



Detaljplan för Ålsta 28:1 m.fl.  
Kommundel Tungelsta

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### 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 flerbilshus, radhus och småhustomter.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2016-11-15 – 2016-12-27** varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 9 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 samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen
1	Södertörns brandförsvärsförbund	2016-11-17
2	Socialförvaltningen	2016-12-09
3	Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2016-12-14
4	Trafikförvaltningen	2016-12-15
5	Skanova	2016-12-19
6	Svenska kraftnät	2016-12-19
7	Länsstyrelsen	2016-12-22
8	Vattenfall	2016-12-27

### Sakägare

	Namn:	Inkommen
9	Claes och Anna-Maria Brehmer	2016-12-27

# SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

## Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

### 1. Södertörns brandförsvarsförbund

Då det är oklart hur brandpostnätet i området är utbyggt önskar Södertörns brandförsvarsförbund att det beaktas i detta skede. Bedömning är att det räcker med så kallat alternativt system och sannolikt räcker det om det finns brandpost i näraliggande område.

#### Planavdelningens kommentar:

I samband med detaljplanens genomförande bör säkerställas att en brandpost med tillräcklig kapacitet finns i närområdet som uppfyller kraven för alternativt system.

### 2. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inget att erinra om förslaget.

#### Planavdelningens kommentar:

Noteras.

### 3. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Förbundet anser att en ny bullerutredning för planområdet ska tas fram i den fortsatta planeringen. Den utredning som är utförd är endast övergripande för området och tar inte hänsyn till förändringen som planen medför. Exempelvis kommer bullersituationen att ändras för det befintliga bostadshuset när växthuset framför försvinner som bullerdämpning.

Vid beräkningen av föroreningshalter bör kommunen tillämpa "Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för avloppsvattenutsläpp till dagvatten och recipienter" från Göteborg stad 2013. Förbundet anser att dessa bättre tar hänsyn till dagens krav då de är uppdaterade 2013 och omfattar fler parametrar vilket ger ett bättre skydd för recipienter.

#### Planavdelningens kommentar:

En bullerutredning har tagits fram som underlag för granskningshandlingarna. Denna visar att planerad bebyggelse klarar från och med juli 2017 gällande riktvärden. Inför granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats och föroreningshalter jämförs med recipientens miljö kvalitetsnorm.

### 4. Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Området är i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFS 2010) definierat som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Bebyggelsen bör vara tät och områdena kan innehålla lokal grönstruktur. Trafikförvaltningen bedömer att planområdet ligger inom acceptabelt gångavstånd till befintlig kollektivtrafik.

#### Planavdelningens kommentar:

Noteras.

### 5. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

#### Planavdelningens kommentar:

Noteras.

## 6. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag och önskar inte medverka i det fortsatta remissförändrandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

### Planavdelningens kommentar:

Noteras.

## 7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk att föreslagen utformning av planen kan innebära att en miljö kvalitetsnorm för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs och att bebyggelsen kan bli olämplig gällande buller och markföroreningar samt utifrån risk för översvämning.

### *Miljö kvalitetsnormer vatten*

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av miljöproblemen i Vitsån och en tydligare åtgärdsplan.

### *Markföroreningar*

Länsstyrelsen håller med om att marken under det östra växthuset ska saneras innan den kan anses vara lämplig för bostadsändamål. Länsstyrelsen bedömer dock att det inte går att bedöma om marken är lämplig för bostadsändamål utifrån undersökningarna av marken runt och under det nyare, västra, växthuset samt kring oljecisternen. Länsstyrelsen efterfrågar vidare en tydlig plan för hur föroreningssituationen ska hanteras i den fortsatta planprocessen.

I plankartan finns en bestämmelse om att bygglov inte får ges innan föroreningar är åtgärdade. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att bestämmelsen omfattar alla de delar av planområdet där föroreningar påfunnits som har överskridande halter över gällande riktvärden.

### *Buller*

För att säkerställa en god ljudmiljö anser Länsstyrelsen att planbestämmelser behöver införas som reglerar utformning av bebyggelsen till hänsyn till buller. I planbeskrivningen bör det även anges vilka bullerriktvärden som gäller för planförslaget samt vilka bullervärden som uppmätts i området.

### *Översvämningsrisk*

I planbeskrivningen anges att det finns risk att Rocklösaån kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde, BHF. I planhandlingarna saknar Länsstyrelsen en beskrivning av hur vattennivån vid ett BHF förhåller sig till nivån för den planerade grundläggningen.

### *Jordbruksmark*

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen har inte angett varför jordbruksmark kan tas i anspråk.

### *Naturvärden, Rocklösaån*

Det är positivt att kommunen beskriver de värden som finns vid Rocklösaån. Denna del av Rocklösaån omfattas inte av strandskydd, men likväl är det viktigt att beakta de värden som finns vid ån och även beakta de värden som ån i sig själv medför.

