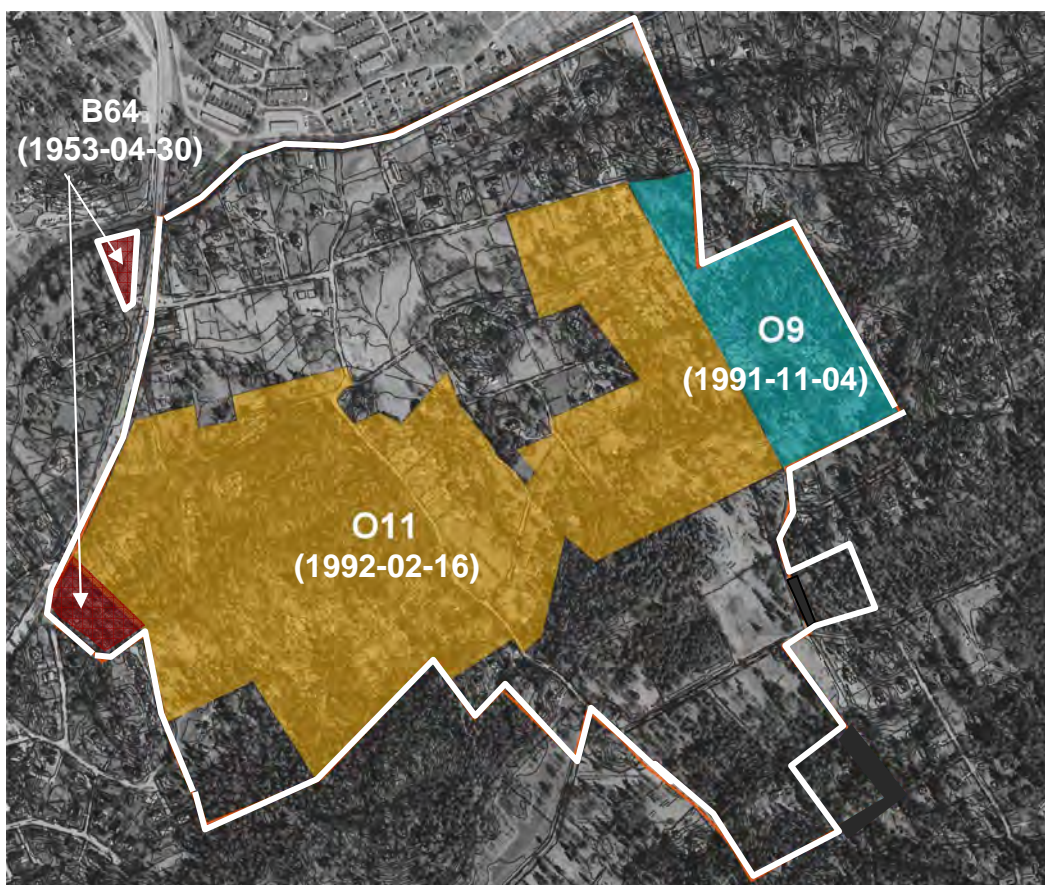
Utvecklingsprogram

Ett inriktningsprogram för Vendelsö, Gudö och Vendelsömalm har tagits fram. Detta behandlar frågor om bebyggelseutveckling, trafikförsörjning, kollektivtrafik, barn- och äldreomsorg mm och kommer att ligga till grund för ett eventuellt framtida utvecklingsprogram för Vendelsö, Gudö och Vendelsömalm.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Stora delar av planområdet saknar gällande detaljplaner. Två fastigheter i den sydvästra delen av området ingår i en äldre så kallad byggnadsplan (B64), fastställd 1953-04-30. Även Gudö 3:55 väster om Gudöbroleden ingår i denna detaljplan. Dessutom finns två större områden där antagna områdesbestämmelser gäller, dels O9 (1991-11-04) vid Hakvägen-Tutviksvägen och dels O11 (1992-02-16) vid Ekvägen- Karlavägen. Till skillnad från intentionerna bakom den detaljplan som nu upprättas är syftet med

områdesbestämmelserna att bevara området för fritidshusbebyggelse. Bestämmelser medger bland annat huvudbyggnader på 45 m² och uthus på 15 m².



Gällande områdesbestämmelser inom planområdet.

Inventeringar och utredningar

I samband med planarbetet har följande utredningar gjorts av NovaMark AB i uppdrag av Haninge kommun:

- Bullerutredning – Gudö, Tutviksvägen - Bondvägen (januari 2007)
- Riskanalys – Gudö, Tutviksvägen – Bondvägen (januari 2007)
- Planerade gator och VA-ledningar, Geoteknisk undersökning (2007-01-30)
- Kostandsbedömning Väg och VA-arbeten (2007-02-12)
- Uppdaterad bullerutredningar, detaljplan Gudö (juni och september 2008)

Miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: *Energi och transporter, Vatten och avlopp samt Avfall.*

Detaljplanen möjliggör att hushållen inom planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den dagvattenstrategi som antagits kommer till stor del att tillämpas i området. Med detaljplanen förbereds även området för eventuell framtida kollektivtrafik.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med kap 3, 4 och 5 Miljöbalken.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Bedömningen har gjorts av planavdelningen tillsammans med kommunens miljöenhet och grundas på följande:

- Området är redan idag, till stora delar, i anspråkstaget för bebyggelse.
- Planen innebär inte intrång i några känsliga naturmiljöer.
- I områdets närhet finns enstaka fornlämningar som är markerade på plankartan.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därmed inte upprättas. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs istället under rubriken ”Konsekvenser av planens genomförande”.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Strandskydd

Strandskydd gäller idag för Gudöån och på land 100 meter från strandlinjen. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att strandskyddet längs Gudöån upphävs. Länsstyrelsen beslutade 2008-08-26 att strandskyddet ska upphävas inom det aktuella området. Motivet att upphäva strandskyddet är följande:

- Området är redan idag, till stor del, i anspråkstaget. Väster om Åvägen har fastigheterna under en lång tid gått ner till vattnet och är idag bebyggda med bostäder inom 100 meter från strandlinjen.
- Allmänheten kommer även i fortsättningen ha tillträde till Åvägen längs Gudöån. En eventuell framtida broförbindelse över till Tyresö-sidan ökar även allmänhetens tillgänglighet.
- De områden där strandskyddet upphävs innehåller inte några skyddsvärda biotoper eller dylikt. De biologiska värdena bedöms därför inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Kommunala beslut i övrigt och tidigare planskeden

Kommunstyrelsen har 2004-11-29 beslutat att en detaljplan skall upprättas för området.

Ett planprogram för Gudö, Tutviksvägen - Bondvägen (2006-02-13) var ute på så kallat programsamråd under våren 2006. Synpunkter från programsamrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Programsamrådet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2007-05-02.

Under tiden 21 juni till 7 september 2007 var detaljplanen föremål för plansamråd. Detaljplanen var utställd för granskning mellan 4 juli och 29 augusti 2008.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskap, mark och vegetation

Terrängen i planområdet är varierad med både kuperade områden och flacka partier. Större öppna områden med ängs- och betesmark finns längs Tutviksvägen och kring Jägarvägen. På ett flertal ställen inom planområdet är marken relativt starkt kuperad, med höjdskillnader på upp mot 25 meter. Ett större sammanhängande kuperat område återfinns väster om Bondvägen.



Ortofoto över Gudö.

