

Uppdrag

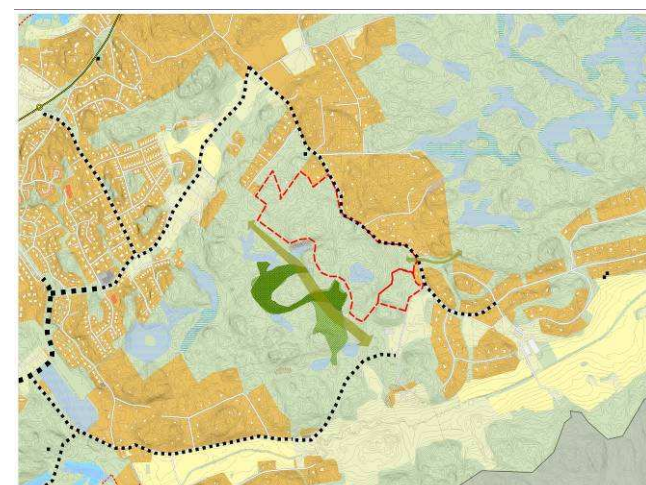
Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2011 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan för fastigheterna Vendelsö 3:670 och Forsen 1:6. Delar av fastigheterna ska prövas för bostäder. Arbetet ska påbörjas med att ett detaljplaneprogram som anger utgångspunkterna och förutsättningarna tas fram.

Gällande planer Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2005-02-07, pekar ut programområdet som ett grönstråk mellan Tyresta och Lillängsvägen och som ett tätortsnära grönområde som ska bevaras.

Vendelsö utvecklingsprogram

Vendelsö utvecklingsprogram, antagen i oktober 2010, pekar ut delar av programområdet som ett utredningsområde för bostäder och föreslår att en exploatering sker längs med/närmast Bondvägen. En förutsättning för exploatering är att stor hänsyn tas till behovet av grönstråk, att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp, att Bondvägen förbättras och kompletteras med gång- och cykelbana samt att ett gång- och cykelstråk från Bondvägen till Lyckebyn anläggs. Hänsyn ska tas till de naturvärden och fornlämningar som finns inom området. Utvecklingsprogrammet utgör ett underlag för kommande detaljplaner.



Röd linje visar utredningsområden för bostäder, enligt Vendelsö utvecklingsprogram

Cykelplan

Cykelplan 2010 pekar ut Bondvägen som en huvudgata som ska förse med gång- och cykelväg. Även sträckan Bondvägen - Lyckebyn pekas ut som ett nytt gång- och cykelstråk.

Detaljplaner

Programområdet är inte detaljplanlagt men gränsar i norr, nordost och nordväst till mark planlagd för bostäder.

Programområdet

Programområdet är cirka 53 hektar stort och ligger längs med Bondvägen i Gudö. Markområdet ägs av två privata fastighetsägare. Programområdet ligger söder och sydväst om Bondvägen och har medvetet gjorts stort för att i utredningssyfte få en så bra helhetsbild som möjligt och för att få ett bättre underlagsmaterial inför det kommande detaljplanearbetet.

Programområdet är i stort sett oexploaterat. I områdets östra del finns en större fastighet som bedriver hästverksamhet. Programområdet är ett uppvuxet skogsområde där marken är kuperad med vissa markerade höjder. Viss avverkning har skett. I skogen rör sig människor och djur på både markerade och omarkerade stigar där skogsområdet leder ut till bland annat Tyresta Nationalpark. Rakt igenom programområdet, längs den västra sidan, är ett grönstråk utpekade med spridningskorridorer som ska bevaras. Här finns också stora områden med höga naturvärden, nyckelbiotopsområden, naturvärdesobjekt samt områden med sumpskog.

En naturvärdesinventering ska göras för att säkerställa att alla värden bevaras och som visar var det är lämpligt att exploatera. Ett flertal utpekade fornlämningsområden finns också inom området. En arkeologisk utredning ska säkerställa att det inte förekommer några oregistrerade fornlämningar. En exploatering ska ske på ett lämpligt avstånd från fornlämningsområdena. Det är viktigt att se de olika naturvärdena och fornlämningsområdena som en tillgång i området och att de tas tillvara på bästa sätt, både gällande biologiska och bevarandevärda egenskaper såsom rekreativt mässiga.

Inga riksintressen eller Natura 2000-områden finns inom programområdet. Vid detaljplaneprovning av nya bostäder måste en avvägning göras mot behovet av nya bostäder och tillgången till rekreativt möjligheter för de som bor i tätorten och närområdet.

