

Detaljplan för del av Gudö 13:1
Vendelsö

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT

Standardförfarande

2025-03-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. Detaljplanens syfte	4
2. Beskrivning av detaljplanen	4
3. Motiv till detaljplanens regleringar	9
4. Planeringsförutsättningar	12
5. Genomförandefrågor	28
6. Konsekvenser	31
7. Planeringsunderlag	34

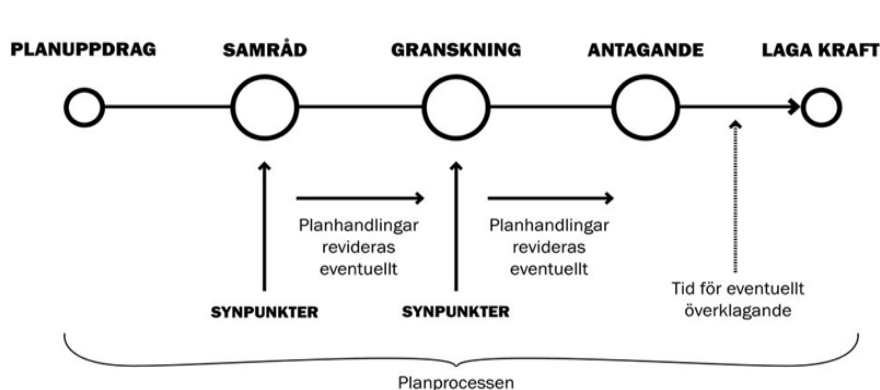
SAMMANFATTNING

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

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu har detaljplanen vunnit laga kraft. För mer information om planprocessen se kommunens webbsida (www.haninge.se/plan).



Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete

Samråd

Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Mellan samråd och granskning

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

Granskning

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

Antagande

Kommunstyrelsen antar detaljplanen. Det är antagandeskedet detaljplanen befinner sig i nu.

Laga kraft

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

1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning och småskalig förtätning i enlighet med den befintliga småhuskaraktären i området. Genom att möjliggöra för småhusutveckling syftar planförslaget till att bevara och stärka den sammanhängande bostadsbebyggelsen i området samt att tillgodose behovet av bostäder på ett sätt som är i linje med den omgivande miljön.

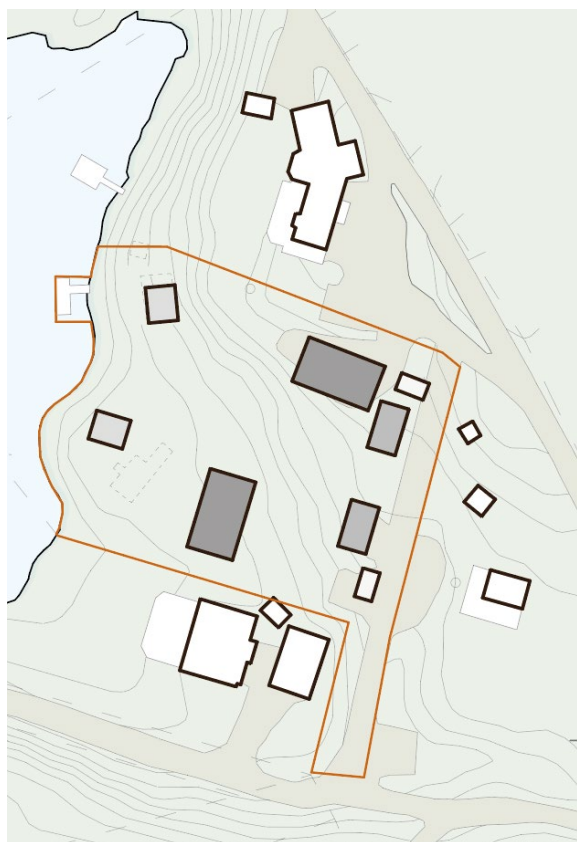
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

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

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



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

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

Huvudbyggnad
110 kvm bya

Garage
40 kvm bya

Attefallshus
30 kvm bya

Friggebod
15 kvm bya

----- Bef. bebyggelse

2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

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

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



Orange linje visar planområdets ungefärliga utbredning.

2.3 KVARTERSMARK

Planområdet utgörs av ungefär 3 300 kvadratmeter som i huvudsak planläggs som kvartersmark. Planförslaget innebär att den norra delen av fastigheten Gudö 13:1 även fortsättningsvis får användningen Bostäder (**B**) i enlighet med detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13. Aktuell detaljplan möjliggör att del av Gudö 13:1 kan utvecklas med två nya bostadsfastigheter.

Bostadsbebyggelsens omfattning regleras med största tillåtna bruttoarea (BTA), vilket innefattar den summerade arean av alla våningsplan och mäts från byggnadens utsida (yttre fasad) och största tillåtna maximal byggnadsarea (BYA) (**e₁**). Bruttoarean är reglerad till 220 kvadratmeter och byggnadsarean till 110 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.

Största tillåtna bruttoarea och byggnadsarea per fastighet är 40 kvadratmeter för garage (**e₂**).

Bebyggelsens placering avgränsas med prickmark, som reglerar var på fastigheten mark inte får förses med byggnad. Detaljplanen reglerar även att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (**p₁**).

Byggnad för bostadsändamål får uppföras i två våningar med en maximal tillåten nockhöjd om 9,0 meter över medelmarknivån (**h₁**). Byggnader ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet. Nivåskillnader på marken hanteras genom att byggnaden ges en god och genomtänkt markanpassning. Detta kan till exempel uppnås med souterränglösningar. Utfyllnader och schaktning ska undvikas i den mån det är möjligt (**p₂**).

Största taklutning är 27 grader och gäller för all bebyggelse inom planområdet (**o₁**).

Aktuell detaljplan reglerar att minsta fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Detta innebär att minsta landareal per fastighet är 1 500 kvadratmeter (**d₁**).

