

Detaljplan för Hammarbergsvägen  
Tungelsta

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNINGSHANDLING

Normalt planförfarande

2015-06-03

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	24
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	26

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning och illustrationsplan
- Bilaga 1 Fastighetskonsekvenstabell med karta
- Behovsbedömning

## SOM UNDERLAG TILL DETALJPLANEN FINNS FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Grundkarta
- Ramböll Akustik 2014-05-26. Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen, Haninge kommun.
- Ramböll Akustik 2015-05-25. Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen.
- Ramböll 2014-06-26. Förprojektering för väg och VA.
- Ramböll 2015-03-17. Detaljplan Hammarbergsvägen, Tungelsta, Geotekniskt utlåtande avseende stabilitet.
- Trafikutredning Tungelsta-Västerhaninge daterad 2006-12
- Bernström akustik 2005-02-24. Wigers Rosor, Skogs-Ekeby 6:71, Tungelsta: Trafikbuller.
- WSP 2004-10-15. Riskanalys, Skogs-Ekeby 6:71, Tungelsta.
- Arkeologistik AB, 2015-04-02. Arkeologisk utredning Hammarbergsvägen, Haninge.
- Svenska Kraftnät 2010. Elektriska och magnetiska fält vid kraftledningar.

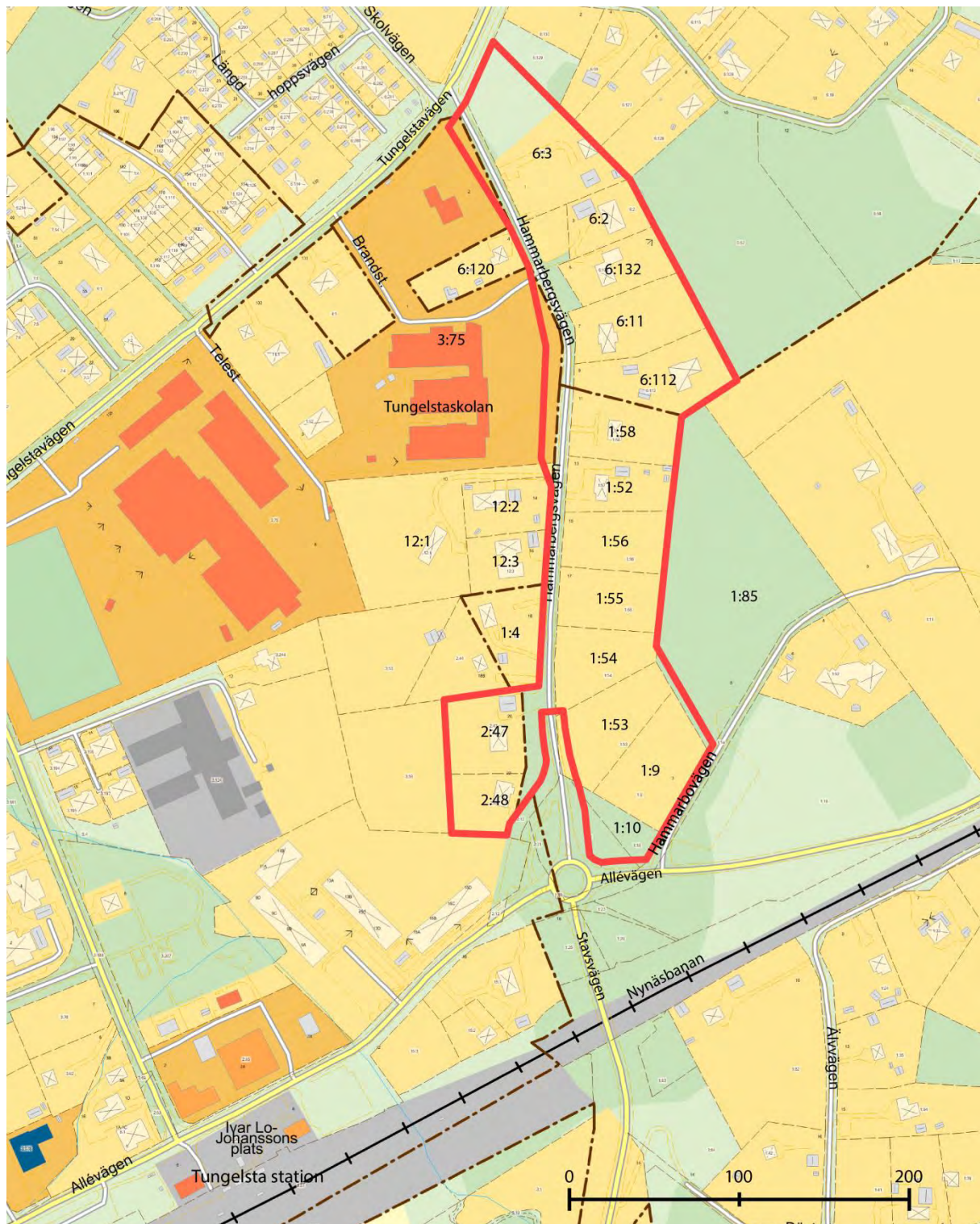
## BAKGRUND

Kommunstyrelsen gav 2012-11-26 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för **Hammarbergsvägen**. Vägen ligger i Tungelsta och är en länk mellan Tungelstavägen och Stavsvägen. Kring vägen ligger det villor och en skola.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Läge och areal

Området ligger i Tungelsta och är lite över 4 hektar stort.



Fastighetskarta med planområdet markerat.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad av Hammarbergsvägen för att förse den med gång- och cykelbana. Utöver detta kommer byggrätt att ges till obebyggda fastigheter längs vägen och nuvarande användning bekräftas för existerande bebyggelse.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken för vägsträckan samt de obebyggda fastigheterna i södra delen av planområdet ägs av Haninge kommun. Skolfastigheten öster om vägen ägs av Tornberget. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

## 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 normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. Nu är detaljplanen i granskningskedet. 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 för en ny väg samt delvis som förändringsområde för bostäder.

### Utvecklingsprogram för Tungelsta

I utvecklingsprogrammet för Tungelsta, antaget 2012, anges att Hammarbergsvägen ska breddas med gång- och cykelbana och i samband med det möjliggörs byggande av bostäder. Dessa kan enligt programmet vara stadsvillor eller mindre flerbostadshus med 4-5 lägenheter vardera. Utvecklingsprogrammet anger också att centrumfunktioner i Tungelsta bör koncentreras till området inom en radie av 600 meter runt tågstationen, vilket delvis innefattar Hammarbergsvägen. Karaktären på centrala Tungelsta ska dock inte förändras enligt programmet utan ny bebyggelse bör ordnas så att den knyter an till befintlig struktur och karaktär i området. Vidare anger utvecklingsprogrammet att gröna stråk och möjligheten att komma ut i naturen är viktig och bör värnas.

### Cykelplan

I kommunens cykelplan från 2010 pekas Hammarbergsvägen ut som ett huvudstråk som saknas i cykelbanenätet. Med huvudstråk menas en cykelbana som är avsedd för cykling mellan kommundelar och angränsande kommuner.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några äldre detaljplaner eller områdesbestämmelser. Planområdesgränsen har lagts så att den ansluter till detaljplan D203 "Del av Stavsvägen" från 2010, med aktbeteckning 0136-P10/9. Den detaljplanen omfattar Stavsvägen och cirkulationsplatsen precis söder om Hammarbergsvägen. Den del av D203 som gränsar till planområdet för Hammarbergsvägen är utmärkt som kvartersgata, huvudgata och gång- och cykelbana.

## **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.

## **RIKSINTRESSEN**

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger strax nordöst om centrala Tungelsta och består av Hammarbergsvägen och av fastigheterna öster om denna. Även några fastigheter väster om vägen innefattas av planen. I norr avgränsas området av Tungelstavägen och i söder av Allévägen. Österut gränsar området till Hammarbovägen och några mindre skogspartier. Väster om vägen finns villabebyggelse, en skola och en fritidsgård.



Ortofoto från 2012 med planområdet markerat.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Befintliga hus längs Hammarbergsvägen är villor i ett eller två plan av varierande ålder. Några hus är byggda de senaste tio åren, andra är från 1960- eller 70-tal men det finns även mindre trähus av 1950-talstyp. Den varierande åldern och utformningen på bebyggelsen gör att områdets karaktär är varierad. Husen är mestadels placerade centralt på fastigheterna med egen garageuppfart mot Hammarbergsvägen. Avståndet till vägen varierar vilket ger ett gaturum som inte är så tydligt markerat. Delvis kantas också vägen av skog vilket förstärker detta intryck. Vägen är asfalterad och relativt smal och ingen trottoar eller cykelbana finns.

