

Detaljplan för Ålsta 28:1 m.fl.
Tungelsta

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
2017-06-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
UTREDNINGAR	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	26

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

UTREDNINGAR

- Bjerking AB, 2016-05-10. PM Markradonutredning.
- Bjerking AB, 2016-09-12. PM Kompletterande miljöteknisk Markundersökning
- Bjerking AB, 2017-05-05. Handlingsplan för efterbehandling av förorenat område.
- Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.
- Nitro Consult, 2017-04-18. PM Ålsta 28:1 m.fl., Del 1 Bullerutredning.
- Nitro Consult, 2017-04-07. PM Ålsta 28:1 m.fl., Del 2 Vibrationsutredning.
- Reinertsen, 2015-09-30. Tungelsta, Markteknisk undersökningsrapport.
- Sigma Civil, 2017-05-22. PM Geoteknik, Tungelsta stabilitetsutredning, BoKlok Housing AB.
- Sweco Energuide AB, 2017-05-02. Tungelsta Översvämningsutredning.
- Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2013-03-13. Nynäsbanan Hemfosa – Tungelsta, Trafikbullerutredning.

BAKGRUND

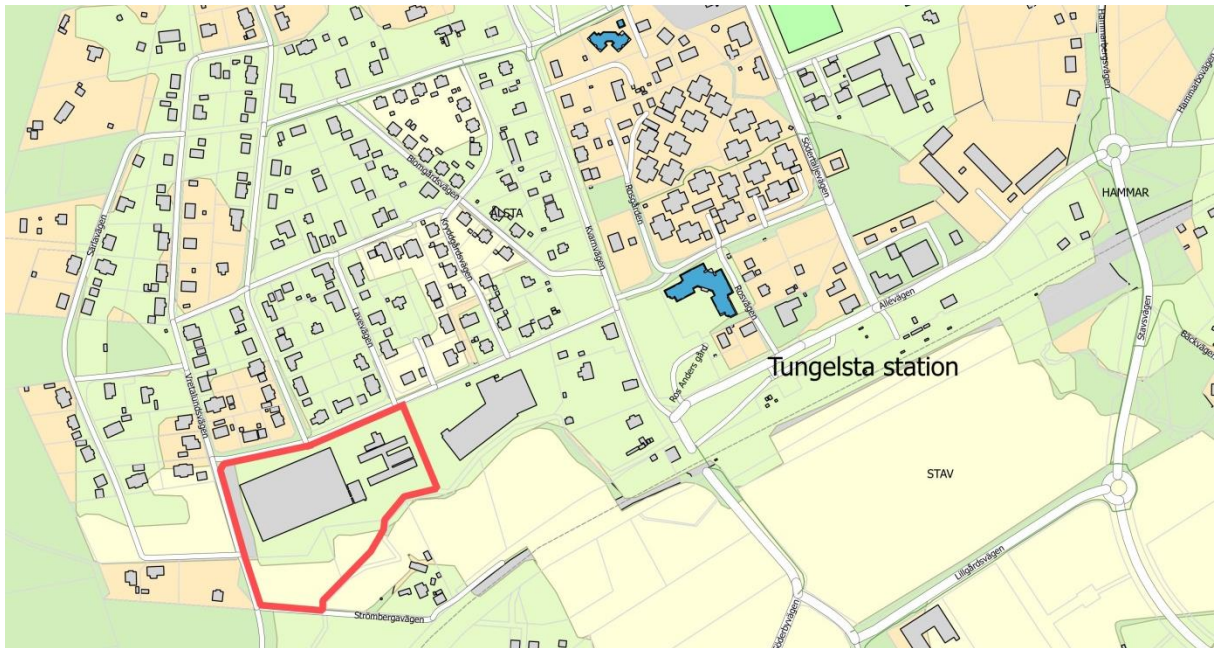
Detaljplanen avser framtagandet av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheterna Ålsta 28:1, del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52. BoKlok AB är den byggherre som ligger bakom planansökan och exploateringsförslaget. Planområdet ligger i Tungelsta och är i dagsläget inte detaljplanelagt. På fastigheterna inom planområdet finns idag växthus/plantskoleverksamhet samt åkermark.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-24 (§ 200) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Ålsta 28:1, del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en varierad bostadsbebyggelse på mark som idag nyttjas som handelsträdgård. Detaljplanen syftar också till att säkerställa en god dagvattenhantering samt att skydda Rocklösaåns ekologiska värden.

LÄGE OCH AREAL

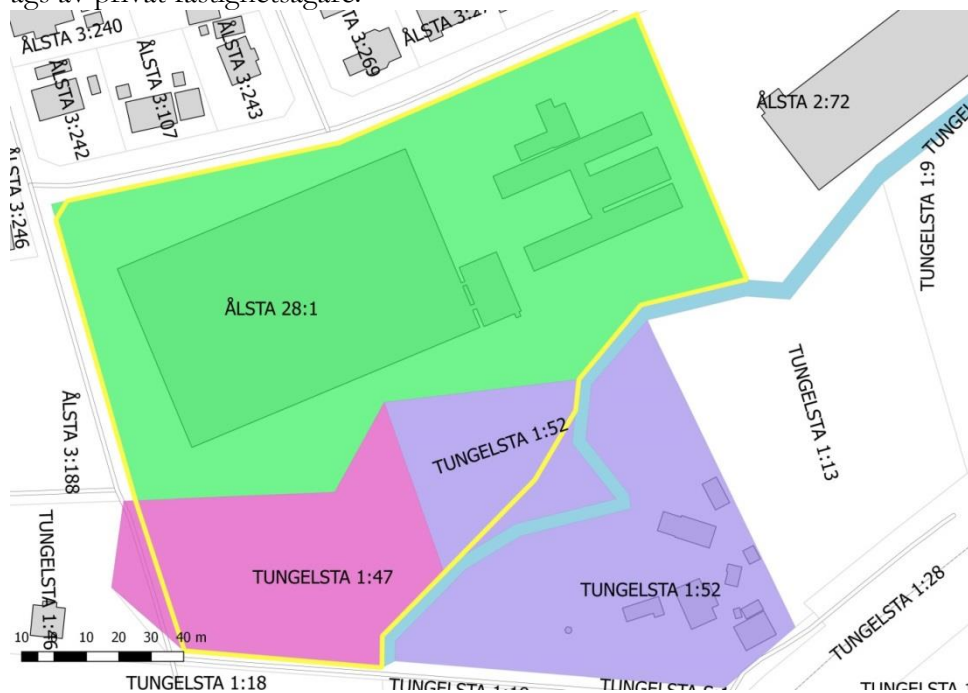


Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet.