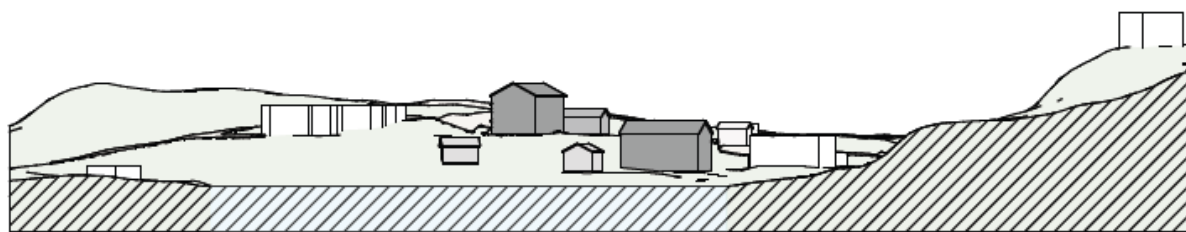
Inom kvartersmark återfinns egenskapsbestämmelsen ”Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark” som anger att strandskyddet är upphävt för all kvartersmark inom detaljplaneområdet där strandskyddet återinträder. Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i detaljplanen med stöd i de särskilda skäl som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

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

ANVÄNDNING	AREAL (M ²)
Bostad (B)	3 300



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



Vy sett från vattnet, Långsjön.



Vy sett från Fiolvägen.

2.4 VATTENOMRÅDEN

Detaljplanen reglerar med bestämmelsen (W_1) att bryggor får anläggas inom det intilliggande vattenområdet.

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

ANVÄNDNING	AREAL (M ²)
Bryggor (W_1)	40.0

2.5 GENOMFÖRANDETID

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

2.6 ÄRENDEINFORMATION

2.6.1 Motiv till planförfarande

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

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

2.6.2 Tidplan

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

PLANSKEDE	BESLUTSINSTANS	DATUM
Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet §58	26 oktober 2023
Beslut om samråd	Delegationsbeslut av planchef	20 augusti 2024
Samrådstid	4 veckor	1 oktober 2024
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	3 december 2024
Granskningstid	5 veckor	13 januari 2025
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	7 april 2025
Laga kraft		5 december 2025

2.6.3 Planhandlingar

Samtliga handlingar fanns tillgängliga digitalt och fysiskt på kommunens webbplats och i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider under hela samråds- och granskningstiden.

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

2.6.4 Synpunkter på planförslaget

Under samrådet inkom 16 yttranden från berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga intressenter. Samtliga yttranden, tillsammans med svar och justeringar av planförslaget, sammanställdes i en samrådsredogörelse som gjordes tillgänglig för allmänheten i samband med granskningsskedet. Under granskningen inkom 14 yttranden, men inga betydande ändringar av detaljplaneförslaget har gjorts, vilket framgår av granskningsutlåtandet.

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

3.2 ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
W₁ – Bryggor	2 kap. 2 § PBL- vattenområden används för de ändamål som områdena är mest lämpade för. 2 kap. 3 § 3 PBL- en långsiktigt god hushållning med vatten.	Användningsbestämmelsen bidrar till detaljplanens syfte om att platsen bibehåller sin karaktär. Denna bestämmelse anger att bryggor får anläggas inom vattenområdet. Bestämmelser utgår ifrån detaljplan D -150 principer om att mindre bryggor får anordnas intill strandtomterna i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för mindre bryggor som bidrar till att vatten- och strandområdet tillgängliggörs.

3.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
Marken får inte förses med byggnad	2 kap. 3 § 1 PBL- en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Placeringen av bebyggelsen är begränsad till den yta som får bebyggas. Befintliga komplementbyggnader görs planstridiga för att undvika att planområdet utvecklas med fler bostadsenheter än det finns förutsättningar för på fastigheten idag. Reglering om att byggnad inte får uppföras görs för att säkerställa bebyggelsens placering i förhållande till fastighetens storlek och karaktär.
d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1 500 m²	4 kap. 18 § PBL- en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.	Minsta fastighetsstorlek regleras för att säkerställa att enbart två avstyckningar är möjliga. Anledningen till detta är att det finns en begränsad VA-kapacitet på platsen och därför saknas förutsättningar för en kraftigare exploatering. Bestämmelser utgår även ifrån befintlig detaljplans (D - 150) princip om fastighetsstorlek. Bestämmelsen är i linje med detaljplanens syfte om att möjliggöra för småskalig förtätning vilket är i linje med omgivande miljö och är lämplig på platsen.
h₁ – Högsta nockhöjd på byggnad är 9,0 meter över medelmarknivå	2 kap. 3 § 5 PBL- att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. 2 kap. 3 § 1 PBL- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen överensstämmer med detaljplanens syfte om att möjliggöra för småskalig förtätning samt att tillgodose behovet av bostäder på ett sätt som är i linje med omgivande miljö. Genom att reglera nockhöjden säkerställs en bebyggelseskala som är lämplig på platsen.
p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden	Avstånd till tomtgräns regleras för att säkerställa en mindre tät

