

Detaljplan för Hammarbergsvägen
Tungelsta

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2014-11-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	19

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning och illustrationsplan)
- Behovsbedömning

SOM UNDERLAG TILL DETALJPLANEN FINNS FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Grundkarta
- Bullerutredning daterad 2014-05-26
- Förprojektering för väg och VA daterad 2014-06-26
- Trafikutredning Tungelsta-Västerhaninge daterad 2006-12

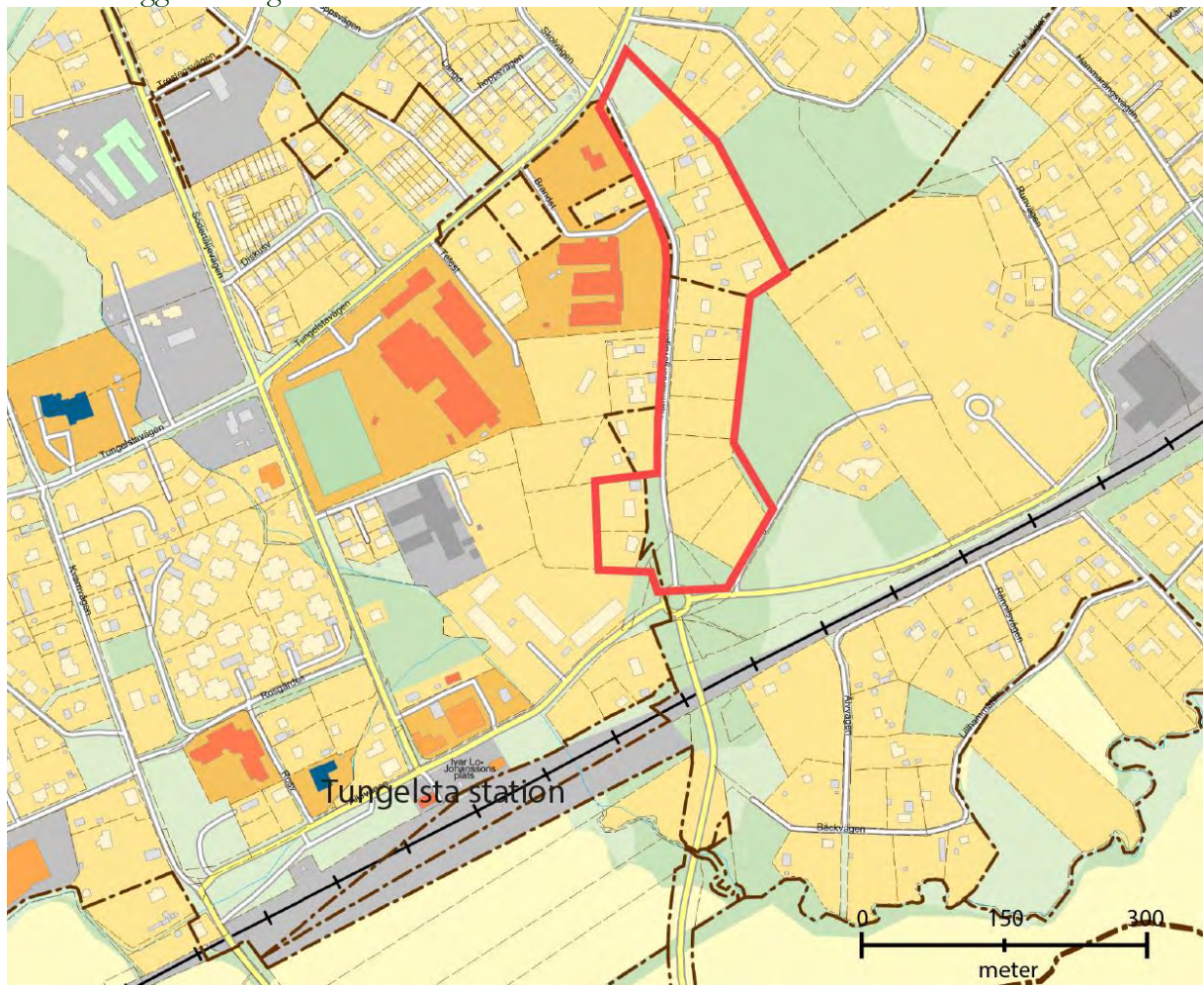
BAKGRUND

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.



