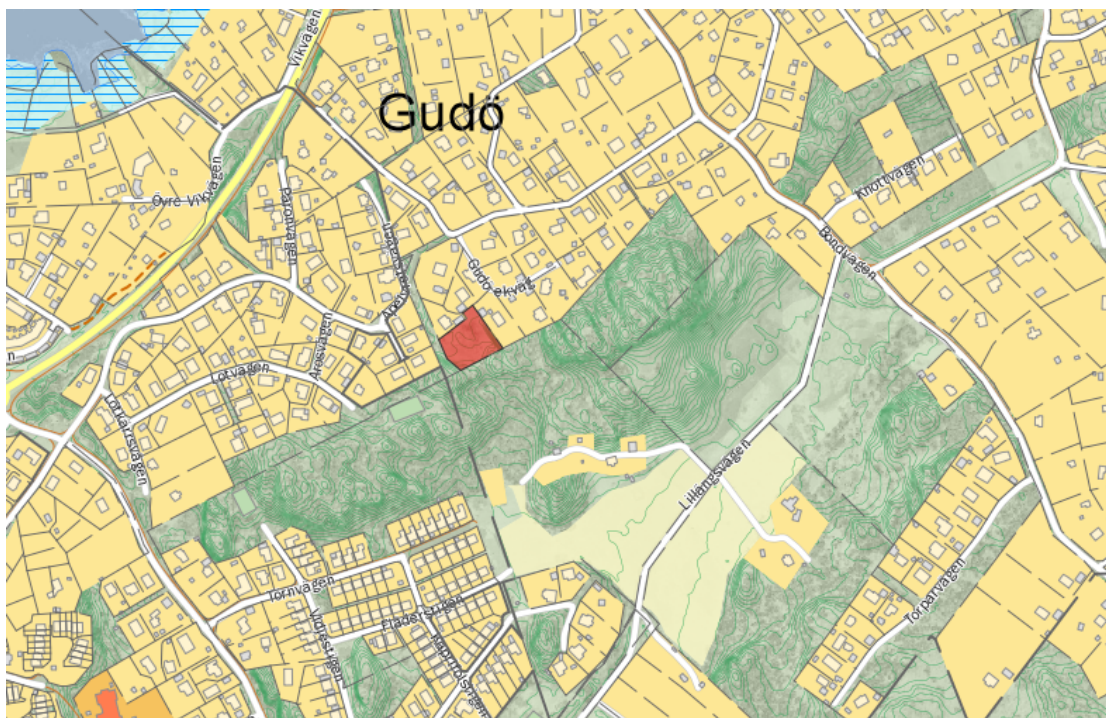


Mouna Djoudi
Planarkitekt**Planbesked för Gudö 3:530,
Vendelsö**

Röd markering visar avgränsning och placering av fastighet Gudö 3:530 i Gudö.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked gäller framtagandet av en detaljplan för att möjliggöra en avstyckning på fastigheten Gudö 3:530.

I Haninge kommuns översiktsplan 2030 är området utpekad som gles stadsbygd och ligger inte inom någon utpekad förtätningszon. Gällande detaljplan för Gudö 3:530, D200, är från 2010 med en genomförandetid på 10 år med en förskjuten genomförandetid på 1,5 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller till och med år 2021-12-10. Huvudsyftet med gällande detaljplan D200 är att skapa förutsättningar för åretruntboende och en förtätning av bostäder i Gudö, där detaljplanen föreslår ett flertal avstyckningar av fastighetmark inom området. Vidare ska möjlighet skapas för att förbättra vägsystemet samt att bygga ut det kommunala vatten- och avloppssystemet i hela området.

Mouna Djoudi
Planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det inte som lämpligt att starta ett planarbete i syfte att möjliggöra avstyckning eftersom det vid tidigare planläggning 2010 gjordes en avvägning om lämplig fastighetsindelning.

Bakgrund

Den 1 juli 2021 inkom ansökan om planändring för Gudö 3:530. Fastigheten ägs idag av en privatperson, och fastigheten ligger inom detaljplanelagt område.

Sökanden vill pröva förutsättningarna till avstyckning av fastigheten till två till tre fastigheter med möjlighet för byggnation av ett permanent enbostadshus och en komplementbyggnad på varje fastighet. Ansökan om planbesked omfattar en fastighet om cirka 2770 kvadratmeter, och är obebyggd i dagsläget.

Förutsättningar

Fastighet Gudö 3:530 ligger i norra delen av Vendelsö cirka 8 kilometer från Haninge centrum och Handen pendeltågsstation samt cirka 350 meter söder om Gudöbroleden. Avståndet till Vendelsö centrum i Sågen är cirka 1,5 km.