meter från fastighetsgräns	och intresset av en god helhetsverkan.	exploatering på platsen. På så sätt kan platsens karaktär med tilltagna tomter och mindre villabebyggelse fortsatt bevaras.
p₂ – Byggnad ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet. Nivåskillnader på marken ska hanteras genom att byggnaden ges en god och genomtänkt markanpassning	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att minimala ingrepp görs i landskapets karaktär. Fastigheten utgörs av en kuperad terräng som i högsta möjliga utsträckning ska bevaras. En genomtänkt markanpassning med förslagsvis souterränglösningar ska eftersträvas.
o₁ – Största takvinkel är 27 grader	3 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	För att bevara platsens befintliga karaktär tillämpas principer från detaljplan, D-150. En taklutning om maximalt 27 grader tillåts. Genom att reglera takvinkel kan högre volymer med storskaliga tak undvikas.
e₁ - Största tillåtna bruttoarea är 220 kvadratmeter och största tillåtna byggnadsarea är 110 kvadratmeter för huvudbyggnad. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras	4 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan.	Omfattning begränsas så att bebyggelseskalan och exploateringen överensstämmer med platsens småskaliga karaktär. Området karaktäriseras av större fastigheter med mindre villabebyggelse och detta är något som aktuell detaljplan förhåller sig till.
e₂ – Största tillåtna bruttoarea och byggnadsarea per fastighet är 40 kvadratmeter för garage. Garage får inte inredas med bostad	4 kap. 11§ 1 PBL – i en detaljplan får kommunen bestämma byggnadens omfattning över och under markytan.	Omfattning begränsas så att bebyggelseskalan och exploateringen överensstämmer med platsens småskaliga karaktär.
Strandskyddet är upphävt	2 kap. 2 § PBL- att mark används för det ändamål som områdena är mest lämpade för. 2 kap 3 § 5 PBL- att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.	Strandskydd måste upphävas för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Planområdet omfattas inte av strandskydd idag och betraktas vara kraftigt ianspråktaget. Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark med stöd i de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1 MB och

	7 kap. 18c § punkt 1 MB – marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.	regleras så att strandskyddet inte återinträder.
--	---	---

3.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

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

4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 Översiktsplan

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

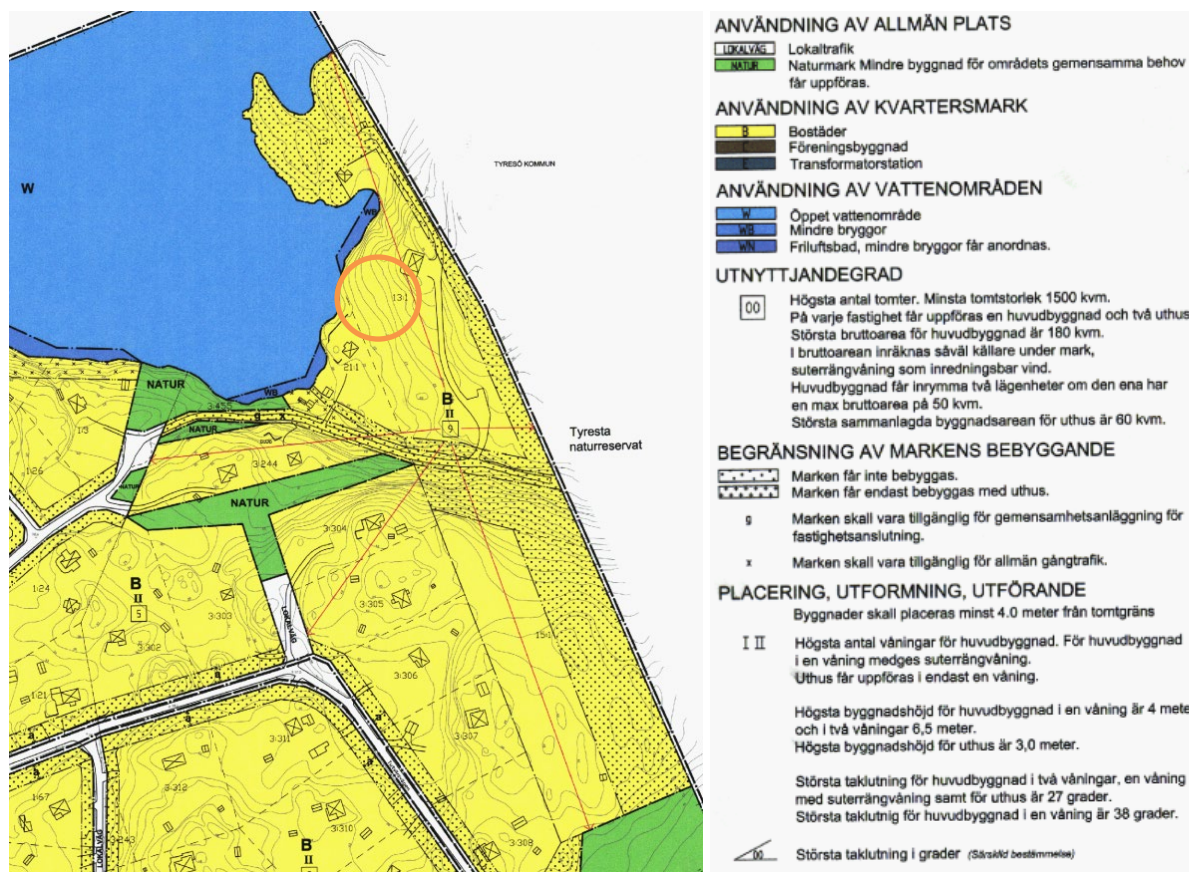
4.1.2 Utvecklingsprogram

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

Ny bebyggelse ska enligt utvecklingsprogrammet i första hand tillkomma inom och i anslutning till befintlig bebyggelse. Nybyggnation bör anpassas till Vendelsös karaktär, både vad gäller lokalisering och volym. All tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till befintlig bebyggelses behov av tillgång och tillgänglighet till närrecreation samt till befintliga grönstråk. Planområdet ingår inte bland de i utvecklingsprogrammet utpekade utredningsområden för bostäder. Programmet anger dock att utöver utpekade områden kan det komma att bli aktuellt med enstaka förtätningar i framtiden. Dessa ska prövas mot utvecklingsprogrammets strategier samt mot förutsättningar att ordna vatten-, avlopps- och trafiksituationen.

