



**Detaljplan**  
**VENDELSÖ-GUDÖ**  
**Vendelsö Gård 2, Kyrkviken Södra**

Upprättat 2000-09-04, reviderad 2001-01-05, reviderad 2002-04-10

Kjell Flygelholm  
plan- och exploateringschef

Pia Holkko  
planarkitekt

## **PLANBESKRIVNING**

### **Handlingar**

Handlingar i denna detaljplan utgörs av en plankarta med bestämmelser, illustration, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

### **Detaljplanens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning och utbyggnad av småhusbebyggelse vid Vendelsö Gård. En utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet ger möjlighet till en förtätning med nya tomter längs Smålandsvägen. Förtätningen enligt planillustrationen innebär att ett 20-tal nya byggrätter för enbostadshus kan tillskapas. Byggnader skall i fråga om utseende, färg, form och materialval ansluta till omgivande bebyggelse. Planområdet ansluter till Gudöbroleden via Vendelsö Allé.

### **Plandata**

#### **Läge**

Planområdet är beläget i kommundelen Vendelsö, ca 400 meter nordväst om Sågen Centrum. Området begränsas av Kyrkviken och naturmark i norr, Västra Strandvägen i söder och väster samt Vendelsö Allé i öster.

**Areal**

Planområdets totala areal är ca 7.4 ha. Därav utgör kvartersmark 5.2 ha, naturmark 1.5 ha och vattenområde 0.3 ha.

**Markägoförhållanden**

Vendelsö 3:1714 ägs av Haninge kommun. Övrig mark är i enskild ägo.

**Tidigare ställningstaganden****Gällande översiktsplan**

I översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992 redovisas planområdets markanvändningen för bostäder. Området närmast Drevvikens strand utgör grönområde som bevaras.

**Fördjupad översiktsplan**

Sedan en längre tid har i olika omgångar översiktliga planstudier skett av hur Vendelsögårdsområdet skall kunna utvecklas. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1992-10-28 § 527 gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en fördjupad översiktsplan för Vendelsögårdsområdet. Som en förstudie till denna fördjupning har ett program, daterat 1993-03-29, arbetats fram. Kommunfullmäktige har 1993-05-03 beslutat att programmet ska ligga som grund för fortsatt detaljplaneläggning i Vendelsögårdsområdet.

**Detaljplan**

De södra och västra delarna av området är ej tidigare detaljplanelagda. För den nordöstra delen gäller detaljplan fastställd 1955-08-08.

**Program för planområdet**

1993-05-03 har kommunfullmäktige antagit program och programillustration som grund för fortsatt detaljplaneläggning i Vendelsögårdsområdet.

**Planuppdrag**

1991-08-14 § 316 har kommunstyrelsens arbetsutskott givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vendelsö 3:1153 m.fl.

**Miljökonsekvenser**

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. Att arbeta fram en separat miljökonsekvensbeskrivning anses därav ej vara nödvändigt. I denna planbeskrivningen beskrivs miljökonsekvenserna på sidan 6 under rubriken "Miljökonsekvenser".

**Förutsättningar och förändringar****Natur****Mark, topografi och vegetation**

Planområdet sluttar från syd och sydost ner mot Kyrkviken. Höjdskillnaden uppgår till ca 6 meter. Den obebyggda marken mellan Smålandsvägen och Drevviken är flack och delvis sank. Vegetationen består av vass- och buskpartier samt enstaka lövträd. Området mellan Västra Strandvägen och Smålandsvägen utgörs av ängsmark och villaträdgårdar. Grönområdet i anslutning till fastigheterna 3:1153, 3:405, 3:404 och 3:402 utgör ett sammanhängande, bevarandevärd, grönområde.

8

### *Vattenområden*

I planen ingår ett vattenområde som i huvudsak är igenvuxet med vass.

### *Hydrologi*

Dagvattnet inom området avleds i dag via ett stort antal små diken längs den sluttande marken mot Drevviken. Grundvattnet kan förväntas vara högt i större delen av området. Sannolikt sker utströmning av grundvatten inom området. Infiltrationen av regnvatten kan ske i de högre belägna områdena medan infiltrationen är låg i övrigt p.g.a. lera och högt grundvatten. Vid höga vattennivåer i Drevviken svämmar delar av området över.