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 planområdet ägs av Haninge kommun och i övrigt är det privata fastigheter inom detaljplanen.

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. Just nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (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 förändringsområde för bostäder.

Utvecklingsprogram för Tungelsta

I utvecklingsprogrammet för Tungelsta, antaget 2012, anges att Hammarbergsvägen ska breddas med gång- och cykelväg och i samband med det möjliggörs byggande av bostäder. Dessa kan enligt programmet vara så kallade "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 är inte tidigare planlagt med undantag för en kort sträcka av Hammarbergsvägen som planlades i samband med den nya järnvägs korsningen och rondellen.

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 berörs 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. På ortofotot nedan är planområdet markerat med röd linje.



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 gör att gaturummet inte är 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. På fastigheten Hammar 1:9 finns rester av bebyggelse, men denna verkar vara sentida. I södra delen av planområdet som idag är igenvuxet finns också äldre diken som indikerar att det tidigare har varit åkermark eller äng, vilket också går att se på äldre kartor¹.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning skulle hittas är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

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

¹ T.ex. Häradsekonomska kartan, Västerhaninge J112-57-5 från början av 1900-talet.

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 cykelväg leder in i planområdet från Allévägen men övergår sedan i Hammarbergsvägen där ingen separat gång- och cykelväg 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.

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 vid 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

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Buller

Idag är området inte bullerutsatt och bullernivåerna vid husfasader ligger under de riktvärden som gäller för bostadshus.

Transporter med farligt gods

Tungelstavägen utgör en sekundär transportled för farligt gods. Längs med vägen råder byggstopp enligt Väglagen i en buffertzona på ca 30 m.

Trygghet

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

Djurhållning

Inte inom eller i anslutning till planområdet.

Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Inom planområdets lägre delar förekommer främst jordarterna grovsilt och glacial lera. Områdets högre liggande delar utgörs mestadels av urberg. Ingen geoteknisk undersökning har utförts men kan eventuellt behövas på grund av risken för markvibrationer orsakade av vägtrafiken.

Vatten

Området tillhör Vitsåns avrinningsområde och Vitsån leder så småningom ut i havet vid Årsta Havsbud. Enligt en skyfallsmodellering som genomfördes 2014 finns det risk att vatten blir stående och orsakar en översvämning med som mest 3 dm vatten i delar av planområdet i samband med ett eventuellt framtida 100-årsregn. Detta gäller framför allt i områdets norra del närmast Tungelstavägen. Skyfallsmodelleringen tar inte hänsyn till dagvattenledningar eller diken utan är beräknad på ett relativt översiktligt sätt för hela kommunen, vilket bör poängteras. Den ger dock en indikation om var särskilda hänsyn bör tas vid placering och utformning av byggnader.

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 på 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.

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 cykelväg 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 lokalgata att anläggas vilket lämpligen görs över de vatten- och avloppsledningar som finns i området. Lokalgatan 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 för en fastighet som är så stor att den kan styckas.

Illustrationsplan för Hammarbergsvägen



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.

BEBYGGELSE

Kvartersmark

All kvartersmark inom planområdet planläggs för bostäder **(B)**.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse är framförallt aktuell på de nya fastigheter som skapas i planområdets obebyggda södra del, men möjliggörs även på fastigheten Skogs-Ekeby 6:3. Ny bebyggelse kommer enbart att bestå av bostäder. Med den maximala exploatering som tillåts av detaljplanen tillkommer 11 nya bostäder i form av villor och radhus. 10 av dessa byggs på nya fastigheter som skapas på den obebyggda marken i det södra planområdet. Fastigheten Skogs-Ekeby 6:3 föreslås kunna styckas så att ett nytt hus kan byggas på styckningslotten.