4.1.3 Detaljplan och områdesbestämmelser

Gudö 13:1 omfattas av detaljplan D-150 (2003) "Gudö-Tutviken Strängvägen- Cellovägen m.fl.". Huvudsyftet med den detaljplanen, D-150, var att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det tidigare fritidshusområdet genom större bygggrätter för befintliga bostadsfastigheter och genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp. I enlighet med detaljplanens syfte om bibehållen karaktär i området har bygggrätterna i detaljplan D-150 reglerats med en bestämmelse som begränsar antalet fastigheter och minsta fastighetsstorlek om 1 500 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Aktuellt planområde är planlagt för bostadsändamål där bruttototalarean är reglerad till 180 kvadratmeter för huvudbyggnad. Största taklutning för huvudbyggnad i två våningar, en våning med sutterängvning samt uthus är reglerat till 27 grader. Största tillåtna taklutning för huvudbyggnad i en våning är 38 grader. Detaljplanen tillåter även att två komplementbyggnader får uppföras på varje fastighet.



Markeringen visar ungefärligt planområde inom detaljplan D150.

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

4.1.4 Planbesked

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

4.1.5 Planuppdrag

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

4.1.6 Dagvattenstrategi

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

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

4.1.7 Trafik- och parkeringsstrategi

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

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

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

4.1.8 Cykelplan

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

4.1.9 Kommunala miljömål

Klimat- och miljöprogrammet anger Haninge kommuns riktning inom klimat- och miljöområdet för perioden 2024–2034. Programmet omfattar både det geografiska området Haninge och kommunens egna verksamheter. Syftet är att skapa en tydlig vägledning för kommunens arbete med att minska sin klimatpåverkan, bevara naturvärden och säkerställa en hållbar utveckling.

Strategier och fokusområden från Klimat- och miljöprogrammet:

Hållbar stadsutveckling

En hållbar stadsutveckling är central för att minska klimatpåverkan och skapa en långsiktigt hållbar livsmiljö. Genom strategisk planering ska nya bostadsområden lokaliseras där det finns god kollektivtrafik, vilket minskar behovet av bilberoende. Samtidigt ska viktiga naturvärden och ekologiska samband bevaras och stärkas. Gröna ytor och ekosystemtjänster ska integreras i stadsutvecklingen för att skapa en hälsosam och klimatanpassad miljö.

Infrastruktur och naturresurser

För att minska klimatpåverkan och skapa ett resurseffektivt samhälle behöver infrastrukturen anpassas till hållbara lösningar. Utvecklingen av kollektivtrafik, gång- och cykelvägar ska prioriteras för att minska biltrafiken. Hantering av vatten och avfall ska effektiviseras för att minska utsläpp och resursförbrukning. Samtidigt ska förnybar energi och energieffektiva lösningar främjas, både inom kommunens verksamheter och i samhället i stort.

Goda livsmiljöer

För att säkerställa en hälsosam och trivsamt miljö ska kommunen arbeta aktivt med att minska luft- och vattenföroreningar samt buller. En god livsmiljö innebär också tillgång till rekreationsområden och gröna ytor som bidrar till både välbefinnande och biologisk mångfald. Genom att skydda och utveckla naturområden kan kommunen stärka ekosystemens funktioner och skapa en attraktiv och hållbar miljö för invånarna.

Klimatanpassning

Klimatförändringarna innebär ökade risker i form av extremväder, översvämningar och stigande temperaturer. Kommunen behöver därför anpassa sin planering och sitt byggande för att hantera dessa utmaningar. Genom att identifiera sårbara områden och vidta förebyggande åtgärder kan Haninge minska risken för skador på infrastruktur och bostäder. En klimatanpassad stadsutveckling innebär även att gröna ytor och vattenhanteringssystem används för att hantera skyfall och värmeböljor.

4.2 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i Gudö i kommundelen Vendelsö. Området består främst av villabebyggelse och fritidshus. Karaktären i området utgörs av väl tilltagna fastigheter med småskalig bebyggelse. Planområdet utgörs av kuperad terräng och gränsar i norr till Långsjön och sluttar upp mot öster och söder. Marken består av anlagd gräsmark, grusmark samt enstaka träd. Planområdet ligger i nära anslutning till Tyresta naturreservat vilket ger området en grön och naturskön karaktär. Cirka 400 meter söder om planområdet finns Tutviksskogen som är en mosaik av hällmarker och myrar.

4.3 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

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

4.4 SERVICE

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

4.5 KULTURMILJÖ

Fastigheten Gudö 13:1 har i Kulturmiljöprogrammet inte pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Planområdet ligger i nära anslutning till Tyresta naturreservat och ligger i anslutning till Tutvikens kulturmiljöområde.

4.6 TRAFIK

4.6.1 Gator och trafik

Planområdet ligger i slutet av Fiolvägen som nås via Tutviksvägen. Infartsvägen (Fiolvägen) är i detaljplan, D-150, planlagd med ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) och bestämmelsen x som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Gatans bredd är ungefär 4,5 meter. Efter infarten till fastigheten övergår vägen till en gångväg som leder in i Tyresta naturreservat.

4.6.2 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Gudöbroleden, två kilometer bort.

4.6.3 Parkering

Parkering sker på de egna föreslagna fastigheterna.

4.7 TEKNIK

4.7.1 Vatten och avlopp

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

4.7.2 Dagvatten

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

4.7.3 Energi

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet. Minsta avstånd mellan byggnad och markkabel ska vara minst 2 meter. Inför bygglovsprövningen bör sökande utföra en kabelutsättning för att säkerställa markkabelns placering så denna inte skadas.