Växtligheten består främst av tät barrskog med inslag av lövträd. Trädgårdar finns i olika hög grad anlagda på flera ställen men även den ursprungliga vegetationen finns i stor utsträckning kvar, främst i planområdets sydvästra del. Även i områdets östra och centrala delar finns stora områden med barr- och lövskog.

Det finns idag ca 130 fastigheter inom planområdet. Fastighetsstrukturen är varierad. Söder om Tutviksvägen och i planområdets centrala delar finns en del mindre fastigheter, varav de minsta är på ca 1 000 m². I de mer perifera delarna av planområdet är fastigheterna större, de största upp mot 24 000 m². De flesta fastigheterna i hela planområdet är, med några undantag, i mer eller mindre omfattning bebyggda.

Geotekniska förhållanden

Stora delar av landskapet utgörs av ett tätt jordlager. I de kuperade delarna av området består marken av berg i dagen, ofta överlagrat av ett tunt moräntäcke. I de låglänta delarna utgörs marken med sediment av lera och silt. Enligt den geotekniska undersökning som gjorts bedöms grundvattennivån i de låglänta områdena ligga 0-2 meter under markytan.

Marken under Ävägen består av lera och silt upp till ca 15 meter. Under ca 1 meter tjock torrskorpa är leran mycket lös. Ävägen och kvartersmarken söder därom har därför stora bärlighetsproblem och tål endast mindre uppfyllnad. Enligt den geotekniska undersökningen erfordras inga markförstärkningsåtgärder för gatan och ledningarna. Nya ledningar kommer att läggas i befintlig kulvert.

Radon

I programområdet föreligger normala samt låga halter av radium. De områden med normallåg radiumhalt är framför allt de höglänta partierna. I samband med exploatering bör utförligare markundersökningar göras.

Vatten

Programområdet tillhör Drevviken/Tyresåns avrinningsområde. Tyresån är Stockholms södra förorters stora vattendrag med ett avrinningsområde som berör fem kommuner. Gudöån 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 ytvatten, dagvatten samt vattenföringen i marklagren rinner mot Gudöån och Drevviken.

Förhållandena i Tyresån kommer i viss mån att förbättras i och med att området förses med kommunalt vatten och avlopp, vilket väl stämmer överens med åtgärdsprogrammet som redovisas i utredningen.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

Ett gravfält är beläget på fastigheten Gudö 3:5, direkt norr om infartsparkeringen. Utformningen av parkeringen är gjord med hänsyn till de närliggande registrerade fornlämningarna. Inga föreslagna förändringar kring gravfältet finns med i planförslaget. Det finns inga övriga kända fornlämningar inom planområdet.

Kort historisk beskrivning

I början av 1900-talet utbreddes sig en tvätteriverksamhet runt Gudöån där tvättstugor och torklador präglade miljön. Närheten till Stockholm bidrog till att verksamheten utvecklades. I Gudö växte ett mindre centrum fram med bland annat konsumbutik, post och även konditori under kortare period.

Söder om Gudöån vid infarten till Gudö finns ett område som speglar den tvätteriverksamhet som förut var typiskt för området. Området utgörs av stora villatomter bebyggda med villor, torklador och uthus. Hela miljön speglar tydligt tiden under 1900-talets första hälft då tvätterinäringen var en viktig inkomstkälla för många småjordbruk i

kommunen. Området är med i den kommuninventering av kulturhistoriska miljöer som gjorts av Haninge kommun i samarbete med Stockholms Läns Museum, 2004.



Bilden visar forplänningsområdet och det område som är utpekad som kulturhistoriskt intressant.

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 bygglovskedet bör resultera i en väl anpassad bebyggelse.

För de tvätterilador som är närmast Gudöån har en q-bestämmelse införts i planen. Tvätteriladorna avspeglar den verksamhet som tidigare präglade miljön. Byggnaderna får vid våda återuppföras till samma volym och gestaltning, samt med traditionella material. Fasadmateriäl ska vara av trämaterial målad med slamfärg i faluröd kulör. Takfönster och takkupor får ej uppföras.

Bebyggelse

Planområdet idag

Gudö är idag ett fritidshusområde med ökande grad av permanentboende. Delar av planområdet innehåller inslag av äldre bebyggelse. Antalet bostäder som är åretruntboende ökar. Den oplanerade permanentningen medför ofta otillräckliga vatten- och avloppssystem, kommunikationer, vägunderhåll samt kommunal service. Kommunen var länge restriktivt till att fritidshusområden blev åretruntboende men utvecklingen av permanentningen har fortsatt och idag finns det en vilja i kommunen att underlätta för människor att bosätta sig i dessa områden.

Riktlinjer för ny fastighetsstruktur

Enligt föreliggande förslag kan strax över 100 fastigheter tillkomma i form av avstyckningar. Utöver detta skapas ca 25 kedjehus, ca 25 mindre villor och ca 30 lägenheter i

mindre flerfamiljshus. Totalt planeras planområdet innehålla ca 300 bostäder. Planen innehåller även en tomt för förskoleverksamhet samt plats för en del mindre verksamheter, se vidare under avsnittet *Service och arbetsplatser*.

Planförslaget anger vilka fastigheter som får delas och i hur många delar. För övriga fastigheter föreslås inte någon delning. Landskapets terräng och olika karaktärer har varit vägledande för hur stora tomter som föreslagits. Den bitvis kuperade terrängen har på flera ställen försvårat avstyckningar.

Riktlinjer för ny bebyggelse med beteckningen B₁ - Bostäder

Stora delar av området har bestämmelsen B₁ – Bostäder. Generellt kan en tätare exploatering tillåtas på de fastigheter med en flack och plan terräng i närheten av huvudvägnätet. Avstyckade fastigheter bör dock ej underskrida ca 1000 m² i områdets centrala delar som redan idag har en tätare bebyggelse. Minsta bredd mot gata för avstyckad fastighet bör ej underskrida 25 meter.

I de mer perifera delarna av planområdet breder skogsmarken ut sig. Topografin är varierad med stora flacka områden samtidigt som terrängen på flera ställen är starkt kuperad. Här föreslås större fastigheter. Avstyckningar anpassas till rådande terräng med stora krav på tillgänglighet. Tillgängligheten och höjdskillnaderna gör att områdena ibland är svåra att bebygga vilket även ger stora kostnader för utbyggnad av vägar och vatten/avlopp. Plansprängning bör i möjligaste mån undvikas. Större fastigheter ger även bättre förutsättningar att bibehålla den nuvarande karaktären med naturmark, branta partier och befintlig vegetation.

Planförslaget är flexibelt utformat och ger stor valfrihet beträffande byggnadsutformning och husens placering. Detta motiveras då landskapets terräng inom planområdet är så pass skiftande att varje fastighet måste utgå från egna förutsättningar. Flexibiliteten ska även ge möjlighet att utforma byggnaderna så att de passar olika önskemål och familjestorlekar.

Huvudbyggnaden får uppta max 1/6 av tomtarean, dock får största bruttoarea vara 250 m². På varje fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgränsen än 4 meter. En bestämmelse om en högsta totalhöjd för huvudbyggnad på 9 meter införs i planen. Dock får vissa byggnadsdelar som t ex skorsten överstiga totalhöjden med max 1 meter. Två våningar tillåts inom hela planområdet. Takvinkeln är obegränsad när det gäller huvudbyggnaden, men den högsta totalhöjden på 9 meter innebär att man i princip kan ha en takvinkel på mer än 27 grader om två fulla våningar byggs.