Delar av planområdet ligger under +21,0 meter nivån och lågpunkten på Smålandsvägen är idag +20,2 m. Högsta uppmätta vattennivån i Drevviken under senare år är + 20,4 m. Vid mer normala högvattennivåer går vattnet upp till Smålandsvägen.

SMHI har i en utredning 2000-08-30 beräknat vattennivån i Drevviken under ett 50-års perspektiv. Beräkningen visar att vattenståndet i Drevviken kan stiga till +20,74 meter över havet under dessa förhållanden. Osäkerheten i beräknat vattenstånd ligger på +/- 10 cm. För att undvika översvämning inom planområdet skall den mark som ska exploateras samt Smålandsvägen höjas till +21,0 m.

SMHI ska utföra ytterligare beräkningar baserade på 100 års- och 1000 års perspektiv. När beräkningarna genomförts ska materialet tillföras planhandlingarna. Med hänsyn till de långa tidsperspektiven bedöms inte resultaten påverka ställningstagande till lägsta föreslagna marknivå.

### *Geotekniska förhållanden*

En äldre översiktlig geoteknisk undersökning anger för den lägre centrala delen av området: "Lera täckt av ett tunt lager sand, mo eller torrskorpelera. Leran vanligtvis mycket lös. Grundförhållandena mindre goda". För de högre belägna delarna i öster och söder anges: "Fast mark, morän, grus, sand, mo eller torrskorpelera. Grundförhållandena vanligen mycket goda".

En geoteknisk undersökning, daterad 1999-07-26, har genomförts inom planområdet. Utredningen säger att två olika principer för grundläggning av småhus rekommenderas; grundläggning med plattor direkt på mark eller grundläggning med pålar. Valet mellan dessa varianter beror på eventuell förekomst av lösa jordlager under husen. Om så är fallet måste huslasterna med hänsyn till risken för skadliga sättningar föras ned till fast botten (berg, block eller morän). Huvuddelen av husen kräver pågrundläggning. Detaljerad geoteknisk undersökning för varje hus förordas.

En förnyad geoteknisk utredning har utförts av VBB VIAK 2001-09-03. Syftet med utredningen är att klarlägga totalstabiliteten i området vid markuppfyllnad till + 21,0 m och förtätad småhusbebyggelse. Utredningen visar att sättningar kommer att uppstå i samband med markuppfyllnad. Sättningarna blir olika omfattande beroende på plats och fyllnadsnivå. Utförda beräkningar visar dock på betryggande säkerhet även vid hastiga vattenståndsvariationer. I och med att hela området inte kommer att fyllas upp samtidigt ställs särskilda krav på slänlutningen från de uppfyllda områdena. Dessa krav anges i särskilt PM från VBB VIAK daterad 2002-02-07. Såväl kravet på markuppfyllnad som särskilda krav på slänlutningar har införts som planbestämmelse.

**Fornlämningar**

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

**Bebyggelse****Befintlig bebyggelse**

Inom området finns nio enbostadshus i en till två våningar med tillhörande uthus, ett fritidshus och en byggnad för småindustri. De befintliga bostadshusen har fasad i tegel, puts och trä. De flesta har sadeltak med tegelbeklädnad.

**Ny bebyggelse**

Den nya bebyggelsen föreslås på tomter som kan bildas genom avstyckning av de stora befintliga villafastigheterna samt på redan bildade men obebyggda fastigheter. Sammanlagt innehåller planförslaget ett 20-tal nya byggrätter. För att erhålla god anslutning till den äldre bebyggelsen medges endast friliggande. Våningsantalet begränsas till två våningar. Rådande förhållande beträffande eventuella översvämningar samt geoteknik begränsar exploateringen. Den höga grundvattennivån medger inte byggande av källare.

Ny villabebyggelse på tomter utmed Smålandsvägen skall placeras mot Smålandsvägen för att tillskapa karaktären av en bygata. Byggnadernas placering stärker och definierar därmed gaturummet vilket bidrar till en trevligare boendemiljö.

