

Dnr KS 2015/204

§ 151 Planuppdrag för Bäckvägen

Sammanfattning

Området, beläget mellan järnvägen och Rocklösaån vid Bäckvägen, är i planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar från 2008 utpekat som omvandlingsområde där förtätning föreslås. I VA-planen från 2014 är området högt prioriterat för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Stadsbyggnadsförvaltningen begär nu planuppdrag för området vid Bäckvägen omfattande 34 fastigheter.

Förvaltningens synpunkter

Planavdelningen bedömer det lämpligt att arbeta fram en detaljplan för planområdet som syftar till utbyggt kommunalt vatten och avlopp, förbättrad gatustandard och att möjliggöra förtätning.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar att kommunen äger en fastighet inom området, instämmer i planavdelningens bedömning och tillstyrker planuppdrag. Området kommer att bli föremål för en gatukostnadsutredning.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2015-03-31.
- Projektdirektiv daterat 2015-03-31.

Kommunalrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning inom området vid Bäckvägen.

Kommunstyrelsens beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning inom området vid Bäckvägen.

Expedieras: Akt



För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom: Mex

Planuppdrag för Bäckvägen

Sammanfattning

Området, beläget mellan järnvägen och Rocklösaån vid Bäckvägen, är i planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar från 2008 utpekad som omvandlingsområde där förtätning föreslås. I VA-planen från 2014 är området högt prioriterat för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Stadsbyggnadsförvaltningen begär nu planuppdrag för området vid Bäckvägen omfattande 34 fastigheter.

Förvaltningens synpunkter

Planavdelningen bedömer det lämpligt att arbeta fram en detaljplan för planområdet som syftar till utbyggt kommunalt vatten och avlopp, förbättrad gatustandard och att möjliggöra förtätning.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar att kommunen äger en fastighet inom området, instämmer i planavdelningens bedömning och tillstyrker planuppdrag. Området kommer att bli föremål för en gatukostnadsutredning.

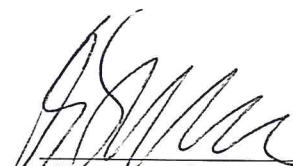
Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2015-03-31.
- Projektdirektiv daterat 2015-03-31.

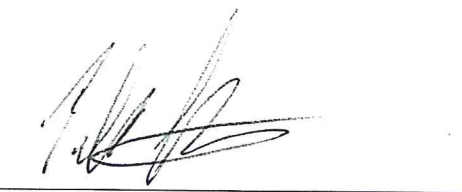
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning inom området vid Bäckvägen.



Kommundirektör
Bengt Svenander



Näringslivs- och utvecklingsdirektör
Peter Jemtbring



Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Mark och exploatering

Handläggare
Bengt Svenander, kommundirektör

Dokumenttyp
Recit

Datum
2015-04-30

Diarienummer
KS 2015/204

Sida
2 (2)

Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom: Mex

Handläggare
Tove Dåderman

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Bäckvägen

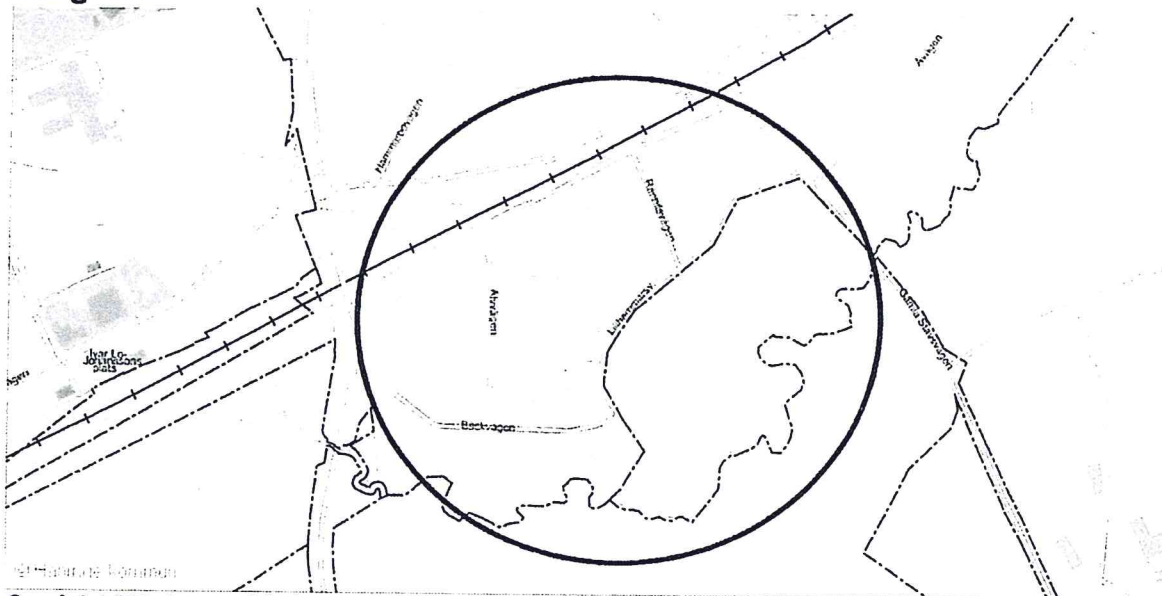
Hammar 1:8, 1:24, 1:26-36, 1:39-42, 1:47-51, 1:82-84, 1:93-94, Mulsta 1:2-6, 1:8-9.