Planområdet är c:a 25 000 m² och ligger i Tungelsta. I öster angränsar planområdet till en större sammanhängande fastighet med verksamhetslokaler. I väst, söder och norr angränsar planområdet till några privatägda bostadsfastigheter och en del mindre åkermarker.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ålsta 28:1 och Tungelsta 1:47 ägs av Odlingsskopian i Tungelsta Handelsbolag. Tungelsta 1:52 ägs av privat fastighetsägare.



PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. 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. Denna detaljplan bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i granskningskede. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ingår i Vitsåns avrinningsområde och avvattnas mot Rocklösaån som rinner söder om planområdet i riktning mot Vitsån. Den ekologiska statusen i Vitsån är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av ekologisk status är måttlig status för kiselalger och bottenfauna. Bottenfaunans status är dock sänkt till måttlig via expertbedömning. Status för näringsämnen är måttlig, vilket stöder bedömningen. Förutom övergödning har Vitsån även problem med miljögifter (kvicksilver och polybromerad difenyleter) och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Den kemiska statusen är klassad som ej god, medan den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen klassas som god.

Miljö kvalitetsnormen för Vitsån är god ekologisk status till år 2027, den kemiska ytvattenstatusen ska uppnå god kemisk ytvattenstatus, med undantag för polybromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för bromerade difenyletrar (kongenerna 28, 47, 99, 100, 153 och 154), även kallade polybromerade difenylterar (PBDE), i enlighet med bilaga 6 till Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer avseende ytvattenstatus. Även kvicksilver (Hg) omfattas av ett undantag i form av mindre strängt krav, i enlighet med bilaga 6 till Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter.

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS)

RUFS pekar ut Tungelstas ökade kapacitet för järnväg och kollektivtrafik som strategiskt viktigt.

Översiktsplan 2030

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2016, ska Tungelstas identitet som trädgårdsstad stärkas. Ny bebyggelse ska i första hand placeras inom 600 meter från pendeltågsstationen för att minimera belastningen på Tungelstavägen. Planområdet är utpekad som tät stadsbygd, tillsammans med merparten av centrala Tungelsta.

Utvecklingsprogram

2012 antog kommunfullmäktige Tungelsta utvecklingsprogram. Planområdet är utpekat i etapp 1 i utvecklingsprogrammet och förslaget är att uppföra en eller flera villor. Programmet tar även upp att framtida flerbostadsbebyggelse bör anpassas till rådande bebyggelsestradition i centrala Tungelsta.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet har ingen befintlig detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunala hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

(Mål och budget 2017-2018, fastställd 2016-06-20)

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet består av fastigheten Ålsta 28:1 samt delar av fastigheterna Tungelsta 1:47 och 1:52. Inom Ålsta 28:1 bedrivs idag handelsträdgårdsverksamhet i växthus. Ett bostadshus finns också inom planområdet. Inom Tungelsta 1:47 och 1:52 utgörs marken huvudsakligen av gräsmark och viss träd- och buskvegetation. Rocklösaån rinner precis söder om planområdet.



Planområdet illustrerat med röd linje.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs huvudsakligen av två växthus, ett äldre och ett nyare. I anslutning till växthusen finns också tillhörande verksamhetslokaler. I planområdet nordvästra del finns även ett friliggande bostadshus. Södra planområdet, mestadels inom Tungelsta 1:47 och 1:52 utgörs av ej brukad odlingsmark. Närområdet runtomkring är exploaterat med friliggande villor. Öster om planområdet finns en verksamhetslokal för sortering av andrahandsvaror.

KULTURMILJÖ

Handelsträdgårdar har varit vanligt förekommande i landskapet runt omkring Tungelsta och aktuellt område är ett exempel på en sådan form av verksamhet. Minskande omsättning och ett ökat exploateringsstryck har dock lett till att många odlingsområden eller åkerlandskap har exploaterats i takt med ett ökat bostadstryck i länet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller någon utpekad kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD



Sydvästra delen av planområdet, vy från öster. Det västra växthuset skymtas till vänster.

Planområdet är till stor del bebyggt med växthus eller hårdgjort för parkering. Övrig mark inom planområdet utgörs av relativt öppen gräsmark även om viss vegetation har vuxit upp. Längs diken och längs Rocklösaån växer buskar och träd. Enligt *Grönplan*, från 1989, är det i området brist på tillgång till bostadsnära park/natur. I närhet till planområdet finns dock ett större barrskogsområde som används som strövområde.

REKREATION

I direkt anslutning väster om planområdet finns en gräsplan för lek och fotboll. Marken är planlagd som natur.



Fotbollsplan väster om planområdet.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Tungelsta centrum med diverse butiker, bland annat livsmedelsbutik och pizzeria ligger ca 600 meter öster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

I närheten av planområdet finns det ett huvudcykelstråk som sträcker sig norrut genom Tungelsta fram till Västerhaninge och det regionala cykelstråket.

Kollektivtrafik

Ca 600 meter från planområdet ligger Tungelsta pendeltågsstation. Tåg mot Stockholm avgår en gång i halvtimmen och restid till Stockholm City är 43 minuter.

Gatunät

Norr om planområdet löper Ålstavägen. Denna har gångbana på norra sidan av vägen, mot befintlig villabebyggelse. Väster om planområdet löper Vretalundsvägen. Denna saknar separat gångbana. Vretalundsvägen har kommunalt huvudmannaskap ner till korsningen med Särilavägen. Ålstavägen har kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet ligger i utkanten av det befintliga villaområdet och trafikflödet på de angränsande vägarna är därför litet.