I områdets centrala del medger detaljplanen uppförande av 9 bostadsbyggnader med en byggnadsyta av ca 80 m<sup>2</sup>. Den optimerade bruksarean på en liten byggyta medför att området uppfattas luftigt och ej för komprimerat. Hustyperna, med dess småskalighet, är väl anpassad till befintliga förhållanden och husens centrala plats på Smålandsvägen medför ett intressant inslag i boendemiljön. Färg och form skall påminna om delar av den äldre bebyggelsen som blir kvar i området. Centralt i området placeras en återvinningsbod för källsortering.

Tomtstorleken inom större delen av planområdet skall vara minst 1 000 m<sup>2</sup>. För de 9 byggrätterna, med en byggyta av 80 m<sup>2</sup>, skall tomterna vara minst 800 m<sup>2</sup>.

**Offentlig service**

Låg- och mellanstadieskola (Hagaskolan) ligger ca 1 km från planområdet. Intill Hagaskolan ligger daghemmet Kristallen som också har 5-6 årsverksamhet. Till högstadieskola (Lyckebyskolan) är avståndet ca 1.5 km. Daghem finns ca 500 meter från planområdet. Fritidshem finns i Hagaskolan och Kristallen.

Tabellen nedan redovisar tillskott av barn samt dess åldersfördelningen mellan 0-15 år i ett nybyggt villahusområde. Planförslaget, med ett 20-tal byggrätter, genererar enligt tabellen ett 20-tal barn. Genomförandet beräknas dock spridas tidsmässigt p.g.a. enskilt byggande.

Barnens ålder	Hushållens ålder				
	0 år	5 år	10 år	15 år	20- år
0-6 år	0,7 st.	0,5 st.	0,35 st.	0,4 st.	0,45 st.
7-12 år	0,25 st.	0,4 st.	0,45 st.	0,35 st.	0,35 st.
13-15 år	0,05 st.	0,1 st.	0,2 st.	0,25 st.	0,2 st.

**Kommersiell service**

Närmaste livsmedelsbutik finns i Sågens centrum ca 400 meter söder om planområdet.

**Tillgänglighet**

Bebyggelsen ligger i flack terräng och med bostadsentréerna i markplanet. Planerade mark- och bebyggelseanläggningar skall uppfylla kommunens tillgänglighetskrav.

**Skyddsrum**

Enligt regler 1995-07-01 för civilförsvaret skall för närvarande inga skyddsrum byggas inom området.

**Friytor****Lekytor och rekreation**

Detaljplanen innebär att lek och rekreation i hög grad sker på kvartersmark.

**Naturmiljö**

Det finns god tillgång på naturområden både inom planområdet och i dess närhet.

**Strandskydd**

Strandskydd 100 meter, som gäller mot Drevviken (Kyrkviken), kommer att begäras upphävt för de delar som utgör kvartersmark. Skydd av stranden säkerställs i detaljplanen genom områden för naturmark mot Kyrkviken och genom begränsad byggrätt för tomter som ansluter mot vattenområdet.

**Vägar och trafik****Gatunät**

Tillfart till planområdet sker från Gudöbroleden via Vendelsö Allé till Västra Strandvägen och Smålandsvägen som utgör lokalgator för området. Lokalgatorna har en körbanebredd på ca 4 meter och grusbeläggning. Smålandsvägen skall standardförbättras och beläggas med asfaltsbunden makadam med grusyttskikt. På Smålandsvägen anordnas också två mötesplatser.

För att säkerställa en trafiksäker miljö för barn och vuxna, gående och cyklande, som kommer att vistas inom området, förordar samhällsbyggnad att Smålandsvägen utformas som en lågfartsgata, d.v.s. med låg tillåten hastighet och med företräde för oskyddade trafikanter.

För att undvika att Smålandsvägen översvämmas skall vägen höjas till +21,0 m i sin lägsta punkt. För att avvattna Smålandsvägen och omgivande tomter krävs diken längs vägen. Körbana och dubbla diken inom nuvarande vägområde innebär att slänt för vägdike förläggs till tomtmark. Vattnet från vägdikena kommer att ledas mot Drevviken i öppna diken eller ledningar.