Närmaste busshållplats ligger cirka 600 meter bort intill Gudöbroleden. Busshållplatsen trafikeras av många busslinjer som ger förbindelse med pendeltåget i Haninge Centrum och Tyresö Centrum samt Gullmarsplan. Fastigheten nås idag via Gudö Ekväg. Gudö förskola ligger cirka 700 meter från det förslagna planområdet.

Fastigheten är planlagd med detaljplan D200 Gudö Tutviksvägen – Bondvägen som vann laga kraft 2010-06-10. Gällande detaljplan medger friliggande enbostadshushus i högst två våningar med en minsta fastighetstorlek på 1500 kvadratmeter på fastigheten Gudö 3:530. På varje fastighet får en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader uppföras. Största byggnadsarea för huvudbyggnad får utgöra max 1/6 av fastighetens area, där största bruttoarea för huvudbyggnad är reglerad till 250 kvadratmeter.



Mouna Djoudi
Planarkitekt

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter. Detaljplanen medger att max sex fastigheter får bildas inom området där Gudö 3:530 är beläget. I dagsläget är kvoten om max sex stycken fastigheter inom egenskapsområdet uppfyllt.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi antagen 2016-09-12, är Drevviken recipient för fastighet Gudö 3:530, som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. De huvudsakliga miljöproblemen är höga fosforhalter och förekomst av miljögifter. De miljögifter som förekommer i halter över gränsvärden är bromerade difenyletrar (PBDE), tributyltenn (TBT), perfluoroktansulfonsyra (PFOS), kvicksilver, polyklorerade bifenyler (PCB) och antracen. För Drevviken finns fastställd miljökvalitetsnorm. För att uppnå fastställd miljökvalitetsnorm får ingen försämring av vattenkvaliteten totalt sett ske, tvärtom så måste en förbättring ske senast år 2027.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger inom kommunens tätortsområde och är i gällande översiktsplanen 2030, antagen 2016-11-07, utpekade som gles stadsbygd vilket är ett mått på önskad täthet i området.

Enligt kommunens gällande översiktsplan ska ny bebyggelse i kommunen främst tillkomma inom 1 200 meter från pendeltågsstationerna. Eftersom Vendelsö saknar pendeltågsstation ska ny bebyggelse i första hand tillkomma i form av förtätning utmed huvudgatorna och i närheten av Vendelsös centrala delar.

Fastigheten Gudö 3:530 ligger inom område som omfattas av utvecklingsprogram för Vendelsö antaget 2010. Programmet anger att tillkommande bebyggelse ska anpassas till Vendelsös karaktär, både vad gäller lokalisering och volym. Fastigheten är inte specifikt utpekad



Mouna Djoudi
Planarkitekt

som utredningsområde för planläggning. Enligt Vendelsö utvecklingsprogram ska nybyggnation ske inom eller i direkt närhet till redan exploaterade markområden.

Fastigheten Gudö 3:530 är planlagd som kvartersmark och ligger enligt gällande översiktsplan både inom gles stadsbygd och inom zonen för tätortsnära grönområde. Fastigheten angränsar till ett område som är klassificerat med naturvärdesklass 4 enligt gällande översiktsplan. Detta område utgör barr- och blandskogsnätverk samt spridningslänk för fåglar. Enligt ekodatabasen (naturvärdesområden) ligger stora delen av fastigheten inom buffertzonen på 30 meter.

Det föreslagna planområdet berörs inte av några riksintressen och har inga kända fornlämningar.

Fastigheten är inte utpekad i kommunens gällande kulturmiljöprogram, antaget 2019-09-09.

Planavdelningens bedömning

Fastigheten ligger inte inom någon av gällande översiktsplans förtättningszoner eller i ett prioriterat område enligt utbyggnadsstrategierna för bebyggelseutvecklingen.

Vid planläggningen 2010 har en bedömning om lämplig fastighetsindelning och storlek på byggrätt gjorts utifrån ett större sammanhang. Eftersom inga väsentliga förändringar skett av förutsättningarna bedömer planavdelningen att avvägningen från 2010 fortfarande är aktuell och bör kvarstå.

Utifrån en samlad bedömning bedömer planavdelningen att det inte är aktuellt att påbörja ett planarbete.

Underlag för beslut



Mouna Djoudi
Planarkitekt

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07

Vendelsö utvecklingsprogram, antaget 2010-04-28

Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12

Detaljplan D200, antagen 2010-06-10

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Kommunen kommer inte att arbeta fram ett förslag till detaljplan för det ändamål ansökan avser.

.....

Anna Härlin

Tillförordnad planchef

Mouna Djoudi

Handläggare