## KULTURMILJÖ

Tungelsta pekas ut som kulturhistoriskt värdefullt i den inventering av kulturmiljöer i Haninge kommun som gjorts. Området anses spegla tiden i början av 1900-talet då järnvägen byggdes och orten fick en järnvägsstation. Många handelsträdgårdar anlades i Tungelsta under denna tid vilket har präglat orten sedan dess. Det finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Tungelsta, bland annat stationsbyggnaden från 1901 och Tungelsta gamla skola som ligger strax norr om planområdet. Inom planområdet finns emellertid inga byggnader som pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla.

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har gjorts för detaljplaneområdet. Arkiv- och kartstudier visar att planområdet under historisk tid har nyttjats som äng- och hagmark till de tidigare byarna Skogs-Ekeby, Mulsta och Ålsta. I början av 1900-talet har ängsmarken och en del av hagmarken odlats upp. Vid inventering på platsen påträffades endast sentida bebyggelselämningar i planområdets sydöstra del, daterade till sekelskiftet 1900 eller senare. Inga förhistoriska eller tidigmoderna lämningar påträffades och vidare undersökning med utredningsschakt bedömdes av arkeologerna inte vara nödvändigt<sup>1</sup>.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är inte del av någon av de spridningskorridorer eller gröna kilar som pekas ut i översiktsplanen. Naturen ger intryck av att vara igenvuxen åkermark eller äng, och inga träd tycks vara särskilt gamla. Bebyggda fastigheter har planterade trädgårdar. I den södra änden av planområdet finns en ganska tydligt markerad kulle bestående av berg i dagen som höjer sig omkring 5 meter över omgivande marknivå. Strax norr om denna och öster om Hammarbergsvägen är terrängen mindre kuperad och det är relativt sankt, ibland lerigt. De obebyggda fastigheterna domineras av till synes ung lövskog. Låglänta partier är tätt bevuxna av mestadels aspskott men även högre mer fullvuxna aspar finns, likaså björkar, sälgar och lönn. Det finns också ett par ekar och de största har en diameter på cirka 30 cm. På fastigheten Hammar 1:55 finns ett område med jätteloka.

## REKREATION

Inom planområdet är marken som inte utgörs av privat tomtmark mestadels tätt skogsbevuxna och svåra att röra sig i, varför möjligheterna för rekreation och lek är begränsade. Hammarbergsvägen saknar separat gång- och cykelbana vilket gör den mindre lämplig för lek eller promenader. Precis öster om planområdet är skogen mindre tät, med en del stigar och

---

<sup>1</sup> Arkeologistik AB, 2015-04-02. Arkeologisk utredning Hammarbergsvägen, Haninge.



gläntor som gör området mer värdefullt som rekreativmiljö, men denna mark berörs inte av planen.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I den före detta brandstationen väster om Hammarbergsvägen och söder om Tungelstavägen finns idag en fritidsgård. Väster om Hammarbergsvägen ligger Tungelstaskolan och i anslutning till den finns även en vårdcentral. I planområdets södra del är avståndet ca 350 meter till Tungelsta station där bland annat en livsmedelsbutik och restauranger finns.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

En kort sträcka av separat gång- och cykelbana leder in i planområdet från Allévägen men övergår sedan i Hammarbergsvägen där ingen separat gång- och cykelbana finns.

### Kollektivtrafik

På Tungelstavägen precis norr om planområdet stannar busslinje 835 mot Västerhaninge med avgångar varje kvart samt busslinje 848 mot Nynäshamn. Avståndet till Tungelsta pendeltågsstation från områdets södra delar är ungefär 350 meter och där avgår i högtrafik ett tåg i halvtimmen.

### Gatunät

Genom området löper Hammarbergsvägen som söderut ansluter till en cirkulationsplats. I denna finns anslutning till Allévägen och till Stavsvägen som går i en planskild korsning över järnvägen. I norr ansluter Hammarbergsvägen till Tungelstavägen. I Trafikutredningen för Tungelsta - Västerhaninge från 2006 framgår att trafikflödet på Hammarbergsvägen då var mellan 500 och 1000 fordon per dygn. Med den planskilda korsningen över järnvägen blir Hammarbergsvägen en länk mellan Tungelstavägen och Stavsvägen som leder vidare till väg 73. På grund av detta beräknades i trafikutredningen att trafikflödet längs Hammarbergsvägen kommer öka till ca 3200 fordon per dygn år 2025. I och med det ökade trafikflödet har vägen en förhållandevis låg standard i relation till den ökade betydelse som den väntas få framöver. Hammarbovägen som löper sydost om planområdet är en gemensamhetsanläggning.

### Parkering

Parkering inom planområdet sker inom respektive fastighet, mestadels i garage och på garageuppfarter. Det är även möjligt att tillfälligt parkera längs med Hammarbergsvägen. Vid Tungelstaskolan som ligger i anslutning till planområdet finns vissa problem med infart och tillfällig parkering då föräldrar hämtar och lämnar sina barn. Infart sker mestadels via Tungelstavägen in på Brandstigen, där det finns en personalparkering med hög beläggning. Bristen på möjlighet till tillfällig parkering gör att en stökig situation uppstår.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

På fastigheten Skogs-Ekeby 6:3 har det tidigare funnits ett växthus, vilket gör att det finns risk för att delar av marken kan vara förorenad med olja eller bekämpningsmedel. Risken för förorening är klassad som måttlig, eller tre på en fyrgradig skala där ett innebär störst risk.

## Buller

Bullerkällor i anslutning till planområdet är primärt Tungelstavägen, Hammarbergsvägen och Nynäsbanan. Busshållplatsen på Tungelstavägen kan även ge upphov till lågfrekvent buller från bussar på tomgång. För alla befintliga bostäder inom planområdet ligger bullernivåer vid husfasader under de riktvärden som gäller för bostadshus<sup>2</sup>.

Inom planområdet ligger bullernivåer från Nynäsbanan i dagsläget under rekommenderade gränsvärden för buller vid bostäder, men med högre hastigheter, fler tåg samt godstrafik kommer bullret att öka<sup>3</sup>.

## Transporter med farligt gods

Tungelstavägen utgör en sekundär transportled för farligt gods. Längs med vägen råder byggstopp enligt Väglagen i en buffertzona på 30 m från väggkant. I en riskanalys från 2004 som gjordes i samband med planeringen av bostadsområdet precis nordväst om Tungelstavägen uppgavs att den typ av farligt gods som transporteras på vägen är bensin, diesel och gasol till bensinstationen i korsningen Tungelstavägen-Södertäljevägen<sup>4</sup>. Bensin och diesel levererades 2004 två gånger i veckan och gasol varannan vecka under vintertid och varje vecka under sommartid. I riskanalysen gjordes bedömningen att risken för en olycka med farligt gods på Tungelstavägen är mycket låg, och att risken för att människor skadas därmed är så låg att det inte var motiverat med riskreducerande åtgärder för bostadsområdet nordväst om Tungelstavägen, varken i form av skyddsavstånd eller i form av andra åtgärder.

I mars 2015 var bensinstationen nedlagd vilket innebär att för närvarande transporteras inget farligt gods dit. Innan bensinstationen lades ner kom en tankbil ungefär en gång i veckan med bensin- och dieselleverans. Således sker alltså såvitt känt färre transporter med farligt gods på Tungelstavägen i dagsläget jämfört med när riskanalysen gjordes 2004.

## Trygghet

Särskilt de obebyggda fastigheterna är tätt bevuxna med mycket buskage nära vägen, vilket kan upplevas som otryggt. Avsaknad av särskild gångbana längs med vägen kan också bidra till otrygghet.

## Djurhållning

Inte inom eller i anslutning till planområdet.

## Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet.

---

<sup>2</sup> Ramböll Akustik 2014-05-26. Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen, Haninge kommun.

<sup>3</sup> WSP 2008-12-16. Nynäsbanan Tungelsta-Västerhaninge: Miljökonsekvensbeskrivning.