Bebyggelse och markanvändning

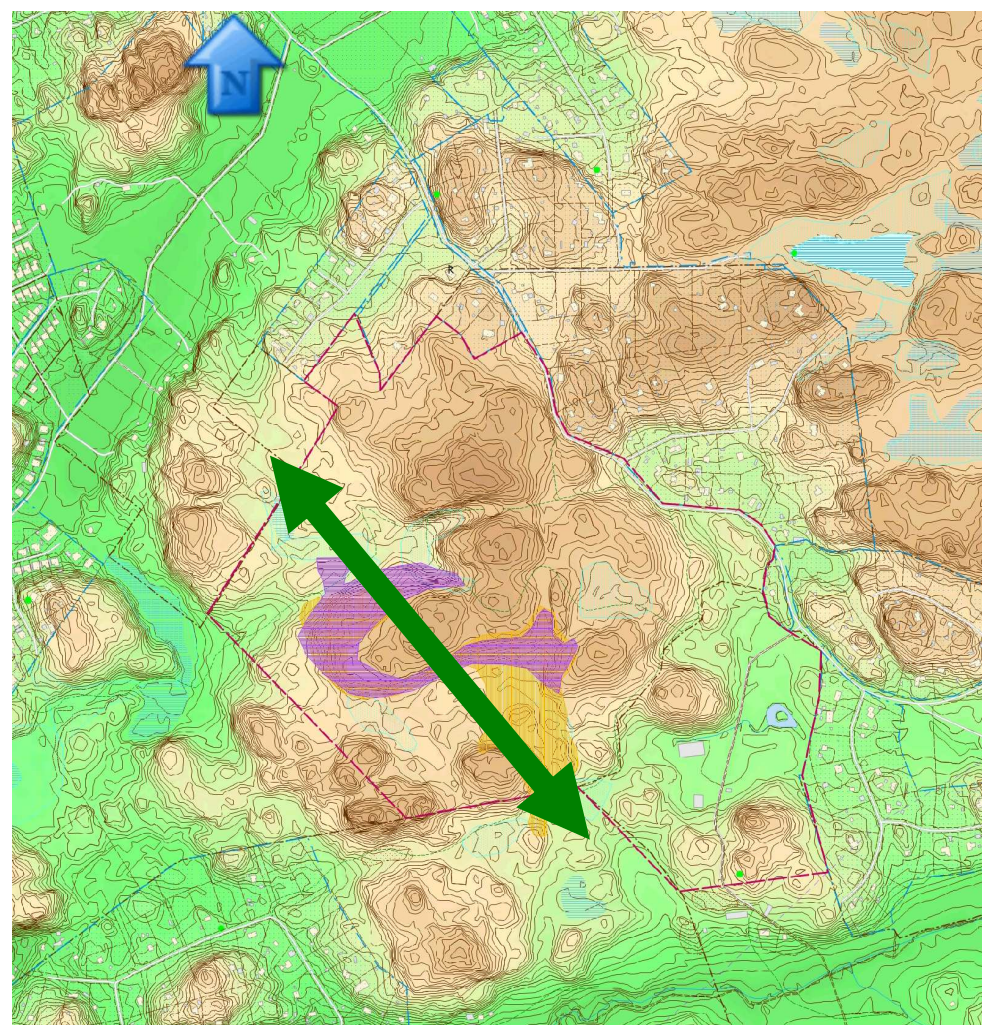
Vendelsö är en attraktiv bostadsort i Haninge kommun och efterfrågan på bostäder är stor. När det gäller boendeformen har Vendelsö en hög andel villor och låg andel flerfamiljshus. Befintliga hus är låga och placerade i trädgård oavsett om det är småhus eller flerfamiljshus. Nybyggnation bör anpassas till Vendelsös karaktär både gällande volym och lokalisering och i första hand tillkomma i och i anslutning till befintlig bebyggelse. Ett långsiktigt hållbart byggande ska eftersträvas. All tillkommande bebyggelse måste ta hänsyn till befintlig bebyggelses behov och tillgänglighet till närrecreation samt till befintliga grönstråk.

I programområdets östra del finns en större fastighet som bedriver hästverksamhet. I övrigt finns ingen bebyggelse inom området. Norr om Bondvägen finns befintlig bebyggelse i form av enbostadshus, likaså öster och nordväst om programområdet.

Programområdet ska prövas för bostäder, cirka 150 stycken. Det är av stor vikt att en exploatering planeras och placeras där naturen medger det och i sammanhängande kvarter/områden bestående av till exempel villor, parhus och radhus. Lägenheter i villabebyggelse kan prövas i detaljplanearbetet. God arkitektonisk utformning bör eftersträvas och gärna inslag av svensk träarkitektur. Bebyggelsen bör främst placeras längs Bondvägen med goda möjligheter att ta sig vidare ut till skog och natur.

Alla nyttillkommande bostäder rekommenderas ha en liten offentlig grönyta, natur- eller parkmark, inom 300 meter från sin bostad. När det gäller större park- eller naturområde bör det finnas inom max 1 km från bostaden. En satsning på promenadstigar med bra skyltning bör ske vilket skulle ge mycket för rekreationen.

En utbyggnad av området kommer innebära en markant förändring av markanvändningen och hänsyn måste tas till detta.



Programområdet markerat med röd linje

Trafik

Bondvägen är idag en smal väg utan någon gång- eller cykelväg. Vägen har brister såsom låg standard och säkerhet. En exploatering av området kommer alstra mycket trafik och rörelse, både gällande bilister, cyklisterna och fotgängare. En trafikutredning ska göras för att utreda vägens status. En förutsättning för exploatering är att Bondvägen kompletteras med gång- och cykelbana. Ett gång- och cykelstråk från Bondvägen till Lyckebyn ska också anläggas.

Idag finns kollektivtrafik i form av buss på Gudöbroleden. En föreslagen förbindelse mellan Bondvägen - Lillängsvägen - Storängsvägen - Skomakarvägen kommer skapa bättre kollektivtrafik till området och bättre tillgänglighet. Även kollektivtrafiken bör studeras i trafikutredningen.

Teknisk försörjning

Programområdet ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet och en utbyggnad av ledningar kommer att krävas eftersom kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för en exploatering av området. En VA-utredning ska göras för att utreda dessa frågor.

- Röd streckad linje visar programområdet

- Lila område visar nyckelbiotopsområde

- Gult område visar höga naturvärden

- Grön pil visar grönstråkets riktning