

Detaljplan för BoKlok Tungelsta
Kommundel Tungelsta

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2016-11-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
UTREDNINGAR	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	20

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationsplan

BAKGRUND

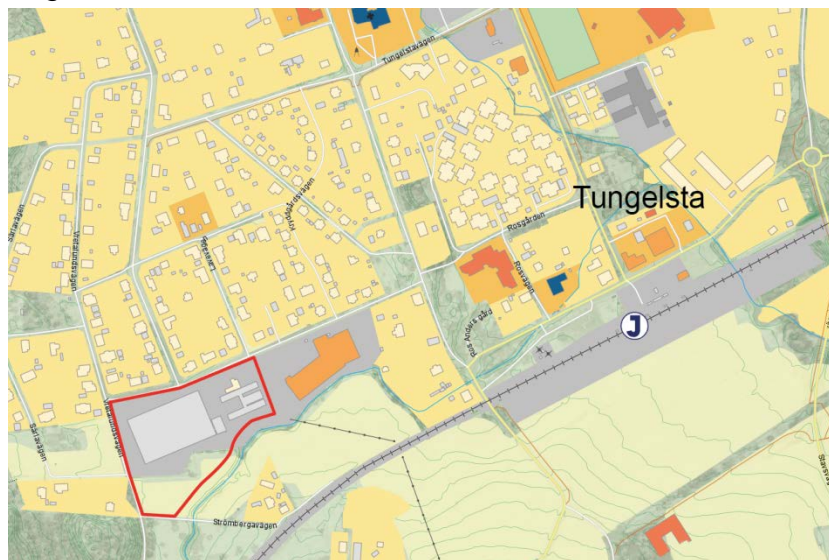
Detaljplanen avser framtagandet av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheterna Ålsta 28:1, del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52. BoKlok AB är den byggherre som ligger bakom planansökan och exploateringsförslaget. Planområdet ligger i Tungelsta och är i dagsläget inte detaljplanlagt. 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 kunna omvandla tomtmark som idag nyttjats som handelsträdgård/plantskola till ny bostadsbebyggelse bestående av lägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhustomter.

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 som ägs av Svenska Stift För Frälsningsarmén. I väst, söder och norr angränsar planområdet till några privatägda bostadsfastigheter och en del mindre åkermarker.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ålsta 28:1 och del av Tungelsta 1:47 ägs av Odlingskompaniet i Tungelsta Handelsbolag. Del av 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 detaljplanesamråd. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs)

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

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekade som ett intressant område för utveckling, med både småhus och flerbostadshus, på grund av närheten till järnvägen. Planområdet angränsar även till Rocklösaån som enligt översiktsplanen ska skyddas mot exploatering som påverkar åns ekologiska, kulturhistoriska, landskapsmässiga och geologiska värde. Den nya översiktsplanen, Översiktsplan 2013, har nyligen varit ute på granskning våren 2016. I granskningsförslaget är området utpekade som möjligt exploateringsområde för bostäder.

Utvecklingsprogram

2012 antog kommunfullmäktige Tungelsta utvecklingsprogram. Syftet med utvecklingsprogrammet var att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Planområdet är utpekade 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. Hur många våningar som är lämpligt hänvisas därmed till detaljplaneläggningar.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet har ingen befintlig detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggnaden är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet består huvudsakligen av fastigheten Ålsta 28:1 som utgörs av handelsträdgård i form av växthusbebyggelse. Strax söder om Ålsta 28:1 ligger fastigheterna Tungelsta 1:47 och Tungelsta 1:52 som utgörs av åkermark. Delar av dessa bägge sistnämnda fastigheter ligger utanför planområdet men större delen av ytan innanför. Rocklösaån rinner även längs med södra utkanten av planområdet.



Planområdet illustrerat med röd linje.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Bebyggelsen består mestadels av växthus med tillhörande byggnadstyper. Det finns även en bostadsvilla i nordöstra delen av planområdet. Delar av planområdet består också av övergiven odlingsmark. Närområdet runtomkring är exploaterat med bostadsvillor. Ett fåtal mindre småindustrier har etablerat sig i närheten där bland annat Myrorna AB har en verksamhet placerad strax öster om planområdet.

KULTURMILJÖ

Handelsträdgårdar har varit vanligt förekommande i landskapet runt omkring Tungalsta och detta planområde är ett exempel på just 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 kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD



Den igenvuxna åkermarken, vy från öster.