På fastigheterna Hammar 1:55 och 1:56 tillåts 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. På de obebyggda fastigheterna Hammar 1:54, 1:53, 1:52, 1:10 och 1:9 är marken mer kuperad vilket gör det lämpligare med friliggande enbostadshus vilka enklare kan anpassas efter terrängen.

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 enligt 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. Detta ser ut att ha varit tankesättet bakom placeringen av den äldre bebyggelsen ut med vägen. Utjämning av mark bör så långt som möjligt undvikas genom att hus ges en utformning som tar hänsyn till naturliga förutsättningar, exempelvis kan suterrängvåning vara lämpligt på de fastigheter som har stora höjdskillnader. En förhöjd sockel eller terrassering av byggnaden är också lämpligare för att ta upp höjdskillnader än omfattande markarbeten.

På planområdets mer flacka och lägre liggande mark är det viktigt att hänsyn tas till dagvattenavrinning när byggnader placeras. Den mark som löper störst risk att översvämmas vid ett 100-årsregn är marken öster om Hammarbergsvägen närmast Tungelstavägen samt låglänta partier öster om Hammarbergsvägen, mitt emot Tungelstaskolan. 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



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

av dagvatten sker mot gata vid höga flöden istället för att vatten samlas på tomtmark och tränger in i byggnader. På många fastigheter innebär detta att vissa markarbeten kan komma att krävas för att höja marken över gatunivå. Sådana markarbeten får ske i nära anslutning till byggnad och förhöjd mark ska anslutas till omgivande mark med släntning.

Friliggande bostadshus får generellt inte ligga närmare tomtgräns än 4 meter. 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. Längs Hammarbergsvägen är även 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 s. 16).

Utformning

Planförslaget medger att nya hus byggs i en eller två våningar. Envåningshus får också ha inredningsbar vind alternativt en suterrängvåning. Takvinklar och maximalnockhöjd för en- respektive tvåvåningshus regleras i detaljplanen. Maximalnockhöjd utgår från medelmarknivå som är genomsnittsvärdet av markhöjden vid byggnadens hörn. Samma höjder och takvinklar gäller för friliggande hus och för radhus. På vilken mark radhus respektive friliggande hus tillåts regleras av de olika utnyttjandegradbestämmelser (e_x) som finns på plankartan.

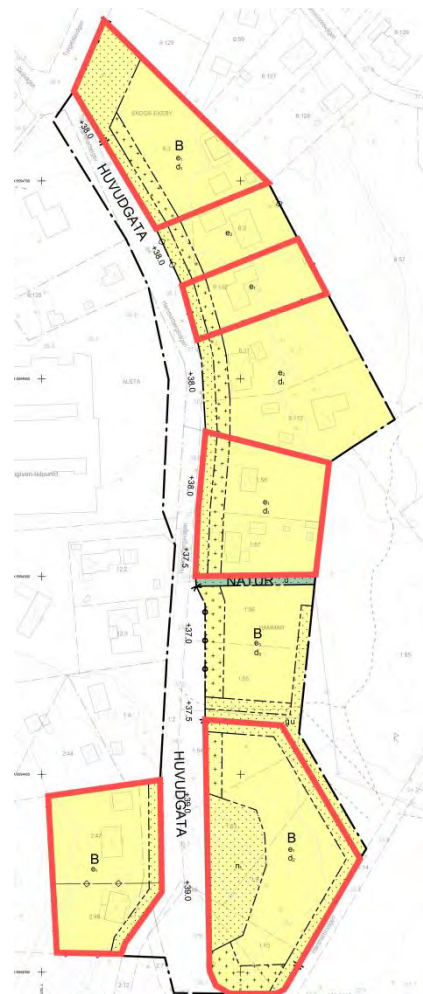
Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

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 de illustrationslinjer som finns i plankartan lämpliga fastighetsgränser med hänsyn till dessa faktorer. För dessa fastigheter har inga tvingande fastighetsindelningsgränser lagts in i plankartan för att undvika att låsa fast framtida användning. Det finns exempelvis inget som hindrar att två tänkta tomter slås ihop till en större, om någon framtida köpare vill det, så länge ny bebyggelse följer planbestämmelserna.