Parkering

I anknäytning till handelsträdgården finns en mindre yta för infart och parkering.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet är idag inte tillgängligt för barn, men däremot finns ytor för lek och idrott precis väster om planområdet. I Tungelsta finns flera förskolor samt F-9-skola.

VATTENOMRÅDEN

Rocklösaån rinner i anknäytning till de södra delarna av planområdet. Ån sträcker sig genom landskapet och kan därmed sägas utgöra ett viktigt ekologiskt spridningssamband i de delar som inte är påverkade av bebyggelse. Den är även delvis igenväxt där det kan finnas arter och växter som gynnas av skuggande träd och buskar. Under förutsättning att hänsyn tas till vattendraget behöver en exploatering inte försämra de ekologiska sambanden. Vid planläggning av fastigheten är det viktigt att tillräckligt avstånd lämnas till vattendraget.

Rocklösaån rinner så småningom ut i Vitsån, som mynnar ut i havet via Vitsåravinen i Berga och är recipient för området. Vitsån har höga ekologiska värden och gällande miljökvalitetsnormer (se sidan 5).

STRANDSKYDD

Det finns inget registrerat strandskydd längs med den del av Rocklösaån som passerar planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

På fastigheten Ålsta 28:1 finns en pågående miljöfarlig verksamhet, plantskola, vilket har föranlett att en markundersökning har genomförts gällande förorenad mark. För fastigheterna Tungelsta 1:47 och Tungelsta 1:52 finns inga uppgifter om förorenad mark.

I den genomförda utredningen påträffades jord förorenad av bekämpningsmedel, metaller och ämnet PAH (polycykliska aromatiska kolväten) på delar av fastigheten Ålsta 28:1 och som är i behov av att saneras. Föroreningarna påträffades i fyllningsmassor under och intill de äldre växthusen på fastigheten. Även bekämpningsmedlet DDT och dess nedbrytningsprodukter DDE och DDD har påvisats. Representativa halter överstiger riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). I ett prov har även låga halter av alfa-HCH och beta-HCH påträffats².

Buller

Planområdet ligger på ett avstånd mellan ca 100-250 meters radie från Nynäsbanan. I samband med att dubbelspår byggdes ut på Nynäsbanan mellan Tungelsta och Hemfosa gjordes en bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik (2013) som visar att planområdet delvis är bullerutsatt av järnvägstrafiken.

² Bjerking AB, 2016-09-12. Miljöteknisk markundersökning.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger strax under 150 metersgränsen från Nynäsbanan där transporter med farligt gods förekommer. Enligt Trafikverket bör riskhanteringsprocessen beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Området fram till järnvägen består mestadels av ej hårdgjorda ytor och sammantaget är bedömningen att planområdet inte förväntas kunna utsättas för någon risk vid en eventuell olycka.

Radon

En markradonundersökning³ har utförts av Bjerking AB på uppdrag av BoKlok Housing AB. Det sammanvägda resultatet av utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet består av mark med låga radonhalter. Detta innebär att marken klassas som lågradonmark.

Översvämning

En översvämningstudie har tagits fram i syfte att säkerställa om marken inom planområdet riskerar att översvämmas vid höga flöden i Rocklösaån. Som underlag för utredningen har ett beräknat högsta flöde (BHF) räknats fram. En hydraulisk modell av Rocklösaån samt en höjdmmodell har också tagits fram. Utredningen visar att Rocklösaån inte kommer att översvämmas över åkanten och ut på angränsande mark vid beräknat högsta flöde i ån. Planområdet bedöms därför inte översvämmas till följd av höga flöden i Rocklösaån⁴.

Utöver risk för översvämning från Rocklösaån finns risk för lokal vattenansamling vid ett 100-årsregn, enligt kommunens översiktliga skyfallsmodellering⁵.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Reinertsen Sverige AB har tagit ett antal borrhövar av marken inom planområdet i samband med att en markteknisk undersökning genomfördes. Baserat på dessa har de också utfört en översiktlig geoteknisk undersökning⁶. Borrhövarna visar att jordlagerföljden i området generellt består av ett 1,5m tjockt lager torrskorpelera, därefter lera ovanpå friktionsjord ner till berggrunden. I nordöstra planområdet förekommer ett tunt lager (0,3m) av lera med tegelinblandning på torrskorpelera (1,2m) på lera på friktionsjord på berg. I sydvästra planområdet förekommer ett sandigt lerlager under lerlagret.

Avvattning

Planområdet avvattnas via flera diken till Rocklösaån, som i sin tur rinner vidare ut i Vitsån. Planområdet är till stor del hårdgjort till följd av de stora växthusen. Detta gör att ytavrinningen från planområdet i dagsläget är omfattande. Planområdet angränsar till Tungelsta-Ekeby dikningsföretag och Ekeby, Tungelsta, Ålsta markavvattningsföretag. En förändrad flödessituation som kan påverka förutsättningarna för markavvattningsföretaget får inte ske utan samråd med markavvattningsföretaget⁷.

³ Bjerking AB, 2016-05-10. PM Markradon, Tungelsta Haninge kommun, Ålsta 28:1 m.fl.

⁴ Sweco Energuide AB, 2017-05-02. Tungelsta Översvämningstudie.

⁵ DHI-Structor, 2014. Översvämningstudie och avrinningsvägar.

⁶ Reinertsen Sverige AB, 2015-09-30. Tungelsta, PM/Geoteknik.

⁷ Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenstudie för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Kommunalt vatten och avlopp finns längs med Ålstavägen och Vretalundsvägen.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG



BoKloks förslag till exploatering.

ALLMÄN PLATSMARK

I nuläget är gatufastigheten för Ålstavägen respektive Vretlundsvägen för smal för att helt rymma de diken som löper längs vägarna. Eftersom diken är en del av den allmänna dagvattenanläggningen bör de ligga på allmän platsmark. För att vägfastigheterna ska kunna breddas planläggs remsor utmed vägarna som allmän platsmark med samma användning som de befintliga vägarna (**HUVUDGATA** respektive **LOKALGATA**). Denna mark planläggs som allmän platsmark.