<sup>4</sup> WSP 2004-10-15. Riskanalys, Skogs-Ekeby 6:71, Tungelsta.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

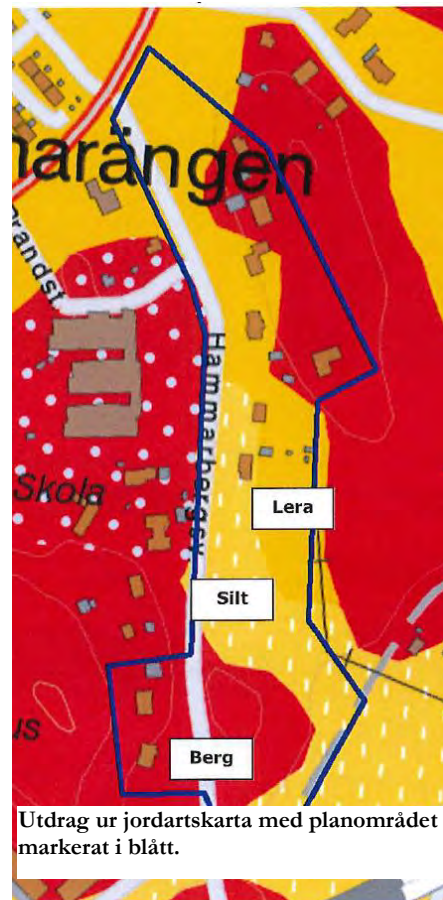
### Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande har gjorts av geotekniker från Ramböll<sup>5</sup>. En okulär besiktning av planområdet utfördes den 10 mars 2015. Geoteknikerna gjorde efter besiktningen bedömningen att vidare undersökning med borrhövar inte var nödvändigt för att fastställa att ingen skredrisk föreligger. Besiktningen visar att områdets höjdparter utgörs av berg i dagen eller ytnära berg. Lägre belägna områden utgörs av silt och glacial lera. Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar anger att risk för skred kan finnas i slänter med större lutning än 1:10. Inom planområdet är den mark som utgörs av silt eller glacial lera mycket flack, varför förutsättningar för skred saknas.

### Vatten

Området tillhör Vitsåns avrinningsområde och Vitsån leder ut i havet vid Årsta Havsbad.

Vitsån har en miljö kvalitetsnorm vilken vattendraget idag bara delvis når upp till. Vitsån har måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. De problem som identifierats i Vitsån är övergödning med syrefattiga förhållanden och förekomst av miljögifter. Det är på grund av detta viktigt att inte ytterligare öka avrinning av dagvatten till ån och dess recipient.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Längs med Hammarbergsvägen löper ledningar för kommunalt vatten och avlopp, för dagvatten och för elektricitet. En gren av dessa ledningar fortsätter sedan under Hammarbovägen. Det finns också kablar för internet och telefoni längs med Hammarbergsvägen. En fiberkabel för internet finns längs med Tungelstavägen. Ledningsrätter finns inom Hammar 1:54, 1:56 och 1:85. En lågspänningsledning löper utanför Ålsta 2:48 vilket gör det olämpligt att utöka fastigheten hela vägen ut till gatan.

På Hammar 1:56 finns en underjordisk högspänningsledning för elektricitet med 22000 volt spänning. Öster om fastigheten övergår ledningen till en luftledning som böjer av mot sydöst. Elledningar orsakar magnetfält, vars hälsoeffekter är okända. Enlig Svenska Kraftnät bör inte människor i onödan utsättas för magnetfält, och de anger 0,4  $\mu\text{T}$  som ett gränsvärde för vad som acceptabelt att människor varaktigt utsätts för när nya ledningar planeras<sup>6</sup>. Beräkningar har utförts av ledningsägaren Vattenfall som visar att magnetfältets styrka ligger under 0,34  $\mu\text{T}$  intill ledningen. Vattenfall vill ha en säkerhetsmarginal mellan bebyggelse och ledning på 5 meter. Magnetfältets styrka fem meter från ledningen beräknas ligga på 0,22  $\mu\text{T}$  vilket är klart under riktvärden.

<sup>5</sup> Ramböll 2015-03-17. Detaljplan Hammarbergsvägen, Tungelsta, Geotekniskt utlåtande avseende stabilitet.

<sup>6</sup> Svenska Kraftnät 2010. Elektriska och magnetiska fält vid kraftledningar.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## ALLMÄNT

Planförslaget innebär att Hammarbergsvägens standard höjs för att klara ett väntat ökat trafikflöde som en följd av den nya planskilda järnvägs korsningen söder om planområdet. Detta görs genom att körbanan breddas något och att en separat gång- och cykelbana byggs precis väster om körbanan. I samband med detta kommer ett antal obebyggda fastigheter att styckas och bebyggas. För att undvika fler utfarter till Hammarbergsvägen, vilket är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, kommer en kvartersgata att anläggas vilket lämpligen görs över de vatten- och avloppsledningar som finns i området. Kvartersgatan kopplar då ihop Hammarbergsvägen och Hammarbovägen. För existerande bebyggelse är tanken att den ska bevaras som den är och att ingen utökad byggrätt ska ges förutom till en fastighet som är så stor att den kan styckas.

## ILLUSTRATIONSPLAN

I illustrationsplanen visas planområdet så som det är tänkt att se ut vid den maximala exploatering som tillåts enligt detaljplanen. Det finns dock inga garantier för att ny bebyggelse kommer se ut eller placeras exakt som den visas i illustrationsplanen utan den bör ses som ett hjälpmedel för att förstå detaljplanen.



## ILLUSTRATIONSPLAN

### Teckenförklaring

-  Ny byggnad
-  Existerande byggnad
-  Naturmark
-  Tomtmark
-  Föreslagen fastighetsgräns
-  Planområdesgräns

0 25 50 Meter



## BEBYGGELSE

All kvartersmark inom planområdet planläggs för bostäder **(B)**. Planförslaget medger i huvudsak ny bebyggelse på den obebyggda marken öster om Hammarbergsvägen. Fastigheten Skogs-Ekeby 6:3 föreslås dessutom kunna styckas så att ett nytt hus kan byggas på styckningslotten.

På fastigheterna Hammar 1:55 och 1:56 tillåts antingen friliggande hus eller radhus. Radhusbebyggelse kan vara ett bättre alternativ än alltför tät bebyggelse med friliggande hus eftersom att problem med insyn mellan grannar undviks. Bebyggelsen riskerar heller inte att framstå som inklämd på samma sätt som friliggande hus på små tomter riskerar att göra. Fem bostäder i form av ett radhus medges här, alternativt tre friliggande bostadshus.

På marken som ringas in av den nya kvartersgatan, Hammarbergsvägen och Hammarbovägen är marken mer kuperad vilket gör det lämpligare med friliggande enbostadshus vilka enklare kan anpassas efter terrängen. Planen medger att fyra friliggande hus byggs inom detta område.

Längst söderut mot cirkulationsplatsen, Allévägen och Hammarbovägen ges en byggrätt för ett bostadshus, antingen i form av ett radhus eller småskaligt flerbostadshus. Huset ska av bullerskäl bestå av en sammanbyggd volym så att en tyst sida kan åstadkommas.

Den högre exploateringen motiveras av det kollektivtrafiknära- och i Tungelsta centrala läget. Marken är också utsatt för buller från Nynäsbanan och ett sammanbyggt hus fungerar som bullerskärm vilket innebär att en tyst sida kan åstadkommas i bostäderna.

De obebyggda fastigheterna föreslås regleras i huvudsak enligt illustrationslinjer i detaljplanen och i illustrationsplanen, vilket ger mer ändamålsenliga fastigheter för planerad bebyggelse än vad nuvarande fastighetsindelning innebär.

### Placering

Ny bebyggelse bör generellt utformas så att den knyter an till den tradition av villabebyggelse som finns i Tungelsta. Med tanke på den delvis kuperade terrängen är det svårt att placera hus i en enhetlig struktur. Istället är det viktigt att nya hus på kuperad mark placeras med hänsyn till topografi så att schaktningsarbeten minimeras och så att naturliga höjdskillnader kan behållas.

På planområdets mer flacka och lägre liggande mark är det viktigt att hänsyn tas till dagvattenavrinning när byggnader placeras. En kommuntäckande skyfallsmodellering visar att marken öster om Hammarbergsvägen närmast Tungelstavägen samt låglänta partier öster om Hammarbergsvägen, mitt emot Tungelstaskolan riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. En generell bestämmelse har lagts in i planen som säger att nivå för färdigt golv ska vara högre än närmaste gata så att tillräcklig dränering garanteras. Meningen är att se till att hus byggs så högt att avrinning av dagvatten sker mot gata vid höga flöden istället för att vatten samlas på tomtmark och skadar byggnader.



Områden med förhöjd översvämningsrisk som kräver extra hänsyn vid placering och utformning av byggnader är markerade med blått.