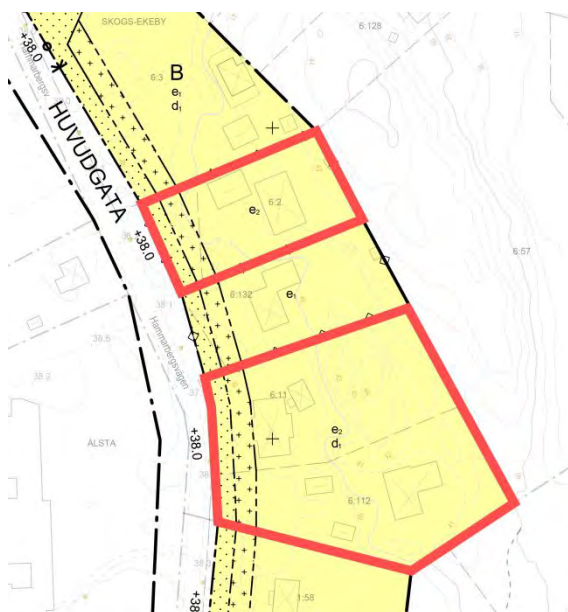
Utnyttjandegrad e_1

På de bebyggda fastigheterna Skogs-Ekeby 6:3 och 6:132, Ålsta 2:47 och 2:48 samt Hammar 1:58 och 1:57 får en friliggande huvudbyggnad uppföras per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 180 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 100 kvm. Utöver detta får en komplementbyggnad med högst 50 kvm byggnadsarea uppföras per fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen e_1 .

Planbestämmelsen e_1 gäller även för de obebyggda fastigheterna Hammar 1:54, 1:53, 1:52, 1:10 och 1:9 i den sydöstra delen av planområdet på marken som ringas in av den nya lokalgatan, Hammarbergsvägen och Hammarbovägen. Fastigheterna föreslås göras om i huvudsak enligt illustrationslinjer i detaljplanen och i illustrationsplanen, vilket ger fem byggbara fastigheter till skillnad från dagens fastighetsindelning som ger olämpliga villafastigheter.



Utnyttjandegrad e_1



Utnyttjandegrad e₂

Utnyttjandegrad e₂

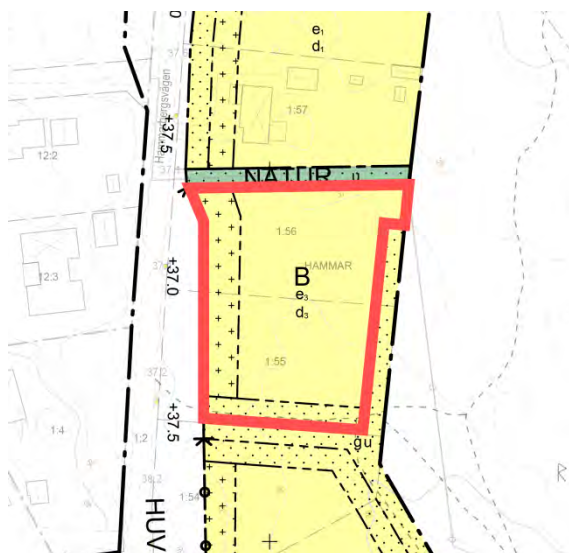
På Skogs-Ekeby 6:2, 6:112 och 6:11 tillåts något högre exploatering, men hänsyn till existerande bebyggelse. Med en lägre tillåten exploatering skulle existerande bebyggelse inte stämma med detaljplanen, vilket skulle försvåra framtida ändringar av byggnader som kräver bygglov. En friliggande huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 250 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 100 kvm. En komplementbyggnad med högst 60 kvm byggnadsarea får uppföras per fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen e₂.