Komplementbyggnader, som garage, uthus och växthus får omfatta en byggnadsarea om högst 50 m² och begränsas i antal till högst två stycken på varje fastighet. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och får inte placeras närmare tomtgränsen än 1 m. Totalhöjden för komplementbyggnader får ej överstiga 4,5 meter och taklutningen begränsas till 27 grader.

Komplementbyggnader får som princip inte byggas samman med huvudbyggnaden för att undvika långa fasader. Lämpligheten prövas dock från fall till fall. I bostadshus eller komplementbyggnad tillåts mindre icke störande verksamheter, hemmakontor eller likvärdigt, som inte fordrar någon större kundparkering. Det skall vara möjligt att inreda

två lägenheter i huvudbyggnaden om den ena har en bruttoarea på max 50 m² (generationslägenhet). Generationslägenhet måste inrymmas i den totala byggnadsarean.

Terränganpassning och riktlinjer för tomtmark

En varsamhet av områdets karaktär är viktigt när det gäller utformning av bebyggelse och antalet avstyckningar. Det som karaktäriserar Gudö idag är den varierade terrängen med uppväxta trädgårdar och ängar i de flacka partierna och att en stor del av den naturliga vegetationen finns kvar i de mer perifera områdena samt på höjderna.

Det är därför av stor vikt att tillkommande bebyggelse anpassas till rådande terrängförhållanden och natur för att ge en bra anslutning mellan mark och hus. Souterränghus kan vara ett bra alternativ på kuperade tomter. Även altaner bör anpassas till befintlig terräng.

En bestämmelse har införts i planen för att i möjligaste mån undvika plansprängning och onödiga uppfyllningar. Bebyggelsen ska anpassas till den rådande terrängen på tomten. Högsta släntlutning mot tomtgräns skall vara 1:3. Illustrationskartan ger en vägledning om hur husen kan placeras. I samband med bygglovsansökan måste dock lämplig husplacering studeras mer i detalj. Särskilda planbestämmelser för att skydda vegetation eller marklov för fällning av träd kommer inte regleras i detaljplanen.

Riktlinjer för ny bebyggelse med beteckningen B₂, Bostäder – sammanhållen projektering

I de områden söder om Tutviksvägen med bestämmelsen B₂ föreslås en tätare bebyggelse. Fastighetsbolaget Järntorget AB äger marken och avser att exploatera området med friliggande villor, kedjehus samt lägre flerfamiljshus i två våningar. Detta kommer att ge området en helt annan karaktär än idag och motiveras på grund av det centrala läget, närheten till kommunikationer samt den förmånliga topografin. Grändhusen och de mindre flerfamiljshusen kommer även att ge en ökad variation av boendemöjligheter i Gudö. I anslutning till området planeras en förskola.

För flerfamiljshusen kommer att byggas i två våningar. Husen får en enkel och traditionell utformning mot Tutviksvägen. Placeringen med långsidan mot vägen skapar ett trivsamt gaturum och ger en god kontakt mellan inne och ute. Fasaderna skall utformas med träfasad i faluröd kulör och taken i röda takpannor, vilket fastställs med planbestämmelsen (f₁).

Söder om flerfamiljshusen planeras sk grändhus. Med grändhus menas att husen står längs en gata sammanbundna med förråd/garage. För grändhusen är den största byggnadsarean 85 m² per huvudbyggnad. Utöver detta får komplementbyggnader såsom förråd samt garage eller carport uppföras.

För de delar av fastigheten Gudö 3:467 som föreslås innehålla småhus är största byggnadsarean per huvudbyggnad 100 m². Därutöver får garage/ carport/ förråd uppföras till en största byggnadsarean av 50 m². Bostad och verksamhet får inte inredas i garage/ förråd. På varje fastighet får endast en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader uppföras.

Tillgänglighet inom planområdet

I planområdets flackare delar är möjligheterna att få full tillgänglighet med bil fram till bostadshusets entré goda. I de mer kuperade delarna av området är det svårare att uppnå en fullgod handikapptillgänglighet. På tomtmark görs avvägning mellan anpassning till terrängen och en god handikapptillgänglighet vid bygglovprövningen. Fastigheterna bör ha angörning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Garagets placering på tomt- en är viktigt liksom tillgängligheten till husens entréer. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och så att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas.

Material och byggt teknik för ny bebyggelse inom planområdet

En ekologisk grundsyn och kretsloppstänkande ska tillämpas vid uppförandet av byggnaderna. Grundläggande är sunda byggmaterial och metoder med så liten miljöbelastning som möjligt och ett naturanpassat boende med odlingsmöjligheter.

Friytor

Friluftsliv, lek och rekreation

I planområdets närhet finns stora rekreations- och grönområden. Gudöån sammanbinder Drevviken och Långsjön till ett stort rekreationsområde för bl a paddling, skridsko- åkning och bad. Grönområdena mellan Tutviken och Högdalen samt mellan Lyckebyn och Högdalen är också lättillgängliga, där nyckelbiotoper återfinns. I närheten finns även Tyresta Nationalpark och större rekreationsområden med bland annat ridvägar och hästverksamhet.



Jägarvägen



Gudöån.

Inom planområdet är det idag en brist på promenadområden och bostadsnära park och natur. Norr om Jägarvägen säkras ett naturstråk som även är markerad i kommunens översiktsplan som viktig grönkorridor. Ett större naturområde i kuperad terräng finns kommer att sammanbinda Bivägen med Bondvägen. Även på höjden mellan Karlvägen och Ekvägen har ett mindre naturområde sparats. Trappor kommer att anläggas från höjden ner till Karlavägen vilket kommer att öka rörligheten och tillgängligheten i området. Vidare kommer stråket att fortsätta till den nya bebyggelsen söder om Tutviksvägen. En planbestämmelse (p₁) har införts vilket reglerar att placering av flerfamiljshusen samt grändhusen inte får hindra en gångväg mellan tutviksvägen och

naturstråket vid Karlavägen.

I norra delen av planområdet i anslutning till Gudöån föreslås en park. En planerad bro över Gudöån förstärker parkens betydelse längs Gudöåstråket samt knyter ihop Gudö med bostadsområdena på Tyresösidan. I parken kommer det finnas möjlighet till en mindre kommunal lekplats liksom planteringar och sittbänkar. Någon form av dagvattenhantering kommer att finnas i parken. En dagvattendamm skulle förutom att samla upp dagvatten även kunna ge ett positivt tillskott i miljön. Även möjligheten att anlägga en underjordiskt dagvattenanläggning kommer att undersökas.



En bro över Gudöån förbättrar tillgängligheten i området. I anslutning till bron planeras en park.

Inom planområdet finns även en del mindre naturstråk och naturpassager utspärade. Detta för att binda ihop viktigare grönområden samt att öka tillgängligheten och rörligheten inom området. Efter samrådet har planen kompletterats med ytterligare ett par grönområden, dels ett grönstråk mellan Ekvägen och Karlavägen och dels ett mindre grönområde uppe på höjden norr om Ekvägen. Ett smalare grönstråk sträcker sig även ned från höjden och vidare till Tutviksvägen. Vid de brantare partierna ska enklare trappor anläggas. Inom fastigheten Gudö 3:12 och 3:467 har en bestämmelse (p_1) införts som reglerar att placeringen av byggnader inom B_2 inte får hindra framdragande av en gångväg mellan de markerade punkterna.

Plats för en kommunal lekplats finns utpekad vid den nya parken vid Gudöån. En bostadsnära lekplats kommer även att uppföras i anslutning till flerfamiljshuset söder om Tutviksvägen samt vid förskolan.