I syfte att skydda Rocklösaån planläggs marken närmast ån som naturmark (**NATUR**). Naturmarken längs Rocklösaån syftar också till att på lång sikt kunna möjliggöra ett allmänt stråk längs ån. Vid eventuell planläggning längre österut i anslutning till ån bör marken närmast vattendraget även där planläggas som naturmark, och ett släpp norrut till Ålstavägen bör också skapas. I nuläget bedöms ett natursläpp mellan Rocklösaån och Ålstavägen inte vara motiverat, eftersom naturmarken längs ån ännu inte kan sägas ingå i ett större rekreationssamband.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av radhus, enbostadshus och flerbostadshus.

Detaljplanen medger antingen radhus, flerbostadshus eller alternativt enbostadshus inom område med planbestämmelserna **e₁**, **e₂**, **e₃** och **e₄**.

Planbestämmelsen **e₁** anger att största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 1800 kvm där minst 20 % av byggrätten ska upptas av radhus. För flerbostadshus får en komplementbyggnad med max 60 kvm byggas per hus. För radhus får en komplementbyggnad med max 20 kvm byggas per hus.

Planbestämmelsen **e₂** anger att största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 810 kvm. En komplementbyggnad med max 60 kvm byggnadsarea får byggas per hus.

Planbestämmelsen **e₃** anger att byggnader ska uppföras som radhus där största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 420 kvm. En komplementbyggnad med max 20 kvm byggnadsarea får byggas per lägenhet.

Planbestämmelsen **e₄** anger att största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 105 kvm. Dessutom anger planbestämmelsen **d₁** en minsta tomtstorlek på 850 kvm.

Planbestämmelsen **n₁₀₀** anger högsta procent av ytan som får hårdgöras. Med hårdgjord yta avses en yta som inte är genomsläpplig, exempelvis asfalterad eller plattsatt. Istället för sådana markbeläggningar kan till exempel grus eller gräs användas i så hög utsträckning som möjligt. En utformningsbestämmelse reglerar högsta nockhöjd till 9 meter för huvudbyggnader samt 4 meter för komplementbyggnader. Nockhöjden motsvarar tvåvåningshus. En generell planbestämmelse anger att bebyggelse ska placeras längs med förgårdsmark och parallellt mot angränsande gata. Bestämmelsen anger också att flerbostadshus ska placeras kring gemensamma gårdar i kvartersliknande struktur samt att parkering ska, där det är möjligt, utformas som kantstensparkering. Detaljplanen reglerar också att lägsta nivå för grundläggning för bostäder är 2 decimeter högre än närmast angränsande gata. Syftet med bestämmelsen är att gator ska kunna översvämmas utan att bostäderna skadas. Med närmast angränsande gata åsyftas antingen allmän gata eller kvartersgata, beroende på vilken som ligger närmast. Om gator finns på två sidor om en byggnad utgår höjdsättningsbestämmelsen från den lägre liggande gatan eftersom det är där vatten först kommer att ansamlas.

Bostäder

BoKloks förslag till exploatering innebär att ca 58 lägenheter byggs i form av 7 flerbostadshus och 18 radhus. Bostäderna är tänkta att upplåtas som bostadsrätter men detaljplanen reglerar inte upplåtelseform. Förslaget innebär också att 4-6 stycken villatomter anläggs.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Det förslag som BoKlok föreslår är baserat på deras delvis standardiserade hustyper. Flerbostadshusen byggs i två våningar med antingen sex eller fyra lägenheter. Lägenheter på andra våningsplanet nås via loftgång. Husen föreslås få träfasader och sadeltak med tegelpannor, men detaljplanen reglerar inte detta.



Radhusen byggs i två våningar med pulpettak. Fasadmaterialet är tänkt att bli liggande träpanel målad i falurödfärg. Taktäckningen är även här tänkt att bli tegelpannor.

Exempel på radhus från BoKlok.

Mellan gata och trädgård planerar

BoKlok att anlägga häckar, vilket tydligt markerar gaturum och kvarter.



Exempel på flerbostadshus från BoKlok.

Komplementbyggnader

Yta för- och antal komplementbyggander regleras av e_1 - e_4 . Bestämmelserna anger maximala ytor per lägenhet i radhus respektive yta per flerbostadshus och enbostadshus. Till varje lägenhet i radhus får komplementbyggnader med max byggnadsarea 20 kvadratmeter byggas. Till ett flerbostadshus får en komplementbyggnad om max 60 kvadratmeter byggnadsarea byggas och för enbostadshus en om max 40 kvadratmeter.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Området kan styckas upp i mindre fastigheter med utgångspunkt i den struktur som de nya kvartersgatorna utgör. Den mark i östra planområdet som medger friliggande enbostadshus har en minsta tillåten fastighetsarea på 850 kvadratmeter vilket regleras av planbestämmelsen d_1 . Detta innebär att 4-5 fastigheter kan bildas. 850 kvadratmeter har satts till minsta fastighetsarea eftersom detta är den minsta area som medges i området norr om planområdet på andra sidan Ålstavägen.

TILLGÄNGLIGHET

Kvartersgatan genom planområdet ska anläggas så att tillgänglighetskrav uppfylls.

GATOR OCH TORG

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga ändringar rörande kollektivtrafik förutom det ökade underlag det innebär med ett ökat antal boende.

Gatunät

Infart till området sker i norr från Ålstavägen vid två punkter eller i väster från Vretalundsvägen. Mot Ålstavägen planläggs utfartsförbud förutom i två öppningar för infart. Tanken är att en kvartersgata sträcker sig genom området, vilket redovisas i illustrationen på sidan 13. Mot Vretalundsvägen gäller utfartsförbud förutom i två öppningar. En är tänkt som anslutning för kvartersgatan medan de övriga tre är till för infart till parkeringsplatser.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark i området. BoKloks förslag (se illustration på sidan 13) utgår bland annat från att anlägga kantstensparkeringslängs med kvartersgator där ca 15 parkeringsplatser kan ordnas. En generell planbestämmelse anger att parkering ska ordnas som kantstensparkering där så är möjligt. Även samlad parkering sker enligt förslaget intill kvartersgatan. Ett 20-tal parkeringsplatser får infart direkt från Vretslundsvägen. Dessa platser delas upp i tre mindre ytor med egen infart över diket längs Vretslundsvägen.