Sammanfattning

Begäran om planuppdrag gäller omvandlingsområdet "Bäckvägen" och omfattar 34 fastigheter. Området är inte tidigare detaljplanlagt och saknar anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanens syfte är en kommunal utbyggnad för vatten och avlopp, att möjliggöra en förtätning av området, samt att förbättra planområdets gatustandard.

Planområdet befinner sig mellan Nynäsbanan, nya och gamla Stavsvägen samt Rocklösaån, och är kraftigt kuperat. Rocklösaån har ett gällande strandskydd som sträcker sig hundra meter in i planområdet. I en detaljplaneprocess behöver utredningar för bland annat buller, dagvatten, markföroreningar och fornlämningar troligen utföras. Dispens från strandskyddet krävs för att kunna utföra markarbeten inom planområdet.

Bakgrund



Området "Bäckvägen" inringat med rött.

Bäckvägen består i dagsläget av 34 fastigheter, och är ursprungligen ett fritidshusområde som med tiden blivit allt mer permanentbott. Planområdet är utpekad som ett omvandlingsområde i både Tungelsta utvecklingsprogram och i Planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar, där en förtätning föreslås. Enligt Haninges VA-plan har området behov enligt 6 § Vattentjänstlagen, varför kommunen ska tillgodose behovet inom beslutat verksamhetsområde.



Handläggare
Tove Dåderman

Kommunstyrelsen

Förutsättningar

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar (2008): Området vid Bäckvägen ska enligt antaget planprogram planeras för förtätning. Området saknar kommunalt vatten och avlopp, vilket behöver byggas ut, eventuellt med nya pumpstationer.

Översiktsplan (2005/uppdaterad 2011): Kommunens översiktsplan pekar ut området som ett förändringsområde. Exploatering i Tungelsta kräver att vatten och avlopp byggs ut.

Strandskydd: Området ligger inom strandskyddsområde för Rocklösaån. Dispenser från strandskyddet skall prövas mot Miljöbalken.

Tungelsta utvecklingsprogram (2012): Området ligger inom den första utvecklingsetappen för området. Målet med den första etappen är att Tungelsta ska få en tydlig kärna med centrumbildande verksamhet.

VA-plan (remissutgåva 2014): Bäckvägen/Älrvägen, som ligger i södra Tungelsta (mellan Nynäsbanan och Rocklösaån), består av ca 30 fastigheter varav ca 55 % är permanentbebodda. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund har inte inventerat enskilda avlopp i området. Planområdet är utpekade som typpområde 1 med behov enligt 6 § Vattentjänstlagen (SFS 2006:412), och är mycket högt prioriterat för VA-utbyggnad.

Dagvattenstrategi (2010): Områdets recipient är Vitsån, i vilken Rocklösaån mynnar ut i. Vitsån har gällande miljö kvalitetsnormer med målet att uppnå god ekologisk status år 2021. Dagvattnet ska enligt dagvattenstrategin i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Infiltration är inte lämpligt vid förorenad mark, om marken har dålig genomsläpplighet, vid skyddsområde för grundvattentäkter eller om dagvattnet är förorenat. I samband med exploatering eller omfattande ombyggnationer av en fastighet ska exploatören, senast i samband med byggsamrådet, redovisa hur dagvattnet ska hanteras inom fastigheten.

Topografien i området är kraftigt kuperad. Skillnaden mellan planområdets lägsta och högsta punkt är ca 20 meter.

Föroreningar: Länsstyrelsen har identifierat flertalet punkter för potentiellt förorenad mark inom planområdet, varav två punkter med stor risk, fyra punkter med måttlig risk och en punkt som ej är riskklassad.