Utnyttjandegrad e₃

På området som upptas av Hammar 1:54 och 1:55 medges antingen friliggande bostadshus eller radhus.

4 bostäder får byggas ihop till ett radhus i högst två våningar. Största byggnadsarea för radhus är 90 kvm per bostad och 360 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 e₃.



Utnyttjandegrad e₃

Utnyttjandegrad d₁

För de bebyggda fastigheter som inte innefattas av fastighetsindelningsbestämmelser är minsta fastighetsarea 1800 kvm. Detta motsvarar ganska väl existerande fastighetsterlekar. Bestämmelsen innebär att en styckning möjliggörs av fastigheten Skogs-Ekeby 6:3 så att en ny fastighet bildas. Detta regleras med planbestämmelsen **d₁**, **Orange** linje i kartan till höger markerar var bestämmelsen gäller.

Utnyttjandegrad d₂

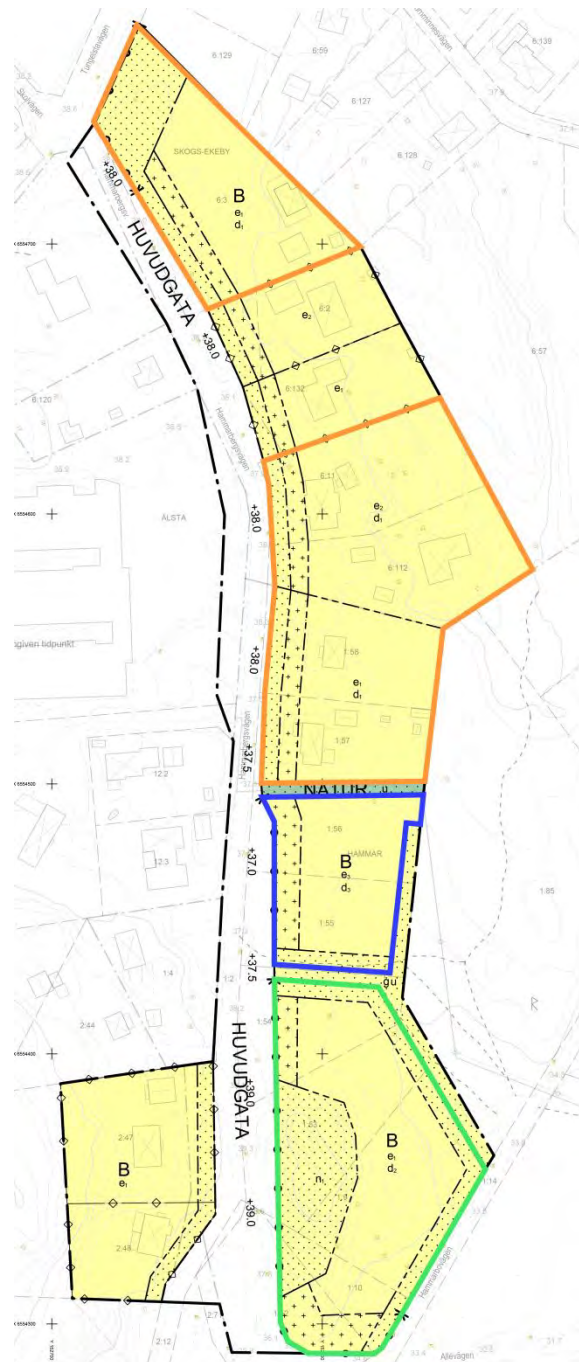
För den oexploaterade marken runt den lilla höjden i planområdets sydöstra del har minsta fastighetsarea bestämts till 1400 kvadratmete, vilket bedöms vara lagom med hänsyn till topografi och områdets karaktär i övrigt. Detta regleras med planbestämmelsen **d₂**, **Grön** linje i kartan till höger markerar var bestämmelsen gäller.