Planområdets åkermarker är igenvuxna till stor del och en del träd och mindre buskage har vuxit till sig. I bakre kant till höger på bilden ovanför går det även att skymta Rocklösaån som även den är igenvuxen till viss del med både mindre träd och buskage. 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



Intilliggande fotbollsplan strax väster om planområdet.

I direkt anslutning strax väster om planområdet finns en lekplats i form av en enkel gräsplan.

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 med 43 minuters anslutning till T-centralen.

Gatunät

Det anslutande vägnätet knyter samman villabebyggelsen i området och har längs med huvudstråken gångbana på ena sidan av vägen. Planområdet ligger i utkanten av villaområdet och har därför ett mindre flöde av trafik.

Parkering

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

VATTENOMRÅDEN

Rocklösaån rinner i anknäring 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 miljö kvalitetsnormer. Dagvattenfrågan är därför viktig i vattendrag kopplade till Vitsån för att minska belastningen. Kommunen ställer genom dagvattenstrategin krav på ett, i första hand, lokalt omhändertagande av dagvatten. En systemlösning för dagvatten bör ses över och dagvattensituationen behöver utredas.

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 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 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 påträffats.¹

Innan omformning av markanvändningen för bostadsändamål rekommenderar utredningen sanering av området under samt intill det äldre växthuset. Detta för att påträffade föroreningar inom denna del av fastigheten bedöms utgöra en oacceptabel miljörisk.

¹ Miljöteknisk markundersökning, Bjerking AB, 2016-09-12

Buller

Planområdet ligger på ett avstånd mellan ca 100-250 meters radie från Nynäsbanan. En bullerutredning har genomförts 2013 av Åkerlöf Hallin Akustik som visar på att de södra delarna av planområdet är bullerutsatt från förbipasserande tåg. Utredningen rekommenderar att bullerdämpande åtgärder används för att minska bullret för det utsatta området.²

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger strax under 150 meter 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

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet.

Översvämning

I översiktlig skyfallsmodellering för Haninge kommun uppges det finnas risk för att Rocklösaån intill planområdet kan komma att svämmas över vid ett förväntat 100-årsregn. Beräkningen är dock gjord med de befintliga växthusen kvar. I dagvattenutredningen framkommer dock att effekten av att växthusen försvinner och ersätts med kvartersmark och mindre byggandsvolymer gör att avrinningen från planområdet blir mindre. Vilket även gör att risken för översvämning minskar.³

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart, avvattning (dagvatten)

Området består huvudsakligen idag av gammal jordbruksmark i form av lera och silt som tar hand om det mesta av dagvattnet. Enligt den dagvattenutredning som genomförts parallellt med planprocessen så orsakar dock de stora nuvarande växthusen att dagvattnet inte rinner iväg på ett effektivt sätt. Utredningen hänvisar därför till att mindre byggandsvolymer utspridda över planområdet kan komma att ha positiv effekt på dagvattenhanteringen i området, förutsatt att inte alltför mycket hårdgjord yta anläggs.⁴

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Kommunalt vatten och avlopp finns längs med Ålstavägen och Vretalundsvägen.

² Nynäsbanan - Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2013-03-13.

³ Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktéma AB, 2016-04-14.

⁴ Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktéma AB, 2016-04-14.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG



BoKlods förslag till exploatering.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av radhus, enbostadshus eller 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 1 790 kvm där minst 23 % 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 byggnadsarean får byggas per hus.

Planbestämmelsen **e₃** anger att byggnader ska uppföras som radhus där största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 840 kvm. En komplementbyggnad med max 20 kvm byggnadsarean får byggas per lägenhet.

Planbestämmelsen **e₄** anger att största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnader är 105 kvm. Dessutom anger planbestämmelsen **e₅** en minsta tomtstorlek på 700 kvm.

Planbestämmelserna **n₁** och **n₂** anger högsta procent av ytan som får hårdgöras respektive att träd ska anläggas intill gatan i intervall mellan parkeringsplatserna.

Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd till 9 meter över marken för mark där enbostadshus, radhus eller flerbostadshus medges. Något högsta våningsantal regleras inte, men höjden medger att tvåvåningshus byggs. En generell planbestämmelse anger att bebyggelse ska placeras längs med förgårdsmark och parallellt mot angränsande gata. Bestämmelsen anger också att flerbostadshus bör placeras kring gemensamma gårdar i kvartersliknande struktur samt att parkering ska, där det är möjligt, utformas som kantstensparkerings.