Handläggare
Tove Dåderman

Kommunstyrelsen

Fornlämningar: Inom planområdet finns en fornlämning inom fastighet 1:31; en rest sten som är inmurad i en mur.

Rocklösaån ska enligt översiktsplanen (2005/2011) skyddas mot exploatering som påverkar åns ekologiska, kulturhistoriska, landskapsmässiga och geologiska värden. Den sträcka av Rocklösaån som gränsar till planområdet har randzoner utpekade som kommunalt naturvärde, och som sammanhängande naturvärde. Dessa randzoner ligger inom strandskyddet.

Enligt DHI:s skyfallskarteringar finns det vid ett 100-årsregn risk för översvämningar på upp emot en meter i planområdets södra delar.

Jättelokan är mycket utbredd inom området, särskilt längs med Rocklösaån. Haninge kommun har beslutat om en bekämpningsplan (2011) för jättelokan.

I Trafikverkets *Planbeskrivning för dubbelspårsutbyggnad Hemfosa-Tungelsta* (antagen 2014) beskrivs att förutsättningarna för utbyggnaden av de nya bostadsområden som beskrivs i Tungelsta planprogram är en kapacitetsförstärkning av Nynäsbanan, liksom förbättrad tillgänglighet till Tungelsta station. Järnvägsplanen vann laga kraft 2014, och innebär en dubbelspårsutbyggnad fram till planområdets västra gräns.

Planavdelningens bedömning

Området "Bäckvägen" är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp, och är avsett som förtättningsområde i både Tungelsta utvecklingsprogram och antaget planprogram. Planavdelningen bedömer det som lämpligt att arbeta fram en detaljplan för planområdet som syftar till en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att möjliggöra en förtätning samt att förbättring gatustandarden inom planområdet.

Underlag för beslut

Tungelsta Utvecklingsprogram, antagen 2012

VA-Plan, remissutgåva 2014

Dagvattenstrategi, antagen 2009

Planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar, antagen 2008

Bekämpningsplan för jätteloka i Haninge kommun, antagen 2011

Planbeskrivning för Järnvägsplan – Nynäsbanan, Dubbelspårsutbyggnad Hemfosa-Tungelsta (Trafikverket, antagen 2014)



Haninge
kommun

73

2015-03-31

Dnr: PLAN 2015.5

Handläggare
Tove Dåderman

Kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för omvandlingsområdet "Bäckvägen" som syftar till en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att möjliggöra en förtätning samt att förbättring gatu-standarderna inom planområdet.

