



Detaljplan för Ålsta 28:1 m.fl.
Tungelsta

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2015-08-24**, § **200** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för **Ålsta 28:1, del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52**. Syftet med detaljplanen är att omvandla tomtmark som idag nyttjas som handelsträdgård/plantskola till ny bostadsbebyggelse bestående av lägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhustomter.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2017-06-02**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **2016-11-15 – 2016-12-27** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. Under samrådstiden inkom 9 yttranden som bemöttes i en samrådsredogörelse.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **2017-06-26 – 2017-08-07**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskning har 11 skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i planförslaget.

Följande yttranden har inkommit under granskning:

Myndigheter och kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen (Granskning)
1	SMOHF	2017-07-05
2	SRV	2017-07-07
3	Utbildningsförvaltningen	2017-07-07
4	Trafikförvaltningen	2017-07-12
5	Trafikverket	2017-07-19
6	Svenska kraftnät	2017-07-24
7	Vattenfall	2017-07-24
8	Kultur- och fritidsnämnden	2017-07-26
9	Länsstyrelsen	2017-08-31

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen (Granskning)
10	Odlingskompaniet i Tungalsta HB	2017-08-07

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter och kommunala nämnder

1. SMOHF

Förbundets synpunkter har till största del tillgodosetts och de har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

2. SRV

SRV önskar kontakt när områdets avfallshantering ska planeras.

Kommentar:

Noteras.

3. Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

5. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

6. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påpekar att växthusen nom Ålsta 28:1 är några av de sista sammanhängande större växthus som finns i Tungalsta. Handelsträdgårdar var länge vanligt förekommande i Tungalsta och växthusen är en viktig del av den lokala historien.

Planbeskrivningen bör kompletteras för att beskriva detta, och det är också lämpligt att växthusen dokumenteras innan de rivs. Utöver dessa synpunkter är förvaltningen positiv till planförslaget.

Kommentar:

Planavdelningen delar Kultur- och fritidsnämndens uppfattning om växthusens kulturhistoriska värde och planbeskrivningen har justerats något.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget möjliggör bebyggelse som kan bli olämplig avseende buller och översvämningsrisk, vilket kan innebära att detaljplanen upphävs om den antas, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Vad gäller bullersituationen är Länsstyrelsens uppfattning att förslaget i illustrationsplanen klarar bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad enligt de krav som infördes den 1 juli 2017. Några radhus och flerbostadshus kommer dock att ha uteplatser där ljudnivån ligger på gränsen till riktlinjens högsta tillåtna ljudnivå. Bullerskärmar bör därför säkerställas med en planbestämmelse. Länsstyrelsen menar också att planbeskrivningen bör redogöra för vilka bullerriktvärden som gäller för planförslaget och plankartan bör reglera förslagets utformning med hänsyn till buller. Detta för att tydliggöra bullersituationen inför genomförandeskedet.

Länsstyrelsen menar vidare att den översvämningsmodellering som kommunen gjort endast utreder befintliga förhållanden. Detaljplanen reglerar endast lägsta grundläggningsnivå i förhållande till gata, vilket gör att bebyggelsen kan placeras på ett sådant sätt att den översvämmas. En bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå över ån behöver införas i plankartan.

Länsstyrelsen påpekar också att den dagvattenhantering som föreslås kan vara svår att genomföra, och att illustrationsplanen på plankartan är felaktig, men dessa frågor anges inte vara skäl till upphävande av detaljplanen.

Kommentar:

För att säkerställa att riktvärden för buller vid uteplats inte överskrider har plankartan kompletterats med en bestämmelse som tydliggör att uteplatser måste utformas och placeras med särskild hänsyn till bullersituationen, och att lokala bullerskärmar måste anordnas om så krävs för att klara riktvärdet. Planbeskrivningen har också kompletterats för att tydliggöra återge vilka riktvärden som gäller, och att bebyggelsen utifrån en bullersynpunkt bör placeras i enlighet med illustrationsplanen.

Plankartan har också kompletterats med bestämmelser som reglerar lägsta nivå för grundläggning relativt nollplanet vilket säkerställer att bostadsbebyggelse placeras högre än Rocklösaåns nivå vid beräknat högsta flöde.

Illustrationsplanen har uppdaterats, och planbeskrivningen har kompletterats med en illustration som visar hur diken leds förbi kanstensparkeringar. Utrymme för dike vid villatomterna reserveras.

Sakägare

10. Odlingskompaniet i Tungelsta HB

I yttrandet påpekas att den förändring av minsta tillåten fastighetsarea i planområdets östra del som gjorts i detaljplanen mellan samråd och granskning motiverades av att samma bestämmelser bör råda på båda sidor om Ålstavägen. Men byggrätten har i granskningsförslaget inte ändrats i enlighet med de bestämmelser som råder norr om Ålstavägen, utan enbart minsta tillåten fastighetsarea. I yttrandet framhålls också att en minsta tillåten fastighetsarea på 700 kvm skulle ge en större flexibilitet i hur tomterna utformas, och inte nödvändigtvis syftar till att rymma fler tomter.

Kommentar:

Byggrätten på den berörda marken har ändrats för att motsvara den som gäller norr om Ålstavägen, inom detaljplanen D174.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

- I hörnet Vretlundsvägen/Ålstavägen har prickmarken utökats något i syfte att säkerställa fri sikt runt hörnet.
- Utformningsbestämmelsen som angav att parkering om möjligt ska anordnas som kantstensparkering har slopats.
- Utfartsförbudet mot Vretlundsvägen har justerats något.
- Byggrätten inom egenskapsområdena **e₁** och **e₂** har utökats från 1800 kvadratmeter respektive 810 kvadratmeter till 2400 kvadratmeter och 1100 kvadratmeter. Syftet är att balkonger och trappor avses uppföras så att de räknas som byggnadsarea, vilket gör att byggrätten tidigare inte rymde det förslag som illustreras i planhandlingarna. Inom egenskapsområde **e₁** har minsta andel radhus minskats från 20 % till 15 %, vilket beror på att den totala byggrätten inom egenskapsområdet utökats. Den faktiska byggnadsarean för radhus blir därmed oförändrad.
- Byggrätterna (**e₄**) inom de planerade villatomterna i planområdets östra del har reviderats för att motsvara byggrätterna inom fastigheterna norr om Ålstavägen. Detta innebär att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader har utökats från 105 kvm till 180 kvm. Största bruttoarea regleras nu och är satt till 250 kvm. Detta innebär att möjlig bruttoarea för envåningshus utökats från 105 till 180 kvadratmeter och för tvåvåningshus från 210 till 250 kvadratmeter. Sammanlagd största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader har ändrats från 40 till 50 kvm. Planbestämmelsen **e₄** reglerar nu också att största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad får utgöra max 1/5 av fastighetens area.
- Utrymme för dike för avvattning av villatomterna i östra planområdet reserveras med prickmark och planbestämmelse **dagvatten**. Planbestämmelsen har förtydligats till att även medge dike.
- En generell planbestämmelse som syftar till att säkerställa att riktvärde för buller inte överskrids vid uteplatser har införts. Denna reglerar att om en eller flera uteplatser anordnas i anslutning till en bostad skall minst en uteplats utformas och placeras så att buller vid denna inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Lokala bullerskärmar ska anordnas om detta krävs för att klara riktvärdena.
- Två planbestämmelser som reglerar lägsta grundläggningsnivå relativt nollplanet (**p₂**, **p₃**) har införts. Placeringsbestämmelsen som anger att bostäder ska placeras 2 dm högre än närmast angränsande har förtydligats med att det gäller lägsta nivå på närmast angränsande gata.