På vissa fastigheter innebär detta att vissa markarbeten kan komma att krävas för att höja marken över gatunivå. Sådana markarbeten får ske under och 3 meter runt byggnad och förhöjd mark ska anslutas till omgivande mark med släntning, vilket regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

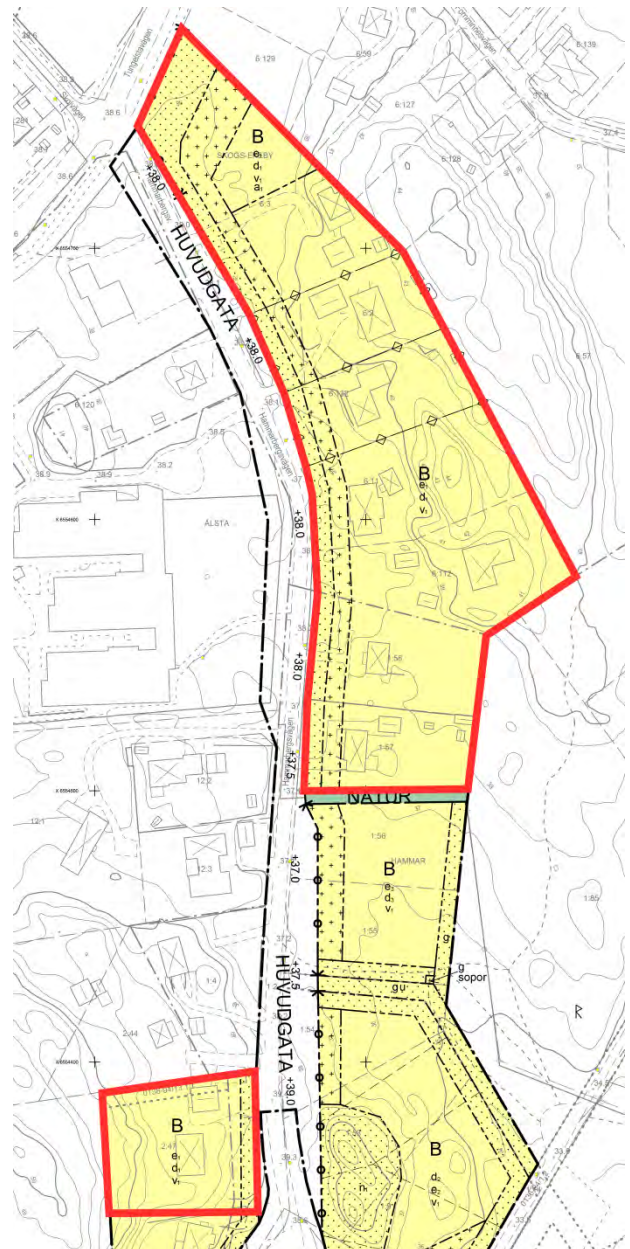
Friliggande bostadshus och komplementbyggnader större än 25 kvm får inte ligga närmare tomtgräns än 4 meter, vilket regleras med en generell planbestämmelse. Längs med vägar där det kan finnas ett behov av parkering mellan fastighetsgräns och eventuellt garage eller annan byggnad är detta förbud utökat till 6 meter. Detta regleras med prickmark. Längs Hammarbergsvägen är dessutom en zon inom 15 meter från vägen satt som korsmark vilket innebär att enbart garage och uthus får uppföras där, på grund av att buller från vägen gör marken olämplig för bostadshus (se bullerkarta på sidan 19).

### Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

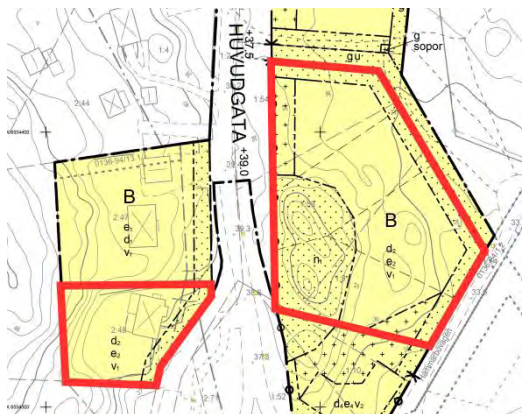
Det är viktigt att nya fastigheter bildas på ett sätt som möjliggör en bra placering av ny bebyggelse med hänsyn till topografi, natur och buller. Förutsatt maximal exploatering visar illustrationsplanen lämpliga fastighetsgränser med hänsyn till dessa faktorer.

### Utnyttjandegrad $e_1$ och $d_1$

På de bebyggda fastigheterna öster om Hammarbergsvägen får en friliggande huvudbyggnad uppföras per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 220 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 100 kvm. Utöver detta får en komplementbyggnad med högst 60 kvm byggnadsarea uppföras per fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen  $e_1$ . För all mark som omfattas av utnyttjandegraden  $e_1$  gäller också planbestämmelsen  $d_1$  vilken anger att minsta fastighetsarea är 1800 kvm. Detta motsvarar ganska väl existerande fastighetstorlekar förutom för Skogs-Ekeby 6:3 som är så stor att en styckning medges så att en ny fastighet kan bildas.



Fastigheter där utnyttjandegrad  $d_1$  och  $e_1$  gäller.



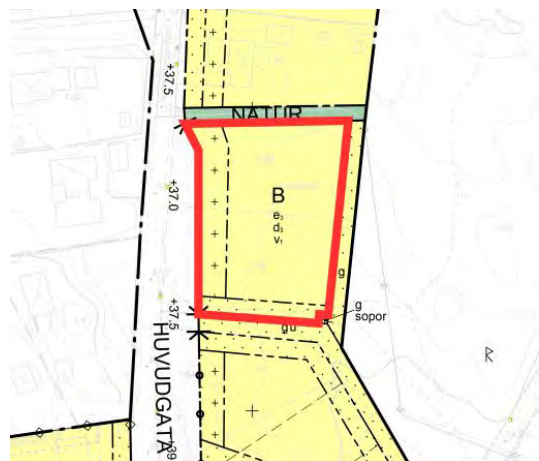
Fastigheter där utnyttjandegrad  $d_2$  och  $e_2$  gäller.

### Utnyttjandegrad $e_2$ och $d_2$

På en del av den obebyggda marken i planområdets sydöstra del medges en friliggande huvudbyggnad per fastighet. Minsta tillåtna area per fastighet är här 1400 kvm och byggrätten är därför något mindre än för redan bebyggda fastigheter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad med en våning är 180 kvm och största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 100 kvm. Utöver detta får en komplementbyggnad med högst 60 kvm byggnadsarea uppföras per fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen  $e_2$ . För mark med utnyttjandegrad  $e_2$  är minsta fastighetsarea 1400 kvm vilket regleras med  $d_2$ .

### Utnyttjandegrad $e_3$ och $d_3$

På området som upptas av Hammar 1:54 och 1:55 medges antingen friliggande bostadshus eller radhus. 5 bostäder får byggas ihop till ett radhus i högst två våningar. Största byggnadsarea för radhus är 90 kvm per bostad och 450 kvm totalt. För friliggande hus i en våning är största byggnadsarea 160 kvm. För friliggande hus i två våningar är största byggnadsarea 90 kvm. Till varje bostad får en komplementbyggnad om högst 40 kvm uppföras. Detta regleras med planbestämmelsen  $e_3$ .

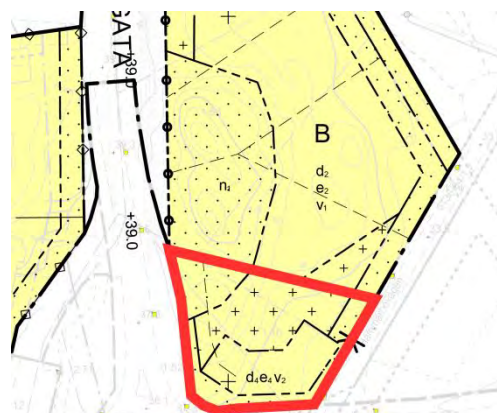


Fastigheter där utnyttjandegrad  $d_3$  och  $e_3$  gäller.

På mark där antingen radhus eller friliggande hus medges gäller olika minsta fastighetsareor beroende på vad som byggs. För friliggande hus är minsta fastighetsarea 900 kvm och för radhus är minsta fastighetsarea 600 kvm. Detta regleras med planbestämmelsen  $d_3$ .