.....
Enhetschef, plan
Anna Lina Axelsson

.....
Handläggare/tjänsteman
Tove Dåderman

*Bäckvägen
Hammar 1:8 m.fl och Mulsta 1:2 m.fl.*

Tungelsta

PROJEKTDIREKTIV

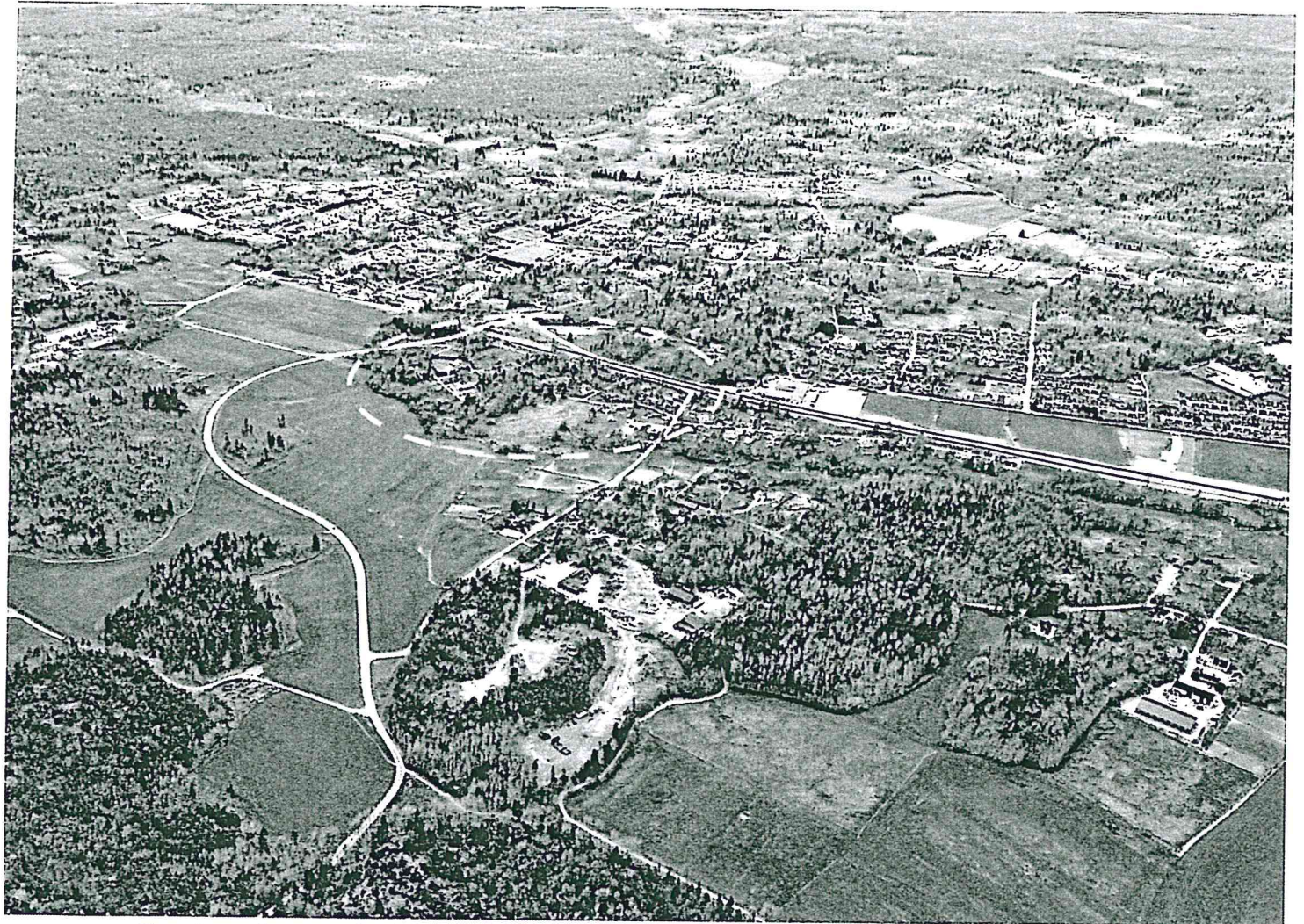


Foto över planområdet, inringat i gult.

2015-03-31

DnrPLAN.2015.5

KS

Innehållsförteckning

.....	1
1. BASFAKTA.....	3
1.1 ORGANISATION	3
1.2 SAMMANFATTNING	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
1.4 PROJEKTETS STYRKOR OCH SVAGHETER	4
1.5 INTRESSEENTER SOM BERÖRS AV PROJEKTET	4
2. MÅL.....	5
2.1 KOMMUNFULLMÄKTIGES VERKSAMHETSMÅL	5
2.2 PROJEKTMÅL	5
2.2.1 Prioritering	5
2.3 AVGRÄNSNINGAR	5
2.4 DETALJPLANENS SYFTE	5
3. EKONOMI	5
3.1 KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
3.1.1 Kostnader	6
3.1.2 Intäkter.....	6
4. PROJEKTETS OMFATTNING.....	6
4.1 TIDPLAN.....	6
4.2 RESURSER	7
4.3 UNDERLAGSMATERIAL.....	7
4.4 ÖVERLÄMNING	7

1. BASFAKTA

Projektets populärnamn: Bäckvägen

Fastighetsbeteckning: Hammar 1:8, 1:24, 1:26-36, 1:39-42, 1:47-51, 1:82-84, 1:93-94, Mulsta 1:2-6, 1:8-9.

Detaljplanens diarienummer: DnrPLAN.2015.5

1.1 Organisation

Projektledare: Kaj Brantemark, Mark- och exploateringsenheten, Kommunstyrelseförvaltningen

Delprojektledare för detaljplan: Tove Dåderman/ Erica Folkesson, Planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.