Planen medger möjligheten att anlägga en bollplan norr om Jägarvägen, vilket är förenligt med grönstråkets syfte. Ytan möjliggör dock inte en fullstor bollplan och inte någon form av anlagda parkeringsplaster.

Vid den planerade infartsparkeringen på fastigheten Gudö 3:55 har ett område närmast ån sparats som naturmark, vilket möjliggör att marken kan nyttjas av allmänheten för bland annat rekreation och iläggning av båt.

Service och arbetsplatser

Kommersiell service saknas i området idag. Sågen Centrum, som är beläget ca 3 kilometer söder om Gudö, fungerar som så kallat kommunalsentrum för Vendelsö- Gudö

där man hittar basservice som t ex livsmedelsbutik. I närheten av Sågens centrum finns Hagaskolan och Lyckebysskolan samt äldreboendet Hagagården som även innehåller vårdcentral. Även Trollbäckens Centrum i Tyresö ligger relativt nära Gudöområdet och tillhandahåller en del kommersiell service. Längre söderut finns stormarknader som Lidl, COOP Forum och MAXI stormarknad. Avståndet till centrala Handen med köpcentrum, sjukhus och kommunal service är ca 6 kilometer.

Utvecklingsprogrammet visar prognoser på en befolkningsökning i Gudöområdet, vilket innebär att barn- och äldreomsorgen måste ses över. När det gäller pensionärer visar prognosen en ökning under överskådlig framtid. Prognosen för förskolebarn redovisar en ökning under de närmaste åren, vilket innebär att det i nuläget finns behov av en ny förskola. Grundskolans kapacitet är dock tillräcklig i dagsläget.

Behovet av ytterligare förskoleplatser gör att det finns avsatt en separat förskoletomt inom planområdet. Tomten, om ca 6 500 m², är belägen längs med Bondvägen, söder om Tutviksvägen. Förskolan kan inrymma 6 avdelningar. I anslutning till förskolan finns plats för närlek.

Inom planområdet föreslås verksamheter tillåtas dels vid Gudöån och dels vid Gudöbroleden vid infarten till Gudö. Vid Gudöbroleden har verksamheter bedrivits under en lång tid. I förslaget fastlås verksamheten i form av Handel (H). Vid Gudöån finns en möbel och smidesverkstad som tidigare även inrymt ett mindre café. En planbestämmelse (BH) har införts i planen vilket ger en flexibel användning och möjlighet för bostad och mindre café. En förutsättning är att inte verksamheten är störande och att parkering kan anordnas inom fastigheten.

Gator och trafik

Biltrafik

Området nås från Gudöbroleden vid korsning med Tutviksvägen. Denna infart till området fungerar även som infart till bebyggelsen längre in på Tutviksvägen och områden längre söderut på Bondvägen. Via Gudöbroleden är tillgängligheten bra, både till Haninge Centrum och Stockholm.

Inom området finns såväl kommunala vägar, samfällighetens vägar samt några gemensamhetsanläggningar och servitutsvägar. Vägarna i området är idag generellt av låg standard där grusvägar är vanligt förekommande. Åvägen har på vissa ställen rasat ner mot Gudöån och fordrar därför förstärkning, vilket innebär att utrymme för vägområde måste tas i anspråk, i anslutning till fastigheterna söder om vägen. Vibrationer pga trafik på Åvägen har upplevts av fastighetsägare norr om Gudöån. Vibrationer pga trafik har även upplevts av fastighetsägare i den sydöstra delen av området runt Hakvägen-Spelmansvägen- Jägarvägen.

En trafiknätsanalys för Haninge kommun har arbetats fram, antagen 2003-10-20. I analysen pekas första delen av Tutviksvägen fram till Bondvägen ut som huvudgata, där Max 50 km/h skall råda, vilket medför att vägen måste ses över. Bondvägen har undantagits i analysen från att vara del av huvudnät eller lokalnät pga. dess lantliga karaktär, dock gäller att den måste ses över vid fortsatt exploatering. Med detaljplaneförslaget föreslås Tutviksvägen och Bondvägen bli huvudgator. De flesta övriga gator i området hänförs till att bli lokalgator/30-områden, där gående och cyklisterna prioriteras.

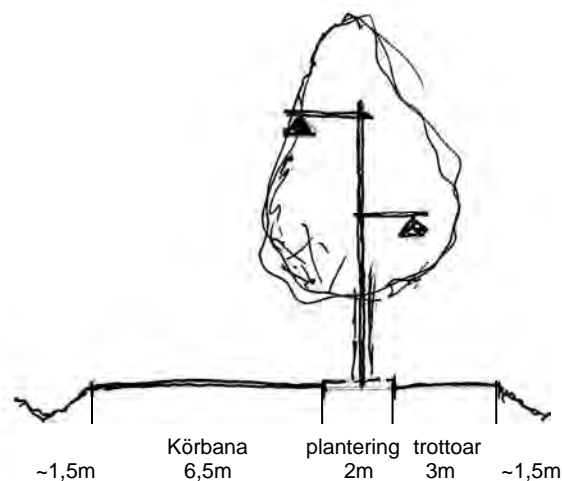
Vägarna skall uppfylla de krav på bärighet och säkerhet som ställs i ett permanentbebott område. Samtliga kommunala vägar i området föreslås asfalteras, förses med gatubelysning samt funktionshinderanpassas vad gäller gångpassager.

En cirkulationsplats planeras i korsningen Tutviksvägen/Bondvägen. Syftet med en cirkulationsplats är trafiksäkerhetsskäl samtidigt som den ska fungera som en hastighetsdämpande åtgärd. Ambitionen är att dimensionen på cirkulationsplatsen ska vara så liten som möjligt.

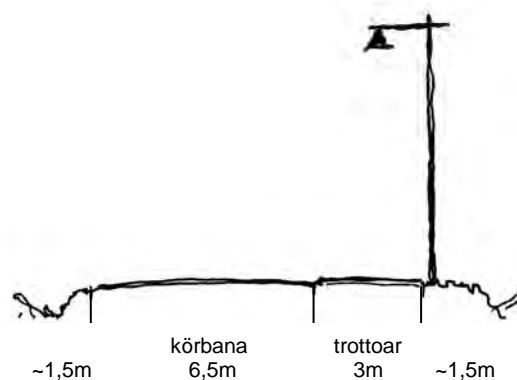
Tutviksvägen

Tutviksvägen från Gudöbroleden fram till Bondvägen fungerar som entré till hela området och har därför en viktig funktion. Vägen kommer att anpassas för eventuell framtida busstrafik samt gång- och cykeltrafik och föreslås därför omfatta en 6,5 meter bred körbana samt en 3 meter bred, separerad gång- och cykelväg. Hela vägsektionen inklusive diken beräknas bli cirka 14 meter bred. Mellan körbana och gång och cykelväg föreslås trädplanteringar vilket kommer att stärka gaturummet och tydliggöra Tutviksvägens funktion som entré till Gudö. Efter exploateringen beräknas årsdygnsmedeltrafiken för ovan nämnda del av Tutviksvägen ligga runt 3 000 fordon, vilket klassas som en normalt trafikerad gata.

Tutviksvägen från Bondvägen till Hakvägen blir något smalare med en körbana på 5,5 meter, kantad av en 2,5 meter bred gång- och cykelbana. Det totala vägområdet blir i detta fall runt 11 meter.