P-tal för planområdet är 0,9. Med parkeringen vid radhusen inräknat har förslaget till exploatering totalt ca 70 parkeringsplatser, vilket uppfyller kravet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Tre delområden med bekräftade eller misstänkta föroreningar finns inom planområdet; under de båda växthusen samt i anslutning till en äldre oljecistern⁸. Marken runt oljecisternen och vid det östra äldre växthuset behöver med säkerhet saneras. Marken under det nyare västra växthuset behöver undersökas ytterligare i samband med att byggnaden rivs då golvkonstruktionen gör att utförlig undersökning inte har kunnat genomföras⁹.

En handlingsplan för vidare undersöknings- och saneringsbehov har tagits fram¹⁰. I denna framgår hur marken inom de olika delområdena ska undersökas och hur den ska saneras där föroreningar är kända eller påträffas. En administrativ planbestämmelse i detaljplanen villkorar startbesked inom detaljplanens respektive egenskapsområden mot att undersökning och eventuell sanering inom området är genomfört i enlighet med handlingsplanen. Syftet är att kunna genomföra sanering och utbyggnad inom detaljplanen etappvis.

De massor som konstaterats innehålla föroreningar i halter över aktuella riktvärden ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Transporterna skall utföras av godkänd transportör och ett transportdokument som redogör för transportens innehåll skall medfölja varje transport.

Alla påvisade föroreningar ska anmälas till Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, i enlighet med Miljöbalken kap 10 § 11. Likaså ska Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund informeras omgående.

⁸ Bjerking AB, 2017-05-05. Handlingsplan för efterbehandling av förorenat område.

⁹ Bjerking AB, 2017-05-05. Handlingsplan för efterbehandling av förorenat område.

¹⁰ Bjerking AB, 2017-05-05. Handlingsplan för efterbehandling av förorenat område.

Buller

En bullerutredning har tagits fram med utgångspunkt i föreslagen exploatering. Utredningen visar att de byggnader som ligger närmast järnvägen är mest bullerutsatta, men för samtliga understiger dygnsekvivalent ljudnivå på den bullrigaste sidan 60 dBA¹¹. Maxnivå för byggnaderna närmast järnvägen är över 70 dBA på den bullriga sidan, men under 70 dBA på andra sidan huset. Om uteplats ordnas på den tysta sidan krävs inga andra åtgärder för att följa från och med 1 juli 2017 gällande riktvärden för buller. För en byggnad krävs eventuellt vissa lokala åtgärder för att få ner maximal bullernivå till under 70 dBA vid uteplats, exempelvis lokala bullerplank.

Transporter med farligt gods

Bebyggelsen i planförslaget bedöms ligga tillräckligt långt ifrån transporter med farligt gods för att eventuella åtgärder ska behövas.

Radon

Marken inom planområdet klassas som lågradonmark, vilket medför att byggnader kan uppföras med normalt utförande¹².

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ett översiktligt geotekniskt PM har tagits fram av Reinertsen Sverige AB, baserat på de borrhprover som togs i samband med markteknisk undersökning. I detta rekommenderas att grundläggning utförs med platta/sula på mark. En översiktlig sättningsberäkning visar ca 2 centimeter sättning över oändlig tid. Beräkningen är utförd med en last på 10 kPa, vilket motsvarar en lättare huskonstruktion. Grundläggning kan ske direkt på torrskorpelera efter utläggning av kapillärbrytande lager. Grundläggning ska utformas för att tillgodose krav på tjälsäkring och dränering¹³.

Med utgångspunkt i de borrhprover som tagits av Reinertsen Sverige AB har en stabilitetsutredning tagits fram¹⁴. Det ur stabilitetssynpunkt minst gynnsamma läget är att ån är helt torrlagd eftersom ingen mothållande kraft då finns, och beräkningarna har därför utgått från denna situation. Utredningen visar att planerad exploatering kan genomföras utan stabilitetshöjande åtgärder. Befintliga slänter mot ån uppfyller dock ej kraven för stabilitet vid förändrad markanvändning men är godtagbara för naturmark vilket detaljplanen fastställer närmast ån. I samband med detaljplanen genomförande får byggtrafik ej förekomma inom ett avstånd av tre gånger slänthöjden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Två typer av dagvatten behöver hanteras inom planområdet. Dels det dagvatten som kommer från mark uppströms planområdet som idag leds via befintliga diken ner mot Rocklösaån, dels dagvatten som uppkommer inom planområdet. Det dagvatten som rinner uppströms ifrån genom planområdet ska tas hand om hand via den kommunala dagvattenanläggningen då kommunen är huvudman för dagvattenhantering i området. Idag rinner detta dagvatten i

¹¹ Nitro Consult, 2017-04-18. PM Ålsta 28:1 m.fl., Del 1 Bullerutredning.

¹² Bjerking AB, 2016-05-10. PM Markradon, Tungelsta Haninge kommun, Ålsta 28:1 m.fl.

¹³ Reinertsen Sverige AB, 2015-09-30. Tungelsta, PM/Geoteknik.

¹⁴ Sigma Civil, 2017-05-22. PM Geoteknik, Tungelsta stabilitetsutredning, BoKlok Housing AB.

befintliga diken genom planområdet. Det dagvatten som uppkommer inom planområdet på kvartersmark är fastighetsägarens ansvar.

Detaljplanen innebär att det externa dagvatten som idag leds genom planområdet leds om från befintliga diken via befintligt dike längs Vretlundsvägen, som förlängs söderut och sedan österut över naturmark och vidare ner till Rocklösaån. En del av det tillrinnande dagvattnet leds också via diket längs Ålstavägen till en kommunal dagvattenledning som även den slutar i Rocklösaån.