### Utnyttjandegrad $e_4$ och $d_4$

Marken längst söder ut utsatt för buller från Nynäsbanan vilket gör att bullervärden vid fasad mot järnvägen beräknas överskrida gränsvärdena. På grund av detta avses avstegsfall tillämpas vilket kräver ett hus där hälften av boningsrummen ligger mot husets tysta sida. På grund av detta är byggrätten styrd med korsmark i plankartan. På fastighet med planbestämmelsen  $e_4$  får ett sammanbyggt hus med en största byggnadsarea på 420 kvm per fastighet uppföras. Utöver det får två komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 100 kvm uppföras per fastighet. För mark med utnyttjandegrad  $e_4$  är minsta fastighetsarea satt till 1600 kvm vilket regleras med planbestämmelsen  $d_4$ .



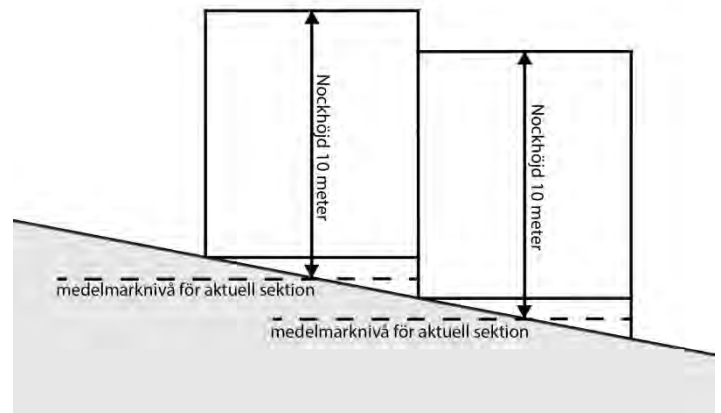
Fastigheter där utnyttjandegrad  $d_4$  och  $e_4$  gäller.



## Utformning

En generell bestämmelse finns i plankartan som anger att utjämning av mark så långt som möjligt bör undvikas genom att hus ges en utformning som tar hänsyn till naturliga förutsättningar. En förhöjd sockel eller terrassering med halvplan av byggnaden är lämpligare för att ta upp höjdskillnader än omfattande markarbeten.

Maximal nockhöjd utgår generellt i detaljplanen från medelmarknivå som är genomsnittsvärdet av markhöjden vid byggnadens hörn. Om en byggnad utförs med trappade sektioner anger planbestämmelsen att nockhöjden beräknas för varje sektion av byggnaden, i enlighet med skissen till höger.



Schematisk skiss av hur nockhöjd är tänkt att beräknas inom område med utformningsbestämmelse  $v_2$ .

En generell utformningsbestämmelse för komplementbyggnader finns också, som anger att de ej får inredas för bostadsändamål samt att högsta nockhöjd är 4,5 meter över medelmarknivå.

### Utformningsbestämmelse $v_1$

För bebyggda fastigheter och för planerade enbostadshus och radhus gäller utformningsbestämmelsen  $v_1$ . Bestämmelsen medger bebyggelse i en eller två våningar. Envåningshus får ha inredd vind eller suterrängvåning. Takvinklar och nockhöjder för respektive hustyp regleras också av bestämmelsen. Samma höjder och takvinklar gäller för friliggande hus som för radhus. Vilken hustyp som tillåts var regleras av de olika utnyttjandegradsbestämmelserna ( $e_x$ ) på plankartan.

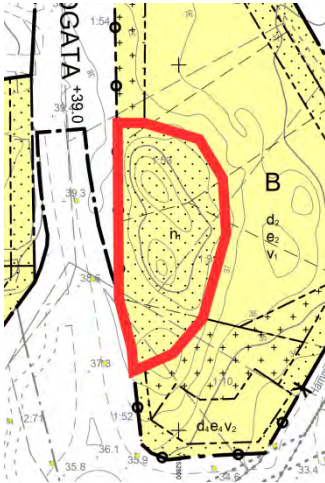
### Utformningsbestämmelse $v_2$

För marken längst söderut inom planområdet där ett sammanbyggt bostadshus medges gäller utformningsbestämmelsen  $v_2$  som anger att huset ska vara en sammanhängande byggnad som får uppföras i två våningar med inredd vind. Planbestämmelsen anger att huset får byggas med gemensamma entréer eller som ett radhus. Högsta nockhöjd är satt till 10 meter.

## Tillgänglighet

Alla bebyggda fastigheter måste ha angöring som möjliggör att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan komma fram till byggnader på fastigheten. Nya hus som byggs måste därtill följa de regler för tillgänglighet som finns så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

## NATUR



Detalj av område med bestämmelse  $n_1$ .

### Park, natur och rekreation

Mellan fastigheterna Hammar 1:56 och Hammar 1:57 sparas en bit natur för att även i framtiden göra det möjligt att på ett enkelt sett nå naturen öster om planområdet samt för att skydda den ledningsrätt som finns där. Denna mark är tänkt att få behålla sin karaktär som skogsområde. Även den nya kvartersgatan gör att det blir enkelt att röra sig mellan Hammarbergsvägen och naturen österut. Kring den höjd som finns inom de idag obebyggda fastigheterna i det södra planområdet har bestämmelsen  $n_1$  lagts ut, vilken anger att marken ska lämnas orörd eftersom höjden bedöms vara viktigt för områdets karaktär och landskapsbild.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Hammarbergsvägen kommer att flyttas åt öster för att möjliggöra gång- och cykelbana. Den ombyggda vägen ansluter likadant som befintlig väg mot både cirkulationsplatsen i söder och korsningen i norr, vilket gör att inga ingrepp i dessa krävs. Eventuellt kommer anslutningen mot Tungelstavägen i framtiden att byggas om till en cirkulationsplats, vilket detaljplanen tar hänsyn till. Längs med fastigheterna Hammar 1:57 samt Ålsta 12:1 och 12:2 kommer vägen smalna av i endast ett körfält. Detta minskar hastigheten längs med vägen och intrånget på de angränsande fastigheterna. Hammarbergsvägen planläggs som **huvudgata**.

Av säkerhetsskäl men även av praktiska skäl är det olämpligt att ordna angöring till nya fastigheter mot Hammarbergsvägen. För fastigheterna i planområdets södra del ordnas angöring dels via en ny kvartersgata som knyter ihop Hammarbergsvägen med Hammarbovägen eller direkt mot Hammarbovägen. Den nya kvartersgatan läggs över de ledningar som går genom planområdet och har enskilt huvudmannaskap, i form av en gemensamhetsanläggning. För ny bebyggelse inom Hammar 1:55 och 1:56 ordnas angöring via en gren av kvartersgatan, även den i form av en gemensamhetsanläggning.

Skogs-Ekeby 6:2 och 6:132 delar i dagsläget utfart, vilket regleras med ett servitut.

Trafiken längs Hammarbergsvägen beräknas öka framöver på grund av dess ökade betydelse som länk mellan Tungelstavägen och Stavsvägen sedan den planskilda järnvägs korsningen tillkommit. Den tillkommande bebyggelse som detaljplanen medger bedöms dock bidra marginellt till de ökade trafikvolymerna.

## Gång- och cykelnät

En gång- och cykelbana kommer anläggas längs Hammarbergsvägens västra sida. Gång- och cykelbanaen kommer att separeras från körbanan med ett dike. I kommunens cykelplan som antogs 2010 pekas stråket ut som en saknad länk och ett huvudstråk. I och med att cykelbanan byggs längs med Hammarbergsvägen knyts cykelbanenätet i Tungelsta ihop vilket förbättrar förutsättningarna för cykling också utanför planområdet. I kartan till höger är Hammarbergsvägen utmärkt med röd linje vilket betyder att den är ett saknat huvudstråk, medan grön linje står för existerande huvudstråk. Hammarbergsvägen planläggs som **huvudgata**, vilket i planbestämmelserna innebär huvudgata med gång- och cykelbana.



Karta från kommunens cykelplan.

## Kollektivtrafik

Inga ändringar vad gäller kollektivtrafiken görs inom planområdet.

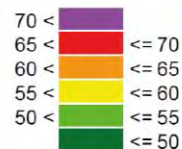
## Parkering

Parkering inom planområdet kommer även fortsättningsvis att ske inom respektive fastighet. På Hammarbergsvägens västra sida utanför Tungelstaskolan ordnas också en parkeringsficka för ungefär 10 bilar för tillfällig parkering vid hämtning och lämning av skolbarn.