Sektion Tutviksvägen (mellan Bondvägen och Gudöbroleden)



Sektion Bondvägen

Bondvägen

Bondvägen fram till Lillängsvägen föreslås även den anpassas för eventuellt framtida busstrafik samt gång- och cykeltrafik. På grund av att vägområdet idag är mycket smalt samt omgärdat av kuperad terräng, föreslås en gång- och cykelbana i anslutning till körbanan istället för separerad gång- och cykelväg. Körbanan blir ca 6,5 meter bred, kantad av en 3 meter bred gång- och cykelbana. Typsektionen inklusive diken blir ca 12 meter bred.

Ett parti av Bondvägen, söder om Karlavägen, upplevs redan idag som en trång passage med skymd sikt. Stödmurar och ändringar av utfarter till närliggande fastigheter blir nödvändigt för att säkerställa en bra trafiklösning och en anpassning till rådande terrängförhållanden.

I och med exploatering kommer Bondvägen att belastas i större utsträckning än idag. Ökningen kommer dock att vara marginell jämfört med dagens trafiksituation, med tanke på att hela Högdalen samt befintliga delar av Gudö, i dagsläget, matas in via Bondvägen. Efter exploatering beräknas årsdygnsmedeltrafiken hamna på ca 1 600 fordon, vilket klassas som en normalt trafikerad gata.

Bondvägen från Lillängsvägen och söderut till programområdets gräns, får en typsektion som är ca en meter smalare än föregående sektion, eftersom kollektivtrafik ej kommer att trafikera denna sträcka. Vägbanan blir ca 5,5 meter bred, vilket tillsammans med gång- och cykelbana samt dike ger en typsektion på 11 meter.

Åvägen

Åvägen kommer från rondellen vid Tutviksvägen/Bondvägen att få en ny sträckning genom parken. Längs med ån kommer vägbanan vara 4,0 meter bred och asfalteras med en typ av asfalt som påminner om grus, så kallad Y1.

Övriga kommunala vägar inom planområdet

Hakvägen samt Jägarvägen förses med en 4,5 meter bred körbana samt en 2,25 meter bred trottoar. Typsektionen inklusive diken blir ca 9 meter bred. Det övriga lokala vägnätet kommer att asfalteras och bestå av en 4,5 meter bred körbana. Typsektionen blir, inklusive diken, ca 7- 8 meter bred.

Markintrång och släntanpassning

Utmed vägarna har z-områden lagts in på kvartersmark. De delar av fastigheterna som kan behövas tas i anspråk för anpassning/slätning av omgivande mark mot vägen har markerats med z på plankartan. Med z-bestämmelsen menas att marken skall vara tillgänglig för vägslänt, stödmur samt slänt för ledningsarbete där så behövs.

Gång- och cykelnät

Det finns idag inga särskilda gång- och cykelvägar inom planområdet. En gång- och cykelled längs med Gudöbroleden är planerad och delvis färdigställd. Gång- och cykelleden längs Gudöbroleden har förbindelser in till planområdet vid flera punkter, bland annat vid Ekvägen och Karlavägen.

Inom planområdet föreslås en separat gång- och cykelväg längs Tutviksvägen från Gudöbroleden fram till Bondvägen. En särskild gång- och cykelbana i anslutning till körbanan föreslås på Tutviksvägen öster om Bondvägen samt på Bondvägen fram till Lillängsvägen. Hakvägen och Jägarvägen förses med trottoarer. Mellan Myggvägen och Bondvägen föreslås en gång- och cykelvägförbindelse i anslutning till förskolan.

Planavdelningarna i Haninge och Tyresö ställer sig positiva till att förbinda Trollbäcken och Gudö med en gångbro över Gudöån. Förslagsvis sker detta med en gångbro i höjd med Bondvägens förlängning. En planerad bro över Gudöån för gång- och cykeltrafik leder till ökad tillgänglighet och rörlighet i området.

Kollektivtrafik

Ett antal busslinjer trafikerar idag Gudöbroleden, dels söderut mot Brandbergen, Haninge centrum och Handenterminalen, dels norrut mot Stockholm. En del turer går till Tyresö och Nacka. Det finns idag två busshållplatser längs Gudöbroleden vilket gör att de flesta fastigheter inom planområdet ligger mer än 400 meter från busskommunikation. 400 meter bedöms vara det maximala avståndet en resenär förväntas förflytta sig mellan bostad och busshållplats.

För att underlätta tillgänglighet till service är det angeläget att kollektivtrafiken är väl utvecklad. Ambitionen när man planerar samhället är att få en god kollektivtrafikförsörjning. I planförslaget föreslås sträckan Gudöbroleden – Tutviksvägen – Bondvägen fram till Lillängsvägen få dimensionerna att den i framtiden kan klara av busstrafik. Kollektivtrafiken ska inte bara tjäna Gudö utan även områden längre in. Lämpligen kommer kollektivtrafiken att fortsätta längs Lillängsvägen - Grindstuvägen och vidare ut på Gudöbroleden. Busstrafik i kombination med exploatering samt förtätning medför att vägstandarden måste höjas och kommer i så fall att föregås av en detaljplaneläggning.

Parkering

Vid exploatering av omvandlingsområden bör möjlighet att anlägga infartsparkeringar beaktas för att främja en miljömässigt hållbar utveckling. Vid korsningen Gudöbroleden/Tutviksvägen finns idag en infartsparkering med totalt 50 parkeringsplatser. På fastigheten Gudö 3:55, väster om Gudöbroleden föreslås ca 40 nya parkeringsplatser. Fastigheten ägs idag av Vendelsö fastighetsägareförening. Exakt utformning av parkeringsplatsen kommer att utredas närmare.

Parkering på tomtmark ska anordnas på den egna fastigheten. Enbostadshus bör ha utrymme för minst 2 bilplatser på den egna fastigheten.

Gestaltning av det offentliga rummet.

Ett gestaltungsprogram för Haninge kommun är under framtagande och kommer att vara vägledande när det gäller val av armaturer och möbler längs kommunala gator och allmänna plaster som t ex parkmark.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det föreligger inga kända markföroreningar inom planområdet.

Buller

Översiktlig bullerutredning

En översiktlig bullerutredning har tagits fram av Tyréns inför samrådskedet (januari 2007). Utredningarna har beräknat ljudnivåer för planerade bostäder med avseende på trafikbuller från Gudöbroleden, Tutviksvägen och Bondvägen.

Beräkningarna har utgått från befintlig terräng med en meter ekvidistans. Förändrade markförhållanden, skyddande byggnader och eventuella bullerskydd har inte tagits med i beräkningen. Resultatet visar dels vilka fastigheter som får en ekvivalent ljudnivå på över 55 dB(A) och dels vilka fastigheter som får en maximal ljudnivå på över 70 dB(A).

Utredningen visar att ett antal föreslagna hus längs *Gudöbroleden*, *Tutviksvägen* och *Bondvägen* beräknas få en ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad på över 55 dB(A). När det gäller den maximala ljudnivån är det flerfamiljshuset närmast Tutviksvägen samt flera villor som kommer att få över 70 dB(A) utomhus närmast fasad. Även förskolan beräknas få över 70 dB(A) utomhus vid fasad.

Den översiktliga bullerutredningen visar att kraven på 55 dB(A) vid husfasad inte uppfylls för ett antal fastigheter längs Gudöbroleden, Tutviksvägen och Bondvägen utan Länsstyrelsens avstegsfall A måste tillämpas. Med avstegsfall A menas att avsteg görs från riktvärdena enligt kvalitetsmålen utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha en tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Åtgärder i planförslaget

Planenheten menar att avstegsfall A kan tillämpas i området då Gudö, och speciellt området närmast Gudöbroleden, har ett centralt läge i Stockholmsregionen med goda kommunikationer och bra kollektivtrafikmöjligheter till både Handen och de centrala delarna av Stockholm. Förutsättningen är även att alla rimliga åtgärder skall vidtas för att minska påverkan av trafikbullret inom området. Exempel på detta är lämpliga placeringar av husen, goda planlösningar och tekniska åtgärder.