4.7.4 Avfall

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

4.7.5 Övriga ledningar

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

4.8 MILJÖ OCH NATUR

4.8.1 Dagvatten

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

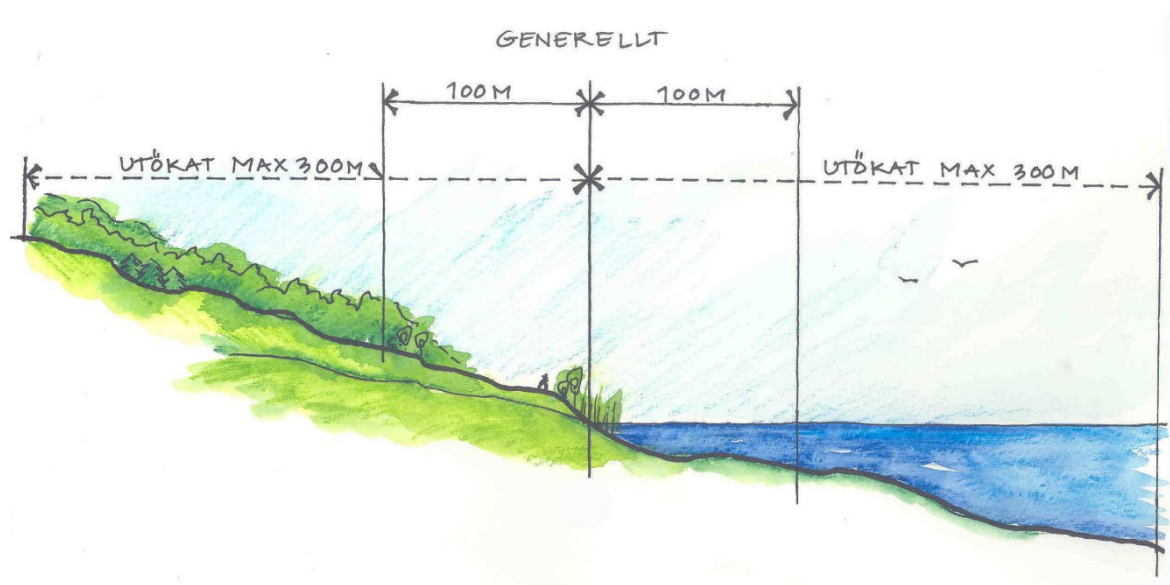
I fastighetens södra gräns finns ett mindre vattendrag (dike) markerat i lantmäteriets topografiska webbkarta. Inom planområdet är diket numera kulverterat. När vattendraget når den nuvarande fastighetsgränsen, öster om planområdet, leds vattnet in i tre trummor, som placerats invid varandra. Därigenom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

4.8.2 Geotekniska förhållanden

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

4.8.3 Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag som regleras i 7 kapitlet i miljöbalken (MB). Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, se 7 kap. 13 § MB. För att upphäva strandskyddet inom hela eller delar av ett framtida nytt planområde krävs att något av dispensgrunderna i 7 kap. 18 c § MB uppfylls. Enligt 7 kap. 18 c § 1 MB kan strandskydd upphävas om ett område redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



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

Del av planområdet (sydvästra delen) omfattas idag inte av strandskydd. Strandskyddet upphävdes för del av planområdet både på land och i vattnet i samband med tidigare antagna områdesbestämmelser, laga kraft 1988-12-02. Strandskyddet återinträder dock automatiskt enligt 7 kap 18 g § miljöbalken när gällande detaljplaner ändras, ersätts eller upphävs. Denna lagreglering är en del av ändringarna av strandskyddsreglerna i *miljöbalken* (MB) som trädde i kraft den 1 juli 2009. I aktuellt fall återinträder det generella strandskyddet om 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön.

Den nordöstra delen av planområdet och Gudö 13:1, undantogs från strandskydd i samband med länsstyrelsens beslut om strandskyddets utbredning och precisering i Stockholms län 1980-02-28, som är den andra delen av beslutet om strandskyddets omfattning från 1975-06-25. Undantaget från strandskyddet slutade att gälla när nytt beslut fattades av länsstyrelsen 1999-06-30, vilket innebar att generellt strandskydd började gälla på platsen men fick ingen omedelbar effekt eftersom områdesbestämmelserna gällde.

Strandskyddet avses med bakgrund mot ovanstående upphävas för hela detaljplaneområdet.

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

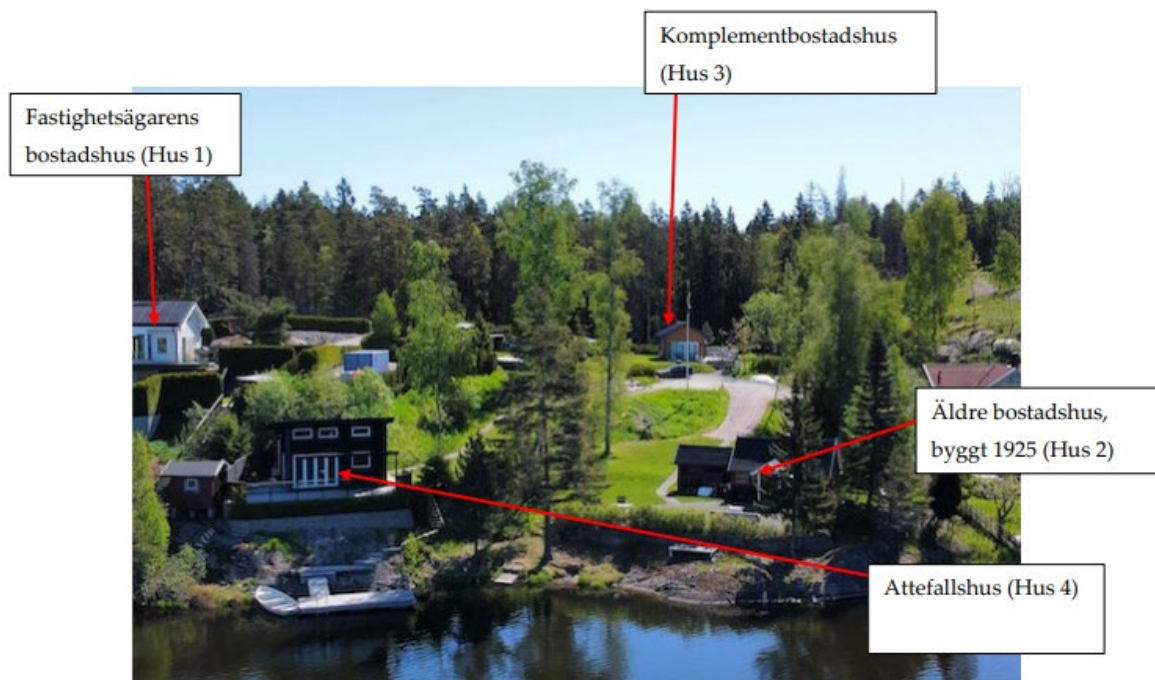
Den föreslagna bebyggelsen på Gudö 13:1 planeras på mark och vatten som i en stor omfattning redan har tagits i anspråk av befintliga anläggningar, vegetation, vägar och bryggor på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses därmed upphävas enligt särskilda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