Utnyttjandegrad d₃

På marken 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 **d₃**, **Blå** linje i kartan till höger markerar var bestämmelsen gäller.

Tillgänglighet

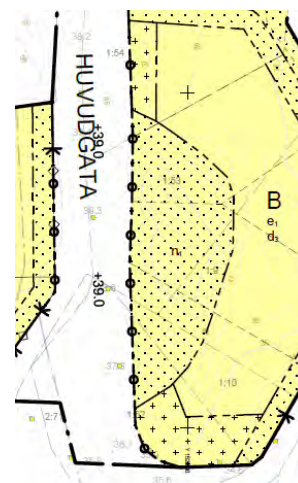
Alla bebyggda fastigheter måste ha angöring som möjliggör att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan komma fram till byggnader på fastigheten. Nya hus som byggs måste därtill följa de regler för tillgänglighet som finns så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt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



NATUR

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 lokalgatan 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 en bestämmelse (**n₁**) om bevarad markhöjd och förbud mot bebyggelse lagts ut eftersom höjden bedöms vara viktigt för områdets karaktär och landskapsbild.

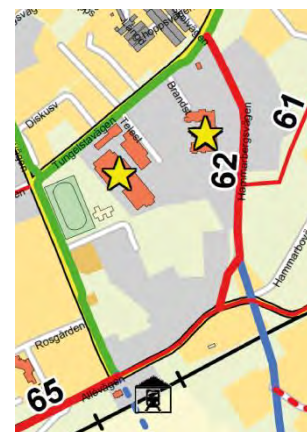


Detalj av område med bestämmelse **n₁**.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

En gång- och cykelväg kommer anläggas längs Hammarbergsvägens västra sida. Gång- och cykelvägen kommer att separeras från körbanan med ett dike. I kommunens cykelplan pekats stråket ut som en saknad länk och ett huvudstråk. I och med att cykelbanan byggs längs med Hammarbergsvägen knyts cykelbananätet 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.



Utdrag ur kommunens cykelplan.

Kollektivtrafik

Inga ändringar vad gäller kollektivtrafiken görs inom planområdet.

Gatunät

Hammarbergsvägen kommer att flyttas åt öster för att möjliggöra gång- och cykelväg. Längs med fastigheterna Hammar 1:57 samt Ålsta 12:1 och 12:2 kommer vägen smalna av i endast ett körfält. Detta minskar dels hastigheten längs med vägen dels intrånget på de angränsande fastigheterna. 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 lokalgata som knyter ihop Hammarbergsvägen med Hammarbovägen eller direkt mot Hammarbovägen. Den nya lokalgatan läggs över de ledningar som går genom planområdet och har enskilt huvudmannaskap, i form av en gemensamhetsanläggning. Vid en eventuell styckning av Skogs-Ekeby 6:3 används befintlig utfart även för den nytillkomna fastigheten. Rätt att använda stamfastighetens utfart kan regleras med ett servitut. Skogs-Ekeby 6:2 och 6:132 delar i dagsläget utfart, vilket regleras med ett servitut. Därför finns ingen egen utfart för Skogs-Ekeby 6:132 med i planen.

Trafiken längs Hammarbergsvägen beräknas öka framöver på grund av dess ökade betydelse som länk mellan Tungelstavägen och Stavsavägen sedan den planskilda järnvägs korsningen tillkommit. Vid en framtida utbyggnad av Tungelsta söder om järnvägen ökar också trafikflödena längs vägen. Den bebyggelse om maximalt 10 bostäder som tillkommer bedöms dock bidra lite till de ökade trafikvolymerna.