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. Förslaget innebär också att 4-6 stycken villatomter anläggs.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Riktlinjer för gestaltning utformning, materialval terränganpassning och utemiljöer

Det förslag som BoKlok planerar är baserat på deras delvis standardiserade hustyper. Flerbostadshusen byggs i två våningar med antingen 6 eller fyra lägenhet. Lägenheter på andra våningsplanet nås via loftgång. Här planeras husen byggas med träfasad och sadeltak med tegelpannor, men detaljplanen reglerar dock inte detta. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivå för dessa hus. 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. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivå även för dessa hus, men däremot finns inga andra utformnings- eller utseendebestämmelser.



Exempel på radhus från BoKlok.

Alla hus planeras enligt BoKloks förslag att placeras parallellt med förgårdsmark, vilket planen också reglerar. Mellan gata och trädgård planerar BoKlok att häckar anläggs, vilket tydligt markerar gaturum och kvarter.



Exempel på flerbostadshus från BoKlok.

Komplementbyggnader

Yta för- och antal komplementbyggnader 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 kvm byggas. Till ett flerbostadshus får en komplementbyggnad om max 60 kvm byggnadsarea byggas och för enbostadshus en om max 40 kvm.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Området kan styckas upp i mindre fastigheter med utgångspunkt i den struktur som de nya kvartersgatorna utgör. Detaljplanen reglerar dock inte fastighetsbildning.

TILLGÄNGLIGHET

Kvartersgatans exakta läge fastställs inte i detaljplanen, men 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. Inga fler infarter får anläggas, vilket detaljplanen reglerar med utfartsförbud mot resterande delar. Exakt hur kvartersgator utformas regleras inte av detaljplanen, men ett möjligt sätt att lösa tillgänglighet i området är enligt BoKloks förslag nedan med en kvartersgata som sträcker sig genom området.



Parkering

Parkering sker på kvartersmark i området. BoKloks förslag (se illustration ovan) utgår bland annat från att anlägga kantstensparkering längs med kvartersgator där ca 15 parkeringsplatser kan ordnas. Kantstensparkeringen regleras i detaljplanen med en generell bestämmelse. Även samlad parkering sker enligt förslaget intill kvartersgatan och mot Vretalundsvägen med ett 40-tal raka och snedställda parkeringsplatser.

I BoKloks förslag presenteras trädplantering som åtgärd för att förbättra gatumiljön och detta reglerar detaljplanen med en n₂-bestämmelse att träd ska anläggas intill gatan i intervall mellan parkeringsplatser (se illustration ovan). Med parkeringen vid radhusen inräknat har förslaget till exploatering totalt ca 70 parkeringsplatser, vilket med föreslaget antal bostäder ger ett P-tal på cirka 0,9.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Enligt den geotekniska utredningen finns förekomst av förorenade volymer på delar av området. I samband med detaljplanens genomförande är detta något som behöver åtgärdas och marken behöver saneras. Volymens förorenade massor uppskattas till 900 m³. De massor som konstaterats innehålla föroreningar i halter över aktuella riktvärden ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Transporterna ska utföras av godkänd transportör och ett transportdokument som redogör för innehållet skall medfölja varje transport.⁵

Alla påvisade föroreningar ska anmälas till Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund (SMOHF), i enlighet med Miljöbalken kap 10 § 11. De ska även ta del av planhandlingarna. Likaså ska SMOHF informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska SMOHF informeras omgående.

På plankartan har bygglov inom den förorenade marken villkorats med en a-bestämmelse som ställer krav på att marken ska saneras innan bygglov kan ges.

Buller

Enligt bullerutredningen, som utfördes av Åkerlöf Hallin Akustik 2013 i samband med utbyggnaden av Nynäsbanan, är de föreslagna uteplatserna till de planerade radhusen i söder den bebyggelse som riskerar att bli som mest bullerutsatta. De träd som finns placerade i anknytning till Rocklösaån intill har viss dämpande effekt. Det kommer dock också behövas bullerdämpande åtgärder för att säkerställa att utemiljöerna uppfyller de krav på tillräckligt låga bullernivåer. Alternativt kan radhusen åläggas med en tyst sida norrut där uteplatser kan anordnas.⁶

⁵ Miljöteknisk markundersökning, Bjerking AB, 2016-09-12.