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

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



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



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

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

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



Till vänster syns Hus 2 och 4 från parkeringsplatser (österifrån).

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



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



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



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

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

Ett strandskyddupphävande i aktuell detaljplan är också i linje med detaljplanens syfte om att bevara och stärka den sammanhängande bostadsbebyggelsen i området samt att tillgodose behovet av bostäder på ett sätt som är i linje med den omgivande miljön. Den omgivande miljön karaktäriseras av sjönära villabebyggelse med mindre privata bryggor.

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

Bostadsutveckling är ett angeläget allmänt intresse då hela Stockholmsregionen har en stor efterfrågan på bostäder av alla sorter. Den nya detaljplanen möjliggör avstyckning och innefattar ett område som sedan tidigare är planlagt som kvartersmark och är ianspråktaget som tomtmark (7 kap. 18 c § punkt 1 MB). Området ligger även i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Nyttan och intresset av att bebygga platser med befintlig infrastruktur och att förtäta ett redan ianspråktaget område anses väga tyngre än strandskyddet. Särskilt på denna plats där strandskyddets syften, att trygga för det rörliga friluftslivet samt för växt- och djurliv, får anses vara utsläckta inom planområdet. Vid en avvägning är bedömningen att upphävandet har liten betydelse för växt- och djurliv och för det rörliga friluftslivet på platsen i och med att området redan är ianspråktaget för bostadsändamål och därtill kopplade behov (såsom väg). Området får därmed anses sakna betydelse för strandskyddets syften och intresset för att låta området förtätas med ytterligare bostäder väger tyngre. Vid prövning av strandskyddsfrågor ska hänsyn även tas till enskilda intressen, 7 kap 25 § MB. I detta fall kan fastighetsägarens enskilda intresse att utveckla mark som idag är privatägd och planlagd som kvartersmark bedömas väga tyngre än strandskyddets syften som är utläkta på platsen genom befintlig bebyggelse.

Sammantaget görs bedömningen att ett upphävande av strandskyddet inte står i strid med strandskyddets syften utifrån ovan angivna skäl (7 kap. 26 § MB).

4.8.4 Naturreservat

Planområdet ligger intill Tyresta naturreservat. Gränsen mot naturreservatet markeras med ett staket, en gårdsgård. Invid staketet, precis utanför planområdet, går en bred väg. I nuvarande detaljplan finns en remsa med prickmark mot naturreservatet. Prickad mark får enligt detaljplan D-150 inte bebyggas och syftet med remsan är att bibehålla en buffertzoon mellan bebyggelsen och naturreservatet.

4.8.5 Naturvärden

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

En sökning av inrapporterade fynd i Artportalen (april 2024) visar inga observationer inom planområdet, men väl i dess närhet. I vattnet utanför fastigheten har sjöfåglar som knipa,

knölsvan, storlom, storskrake och gråtrut (sårbar) noterats, och i strandkanten har det observerats häger. I närheten av planområdet har det även noterats fågelarter som större hackspett, nötskrika, koltrast, svartvit flugsnappare (nära hotad), stjärtmes, nötväcka och rödhake. Dessa fåglar anses, för platser i Stockholmstrakten med vatten, barrskog och villabebyggelse, vara tämligen vanliga.

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

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

4.9 MILJÖKVALITETSNORMER

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

4.9.1 Luft

Översiktliga luftföroreningskartor från östra Sveriges luftvårdsförbund visar på låga eller mycket låga värden inom planområdet, för både partiklar (pm₁₀) och för kvävedioxid (NO₂) på års- och dagsbasis. Miljökvalitetsnormer för luft nås med god marginal.

4.9.2 Vatten

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

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

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

4.10 RIKSINTRESSE

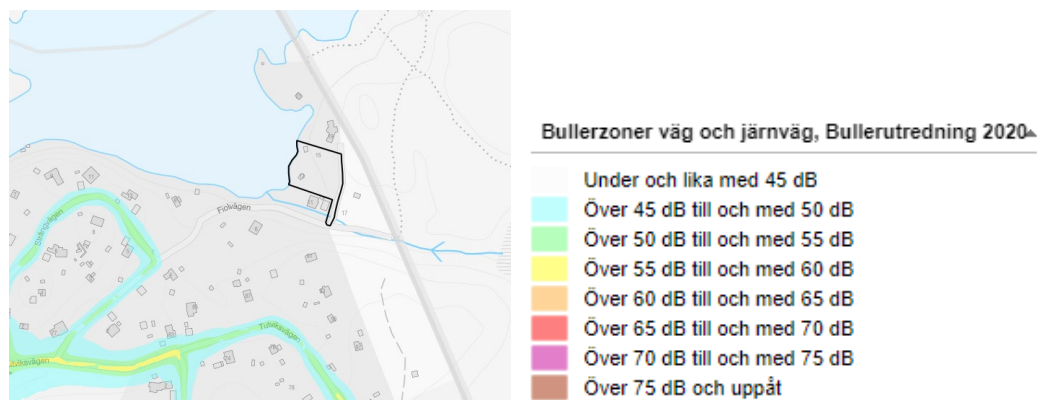
Planområdet är i nära anslutning till Tyresta-Åva-Gålö som är av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området har pekats ut som riksintresse till följd av dess goda förutsättningar att, i tätortsnära läge, erbjuda berikande naturupplevelser och friluftaktiviteter. För att bibehålla goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet är det framför allt av vikt att tillgängligheten till naturreservatet inte reduceras.