Planen kommer inte att inkludera någon parkeringslösning för Tungelstaskolan. En sådan skulle behöva samordnas med detaljplanering av området runt fritidsgården vilket i dagsläget inte är aktuellt. Istället är tanken att ordna en temporär lösning med tillfällig parkering på ungdomsgårdens asfaltsplan och en tillfällig gångväg in mot skolan. Denna lösning planläggs inte, och vid en eventuell framtida detaljpaneläggning av området är det lämpligt att göra en mer omfattande översyn av skolans parkeringslösning.



**Ekvivalentnivå från vägtrafik**  
dB(A), fasadnivåer frifält  
utbredning inkl fasadreflex



**Teckenförklaring**

- Bostadshus
- Övriga byggnader
- Skola
- Väg

Utdrag ur bullerutredningen för Hammarbergsvägen.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

Trafiken längs Hammarbergsvägen beräknas öka framöver vilket leder till ökat buller. Enligt trafikutredningen för Tungelsta Västerhaninge från 2006 beräknas trafiken på Hammarbergsvägen öka till ca 3200 fordon per dygn år 2025. En bullerutredning har gjorts baserat på denna prognos, vilken visar att

bullernivåerna vid fasad håller sig under riktvärdet för alla existerande hus längs Hammarbergsvägen utom ett<sup>7</sup>, med framtida ökat trafikflöde. Riktvärdet för genomsnittlig ljudnivå vid fasad är 55 dB(A) och för det hus där detta värde överskrids ligger nivån på 56 dB(A). För denna bostad kan det vara aktuellt med bullerdämpande åtgärder för att inte överskrida gränsvärden för ekvivalent ljudnivå inomhus, som till exempel att ljudisolera fasaden. Eventuella bullerdämpande åtgärder bekostas av kommunen. För uteplats gäller att en maximalnivå om 70 dB(A) får överskridas högst 5 gånger per timme under den mest utsatta timmen på dygnet. Inom planområdet beräknas alla hus klara detta riktvärde.

Utdraget ur bullerutredningen ovan visar ekvivalensnivå för buller 2 meter över mark längs Hammarbergsvägen, baserat på prognosticerat trafikflöde år 2025.

Även trafiken på Nynäsbanan beräknas öka. Framför allt godstrafiken väntas öka om hamnen i Norvik byggs ut enligt nuvarande planer. Detta leder till ökat buller från järnvägen, vilket påverkar planerad bebyggelse i södra planområdet. Buller från Nynäsbanan har beräknats baserat på Trafikverkets basprognos för 2030 med tillägg för ökad godstrafik på från hamnen i Norvik<sup>8</sup>. Beräkningarna visar att buller vid fasad överstiger 55 dB(A) för delar av planerad bebyggelse i södra planområdet. Detta innebär att avstegsfall avses tillämpas, vilket motiveras av platsens centrala och kollektivtrafikhärläge.

Enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1" kan ny bebyggelse tillåtas på platser där dygns ekvivalent ljudnivå är mellan 55 och 60 dB(A) om bostaden har en tyst sida för sovrum och uteplats. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid tyst sida av planerade bostäder är lägre än 55 dB(A). En planbestämmelse som reglerar att hälften av boningsrummen i varje bostad ska som högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster finns i detaljplanen. Det är i huvudsak byggnaden längst söderut inom planområdet som berörs av detta. För att detta ska gå att åstadkomma en tyst sida krävs att byggnaden utformas med hänsyn till bullersituationen och byggrätten är på grund av detta förhållandevis hårt styrd med korsmark i detaljplanen.

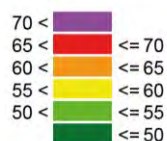
Kartan till höger visar beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad för planerad bebyggelse baserat Trafikverkets prognos för 2030 med tillägg för godstrafik från hamnen i Norvik samt prognosticerad trafik på Hammarbergsvägen och Allévägen år 2025.

Buller från Tungelstavägen har beräknats i samband med att området nordväst om



Ekvivalentnivå från väg+jvg  
Fasadnivåer  
2 m grid (rutnät för beräkning)

**Ekvivalentnivå från väg+jvg**  
dB(A), utan fasadreflex



**Teckenförklaring**



Utdrag ur bullerutredningen för Hammarbergsvägen med avseende på buller från Nynäsbanan.

<sup>7</sup> Ramböll Akustik 2014-05-26. Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen, Haninge kommun.

<sup>8</sup> Ramböll Akustik 2015-05-25. Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen, Haninge kommun.

Tungelstavägen planlades år 2005<sup>9</sup>. Beräkningen är gjord baserat på ett trafikflöde på 5000-6000 fordon per dygn, vilket är något mer än vad som prognosticeras för år 2025. Utan bullerskärm visar beräkningen att dygnsekvivalent ljudnivå ligger högre än 55 dB(A) inom ca 40 meter från väggkant. Mark närmast Tungelstavägen som enligt bullerberäkningen är bullerstörd är markerad med korsmark på plankartan.

### Transporter med farligt gods

En buffertzona på 25 meter från väggkant är markerad som prickmark i detaljplanen, vilket bedöms vara tillräckligt ur risksynpunkt. Därefter är ytterligare ca 15 meter markerat som korsmark, vilket innebär att enbart komplementbyggnader ej avsedda för bostadsändamål tillåts där. I riskutredningen som gjordes 2004 för bostadsområdet nordväst om Tungelstavägen, markerat med gult i kartan nedan, bedömdes att inga särskilda riskreducerande åtgärder krävdes för bostadsbebyggelsen<sup>10</sup>. Då förhållande rimligtvis är likartade på andra sidan vägen, samt att bensinstationen har stängt, bedöms risken därför vara så pass låg för planerad bostadsbebyggelse längs Tungelstavägen inom detaljplanen att den mark närmast vägen som är markerad som kors- och prickmark ger tillräckligt skydd.



Området som riskutredningen gjordes för 2004 markerat med gult, planområdet markerat med rött.

### Trygghet och säkerhet

Planen innebär att en ny separat gång- och cykelbana byggs vid sidan av körbanan för biltrafik vilket bedöms öka säkerheten för cyklister och fotgängare.

<sup>9</sup> Bernström akustik 2005-02-24. Wigers Rosor, Skogs-Ekeby 6:71, Tungelsta: Trafikbuller.

<sup>10</sup> WSP 2004-10-15. Riskanalys, Skogs-Ekeby 6:71, Tungelsta.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den mark som består av silt och glacial lera är så flack att förutsättningar för skred saknas<sup>11</sup>. Det kan dock finnas en viss sättningsproblematik på mark bestående av dessa jordarter vilket bör beaktas vid grundläggning av nya byggnader. Vid schakt kan det finnas risk för lokala stabilitetsproblem.

På kuperade mark, främst i planområdets södra del, kan det bli aktuellt att spränga mindre partier med berg i dagen. Sprängning bör dock om möjligt minimeras genom att hus placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till topografin. Om möjligt är det en god idé att samordna schakt och fyllnadsarbeten inom planområdet så att eventuella schaktmassor som uppstår används där det behöver fyllas ut.

### Radon

Ingen del av planområdet är utmärkt som högriskområde för förhöjda nivåer av markradon, men det kan vara lämpligt att kontrollera detta i samband med bygglov.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

I planförslaget finns diken längs med hela Hammarbergsvägen för att fördröja dagvattnet från vägen och från angränsande fastigheter. Dagvatten från bostadsfastigheter ska primärt tas om hand inom den egna fastigheten men om inte detta är möjligt skall fördröjning inom den egna fastigheten ske innan dagvattnet avleds till allmänna diken och dagvattenledningar. För att garantera en bra dagvattenhantering på fastigheterna längs den nya kvartersgatan i planområdets södra del bör gemensamhetsanläggningen utöver angöring även ha möjlighet till avledning av dagvatten i form av dike eller motsvarande. Det dike som finns där gemensamhetsanläggningen planeras bör behållas för avledning av dagvatten.

Eftersom att området tillhör Vitsåns avrinningsområde som har en miljö kvalitetsnorm är det viktigt att ytterligare exploatering inom planområdet inte bidrar till att försämra Vitsåns vattenkvalitet. På grund av detta är det önskvärt att minska avrinningen av dagvatten, vilket kan göras genom att minimera hårdgjorda ytor så att mer dagvatten infiltreras och genom att anlägga gröna tak vilket minskar flödet av dagvatten till recipienten.