Ett bullerplank kommer att uppföras längs med Gudöbroleden. Bullerplanket föreslås en höjd av minst 1,5 meter och högst 2,5 meter över körbanan och kommer att uppföras på kvartersmark samt naturmark närmast Gudöbroleden.

I planen införs en bestämmelse (m_1), för området närmast Gudöbroleden och början av Tutviksvägen, om följande: Huvudbyggnader skall uppföras med hänsyn till trafikbuller. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre än 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå.

Det är byggherrens ansvar att genom planlösning, avskärmning, eller annan byggnadsteknisk åtgärd säkerställa att uppställda bullerkrav uppnås. Erforderliga åtgärder skall redovisas i bygglov och vid byggsamråd.

Kompletterande bullerutredningar

En kompletterande bullerutredning har upprättats (juni 2008) med inriktning främst på den planerade bebyggelsen på fastigheterna Gudö 3:12 och 3:467. Utredningen föreslår ett antal åtgärder som kan utföras för att minska bullret. T ex att uppföra bullerskydd mot Tutviksvägen och Bondvägen, att anpassa planlösningarna så att den tysta sidan utnyttjas på bästa sätt, att avskärma uteplats med skärmar eller garagebyggnader. För flerfamiljshuset kan en alternativ lösning vara att bygga ihop husen till större volymer för att på sådant sätt förbättra skärmverkan mot Tutviksvägen.

Den kompletterande bullerutredningen visar att avstegsfall A kan uppfyllas med ett antal föreslagna åtgärder som bullerplank, goda planlösningar, samt placering av byggnader och garage för att skapa så skyddade uteplatser som möjligt.

Planbestämmelserna för området närmast Tutviksvägen (Gudö 3:12 och Gudö 3:467) är flexibla för att i den fortsatta planeringen hitta lämpliga lösningar vad gäller både krav på buller och samtidigt skapa en god utformning utifrån stadsbildsynpunkt. En sänkning av hastigheten på Tutviksvägen mellan Gudöbroleden och den föreslagna rondellen, samt vidare längs Bondvägen förbi förskolan, är att föredra för att minimera bullerstörningarna ytterligare.

Ytterligare en bullerutredning har upprättas (september 2008) för befintlig och föreslagen bebyggelse i närheten av Gudöbroleden, Tutviksvägen och Bondvägen, exklusive Järntorget bebyggelse på fastigheterna Gudö 3:12 och 3:467. Bullerutredningen visar att det går att klara avstegsfall A då ett bullerskyddande skärm placeras i närheten av Gudöbroleden och längs med Tutviksvägen och Bondvägen, samt genom att optimera orienteringen och placeringen av nyttillkomna byggnader.

Transporter med farligt gods

Gudöbroleden utgör sekundär transportled för farligt gods, framför allt transporter av petroleumprodukter. Det går mellan 250 och 1 000 transporter av sådant slag per år. Gudöbroleden utgör även omledningsnät vid en avstängning av den betydligt mer trafikerade Nynäsvägen. För att minimera olycksrisken rekommenderar länsstyrelsen att tät bebyggelse bör undvikas närmre än 75 meter från vägkanten på transportleder för farligt gods, samt vidare att längs sekundär transportled för farligt gods, där enstaka bensintransporter sker, kan kortare avstånd tillämpas. Den föreslagna bebyggelsen kommer som närmast att ligga 20-30 meter från Gudöbroleden. Länsstyrelsen i Stockholm ställer krav på att riskerna analyseras vid planläggning inom 100 meter från transportleder för farligt gods och bensinstationer.

Med anledning av den föreslagna bebyggelsens närhet till Gudöbroleden har en Riskanalys tagits fram av NovaMark AB. Syftet med riskanalysen är att utvärdera vilka risker som människor inom planområdet kan komma att utsättas för, samt föreslå hur eventuella risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. De åtgärder som riskanalysen bedömer behöver vidtas är att området mellan Gudöbroleden och de planerade bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, som t.ex. lekplatser och uteplatser. Det bullerplank som kommer uppföras utmed Gudöbroleden kommer även att förbättra risksituationen.

Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader, vägar och parkeringsytor med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. De kommunala vägarna i området kommer att förse med gatubelysning. Längs Tutviksvägen, där många boende kommer att passera, är flerfamiljshusen i förslaget vända med långsidan mot gatan. Utformningen av gatumiljön kommer att ägnas stor omsorg med bland annat trädrader längs Tutviksvägen och placering av belysningsarmaturer.

Hästverksamhet

Inom planområdet finns idag endast enstaka häststall. Även hästhagar förekommer där hästar under sommartiden betar. När detaljplanen vinner laga kraft får inte någon hästverksamhet förekomma inom planområdet.

Dock har idag ett befintligt stall tillstånd för en häst under vintertid. Tillståndet kommer inte med automatik att dras in då aktuell detaljplan vinner laga kraft. Stallet är beläget i planområdets sydvästra del mot ett skogsområde. Den förtätning av området som kommer ske kan öka risken att eventuella klagomål kan uppkomma vilket, om klagomålen är befogade, kan leda till att en omprövning av hästverksamheten kan ske.

Barnperspektiv

Ur barnens perspektiv finns goda möjligheter att iordningställa närlekplatser på tomtmark. Inom planområdet kommer en kommunal lekplats uppföras i anslutning till parken vid Gudöån. Mindre lekplatser kommer även att anläggas vid flerfamiljshusen söder om Tutviksvägen. Utrymme för lek kommer även att finnas i de naturområden som sparats inom planområdet.

Möjlighet finns att inrymma en förskola med 6 avdelningar centralt beläget i planområdet.

Trafiksäkra förbindelser skapas genom separata gång- och cykelvägar eller trottoarer längs de större och mer trafikerade vägarna i området. Utom planområdet finns en separat gång- och cykelväg längs Gudöbroleden där även busshållplatser för flera busslinjer finns.

Översvämningsrisk

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.

En bred remsa på kvartersmarken söder om Ävägen har i planen redovisats som förgårdsmark som inte får bebyggas. Söder om den byggnadsfria zonen införs bestämmelser inom den redovisade 21-meterskurvan, som endast medger byggrätt för uthus. Avsikten är att endast belasta detta område med mindre och ”lätta” byggnader. För några fastigheter närmast Gudöån har även en planbestämmelse införts, vilken reglerar att inte källare får byggas.