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 detaljplaneras inte, och vid en eventuell framtida detaljplaneläggning av området är det lämpligt att göra en mer omfattande översyn av skolans parkeringslösning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

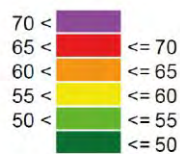
Buller

Trafiken längs Hammarbergsvägen beräknas öka framöver vilket leder till ökat buller. En bullerutredning har gjorts vilken visar att bullernivåerna vid fasad håller sig under riktvärdet för alla existerande hus längs Hammarbergsvägen utom ett². 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. Ny bebyggelse är framför allt aktuell i planområdets södra del men även eventuellt på fastigheten Hammar 6:3. Vid utformning och placering av nya hus måste hänsyn tas till buller, och det är eftersträvansvärt att även nya hus ska ha bullernivåer under 55 dB(A) vid fasad. Enligt Boverkets ”Allmänna råd 2008:1” kan ny bebyggelse dock tillåtas på platser där dygnskvivalent ljudnivå är mellan 55 och 60 dB(A) om bostaden har en tyst sida för sovrum och uteplats. I detaljplanen är dock all mark där buller beräknas överstiga 55 dB(A) satt som prickmark eller kryssmark, vilket innebär att bostadshus ej får uppföras där. Med tanke på den förhållandevis låga exploateringen är det



Ekvivalentnivå från vägtrafik

dB(A), fasadnivåer frifält
utbredning inkl fasadreflex



Utdrag ur bullerutredningen

Teckenförklaring

- Bostadshus
- Övriga byggnader
- Skola
- Väg

² Trafikbullerutredning Hammarbergsvägen, Haninge kommun av Ramböll Akustik, 2014.

inte motiverat med avsteg från riktlinjer för buller. Utdraget ur bullerutredningen ovan visar ekvivalensnivå av buller 2 meter över mark längs Hammarbergsvägen.

Transporter med farligt gods

Tungelstavägen är sekundär transportled för farligt gods och ingen ny bebyggelse tillåts inom den buffertzonen på 35 meter som finns längs med vägen. I detaljplanen är den mark som berörs av detta satt som prickmark, vilket betyder att byggnader inte får uppföras där.

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.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

På låglänta tomter kan det vara nödvändigt med en viss utfyllnad. Det är då viktigt att tänka på infiltration av dagvatten och på risken för sättningar på grund av ökad last på lerjorden. För kuperade nya fastigheter, främst i planområdets södra del kan det bli aktuellt att spränga mindre klippblock. Eftersom marken här delvis består av berg i dagen och på övriga ställen troligtvis har tunna jordlager borde grundläggning inte vålla några bekymmer.

Vad gäller schaktning, fyllnad och sprängning är det generellt viktigt att försöka minimera detta. Transport av schaktmassor kräver mycket energi och ökar en byggnads miljöpåverkan. 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 lokalgatan i planområdets södra del bör gemensamhetsanläggningen utöver angöring även ha möjlighet till avledning av dagvatten i form av dike eller motsvarande.

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 lokalgata 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. 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.

Avfall

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

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 indragana 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.

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 stora lokala utsläpp. Uppvärmning av bostäder kräver mycket energi och det är viktigt att välja uppvärmningsteknik och utformning av bostaden på ett sätt som minimerar energianvändning och som i så hög utsträckning som möjligt använder förnyelsebar energi.

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: 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 2015

Preliminär byggstart: 2016

Preliminär byggtid 1 år

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 ersättningskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning 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 kvartersmark 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 nyttillkommande 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 teleledning, 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 cykelväg, som underlag för planhandlingarna. Dessutom har en dagvattenutredning och en bullerutredning tagits fram för att kunna planera och bedöma risker för detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 Lantmäteriet.

Lantmäteriet är en statlig myndighet som efter ansökan ansvarar 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 Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. 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 cykelväg. 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 markintrång 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 Lantmäteriet, 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 två **u**-områden utmarkerade, ett inom naturmarken, det gröna i Plankartan och det andra 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 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 cykelväg 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.

