

Ålsta 3:119  
Tungelsta

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Enkelt planförfarande  
2014-06-27

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	5
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	7
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	7



# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## BAKGRUND

Den 16 maj 2011 inkom en ansökan om planbesked från Brf Tidplanen genom likvidator Blanka Kruljac Rolén Advokatfirma DLA Nordic KB. Syftet med förfrågan var att ändra gällande detaljplan D 120, så att fastigheten Ålsta 3:119 blir styckningsbar, som i gällande detaljplan inte är tillåtet. Brf Tidplanen ges i besked, den 24 oktober 2011 att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till planändring som medger indelning av föreningens bostadskvarter inom fastigheten Ålsta 3:119 i 15 fastigheter. I april 2013 ges stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Ålsta 3:119.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att genom ändring av planbestämmelserna för planområdet möjliggöra styckning av fastigheten Ålsta 3:119, då gällande detaljplanebestämmelser reglerar högsta antalet tomter i planområdet till en. Denna detaljplan ersätter del av D 120. Planområdet är beläget ca 500 meter nordväst om Tungelsta station och omfattar ett område väster om Kvarnvägen vid Trädgårdsvägen och Ålstavägen. Planområdets totala areal är ca 1,2 ha.

### Läge och areal

Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet



# MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ålsta 3:119 ägs idag av Brf Tidplanen.

## 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 bygggrättens 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 enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekade som bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanen.

### Utvecklingsprogram

Aktuell fastighet omfattas av Tungelsta utvecklingsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 8 september 1997. I programmet anges som vision för Tungelsta bl.a. att *"Karaktern av trädgårdsstad vidmakthålls och förstärks. Intrycket av gles och låg bebyggelse består. Kulturmiljön blir bevarad. En ekologisk grundsyn präglar utvecklingen"*. Planen är förenlig med utvecklingsprogrammet.

### Detaljplaner

Aktuell fastighet omfattas av D 120, laga kraft vunen den 29 oktober 1998. Gällande detaljplan tillåter inte styckning av fastigheten Ålsta 3:119.

### Cykelplan

I kommunens cykelplan, antagen juni 2010 redovisas en åtgärdslista där gång- och cykelbanor planeras i anslutning till planområdet. Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på planerade åtgärder.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet 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.

Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på de kommunala miljömålen



## RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i ett villaområde i centrala Tungelsta.



*Vit markering visar planområdesgränsen.*

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Fastigheten bebyggdes mellan åren 2006-2007, och omfattar totalt 15 enbostadshus i två plan. Bebyggelsen är friliggande, och placerad till stor del med entrén vänd mot vägen. Uteplatserna är placerade på trädgårdssidan.

Planförslaget reglerar tillåten hustyp för huvudbyggnad till friliggande hus upp till två våningar, där största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad är 209 m<sup>2</sup>. I bruttoarean ingår såväl källare, souterrängvåning och inredningsbar vind. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 112 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnad får högst vara en våning, där största byggnadsarean för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,0 meter och 3,5 meter i en våning. Högsta nockhöjd för

komplementbyggnad är 3,5 meter. På varje fastighet får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras. I komplementbyggnad ingår även friggebod. Största takvinkel för huvudbyggnad i två våningar är 270. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska förses med sadeltak. Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot Kryddgårdsvägen, Ålstavägen och Blomgårdsvägen. Huvudbyggnad skall placeras med långsidan parallell med gatan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 500 m<sup>2</sup>, och största tillåtna fastighetsstorlek är 1300 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnad får placeras på fastighetsgräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska uppföras fristående.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Tungelstaskolan som är låg-, mellan- och högstadieskola ligger ca 500 meter öster om planområdet. Intill Tungelstaskolan ligger Syskonstugan, som har barn- och skolbarnsomsorg. På Kvarnvägen ligger förskolan Speldosan, som har verksamhet upp till 5 år. I området finns också två privata skolor, Rodret och Västra Ekoskola. Rodret bedriver i föräldrakooperativ form förskola 1-5 år, förskoleklass, grundskola årskurs 1-3 och fritidshem. Västra Ekoskola är en friskola som drivs av en föräldraförening och här finns förskoleklass, årskurserna 1-5 (åldersblandade i tre grupper) och fritidsverksamhet. Den kommersiella servicen ligger i huvudsak vid Tungelsta järnvägsstation ca 500 meter sydost om planområdet. Föreslagen detaljplan får därmed anses ha god tillgång till handel och offentlig service.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

I området finns gång- och cykelvägar som kopplar samman planområdet med dess omgivning, i en östvästlig riktning samt syd-nordlig riktning. Närhet till gång- och cykelvägar gör planområdet lämpligt för bostäder.

### Kollektivtrafik

Tungelsta station trafikeras av pendeltåg på Nynäsbanan. Vid högtrafik går tågen varje 30: de minut, övriga tider går i princip ett tåg/timme. Närmaste busshållplats finns vid Tungelsta skola, som trafikeras av två busslinjer. Närhet till kollektivtrafik gör planområdet lämpligt för bostäder.