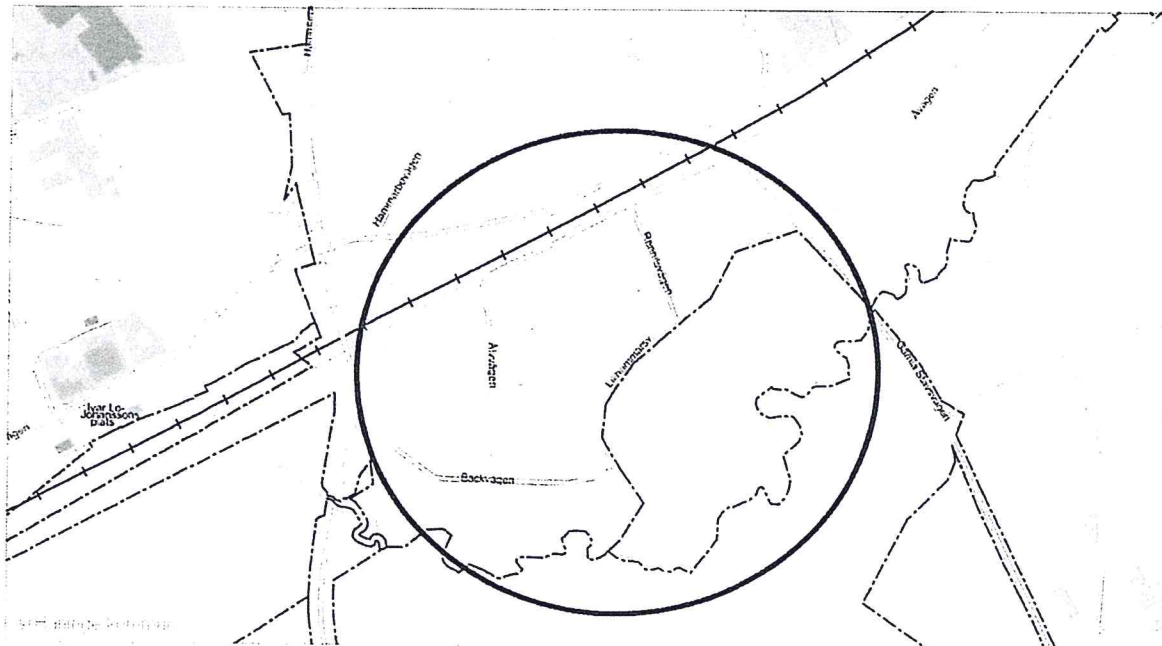
Projektägare¹: kommundirektören.

Styrgrupp: plan- och byggchefen och mark- och exploateringschefen.

1.2 Sammanfattning

1. Projektet Bäckvägen kommer resultera i en lagakraftvunnen detaljplan som ger planförutsättningar för förtätning.
2. Projektet Bäckvägen kommer resultera i färdigställd VA-utbyggnad.
3. Detaljplanens syfte: Syftet med detaljplanen är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att möjliggöra en förtätning samt att förbättra gatustandarden inom planområdet.

1.3 Bakgrund till projektet



Planområdet för projektet Bäckvägen inringat i rött.

¹ Projektägaren bär det övergripande ansvaret för projektet gentemot beställaren (Kommunstyrelsen)

77

Tungelsta beskrivs i gällande översiktsplan (2005/2011) som ett lantligt område med många fornlämningar. Tungelsta har under 1900-talet haft en stark trädgårdsrörelse. I och med närheten till Tungelsta station och Nynäsbanan, är Tungelsta enligt översiktsplanen ett intressant utvecklingsområde.

Bäckvägen är utpekad som ett omvandlingsområde i både Tungelsta utvecklingsprogram och i Planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar, där en förtätning föreslås. Enligt Haninges VA-plan har området behov enligt 6 § Vattentjänstlagen, varför kommunen ska tillgodose behovet inom beslutat verksamhetsområde.

Området Bäckvägen befinner sig mellan Nynäsbanan, nya och gamla Stavsvägen samt Rocklösaån, och har en kraftigt kuperad topografi. Rocklösaån har ett gällande strandskydd som sträcker sig hundra meter in i planområdet, och ska enligt översiktsplanen skyddas mot exploatering som påverkar åns ekologiska, kulturhistoriska, landskapsmässiga och geologiska värden. I en detaljplaneprocess behövs troligen utredningar för bland annat buller, dagvatten, markföroreningar och fornlämningar utföras. Dispens från strandskyddet krävs för att kunna utföra markarbeten inom planområdet.

1.4 Projektets styrkor och svagheter

- Förbättrat vatten- och avloppssystem minskar riskerna för negativ miljöpåverkan.
- Höga kostnader för projektet på grund av behov av stora VA-investeringar.
- Förtätning av området kan leda till ökad trafik inom ett redan hårt belastat område (tungelstavägen).
- Många utredningar kan leda till en utdragen och dyr planprocess.
- Förtätning i stationsnära läge är positivt.