### *Dagvattenhantering*

På grund av den redovisade förekomsten av miljögifter i marken på en del av området bör dagvattnet renas innan det släpps ut i recipient. Slutsatsen i dagvattenutredning 1 (Marktema 151218) att det inte behövs så stora insatser i planområdet för att fördröja och rena dagvattnet på grund av att halterna föroreningar beräknas vara lägre än riktvärdena är missvisande. Dagvattenutredningarna har inte tagit hänsyn till de rådande markförhållandena i planområdet när det diskuteras att infiltrera dagvatten och upprätthålla en god grundvattenbalans.

### *Markavvattningsföretag*

Detaljplanen gränsar till en anläggning tillhörande Tungelsta-Ekeby dikningsföretag och Ekeby, Tungelsta, Ålsta markavvattningsföretag. Åtgärder som påverkar förutsättningar för markavvattningsföretaget får inte ske utan samråd med markavvattnings-/dikningsföretaget. Är skötseln av markavvattningsföretaget en förutsättning för t.ex. dagvattenhantering kan det vara lämpligt att uppdatera kostnadsfördelningslängden och ompröva företaget.

### *Formalia*

I behovsbedömningen, under rubriken platsen anges att det inte finns några kända föroreningar. Länsstyrelsen utgår från att detta är en felskrivning.

### **Planavdelningens kommentar:**

#### *Miljö kvalitetsnormer vatten:*

Inför granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats med tydligare föroreningsberäkningar. Med den dagvattenhantering som föreslås beräknas dagvattnets föroreningshalter understiga miljö kvalitetsnormen för recipienten, och detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheterna att nå recipientens miljö kvalitetsnorm.

#### *Markföroreningar:*

Inför granskningen har en åtgärdsplan för vidare undersökning och hantering av förorenad mark. Marken under det befintliga växthuset går inte att undersöka så länge bygganden finns kvar på grund av hur golvet är konstruerat men ska undersökas när byggnaden rivs. Planavdelningen bedömer att marken trots att ingen utförlig markundersökning har kunnat göras kan bli lämplig för bostadsändamål, förutsatt att den undersöks och vid behov saneras i enlighet med den handlingsplan som tagits fram. Detaljplanen har reviderats så att den administrativa planbestämmelsen och villkor för startbesked gäller hela detaljplanen.

#### *Buller*

En bullerutredning har tagits fram inför granskning. Denna visar att all planerad bebyggelse klarar från och med 1 juli gällande riktlinjer för nya bostäder. För några bostäder krävs eventuellt lokala bullerskyddsåtgärder runt uteplats, samt att uteplats placeras på den tysta sidan.

#### *Översvämningsrisk*

Inför granskning har beräknat högsta flöde för Rocklösaån beräknats och en översvämningsmodellering har gjorts baserat på denna. Denna visar att marken inom planområdet inte kommer att översvämmas vid beräknat högsta flöde i ån.

### *Jordbruksmark*

Kommunens planeringsinriktning är att planera för nya bostäder i form av väl sammanhållen bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. I kommunens strategiska planeringsunderlag (Översiktsplan från 2016 och utvecklingsprogram från 2012) finns aktuellt planområde utpekade som en lämplig plats för förtätning med bostäder och kommunen bedömer att detta är ett samhällsintresse som är prioriterat framför att behålla marken som jordbruksmark.

### *Naturvärden, Rocklösaån*

Noteras.

### *Dagvattenhantering*

Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskning för att bättre ta hänsyn till de svåra infiltreringsförhållanden som råder på platsen. I utredningen har också förtydligats hur befintliga diken inom planområdet ska hanteras. Detaljplanen har reviderats för att ge plats för de diken som behövs i den kommunala dagvattenanläggningen så tillvida att allmän platsmark planläggs där kommunala diken behövs.

### *Markavvattningsföretag*

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte får någon betydande påverkan på markavvattningsföretaget.

### *Formalia*

Noteras.

## **8. Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

### **Planavdelningens kommentar:**

*Noteras*

## **Sakägare**

## **9. Claes och Anna-Maria Brehmer**

Yttrandet efterfrågar att detaljplanen endast medger 1 ½ -plans hus mot Ålstavägen, för att minska insynen till befintliga bostäder norr om vägen. Vidare framförs att de nya bostäderna kommer att innebära mer än en fördubbling av trafiken på Ålstavägen, vilket kräver att någon form av hastighetsdämpande åtgärder måste anordnas. Parkeringsplatser bör läggas i planområdets östra del.

### **Planavdelningens kommentar:**

*Vid planläggning görs en avvägning mellan behovet av fler bostäder i centrala Tungalsta och eventuella olägenheter det medför för boende i området. I det aktuella fallet bedömer planavdelningen att den ökade trafik och eventuell insyn de nya bostäderna bidrar med är rimlig med hänsyn till samhällsintresset i att skapa fler bostäder.*