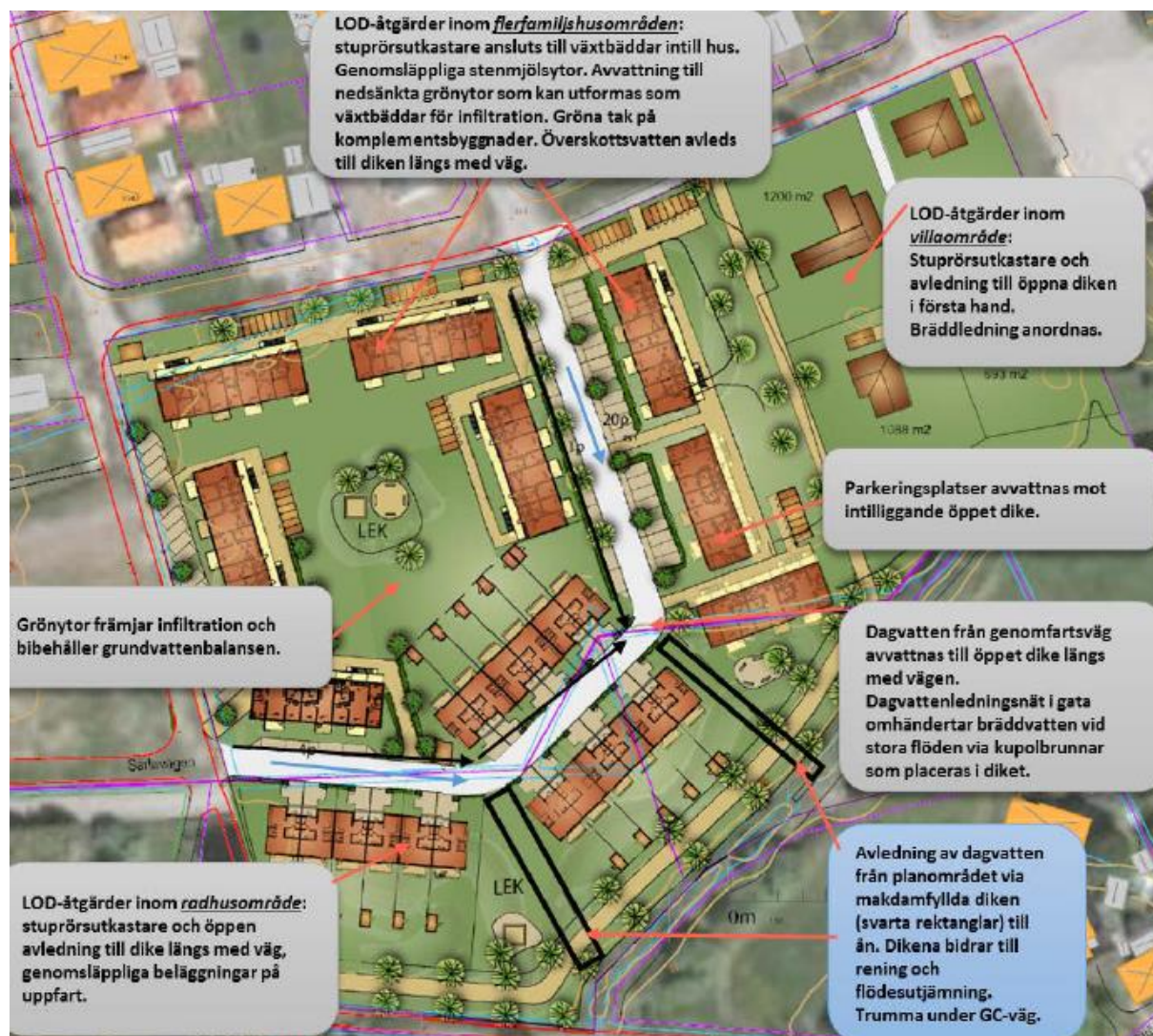
Principlösning för omdirigering av befintliga diken genom planområdet. Blå streckad linje visar befintligt läge, svarta pilar visar omdirigering på naturmark¹⁵.

Dagvattnet som uppkommer på kvartersmark inom planområdet hanteras i så hög utsträckning som möjligt med lokala och ytliga lösningar, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi¹⁶. Dagvatten från tak avleds ytligt via stuprännor ut på rännplattor, gräs eller växtbäddar. På så viss fördröjs och infiltreras en del av dagvattnet. Det dagvatten som inte infiltreras leds till öppna diken längs kvartersgatan genom området. Hårdgjorda ytor minimeras för att minska ytavrinningen. Där det är möjligt används genomsläppligt material som grus eller betonghåsten för att minska ytavrinningen. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till de öppna diken. Dikena leder i sin tur vidare till två makadamfyllda diken. Detaljplanen fastställer utrymme för dessa med planbestämmelsen **dagvatten** samt prickmark. Makadamdiken fördröjer och renar dagvattnet, innan det släpps till naturmark och vidare till Rocklösaån. För att uppnå en renande och

¹⁵ Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

¹⁶ Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

födröjande effekt från de makadamfyllda diken behövs utflödet från dessa strypas. För att minska risken för att bebyggelse skadas vid eventuell översvämning bör obebyggda grönytor sänkas jämfört med bebyggelse, så att de kan fungera som översvämningssyta. Detaljplanen reglerar också att byggnader ska placeras minst 2 decimeter högre än angränsande gata, för att även gator och vägar ska kunna fungera som översvämningssyta. För att minska avrinningen från planområdet till motsvarande naturmarksavrinning krävs 140 kubikmeter födröjningsvolym, vilket är möjligt att åstadkomma i de två förslagna makadamfyllda diken.



Föreslagen dagvattenhantering för dagvatten från kvartersmark 17.