1.5 Intressenter som berörs av projektet

Intressenter är boende och fastighetsägare inom planområdet, närliggande fastighetsägare, Tungelsta Ridklubb, Föreningen Folk och Trädgård i Tungelsta, Länsstyrelsen, Trafikverket, SMOHF.

78

2. MÅL

2.1 Kommunfullmäktiges verksamhetsmål

Målnr.:	Hur arbetar man för målet inom projektet?
1: Utsläpp av koldioxid ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med 2005.	Förbättrade g/c-vägar kan bidra till minskad bilanvändning och minskade utsläpp.
5. Sjöar och vattendrag ska bli renare	Genom ökad VA-kapacitet och kontrollerade dagvattenflöden kan projektet bidra till renare sjöar och vattendrag.
11. Invånarna ska vara nöjda med kommunens service	Införandet av kommunalt vatten och avlopp kan bidra till att de boende i området blir mer nöjda med kommunens service.

2.2 Projektmål

Projektet resulterar i...

- ... en antagen detaljplan som ger planförutsättningar för förtätning.
- ... en förbättrad gatustandard inom planområdet.
- ... en färdigställd VA-utbyggnad.

2.2.1 Prioritering

I samband med beslut om positivt planbesked görs en bedömning av projektets komplexitet och prioritet. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 5, det vill säga medel/svår och ges prioritet B av A-D, det vill säga medel/hög.

2.3 Avgränsningar

Projektets omfattning styrs av det politiska uppdraget och detta projektdirektiv. I projektet ingår inte...

- ... att säkerställa direktförbindelse för biltrafiken mellan området och nya Stavsvägen.

2.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att möjliggöra en förtätning, samt att förbättra gatustandarden inom planområdet. Projektet kommer innebära stora kostnader för kommunen, som delvis kan finansieras genom att förtäta planområdet.

79

3. EKONOMI

3.1 Kostnader och intäkter

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar, belastar kommunen. Kostnaden bedöms delvis kunna täckas av framtida planavgifter som tas ut av sökanden/exploatörer vid kommande bygglovgivning inom planområdet. Fördelningen av kostnaden för utbyggnaden av allmän plats kommer att baseras på den gatukostnadsutredning som ska tas fram inom ramen för projektet.

3.1.1 Kostnader

Följande kostnadsposter har identifierats och redovisas tillsammans med en tänkt fördelningsprincip:

- Kommunens planarbete (kommunen)
- Gatukostnadsutredning (kommunen)
- Dagvattenutredning (kommunen)
- Bullerutredning (kommunen)
- Miljöteknisk markundersökning (kommunen)
- Geoteknisk undersökning (kommunen)
- Eventuell miljökonsekvensbeskrivning (kommunen)
- Eventuell naturinventering (kommunen)
- Eventuell arkeologisk utredning (kommunen)
- Eventuell trafikutredning (kommunen)
- Utbyggnad av VA (kommunen)

3.1.2 Intäkter

- Försäljning av kommunens mark.

4. PROJEKTETS OMFATTNING

4.1 Tidplan

Planuppdrag (detaljplan)	2015-05-25
Samråd	2016-kvartal 3
Granskning	2017-kvartal 2
Antagen plan	2017-kvartal 4
Start utbyggnad av VA	tidigast 6 månader efter antagen plan
Utbyggnad av VA klar	tidigast 1,5 år efter antagen plan
Bygglov prövas	tidigast efter färdigställd VA-utbyggnad



4.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

Arbetsgrupp

Projektledare MEX

Delprojektledare plan

Delprojektledare VA

Referensgrupp

Projektstöd bygglov

Projektstöd gata/park

Projektstöd kommunekolog

Projektstöd trafikplanerare

Projektstöd vattenstrateg

Projektstöd kart och mät

Projektstöd miljöplanerare

4.3 Underlagsmaterial

Tungelsta Utvecklingsprogram, antagen 2012

VA-Plan, remissutgåva 2014

Dagvattenstrategi, antagen 2009

Planprogram för utveckling av Tungelstas södra delar, antagen 2008

Bekämpningsplan för jätteloka i Haninge kommun, antagen 2011

Planbeskrivning för Järnvägsplan – Nynäsbanan, Dubbelspårsutbyggnad Hemfosa-Tungelsta (Trafikverket, antagen 2014)

4.4 Överlämning

Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvaret för drift och underhåll till aktuella driftsenheter såsom avdelningarna Park och natur/Teknik/Vatten och avlopp.

Projektledare:

Kaj Brantemark, Exploateringsingenjör

Delprojektledare:

Tove Dåderman, Planarkitekt