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

4.11 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.11.1 Omgivningsbuller

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



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

4.11.2 Transporter med farligt gods

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

4.11.3 Föroreningar

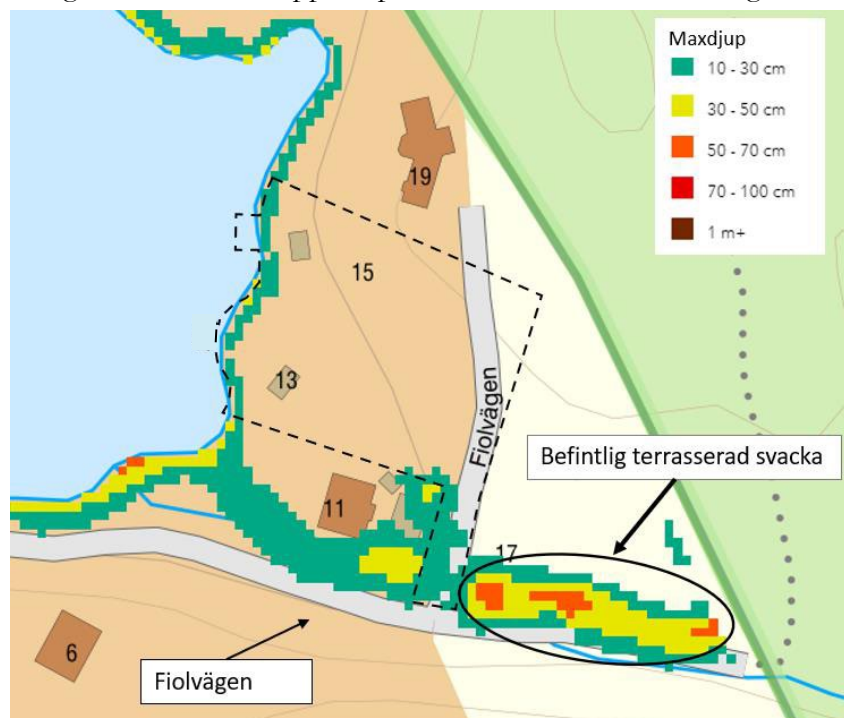
Det finns inga miljöfarliga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet och det finns inga uppgifter om misstänkt eller förorenad mark inom planområdet i kommunens eller länsstyrelsens databaser.

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

4.11.4 Risk för översvämning

Större delen av marken inom planområdet sluttar mot Långsjön och vid skyfall rinner regnvattnet direkt ned i Långsjön. Den för detaljplanen framtagna dagvattenutredningen (WSP, 2024-10-11)

visar att vatten kan bli stående i en mindre lågpunkt öster om planområdet, i det terrasserade svackdiket som anlagts med syfte att hantera dag- och skyfallsvatten. Sammantaget bedöms i nuläget risken att det uppstår problematiska vattenansamlingar vid skyfall vara liten.



Skyfallskartering från 2021 enligt Stockholms länskartan.

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



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

4.11.5 Risk för olyckor

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

4.11.6 Risk för ras, skred och erosion

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

4.11.7 Radon

Radonnivån inom planområdet är inte förhöjd enligt kommunens radonriskkartering.

4.12 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITEL MILJÖBALKEN

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

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1.1 Fastighetsägare

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

5.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns inga rättigheter.

5.1.3 Infarter

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

5.1.4 Vattenområde

Inom vattenområde får brygga anläggas inom yta planlagd som **W**₁. Förslaget är att vattenområdet fortsatt tillhör restfastigheten (nuvarande Gudö 13:1) och att tillgång till brygga kan regleras med servitut.

5.2 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I samband med detaljplanens genomförande kan två nya fastigheter bildas genom avstyckning från Gudö 13:1. Styckningslotterna bör i samband med avstyckningen i en lantmäteriförrättning anslutas till gemensamhetsanläggningarna Tutviken ga:1 och Gudö ga:2 för att säkerställa rätt till väg med mera. Det är lantmäterimyndigheten i Haninge kommun som hanterar avstyckning och anslutning till gemensamhetsanläggningar efter ansökan från fastighetsägare.

Vid anslutning av nybildad/ombildad fastighet enligt 42 a § anläggningslagen så ska lantmäterimyndigheten både besluta vilket andelstal som den nybildade fastigheten ska ha i gemensamhetsanläggningen och även göra en prövning och ta beslut om hur stor ersättning som ägaren till den fastighet som ansluts ska betala till övriga delägare/samfällighetsföreningen.

5.2.1 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Åtgärd	Fastighet	Rättigheter	Markanvändning	Kommentar
Avstyckning	Gudö 13:1		B (bostäder)	Blivande styckningslotterna bör anslutas till Tutviken ga:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar väg, grönområden, vägbelysning och båtbyggplats. Blivande styckningslotter kommer i samband med att de avstyckas

				kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen med stöd av 42 a § anläggningslagen.
Avstyckning	Gudö 13:1		B (bostäder)	Blivande styckningslotterna bör anslutas till Gudö ga:2. Gemensamhetsanläggningen omfattar väg. Blivande styckningslotter kommer i samband med att de avstyckas kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen med stöd av 42 a § anläggningslagen.
Avstyckning	Gudö 13:1	0136-97/56.1	B (bostäder)	Vid framtida avstyckning kan det förväntas bli mer trafik på gångvägsservitutet.
Rättighet	Gudö 13:1		W ₁	För norra blivande styckningslotten behövs rättighet för att nyttja vattenområdet som ägs av Gudö 13:1.
Rättighet	Gudö 13:1		B	För blivande styckningslotterna kan servitut bildas för att skapa rätt till infart och VA-ledningar på restfastigheten.
Rättighet	Gudö 13:1		B	För norra blivande styckningslotten kan servitut bildas för att skapa rätt till infart och VA-ledningar på den södra styckningslotten.