### Gatunät

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållande. Tillfart till fastigheterna ska angöras från Kryddgårdsvägen, Blomgårdsvägen eller Ålstavägen. Planförslaget bedöms varken öka eller på annat sätt ändra trafikflödet i området, vilket gör området lämpligt för bostäder.

### Parkering

Parkering sker på fastigheten. Kraven på antalet parkeringsplatser uppfylls enligt gällande parkeringsnorm.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållande. Bullersituationen är därmed oförändrad, vilket gör planområdet lämpligt för bostäder.

### Radon

I den markradonundersökning som utförts i kommunen klassas planområdet som lågriskområde för markradon, vilket gör planområdet lämpligt för bostäder.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av postglacial lera. Avrinningsområde för planområdet är Vitsån.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Möjlighet att ansluta till det kommunala nätet finns.

### Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor, därför ska hårdgjorda ytor begränsas. Längs med planområdet går idag en kommunal dagvattenledning. Förutsättningarna för att ta hand om dagvatten lokalt är därför goda.

### El, tele, bredband

El, tele och bredband finns utbyggt i området.

### Avfall

Möjlighet till källsortering, kompostering och återvinning av hushålls- och trädgårdsavfall ska tas tillvara på varje fastighet. Det inom fastigheten ej återvunna avfallet hämtas av gängse fordon vid fastighetsgräns. Närmsta återvinning för glas, kartong, metall, plast och tidningar ligger vid pendelstationen i Tungelsta.

## 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 normalt förfarande.

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.

Eftersom detta är en detaljplan med enkelt planförfarande, behövs ingen behovsbedömning göras.

## 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

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Detaljplanesamråd: december/januari 2013

Granskning: februari/mars 2014

Stadsbyggnadsnämndens antagande: maj 2014

Laga kraft: juni 2014

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och inte överklagas.

## Genomförandetid

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

#### Huvudmannaskap för allmän platsmark:

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom planområdet finns allmän platsmark i form av lokalgata (Blomgårdsvägen).

#### Huvudmannaskap för kvartersmark:

Inom kvartersmarken svarar där ingående fastighetsägare för planens genomförande.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Lokalgatan (Blomgårdsvägen) ägs och sköts av Haninge kommun. Inom kvartersmarken går Kryddgårdsvägen som idag ägs och sköts av Brf Tidplanen. Vid genomförande av detta planförslag löses driften för Kryddgårdsvägen lämpligen genom bildande av en gemensamhetsanläggning.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### Övriga ledningar

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av Respektive byggherre som efterfrågar flytten. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

## BEFINTLIGA RÄTTIGHETER

Det finns en ledningsrätt som belastar fastigheten Ålsta 3:119, med ändamålet vatten- och avloppsledning till förmån för Haninge kommun (ledningshavare). Servitutsavtal finns även på fastigheten Ålsta 3:119 med ändamålet gång- och cykelväg, med rätt att använda och underhålla gång- och cykelväg inom området x, till förmån för Ålsta 3:188 som ägs av Haninge kommun.



# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör att varje befintlig bostadsbyggnad inom Ålsta 3:119 ska kunna avstyckas till en egen fastighet med där tillhörande tomtmark. Den bifogade illustrationsplanen på detaljplanekartan visar ett ungefärligt förslag på fastighetsbildning av Ålsta 3:119 utifrån inlämnat underlag från boende inom planområdet. Syftet med detaljplanen är inte att möjliggöra för fler styckningar eller nytillkommande bostäder än de som är redovisade i illustrationsplanen. Detta regleras med prickmark som inte får bebyggas.

## Gemensamhetsanläggning

Efter att avstyckningar genomförts i enlighet med detaljplanförslaget bör en gemensamhetsanläggning inrättas för drift och underhåll av Kryddgårdsvägen. Denna gemensamhetsanläggning bör bestå av de nytillkommande fastigheter som har utfart mot Kryddgårdsvägen, samt den befintliga privatägda fastigheten Ålsta 3:178 som ligger utanför detaljplaneförslagets område. För att förvalta denna gemensamhetsanläggning bör en samfällighetsförening bildas.

Fastighetsbildningsfrågor, bildande av gemensamhetsanläggning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter ansökan från fastighetsägaren.

# EKONOMISKA FRÅGOR

## Kostnader

Respektive fastighetsägare svarar för kostnaden för eventuell nyanslutning till eldistributionsnät och till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina utbyggnads- och underhållsarbeten. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs normalt av nätägare men bekostas av respektive byggherre/fastighetsägare som påkallar flytten. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledning och dess drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren svarar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning, bildande av samfällighetsförening mm inom kvartersmark. Lantmäterikostnader betalas av fastighetsägare enligt lantmäteritaxan i samband med förrättningen.

Fastighetsägaren ansvarar för Kryddgårdsvägens framtida drift och underhåll, genom en gemensamhetsanläggning som inrättas efter att avstyckningar genomförts.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Johanna Andersson. Medverkande tjänstemän har varit:

Sara Eriksdotter, Planchef  
Kaj Brantemark, Exploateringsingenjör