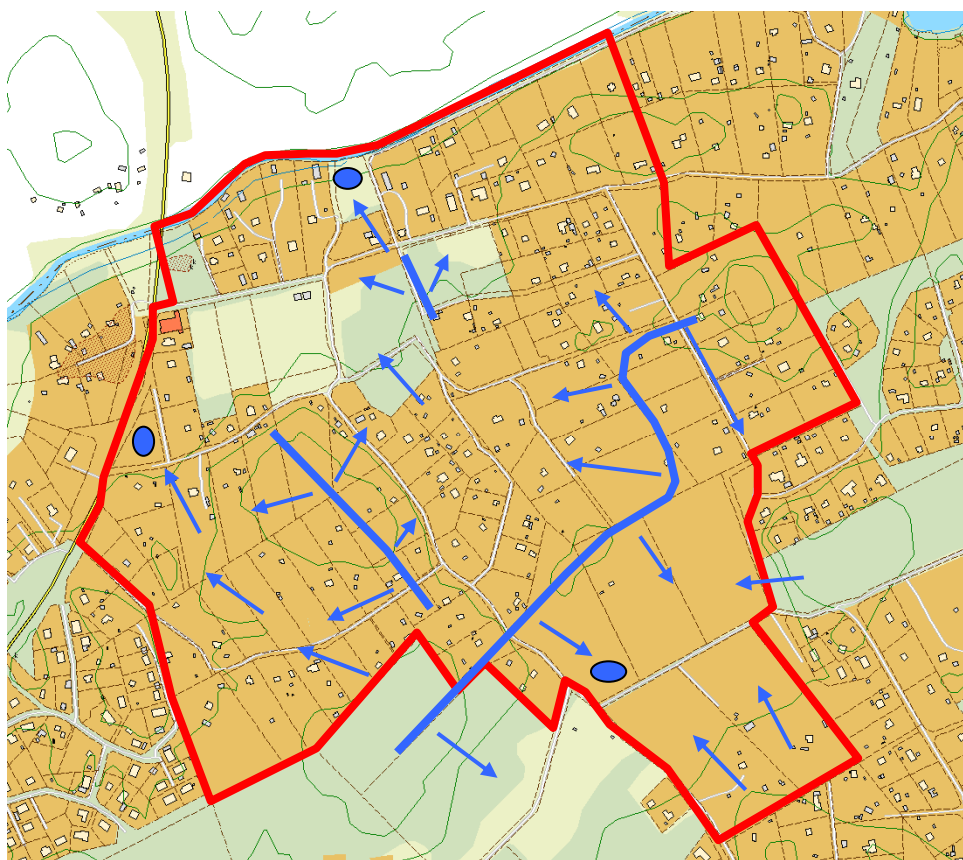
Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten bör integreras som ett fint inslag i park- och naturmiljö. I enlighet med Haninges dagvattenstrategi ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö). Infiltrering och fördröjning kan utformas till ett fint inslag i området, såsom kanaler och dammar. Dagvattenstrategin för Haninge kommun poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas. Med anledning av att detaljplaneområdet i stort består av jordarter med dåliga möjligheter till infiltration kan dammar samt andra fördröjnings- och infiltrationsanläggningar bidra till en hållbar hantering av dagvatten - genom exempelvis sedimentering och fördröjning.

Detaljplaneförslaget redovisar grovt områdets vattendelare samt avrinningsområden. Förslagsvis anläggs fördröjnings- och infiltrationsanläggningar som en integrerad del i park- och naturmiljö, i områden där dagvattnet naturligt samlas.

Tre strategiska platser för dagvattenanläggningar föreslås i enlighet med vattnets naturliga avrinning. Ovanstående karta redovisar grovt vattnets avrinning i form av blåa pilar. De blåa ellipserna visar möjliga ställen för hantering, bl.a. fördröjning, av dagvatten. Dessa områden utformas förslagsvis med bl.a. dammar och kanaler i parkmiljö. Anläggningarna i den södra delen av området sammanfaller väl med översiktsplanens ambition att bevara de gröna stråken/ kilarna. Dagvatten som rinner mot Gudöån i den nordöstra delen av planområdet leds ner mot dammanläggningen vid Gudöån. Enligt överslagsmässiga beräkningar bör ca 700 m² mark tas i anspråk för en damm vid Gudöån, ca 600 m² för en damm vid Gudöbroleden och ca 600 m² för en damm vid Jägarvägen. Vidare skall utredas möjligheten att anlägga en underjordisk dagvattenhantering vis parken i anslutning till Gudöån.



Karta över planområdets avrinningsområden

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Gudöområdet är i akut behov av en samordnad VA-utbyggnad. VA förhållandena är i dagsläget mycket dåliga där gamla enskilda avloppsanläggningar förekommer, samt att det säkerligen förekommer direktutsläpp. Dessutom har marken i området dålig infiltrationsförmåga då den framförallt består av lera. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar till en miljömässigt hållbar utveckling. Kommunens huvudinriktningen är att samtliga fastigheter ska ansluta sig till det kommunala VA-nätet

Programområdet är i huvudsak ej anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ledningar finns i områdets nordvästra del. Ledningarna kommer inte att vara till nytta för den nu planerade utbyggnaden. Vattenledningen har för liten dimension och spillavloppsledningen leder avloppet till Tyresö (en anslutning som inte kan belastas

ytterligare). Vidare finns ledningar i planområdets sydöstra del samt öster om området, i Tutviksområdet, och söder om området.

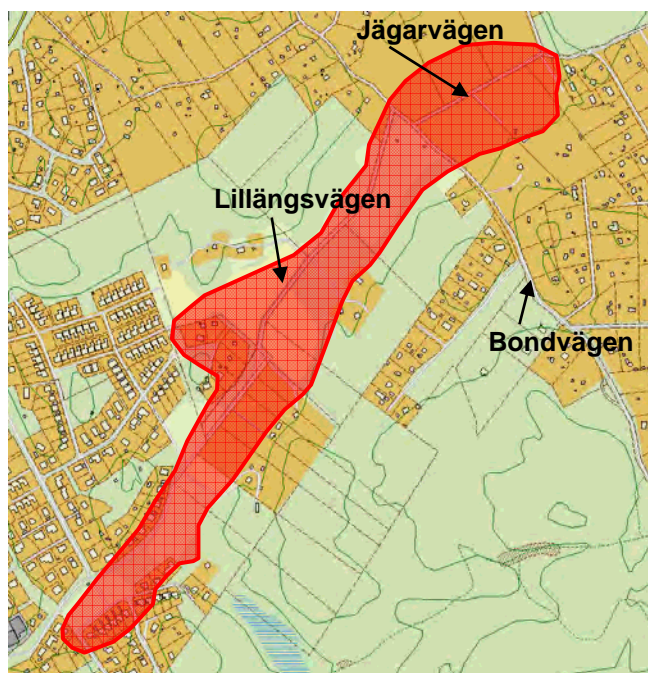
Planområdets fastigheter ska VA-försörjas genom utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, samt, av dagvattenledningar där det bedöms nödvändigt. Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintliga ledningar i väster, åt Gudöbroleden, samt hopknytning åt öster och söder. Konventionella spillavloppsledningar anläggs, i centrala och norra delen av området, till en pumpstation vid Gudö å, väster om Gudöbroleden. I områdets södra och östra del kommer delvis spillavloppsledningsnätet att utformas som ett LTA-system (Lätt TryckAvloppssystem). Det innebär att ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerlåda och att det fordras LTA-pumpstationer på varje fastighet. Tekniken är vanlig i Sverige, den finns i ca 150 kommuner, sedan många år. I Haninge finns ca 500 LTA-enheter, bla på Dalarö (sedan början på 90-talet) och bla i Tutviksområdet.

Från avloppspumpstationen vid Gudöån ska nya ledningar anläggas så att avloppet kan pumpas vidare västerut till pumpstation vid Östra Strandvägen, Vendelsö. Avloppsvattnet leds därefter vidare till Henriksdals reningsverk i Stockholm.