⁶ Nynäsbanan - Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2013-03-13.

Transporter med farligt gods

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

Radon

Ingen förhöjd risk för radonförekomst finns inom planområdet och därför är radonskyddade byggnader inte ett krav, men det är alltid positivt med radonskyddad grundläggning. I samband med geoteknisk undersökning tas fram bör även markens radonhalt mätas, och visar den sig ligga på en hög nivå ska byggnaderna grundläggas radonskyddat.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken är förhållandevis plan och utgörs av lera varför skredrisken bedöms vara låg. Geoteknik och grundläggning har inte studerats i detalj i planskedet. Detta behöver göras i samband med bygglovsprövning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att dagvattenhanteringen kan lösas utan att översvämningsrisken blir för stor inom huvuddelen av planområdet. Den största översvämningsrisken finns i anslutning till södra delarna av området intill Rocklösaån. Vid ett 100-årsregn kommer vatten sannolikt ansamlas där, och det är då viktigt att de byggnader som kan drabbas har förebyggande åtgärder som motverkar eventuell översvämning.

En dagvattenutredning har gjorts baserat på BoKloks förslag till exploatering. Den visar att den planerade exploateringen beräknas minska dagvattenflödet från 130 liter/sekund till 107 liter per sekund, d.v.s. en minskning med ca 23 liter/sekund. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska inte dagvattenavrinningen öka från ett område vid exploatering. Då utredningen visar att flödet minskar behövs därför ingen ytterligare fördröjning av dagvattnet utöver det lokala omhändertagandet enligt LOD. Föroreningsberäkningarna visar dock på att dagvattnet måste renas för att inte riskera att försämra recipientens status. Tillämpas småskaliga lokala dagvattenlösningar klaras Regionplane- och trafikkontoret vid Stockholms läns Landstings riktvärden för dagvattenutsläpp, och samtidigt utjämnas flödena.⁷

Dagvattenutredningen rekommenderar att dagvatten i största möjliga mån avleds ytledes via mark och med stuprörskastare mot omgivande grönytor. Avledning av dagvatten från planområdet föreslås ske i riktning mot Rocklösaån, vilket följer den naturliga avrinningsriktningen. Avledning kan ske i en eller två punkter, beroende på markens- och vägens höjder inom planområdet vilket inte finns uppgifter på i dagsläget. Dagvattenledningar i gatan (genomfartsvägen) ansluts till krossfyllda diken uppbyggt av makadam och med dräneringsledning i botten. De makadamfyllda diken har som syfte att avleda dagvatten men bidrar även till rening och utjämning av flöden. Makadamfyllda diken kan antingen utföras med eller utan en skålad gräsyta på toppen där ytligt dagvattnet kan samlas upp och avledas vid kraftigare regn. Bilden nedan visar de två punkter där dagvattnet föreslås avledas till ån.

⁷ Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktéma AB, 2016-04-14.

För att vara säker på att det inte sker en dämning från ån bakåt i dräneringsledningarna och in i planområdet måste högsta vattennivå på Rocklösaån klargöras. Om det föreligger risk för dämning, kan öppen avledning via diken inom planområdet och mot Rocklösa ån väljas. Förslaget innebär att dagvatten från kvarteret släpps direkt till ån utan någon koppling till kommunal dagvattenledning. Beroende på höjdsättning inom planområdet kan det vara möjligt att även välja att avleda dagvattnet mot Ålstavägen och ansluta till kommunala dagvattenledningsnätet. Det förutsätter att genomfartsvägens plusnivå inom planområdet minst är + 33 (då det kommunala dagvattenledningsnätet ligger på vg + 30.57).



En översiktlig bild över planområdet och en systemlösning för hur dagvattnet föreslås hanteras. Förslaget bygger på de i steg 1 föreslagna principlösningar för dagvatten. Blåa pilar visar i vilken punkter avledning av dagvatten från planområdet föreslås ske.

Ledningsnät

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

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 byggander 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 och sprids ut i kvartersliknande struktur minskar dagvattenflödena och ger en positiv inverkan på recipienten Rocklösaån.⁸

Ny bebyggelse ger ökade koldioxidutsläpp i samband med resor till och från bostäderna men inte i stor utsträckning inom planområdet. Ny bebyggelse bör ha en positiv inverkan på lokalklimatet, som sannolikt blir bättre med mindre öppna ytor. 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.