Området förses med gatubelysning enligt kommunens standard.

**Parkering**

Planeringsnormen för parkering vid enbostadshus är två parkeringsplatser på den egna tomten.

Gästparkering i form av 3 st. bilplatser planeras i anslutning till de 9 mindre byggrätterna, centralt i planområdet.

**Kollektivtrafik**

11

Närmaste busshållplats finns vid Vendelsö Allé-Västra Strandvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 828, Haninge C - Brandbergen C - Trollbäcken C (Alléplan).

### **Störningar**

#### ***Radon***

Markradonutredning dec-92 redovisar planområdet som ett lågriskområde för markradon.

Vid byggande skall kompletterande markradonundersökningar utföras i anslutning till bygglovsprövningen.

#### **Miljökonsekvenser**

Marken har tidigare använts som åker och äng. Den fasta marken har varit åker och är i dag huvudsakligen tomter och betesmark. Ängen är i dag gles lövskog samt busk- och vassområde i Drevvikens strand. Den tidigare åkermarken förväntas inte hysa större naturvärden medan den tidigare ängsmarken, som till stor del fått utvecklas fritt, kan förväntas hysa vissa naturvärden. Vass- och buskområdena kan förväntas vara värdefulla för fågellivet och de blöta områdena kan ha värde för bl.a. grod- och kräldjur och kan producera mycket insekter som föda för fåglar och fladdermöss.

För att naturvärdena ska bestå är det viktigt att områdets hydrologi ej påverkas negativt i de lägre partierna och att området även i framtiden tillåts svämma över.

En stor del av Kyrkviken är i dag bevuxen med vattenväxter. Dessa kan ge föda och skydd åt sjöfågel. De igenväxta delarna av Kyrkviken liksom de översvämmade områdena kan också ha betydelse för den naturliga reningen av vattnet och medverkar till en bättre vattenkvalitet i Drevviken och Tyresåsystemet.

De områden som har störst naturvärden är föreslagna som naturmark i planen. Skötseln av området bör vara extensiv och ske så att naturvärdena består. Naturvärdena förväntas inte påverkas i någon större omfattning av planläggningen.

Genom planläggningen kommer i stort sett alla kvarvarande spår av det tidigare odlingslandskapet att försvinna. På naturmarken närmast Smålandsvägen finns rester av det tidigare tegsystemet med välvda tegar och korta avstånd mellan dikena. Detta kommer till viss del att vara kvar men skadas något av den planerade pumpstationen vid Smålandsvägen. För att i möjligaste mån bevara resterna av det tidigare odlingslandskapet bör naturmarken inklusive de gamla tegarna och dikena lämnas orörda.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att byggas ut för hela planområdet. Utbyggnaden förutsätter att en avloppspumpstation placeras centralt i området. Pumpstationen skall utseendemässigt anpassas till befintlig miljö i fråga om färg, form och material.

Dagvattnet avleds i ledningar och öppna diken i tomtgränser ner till Kyrkviken.

#### ***Energi, uppvärmning***

Elledningar finns i anslutning till området. Uppvärmning avses ske genom vattenburen elvärme. Även andra energiformer kan komma ifråga såsom bergvärme, sjövärme från Drevviken, solfångare på tak etc.

12

En transformatorstation uppförs centralt i området. Stationen skall utseendemässigt anpassas till befintlig miljö i fråga om färg, form och material.

#### *Tele*

Teleförsörjning samordnas med befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

#### *Avfall*

Möjlighet till källsortering, kompostering och återvinning av hushålls- och trädgårdsavfall ska i huvudsak finnas på varje fastighet. Icke komposterbart avfall ska hämtas på traditionellt sätt vid fastighetsgräns.

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år med början 6 månader efter den dag planen vinner laga kraft.

#### **Medverkande tjänstemän utöver planförfattare**

Mary Arnerdal (plankarta), Ulla Christiansson (genomförandebeskrivning) och Bengt Grönberg (vatten och avlopp).