### Ledningsnät

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i området och ny bebyggelse ska anslutas till dessa. En gren med VA-ledningar går under det som är tänkt att bli kvartersgata till ny bebyggelse vilket gör att inga stora ingrepp i ledningsnätet krävs för att ansluta nya hus. Ledningarna har redan idag ledningsrätt vilket är viktigt att de har även i framtiden. Detta säkerställs genom att ett **u**-område finns i plankartan över ledningarna. För att möjliggöra att mark från kommunens gatufastighet överförs till Ålsta 2:47 och 2:48 behöver ett par anslutningspunkter för VA flyttas några meter närmare vägen.

Kraftledningen öster om Hammar 1:56 m. fl. bedöms inte alstra så starka magnetfält att den orsakar en försämrad boendemiljö. Beräkningar har utförts av Vattenfall som visar att magnetfältets styrka ligger på 0,22  $\mu$ T fem meter från ledningen, vilket är under riktvärdet för magnetfält vid bostäder. Ledningsägaren Vattenfall vill ha en säkerhetsmarginal på minst 5 meter till närmaste byggnad för ledningar av det slag som finns på platsen. Mark inom 5 meter från

---

<sup>11</sup> Ramböll 2015-03-17. Detaljplan Hammarbergsvägen, Tungelsta, Geotekniskt utlåtande avseende stabilitet.

ledningen är därför markerad med prickmark i plankartan för att undvika bebyggelse i närheten ledningen.

### **Avfall**

Befintlig miljöstation vid Tungelsta station bedöms räcka även för ny bebyggelse längs med Hammarbergsvägen i den omfattning som planen medger.

För bostäder på nuvarande Hammar 1:56 och 1:55 har en yta för sopskjul lagts in inom gemensamhetsanläggningen så att sopkärl kan placeras samordnat mot kvartersgatan där en sopbil har möjlighet att köra fram utan att behöva vända.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 ska kommunen vid framtagande av en detaljplan alltid 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.

I den behovsbedömning som har gjorts för den här detaljplanen är bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning kommer att göras.

Motiveringen är i korthet att eftersom det redan finns en väg innebär en breddning av vägen en marginell påverkan på miljön. Vidare bedöms den naturmark som görs om till tomtmark ha ett begränsat värde och tillhör inte någon sammanhängande grönstruktur. En utförligare presentation av ställningstagandet finns i den separata behovsbedömning som har gjorts och som finns som bilaga.

## BARNKONSEKVENSER

Utifrån ett barnperspektiv antas ett genomförande av planen medför att miljön förbättras. En separat gång- och cykelbana ökar säkerheten för barn som leker längs med vägen och för de barn som tar sig till skolan via Hammarbergsvägen. Avsmalningen mitt på vägen bidrar till att hålla nere trafikens hastighet vilket är viktigt i en miljö där barn kan förväntas vistas på och i närheten av gaturummet. De obebyggda fastigheter som enligt planen kommer att bebyggas utgör en potentiell lekmiljö för barn vilken tas i anspråk men samtidigt tryggas möjligheten att passera i öst-västlig riktning till skogsområdet öster om detaljplanen.

## FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I princip alla fastigheter som gränsar till Hammarbergsvägen kommer att behöva avstå mark som krävs för att den nya gång- och cykelbanan ska få plats. Kommunen har laglig rätt att lösa in mark för allmän plats som kommunen är huvudman för och när detta sker utgår ersättning till de fastighetsägare som berörs.

Undantagen är de fastigheter som är något indragna från vägkanten som kommer att köpa mark från kommunens gatufastighet som inte behövs för gatan. Detta är mark som används av vissa fastighetsägare som tomtmark vilket gör att det är lämpligt att den också ägs av dessa fastighetsägare.

På kommunens obebyggda fastigheter kommer fastighetsindelningen att ändras relativt mycket och mark behövs för att utöka den angränsande gatufastigheten, men detta är inget som påverkar någon privat fastighetsägare.

En utförligare beskrivning av fastighetskonsekvenser finns i bilaga 1, ”Fastighetskonsekvenser”.



## EKOLOGI OCH KRETSLOPP

Biltrafik kräver mycket naturresurser jämfört med gång, cykling eller kollektivtrafik. Att en gång- och cykelbana byggs uppmuntrar dessa färd sätt, och det faktum att en pendeltågsstation finns så nära gör att finns väldigt goda förutsättningar för boende inom planområdet att undvika att använda bil i vardagen. Givet att bostäder byggs borde aktuell lokalisering längs Hammarbergsvägen därför minska de miljömässiga konsekvenserna jämfört med att bostäder byggs i ett sämre läge.

Eftersom att fjärrvärme inte finns i området krävs lokala lösningar för uppvärmning av hus, vilket beroende på val av teknik kan ge olika stor miljöpåverkan. Beroende på hur bostaden utformas kan den ge upphov till olika stor klimatpåverkan. Genom åtgärder som minskar energibehovet och genom att i så hög utsträckning som möjligt använda förnyelsebar energi går det att minska bostadens klimatpåverkan.

# 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: 4:e kvartalet 2014

Granskning: 2:a-3:e kvartalet 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 4:e kvartalet 2015

Preliminär byggstart: 2016

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas när 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 ersättningsskyldig 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 allmän platsmark

#### Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gata och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av huvudgata, gc-väg samt naturmark. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

#### Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintliga kommunala vatten-, spillavlopps- och dagvattenledningar (VA-ledningar), vilka kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarna samt för framtida underhålls- och reparationsarbeten fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som normalt finns förlagd ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna är i huvudsak förlagda inom allmän platsmark. Inom ett område är de allmänna VA-ledningarna förlagda inom kvartermark i planförslaget, detta område är i plankartan markerat med **u**.

När förbindelsepunkten för kommunalt VA ska anläggas 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns skrivs vanligtvis ett frischaktsavtal med fastighetsägaren. Detta avtal ger kommunen rätt att schakta/frispränga in över fastighetsgränsen. Detta görs för att förebygga skador på förbindelsepunkten när fastighetsägaren själv ska schakta eller spränga för sina enskilda ledningar fram till förbindelsepunkten. Frischakten underlättar även för fastighetsägarens egen schaktning och kan bidra till lägre kostnader.

Förbindelsepunkter för nytillkommande fastigheter kommer att upprättas i samband med utbyggnaden av de kommunala anläggningarna.

## Ansvarsfördelning kvartersmark

### Enskilda byggnader och anläggningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Utbyggnad och framtida underhåll av vatten-, spillavlopps- och dagvattenledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el- och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

### Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerad gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken i södra delen av planområdet (område markerat med **g** i plankartan), ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Denna anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

### Övrigt

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Genomförda utredningar

En förprojektering har genomförts för ombyggnad av Hammarbergsvägen samt för ny gång- och cykelbana, som underlag för planhandlingarna. Dessutom har en dagvattenutredning och en bullerutredning tagits fram för att kunna planera och bedöma risker för detaljplanens genomförande. Två bullerutredningar har tagits fram för att beräkna buller orsakat av trafik på Hammarbergsvägen och Nynäsbanan.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

#### Allmänt

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som **huvudgata** och **natur** i detaljplanen för Hammarbergsvägen (områden markerade med vitt respektive grönt) finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från delvis enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos den kommunala Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun (KLM).

Den kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande

av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar en lantmätare möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån Fastighetsbildningslagens (1973:1144, FBL) bestämmelser. Lantmätaren fattar vid förrättningen beslut om exempelvis genomförande av en marköverföring, när tillträde till marken får ske och vilken ersättning som ska utgå etc.

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa avtal med fastighetsägare som innehåller en överenskommelse rörande markinlösen. Kommunen kan även komma att söka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att det kommunala Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Det kommunala Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut i ärendet med stöd av detaljplanen innan denna vunnit laga kraft.

Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719, ExpL) bestämmelser och gällande praxis. Ersättningen grundar sig på samma ersättningsregler vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och den enskilda fastighetsägaren eller om Lantmäteriet genomför en officialvärdering tvångsvis.

#### Fastigheter berörda av markinlösen

Hammarbergsvägen kommer att få en högre gatustandard och ska förses med gång- och cykelbana. I planförslaget är gatan och gc-vägen delvis förlagd i befintlig vägsträckning och delvis i ny sträckning, utlagda som allmän plats, **huvudgata**.

De kommunala anläggningarna utgörs till största del av de två kommunägda gatufastigheterna Hammar 1:2 och Skogs-Ekeby 6:1. Kommunen innehar mindre markområden utmed den befintliga Hammarbergsvägen och även några fastigheter där den nya sträckningen kommer att förläggas till. I största mån kommer markinträng att försöka undvikas men viss markinlösen krävs från enskilda fastigheter för att kunna utföra anläggandet.