Sjösänkingsföretag och torrlägningsföretag

Gudöån berörs av ett sjösänkingsföretag "Flaten – Långsjön – Drevviken" från 1864. Företaget reglerar sänkningen av vattennivån i nämnda sjöar. De åtgärder som föreskrivs är ändringar i dammarna vid Nyfors samt utvidgning och fördjupning av Gammelström och Gudö å. Av tillgängliga handlingar framgår inte om föreskrivna åtgärder genomförts. Med tanke på att företaget tillkommit i mitten av 1800-talet är det ändå rimligt att anta att åtgärder utförts i samband med att det aktualiserades. Företaget har därför sannolikt ingen påverkan på planområdet.

Området längs Jägarvägen ingår i "Vändelsö-Gudö torrlägningsföretag" från 1931. Företaget sträcker sig söderut i ett område längs Lillängsvägen. Den del av torrlägningsområdet som är norr om Jägarvägen i planförslaget föreslås till stor del vara naturmark. Söder om Jägarvägen föreslås bebyggelse i form av möjlighet till avstyckningar. På så sätt kan andelen hårdgjorda ytor att öka. Kommunen gör bedömningen att andelen tillkommande hårdgjorda ytor inte kommer påverka dikningsföretaget.



Karta som visar ungefärligt läge för "Vändelsö-Gudö torrlägningsföretag".

Avfall

Avfallshanteringen skall anpassas till långtgående källsortering och återvinning enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten. Källsortering av byggmaterial under byggtiden förutsätts.

En återvinningsstation finns i idag mellan den befintliga infartsparkeringen och Tutviksvägen. Situationen kring återvinningsstationen måste förbättras. Genom en utbyggnad av området kommer belastningen på återvinningsstationen att öka. Det är därför viktigt att stationen får en bra utformning. En större återvinningsstation kräver mer utrymme vilket gör att några parkeringsplaster måste tas i anspråk. Detta bedöms vara acceptabelt då en ny infartsparkering planeras väster om Gudöbroleden. Läget vid in- och utfarten till Gudö bedöms vara bra utifrån tillgängligheten då många passerar stationen. Men det synliga läget gör även att det är viktigt att stationen ger ett bra intryck. Kommunen kommer att föra en dialog med SRV återvinning AB/Förpacknings- och tidningsinsamlingen, som ansvarar för stationen, om stationens utformning.

El och uppvärmning

De nyttillkommande husen bör förses med energieffektiva uppvärmningssystem som t ex bergvärme och vattenburen värme. Område för transformatorstationer har lagts in vid Gudö 3:55, vid Myggvägen, vid Ävägen samt i närheten av Ekvägen i anslutning till Apelvretsvägen. Närmare än fem meter från transformatorstationerna får ingen bebyggelse finnas.

En fjärrvärmeledning löper längs med Gudöbroleden. Den samprojekterade bostadsbebyggelsen samt förskolan på fastigheterna Gudö 3:12 och 3:467 bör anslutas till fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning in till området möjliggör även att ett flertal andra fastigheter kan ansluta sig nätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid. Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna eller gällande gränsvärden överskrids.

Även om maxvärdena i miljökvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan till exempel genom den biltrafik som har Stockholm som målpunkt. Tillgången till infartsparkering och kollektivtrafik inom rimligt avstånd kommer troligen att innebära att många väljer att resa kollektivt. Den regionala påverkan av biltrafik från planområdet bedöms därmed som marginell.

Övriga konsekvenser

Planförslaget innebär att området förtätas och anpassas för åretruntboende. Detta kommer leda till att områdets karaktär förändras och den del av området som har karaktär av fritidshusområde kommer därmed på sikt att försvinna. De ängar och öppna

ytor som idag finns vid Tutviksvägen kommer att bebyggas vilket förändrar entrén till området.

Behovet av nya bostäder i kommunen är stor och det finns ett stort tryck på småhus-tomter. En förtätning av området leder till att idag orörda områden behöver tas i anspråk för att tillgodose bostadstrycket. De fastigheter inom planområdet som föreslås förtätas ägs i huvudsak av privata fastighetsägare. Kommunens markinnehav är främst vägområdena. En förtätning av området kommer leda till ett bättre underlag för allmän service. Det leder även till att fler är med och betalar för de för allmänna kostnader som standardhöjning av vägar och belysning, vilket ger lägre kostnader för den enskilde fastighetsägaren.

Trafiken kommer att öka som en konsekvens av planförslaget. Tutviksvägen och Bondvägen kommer, i sin funktion som primära vägar inom området, att breddas få en bättre standard med högre trafiksäkerhet. I övrigt kommer den lokala trafiken fördelas inom området genom silning av trafiken. Biltrafikökningen i ett regionalt perspektiv förväntas inte påverkas nämnvärt då området har god kollektivtrafikförsörjning. Föreslagen buss- trafik i området kan medföra reducerad bilanvändning och därmed bidra till en miljö- mässigt hållbar utveckling. Givetvis bidrar busstrafik till ökat buller, vilket även påverk- ar omgivande områden.

Tillgänglighet och framkomlighet inom området förbättras genom att det lokala gatu- nätet byggs och görs mer trafiksäkert. I dagsläget är flera av vägarna dåligt underhållna och inte anpassade för barnvagnar och rörelsehindrade.

Föreslagen exploatering kommer vid utbyggnad att innebära vissa störningar underbygg- tiden för de närboende. Den fördröjda genomförandetiden säkerställer att vägarna i om- rådet byggs ut först vilket minskar problemen med bland annat damm.

En utbyggnad enligt planen medför troligen en ökad energiförbrukning. Ökningen kan dock mildras genom att nya energieffektiva system kommer att ersätta gamla, mindre effektiva anordningar.

Kommunalt vatten och avlopp byggs ut inom området vilket skapar flera positiva effekter för miljön. Enskilda anläggningar kommer anslutas till det kommunala VA- systemet. Det kommer att medföra en minskad påverkan i form av lokala utsläpp (näringssläckage) till närliggande recipienter. Marken som idag infiltrerar regnvatten kommer att delvis hårdgöras och mängden dagvatten ökar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år och påbörjas 1½ år efter det att planen vunnit laga kraft. Bygglov kan dock medges med mindre avvikelser där det bedöms lämpligt när utbyggnad av vatten och avlopp samt gator påbörjats.

För utbyggnad av det lokala gatunätet samt för tillskapandet av gemensamma natur- och parkområden kommer inlösen av mark att ske, se vidare i genomförandebeskrivningen.

PLANPROCESSEN

Detaljplanens handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration samt tre bilagor i form av bullerutredning, riskanalys samt geoteknisk bedömning.

Detaljplaneringen regleras av (PBL) plan- och bygglagen och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande, vilket innebär att processen har inletts med ett program för området. Därefter upprättas ett förslag till detaljplan som skickas ut på samråd. Berörda sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna redovisas i en samrådsredogörelse. Detaljplanen revideras eventuellt och ställs ut för en slutlig granskning under minst tre veckor. Sakägare kan återigen lämna synpunkter varefter planen kan revideras och antas av kommunstyrelsen. När kommunen har antagit planen har alla, som senast under utställningen lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda, möjlighet att överklaga planen. Om ingen överklagat inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft. De bestämmelser som finns på plankartan blir då juridiskt bindande.



Bilden ovan visar planprocessens olika skeden och i vilket skede vi befinner oss i nu.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mary Arnerdal (planering), Mats Jakobsson (planering), Julia Stenström (planering), Bengt Grönberg (vägar och VA), Ronny Jarnstedt (vägar och VA), Kent Lindgren (trafik), Karin Österdahl (trafik), Anneli Welander (genomförandefrågor), Kajsa de Vall (bygglov)