Med föreslagen dagvattenhantering beräknas avrinningen från planområdet kunna minskas till motsvarande naturmarksavrinning. Detta kräver 140 m³ födröjningsvolym, vilket är möjligt att åstadkomma i de två förslagna makadamfyllda diken. Föroreningsberäkningar baserade på föreslagen exploatering och dagvattenhantering visar att dagvattnets föroreningsgrad efter rening underskrider miljö kvalitetsnormen för recipienten med god marginal¹⁸.

Ledningsnät

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

¹⁷ Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

¹⁸ Marktema AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

Avfall

Gemensamma sophus kommer att anläggas på kvartersmark inom planområdet. Dessa placeras längs den kvartersgata som löper igenom området så att sopbilar kan hämta sopor och köra ut längs med kvartersgatan utan att behöva vända inne i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med standardförfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Den påverkan som planen bedöms få är enligt behovsbedömningen huvudsakligen följande: Planförslaget medger att ett 50-tal lägenheter i flerbostadshus, ett 20-tal radhus samt några villatomter får uppföras inom planområdet. En del åkermark kommer att exploateras med bebyggelse och hårdgjorda ytor men de större byggnadsvolymer som använts som växthus försvinner och ersätts med mindre byggnader med tillhörande kvartersmark.

Övrig mark inom planområdet som inte bebyggs blir enligt förslaget trädgårdar och planterade bostadsgårdar samt lekplatser vilket bör ha en positiv inverkan på ekologiska värden. De hårdgjorda ytorna kommer att öka om planförslaget genomförs men tack vare att de större byggnadsvolymer ersätts med mindre byggnader samt att området får anläggningar för fördröjning och rening av dagvattnet minskar dagvattenflödena och föroreningsbelastningen vilket ger en positiv inverkan på recipienten Vitsån¹⁹.

Ny bebyggelse ger ökade koldioxidutsläpp i samband med resor till och från bostäderna men inte i stor utsträckning inom planområdet. Likaså är det troligt att föreslagen bebyggelse bidrar till en tydligare struktur inom planområdet med tydligare markerade stråk samt mer liv och rörelse vilket kan öka den upplevda tryggheten. Planens genomförande skapar också möjligheter att sanera den förorenade marken vilket skapar positiva effekter på närområdets miljö.

Miljökvalitetsnormer

Rocklösaån rinner ut i Vitsån som är en recipient med miljökvalitetsnormer. Med föreslagen dagvattenhantering beräknas föroreningsbelastningen på Vitsån från planområdet minska. Detaljplanens genomförande beräknas därför inte förhindra recipientens möjligheter att uppnå MKN för ekologisk status och kemisk status. Det sker heller ingen försämring i statusen till en lägre klass för någon enskild kvalitetsfaktor. Istället bidrar saneringen av den förorenade marken samt de planerade dagvattenåtgärderna inom planområdet till att föroreningsbelastningen minskar till Vitsån i och med ett genomförande av planen.²⁰

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inga värdefulla byggnader eller fornlämningar.

¹⁹ Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktéma AB, 2016-04-14.

²⁰ Marktéma AB, 2017-05-12. Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl.

Natur och landskapsbild

Landskapet karakteriseras av åkermark och större byggnadsvolymer i form av växthus. Intill Rocklösaån finns även en hel del träd och natur som kommer att behållas i planförslaget. Både åkermarken och de större byggnadsvolymer kommer dock att försvinna och planområdet kommer mer karakteriseras av småskalig kvartersstruktur med lummiga innergårdar.

Den jordbruksmark inom planområdet som tas i anspråk för bebyggelse brukas inte idag och är idag avskuren av gator, bebyggelse och järnväg från omgivande marker. Enligt Haninge Kommuns översiktsplan från 2016 förbättras den ekologiska hållbarheten genom att vi hushåller med värdefull jordbruksmark och natur och främst planerar för en sammanhållen bebyggelse i kollektivtrafikhärlägen. I översiktsplanen är planområdet med utgångspunkt i detta utpekade som ett område som är lämpat för förtätning med bostäder. Att brukbar jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse motiveras därför av ett samhällsintresse från kommunen att främst planera för en sammanhållen bebyggelse och en väl utbyggd kollektivtrafik.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen gränsar till en anläggning tillhörande Tungelsta-Ekeby dikningsföretag och Ekeby, Tungelsta, Ålsta markavvattningsföretag. Detaljplanens genomförande bedöms innebära ett minskat tillflöde till markavvattningsföretaget men samtidigt har tillrinningen ökat under senare år till följd av exploatering uppströms planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte får någon betydande påverkan på markavvattningsföretaget.