5.3 TEKNISKA FRÅGOR

5.3.1 Tekniska åtgärder

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

5.3.2 Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats.

5.3.3 Dagvatten

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

5.3.4 Energi

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

5.3.5 Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030.

5.3.6 Övriga ledningar

Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt av den initierande parten eller om annan överenskommelse skett, men flytten utförs av ledningsägaren. Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

5.4.1 Planekonomisk bedömning

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

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

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

Eventuell flytt av ledningar görs i samråd med ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren.

5.4.2 Drift vatten och spillvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen. Utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten, placerade i restfastighetens fastighetsgräns, är fastighetsägarens ansvar. Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift till den allmänna VA-anläggningen enligt gällande VA-taxa.

5.4.3 Gatukostnader

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

5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.5.1 Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar.

5.5.2 Tidplan

Plansamråd: kvartal 3 2024

6. KONSEKVENSER

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

6.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

6.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

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

6.1.2 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

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

- Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet överstiger 25 meter, som i regel motsvarar en trädlängd. Med ett sådant avstånd minskar riskerna att träd inom reservatet ska klassas som riskträd och fällas på grund av säkerhetsskäl.

- Med begränsning av markens utnyttjande (*prickmark*) och en begränsning av utnyttjandegraden och byggnadernas fotavtryck (e_1 och e_2) lämnas tillräckligt med plats för implementering av åtgärder för dagvattenrening, i linje med miljökvalitetsnormerna.
- Med placeringsbestämmelse (p_2), som anger att byggnad ska placeras med hänsyn till landskapets karaktär och kvalitet, kan större sprängnings-, schaktnings- och utfyllnadsarbeten undvikas. Om berg ska sprängas, krossas och återanvändas behöver bergets sulfidhalt undersökas, och om sulfidhaltigt berg påträffas skall detta hanteras enligt gällande riktlinjer.
- För att anpassa bebyggelsen till risken för höga flöden i Tyresån, begränsas möjligheten till bebyggelse på låglänt mark invid Långsjön. Sådan mark regleras med prickmark, där marken inte får förses med byggnad.

6.1.3 Miljökonsekvensbeskrivning

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

6.2 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunens ställningstagande i frågan om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej ska, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken och 5 kap. 11a § plan- och bygglagen, avgöras i ett särskilt beslut. Kommunens har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i samband med planprocessen och kommit fram till att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt yttrande, som lämnades under samrådsperioden 2024-09-03 – 2024-10-01, meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Övriga berörda myndigheter har inte motsatt sig denna bedömning. Ett särskilt beslut som avgör ärendet har därför fattats. Den slutliga undersökningen har anslagits på kommunens hemsida.

6.3 RIKSINTRESSE

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

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 Luft

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

6.4.2 Vatten

Jämfört med befintlig situation beräknas föreslagen hantering av dagvattnet, enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024-10-11), leda till att föroreningshalterna i avrunnet vatten minskar för samtliga undersökta ämnen förutom för kadmium (oförändrat) och kvicksilver (ökar med 1 %). Vid planerad situation beräknas föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet öka för kadmium (18 %), krom (11 %) och kvicksilver (19%), medan mängderna av övriga studerade ämnen minskar.

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

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

6.4.3 Buller

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

6.5 HÄLSA OCH MILJÖ

6.5.1 Dagvatten

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

I dagvattenutredningen (WSP, 2024-10-11) har det föreslagits att fördröjningsåtgärder dimensioneras för att hantera avrunnet vatten från tillkommande bebyggelse. Beräknad volym som behöver fördröjas och renas inom respektive fastighet är cirka 3,5 kubikmeter. I dagvattenutredningen föreslås att takdagvatten från bebyggelse leds till nyanlagda svackdiken, via ytlig avrinning. Svackdikena föreslås utformas med ett grövre material, anläggas i flacka partier (om möjligt) och kompletteras med erosionsskydd. Exakt placering utreds i senare i samband med detaljplanens genomförande.

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

6.5.2 Risk för olyckor

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

6.6 SOCIALA ASPEKTER

Boende som flyttar in i ny föreslagen bebyggelse kommer ha mycket god tillgång till grönområden och bostadsnära natur med höga rekreativvärden. Ett genomförande av

detaljplaneförslaget påverkar inte allmänhetens möjlighet att gå och cykla till Tyresta naturreservat.

6.7 TRAFIK

6.7.1 Motortrafik

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

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

6.7.2 Gång- och cykeltrafik

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

6.8 KONSEKVEKSER STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs i aktuell detaljplan för de områden som redan är ianspråktagna. En konsekvens av detaljplanen är att strandskydd upphävs för planlagt vattenområde och kvartersmark avsedd för bostadsändamål.

7. PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

- **Detaljplanekarta**, Haninge kommun, 2025-03-03
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2025-03-03
- **Undersökning om betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2024-11-05
- **Samrådsredogörelse**, Haninge kommun, 2024-11-05
- **Granskningsutlåtande**, Haninge kommun 2025-03-03
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2025-02-25
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2025-02-19

Övriga handlingar:

- Illustrationsplan, Haninge kommun 2024-11-05

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Vendelsö utvecklingsprogram, Haninge kommun, 2010
- Detaljplan D-150, Haninge kommun, 2003
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Cykelplan, Haninge kommun, 2018

- Avfallsplan 2021–2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Dagvattenutredning, WSP, 2024-10-11

7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun genom:

Eljesa Kasa, planarkitekt, planenheten

Harald Andersson, miljöplanerare, planenheten