Miljö kvalitetsnormer

Rocklösaån rinner ut i Vitsån som är en recipient med miljö kvalitetsnormer. I samband med planens genomförande kommer dels Rocklösa ån intill planområdet skyddas av naturmark men även det lokala omhändertagandet av dagvattnet inom planområdet kommer leda till att förbättra vattnet i Rocklösaåns kvalitet.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inga värdefulla byggnader eller fornlämningar.

⁸ Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktéma AB, 2016-04-14.

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 byggnadsvolymererna kommer dock att försvinna och planområdet kommer mer karakteriseras av småskalig kvartersstruktur med lummiga innergårdar.

Rekreation

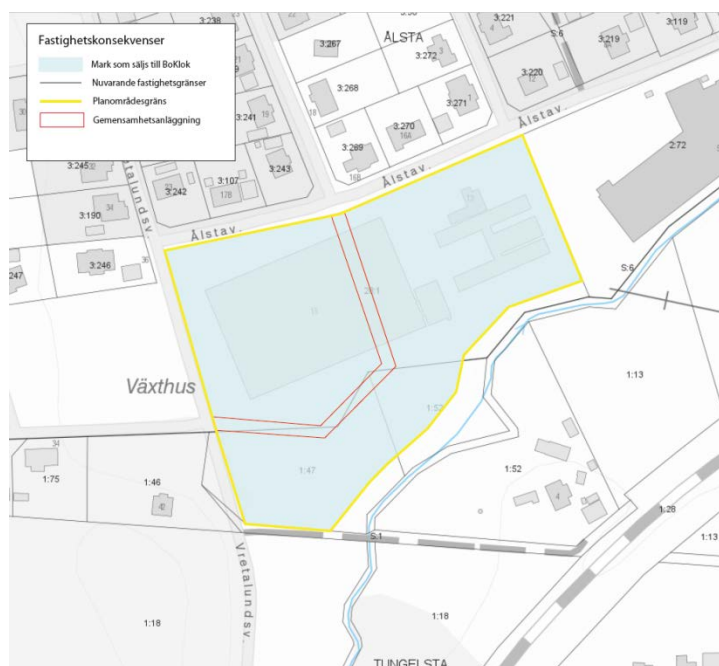
Området är privat och används ej för rekreation eller lek i dagsläget. I samband med planens genomförande skapas både lekplaster och innergårdar som kan nyttjas av de boende i området.

BARNKONSEKVENSER

Planens genomförande har positiva effekter och rekreativa värden för barn då lekplatser och utegårdar anläggs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Beskrivning	Fastighet	Förändring markanvändning
Fastighetsreglering	Ålsta 28:1 Tungelsta 1:47 Tungelsta 1:52	Större delen av Ålsta 28:1 och del av Tungelsta 1:47 och 1:52 planläggs som kvartersmark. Delarna inom planområdet som tillhör Tungelsta 1:47 och Tungelsta 1:52 bör lämpligast ingå i en ombildning av Ålsta 28:1.
Gemensamma anläggningar	Ålsta 28:1 Tungelsta 1:47 Tungelsta 1:52	Kvartersgata skapas som en gemensamhetsanläggning med de olika bostadsrättsföreningarna som deltagare.



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:	November-December 2016.
Granskning:	Första kvartalet 2017.
Stadsbyggnadsnämndens antagande:	Andra kvartalet 2017.
Preliminär byggstart,	Tredje kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas 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 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 servisledningarna, 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. Vid behov flyttar Vattenfall själv sina ledningar, men på bekostnad av exploatören.

Övrigt

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

AVTAL

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. Andra kostnadsposter som kan komma att bli aktuella efter planens genomförande är exempelvis, drift och underhåll av gator, gemensamma ytor, snöröjning etc.

UTREDNINGAR

- Nynäsbanan - Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2013-03-13.
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking AB, 2016-09-12.
- Dagvattenutredning för detaljplan Ålsta 28:1 m.fl., Marktema AB, 2016-04-14.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eva Darolf Linnros, Planchef
Anna-Lina Axelsson, enhetschef plan
Martin Mansell, enhetschef plan
Ola Grimell, planarkitekt
Camilla Kostamo, projektledare VA
Åke Svensson, projektledare VA