De fastigheter som berörs av intrång av allmän platsmark framgår av bilaga 1.

#### Avtal med enskilda fastighetsägare

Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering, för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatufastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet (beslutar om marköverföringen, tillträdet, ersättningen etc). Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal kan och brukar starta mellan granskningskedet och antagandet av detaljplanen med anledning av att påskynda genomförandet.

Om ett avtal med överenskommelser inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos KLM, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Lantmäteriet kommer i detta fall pröva kommunens ansökan, bland annat kalla berörda fastighetsägare till sammanträde, utföra en officialvärdering och slutligen fatta beslut om marköverföringen, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

## Allmänna anläggningar på kvartersmark

### Markreservat för allmänna underjordiska ledningar – u-områden

I planområdets södra del finns ett u-område utmarkerat i befintligt ledningsstråk för allmänna VA-ledningar inom kvartersmarken. Detta innebär att markområdena inom berörda fastigheter ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar.

## Fastighetsbildning inom kvartersmark

### Allmänt

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till det kommunala Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning, fastighetsreglering etc. prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren.

Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas utav någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon part initierar.

### Avstyckning

Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom möjligheten för en del fastigheter att avstyckas för ny bebyggelse. Hur en viss fastighet kan avstyckas regleras genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek.

Vid avstyckning kan angöring till styckningslotten ordnas genom inrättande av servitut med rätt att ta väg över stamfastigheten, om direkt utfart mot gata inte medges. Illustrationsplanens fastighetsgränser är inte juridiskt bindande, men redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske.

Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av bilaga 1.

### Marköverföring genom fastighetsreglering

I samband med att Hammarbergsvägen delvis får en ny sträckning samt förses med gång- och cykelbana i planförslaget så skapas små olämpliga markområden genom detaljplanens gränsdragning. För att komma till rätta med detta föreslås markregleringar genomföras, där några enskilda fastighetsägare ska köpa mark av kommunen. Sådana fastighetsbildningsåtgärder sker normalt genom fastighetsreglering (vid en lantmäteriförrättning). Fastigheter som enligt planförslaget ska köpa markområden framgår av bilaga 1.

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser har införts där viss fastighetsindelning är nödvändig för att säkra en mer ändamålsenlig markanvändning. Syftet med fastighetsindelningsbestämmelserna är i första hand att säkra att genomförandet av planen sker på det sätt som lagts fast i bestämmelserna. Fastighetsindelningsbestämmelserna ger vid genomförandet (fastighetsbildningen) till exempel rätt för en fastighetsägare att lösa in mark från en annan fastighet för att därigenom bilda en fastighet som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr fastighetsindelningen måste vissa villkor i Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Dels ska planerade fastigheter vara lämpliga för sitt ändamål (FBL 3 kap 1 §) och dels ska fastighetsregleringen som krävs för att genomföra fastighetsindelningsbestämmelserna leda till en förbättrad fastighetsindelning samt ett

ökat värde (FBL 5 kap 4 §). De fastigheter som ska bildas i enlighet med en fastighetsindelningsbestämmelse avgränsas av en **fastighetsindelningsgräns** (linje med ruta på).

### Markens indelning i fastigheter

Den bebyggda fastigheten Skogs-Ekeby 6:2 utökas genom att mark överförs från gatufastigheten Skogs-Ekeby 6:1. Fastigheten blir fortsatt varaktigt lämpad för sitt ändamål och värdet av att marken som överförs går från att vara gatumark till att planläggas som kvartersmark överstiger värdet av pågående markanvändning inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

Den bebyggda fastigheten Skogs-Ekeby 6:132 utökas genom att mark överförs från gatufastigheten Skogs-Ekeby 6:1. Fastigheten blir fortsatt varaktigt lämpad för sitt ändamål och värdet av att marken som överförs går från att vara gatumark till att planläggas som kvartersmark överstiger värdet av pågående markanvändning inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

Haninge kommun bedömer således att samtliga fastigheter efter genomförandet av markregleringarna, är varaktigt lämpade för sina ändamål, enligt FBL 3 kap 1 §, samt att fördelarna med fastighetsbildningen överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför, FBL 5 kap 4 §.

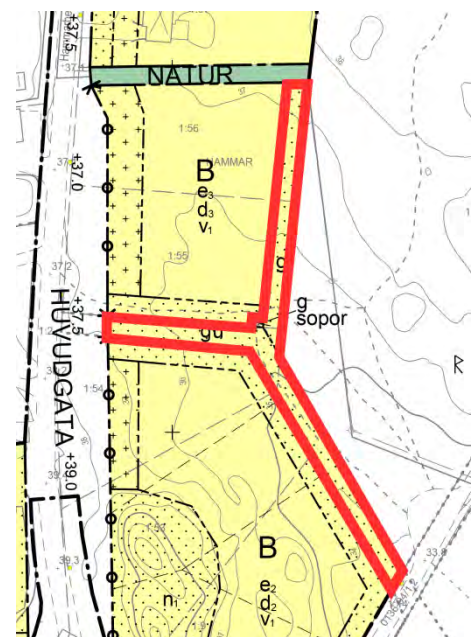
### Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

I planområdets södra del anger detaljplanen att ett markområde (markerat med **g** och **u** i plankartan) ska vara tillgängligt för inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensam utfartsväg mot Hammarbergsvägen och Hammarbovägen. Gemensamhetsanläggningen ska också möjliggöra avledning av dagvatten, delvis via ett befintligt dike samt inrymma ett delat sopskjul avsett för bostäder med infart längs återvändsgatan. Anläggningen är tänkt att inrättas över befintligt ledningsstråk samt över Hammar 1:55 och 1:56. De fastigheter som, enligt planförslaget, avses delta i gemensamhetsanläggningen är Hammar 1:53, 1:54, 1:55 och 1:56.

Den befintliga Hammarbovägen utgörs av en gemensamhetsanläggning, Hammar ga:1. De fastigheter som får utfart mot Hammarbovägen kommer att behöva inträda som deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen för att säkra utfartsrätten.

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning, antingen som fristående förrättning, alternativt i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Det är ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen som ansöker om detta hos Lantmäteriet. Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms vid lantmäteriförrättningen, där beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, medlemsfastigheternas andelstal etc.

Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.



Läge för gemensamhetsanläggning

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

#### Allmän platsmark

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilken omfattar huvudgata och naturområde, finansieras genom försäljning av kommunägda tomter inom planområdet. Försäljningen av tomter täcker även kostnaderna för projektering av huvudgatan, markinlösen (ersättning för tomtanläggningar och inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration.

#### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är idag redan befintligt inom planområdet och för de fastigheter som redan är anslutna tillkommer inga ytterligare kostnader.

För fastigheter som däremot har möjlighet att styckas kommer kommunen att upprätta nya förbindelsepunkter för de nytillkommande fastigheterna. Upprättandet av nya förbindelsepunkter finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan. Se haninge.se för mer information.

VA-avgiften består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning. Bruksavgiften är en periodisk avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning då fastigheten är ansluten till och använder kommunens VA-anläggning.

Anläggningsavgift debiteras endast för befintliga fastigheter. Detta innebär att om en fastighet har möjlighet att styckas så tas full anläggningsavgift för den nya fastigheten ut först när denna avstyckats.

#### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare inom planområdet står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin fastighet. Observera att detta inkluderar kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till bostadsbyggnaden. Även kostnader för exempelvis el- och teleanslutningar kan belasta fastighetsägaren.

Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter, exempelvis avstyckning, står respektive fastighetsägare för.

Om Ålsta 2:47 och 2:48 köper till mark av kommunen i enlighet med planförslaget så behöver befintliga förbindelsepunkter för VA att behöva flyttas till läge för ny fastighetsgräns, vilket kommunen bekostar.

#### Gemensamhetsanläggning

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerad gemensamhetsanläggning inom planområdet (markerat med **g** i plankartan), ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom, vid lantmäteriförrättning, beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även det kommunala

Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Så som gemensamhetsanläggningen är planerad kommer den att ansluta till Hammarbovägen, vilken också är en gemensamhetsanläggning. Vid en sådan anslutning kan andelstalen i gemensamhetsanläggningen behöva göras om.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Sundberg, planarkitekt  
Ida-Maria Classon, planarkitekt  
Mattias Borgström, exploateringsingenjör  
Christian Bascunan, VA-ingenjör  
Kent Lindgren, trafikplanerare  
Hanna Lamberg, enhetschef trafik  
Ida Engström, miljöplanerare  
Malin Löfgren, kommunekolog