Rekreation

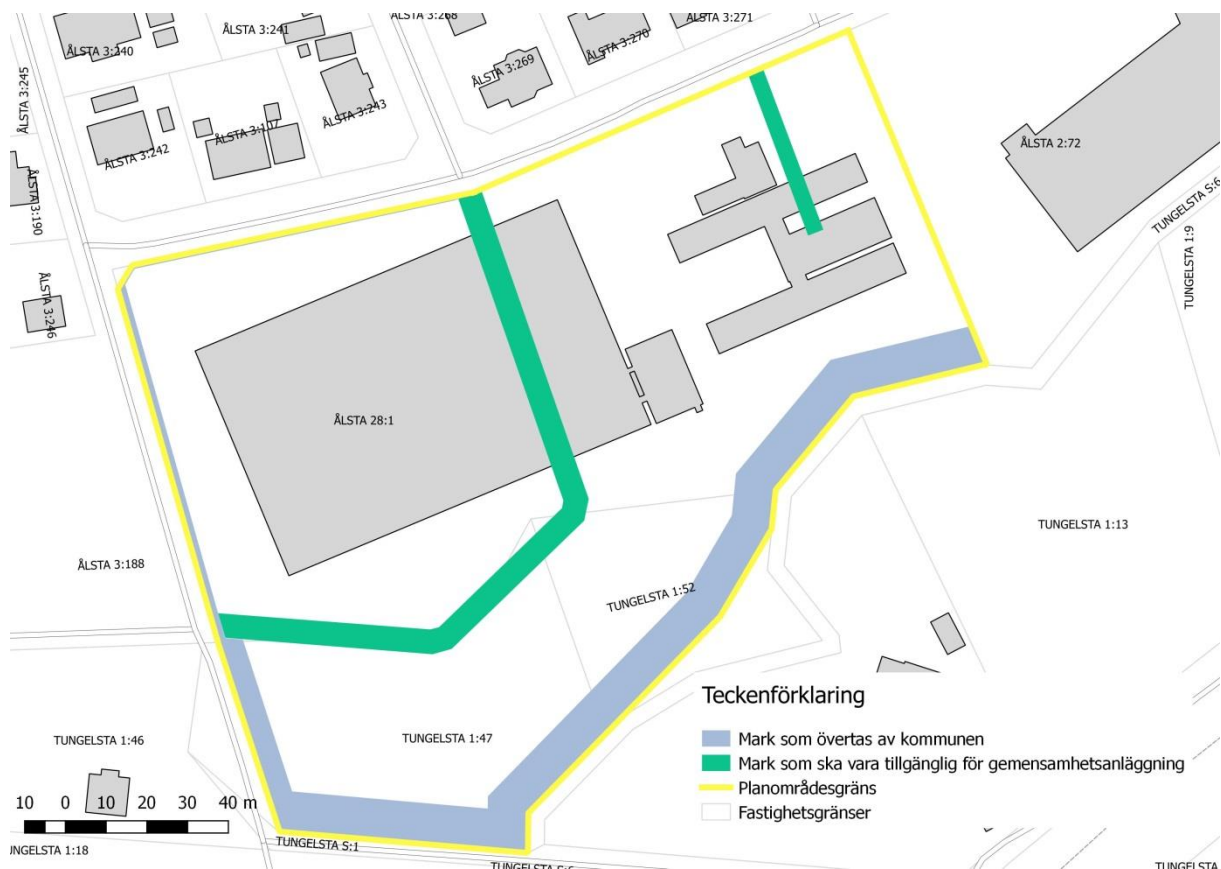
Området är privat och används ej för rekreation eller lek i dagsläget. I samband med planens genomförande skapas både lekplaster och innergårdar som kan nyttjas av de boende i området.

BARNKONSEKVENSER

Den relativt glesa bebyggelse som detaljplanen medger innebär att det finns stora ytor för lek inom planområdet. Även väster om planområdet finns stora ytor att röra sig på. För äldre barn finns fritidsgård i Tungelsta, och god tillgänglighet till kollektivtrafik från planområdet gör att barn och andra utan tillgång till bil har lätt att nå olika målpunkter i andra kommunalder. En F-9-skola finns ca 1 kilometer från planområdet.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighet	Planens konsekvenser	
	Planbestämmelser	Fastighetsreglering
Ålsta 28:1	B, NATUR, LOKALGATA, HUVUDGATA, e ₁ , e ₂ , e ₃ , e ₄ , n ₁ , g, dagvatten, korsmark, prickmark, utfartsförbud 	Allmän platsmark överförs till kommunal fastighet, sannolikt Ålsta 3:188. Tillförs mark från Tungelsta 1:47 och 1:52. 4-5 fastigheter kan styckas av.
Tungelsta 1:47	B, NATUR, e ₁ , e ₂ , e ₃ , n ₁ , g, dagvatten, prickmark, 	Kvartersmark inom detaljplanen överförs till Ålsta 28:1 eller till en nybildad fastighet. Allmän platsmark överförs till kommunal fastighet, sannolikt Ålsta 3:188.
Tungelsta 1:52	B, NATUR, e ₁ , e ₂ , e ₃ , n ₁ , g, dagvatten, prickmark, 	Kvartersmark inom detaljplanen överförs till Ålsta 28:1 eller till en nybildad fastighet. Allmän platsmark överförs till kommunal fastighet, sannolikt Ålsta 3:188.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd:	15 november - 27 december 2016
Granskning:	Tredje kvartalet 2017.
Kommunfullmäktiges antagande:	Fjärde kvartalet 2017.
Preliminär byggstart:	2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken. Ansvar för framtida drift och underhåll av byggnader, gator och andra anläggningar inom kvartersmarken beror på fastighetsindelning och upplåtelseform.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till planområdet sker i bestämt läge från utsatt del i norr vid Ålstavägen och i väst vid Vretalundsvägen genom utfartsförbud i planen. Parkering för bostädernas anordnas inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Exploatörerna står för servisledning, nya anslutningar och tillhörande kostnader.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Kostnadsfördelning vid flytt av ledningar görs upp mellan de parter som flytten berör.

Övrigt

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2014:15) ska följas.

AVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att reglera överlåtelse av mark som planläggs som allmän platsmark, samt iordningställande marken.

Det finns ett marköverlåtelseavtal mellan de nuvarande fastighetsägarna samt BoKlok.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Haninge Kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen men planområdet kan komma att delas in i ett antal nya fastigheter, vilket sker genom en eller flera lantmäteriförrättningar efter det att planen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatörerna.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas för att lösa gemensamma funktioner inom planområdet. Till exempel kan bostadsbebyggelsen delas in i flera olika fastigheter men samtidigt ha behov av att dela på gårdsutrymmen, parkeringsplatser, tillfartsvägar och eventuellt andra funktioner inom området. Vidare kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för tekniska anläggningar som delas mellan olika fastigheter.

I plankartan har mark reserverats för gemensamhetsanläggning för huvudstråket av kvartersgatan och för en gemensam infart till de föreslagna villatomterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för marköverlåtelse, marköverföringar, åtaganden med mera regleras i marköverlåtelseavtalet mellan exploatören och fastighetsägarna. Kostnader för anläggande av dagvattenanläggningar på kvartersmark åligger fastighetsägaren. Andra kostnadsposter som kan komma att bli aktuella efter planens genomförande är exempelvis, drift och underhåll av gator, gemensamma ytor, snöröjning etc.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Sundberg, planarkitekt
Åke Andersson, tf biträdande planchef
Camilla Kostamo, projektledare VA
Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
Jenny Blom, landskapsarkitekt