Den bebyggda fastigheten Ålsta 2:47 utökas genom att mark överförs från gatufastigheten Hammar 1:2. 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.

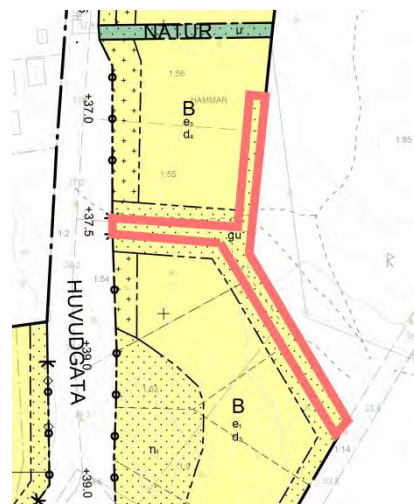
Den bebyggda fastigheten Ålsta 2:48 utökas genom att mark överförs från gatufastigheten Hammar 1:2. Fastigheten blir fortsatt varaktigt lämpad för sitt ändamål och värdet av att marken som överförs går från att vara gatumark till att planläggas som kvartersmark överstiger värdet av pågående markanvändning 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. 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.



Läge för gemensamhetsanläggning

Den befintliga Hammarbovägen utgörs av en gemensamhetsanläggning, Hammar g:1. De fastigheter som får utfart mot Hammarbovägen kommer att behöva inträda som delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen för att få rätt att nyttja den.

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.

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 (ersättningar för 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 avloppsledningar 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.

När 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 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

Bilaga 1: Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetsreglering	Övrigt
Hammar 1:2			Kommunägd gatu- fastighet
Hammar 1:4		Markområde om 20 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Hammar 1:9			Kommunägd fastighet
Hammar 1:10			Kommunägd fastighet
Hammar 1:52			Kommunägd fastighet
Hammar 1:53			Kommunägd fastighet
Hammar 1:54			Kommunägd fastighet
Hammar 1:55			Kommunägd fastighet
Hammar 1:56			Kommunägd fastighet
Hammar 1:57		Markområde om 80 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Hammar 1:58		Markområde om 80 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Hammar 1:85			Kommunägd fastighet
Skogs-Ekeby 6:1			Kommunägd gatu- fastighet
Skogs-Ekeby 6:2		Fastighetsägaren ska köpa in 430 kvm mark av kommunens fastighet Skogs-Ekeby 6:1.	Fortsatt delad utfart med Skogs-Ekeby 6:132
Skogs-Ekeby 6:3		Markområde om 350 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	Fastigheten har en avstyckningsmöjlighet, innebärandes att en ny fastighet kan bildas och bebyggas med friliggande villa. För styckningslotten krävs samordnad utfart, tillförsäkras styckningslotten genom inrättande av servitut

Skogs-Ekeby 6:11		Markområde om 20 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Skogs-Ekeby 6:112		Markområde om 25 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Skogs-Ekeby 6:120		Nej.	
Skogs-Ekeby 6:132		Fastighetsägaren ska köpa in 110 kvm av kommunens fastighet Skogs-Ekeby 6:1.	Fortsatt delad utfart med Skogs-Ekeby 6:2
Ålsta 12:1		Markområde om 40 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	
Ålsta 12:2		Nej.	
Ålsta 12:3		Nej.	
Ålsta 2:47		Fastighetsägaren ska köpa in 500 kvm av kommunens fastighet Hammar 1:2.	
Ålsta 2:48		Fastighetsägaren ska köpa in 160 kvm av kommunens fastighet Hammar 1:2.	
Ålsta 3:75		Markområde om 1 000 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde.	Skolan och brandstationen

Fastighetskonsekvenser

- Befintlig gata
- Ny gång- och cykelväg
- Mark som kommer lösas in
- Mark som köps av privat fastighetsägare
- Ny lokalgata
- Ny sträckning för Hammarbergsvägen
- Nuvarande fastighetsgränser

