

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Skogs-Ekeby 6:9 m fl, Tungelsta



### **Planhandlingar:**

Till denna plan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

### **Övriga utredningar:**

- Övergripande arkeologisk utredning
- Bullerutredningar (2 st)
- Riskbedömningar (2 st)



# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Skogs-Ekeby 6:9 m fl, Tungelsta

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Holmqvist  
Planchef

Emelie Grind  
Planarkitekt

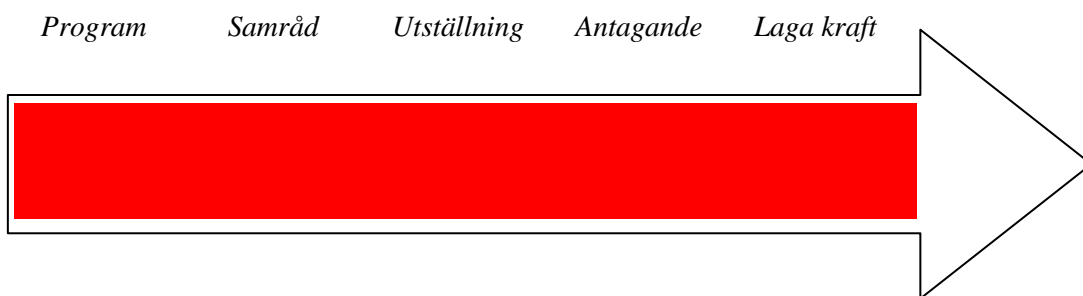


## INLEDNING

Tungelsta växte upp som ett trädgårdssamhälle när Nynäsbanan togs i bruk, i början av 1900-talet. Det är ett kulturhistoriskt värdefullt stationssamhälle där en utveckling av tätorten och ny bostadsbebyggelse planeras. Det aktuella planområdet är beläget i norra delen av Tungelsta tätort.

### **Vad är en detaljplan?**

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ska beskriva mark- och vattenanvändningen i ett område. Dokumentet ger både rättigheter och skyldigheter t ex byggrätt, styckningsrätt eller skyldighet att utforma byggnaden på något speciellt vis. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens femte kapitel och ska enligt lagen följa en viss process (se pilen nedan). Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande, vilket innebär att processen har inletts med ett s k program. Sedan följer samråd för förslag till detaljplan då berörda sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter. Därefter upprättas detaljplanen och ställs ut under minst tre veckor. Sakägare kan återigen lämna synpunkter varefter planen kan revideras och antas av kommunstyrelsen. När kommunen har antagit planen har alla, som senast under utställningen lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda, möjlighet att överklaga planen under tre veckor. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft och då är det de bestämmelser som finns på plankartan som gäller för fastighetsägarna i området.



### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för förtätning av området med bostäder i form av småhus. Området ligger i anslutning till Södertäljevägen, Idrottsvägen, Skolvägen och Tungelstavägen i nordvästra Tungelsta. I Tungelsta utvecklingsprogram anges att en komplettering av bebyggelsen är betydelsefull för att bibehålla och utveckla den service som finns i tätorten. Detaljplaneområdet är



ett av de delområden i Tungelsta som nämns som lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse.

Planförslaget innebär i korthet att området förtätas med ca 80 nya bostadshus. Det är i första hand friliggande hus på tomter om ca 1 000 m<sup>2</sup>, anpassade till områdets naturliga och topografiska förutsättningar. Mot Tungelstavägen föreslås grupphusbebyggelse i form av ett 20-tal mindre, friliggande bostadshus på små tomter. Fem parhus planeras norr om Skolvägen.

Planförslaget innebär att kommunalt vatten- och avlopp byggs ut i området och att nya lokalgator anläggs. Naturområden införs i planområdets västra och östra delar. Gång- och cykelvägar byggs ut för att öka tillgängligheten inom området och förstärka kontakten med omgivningen.

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken**

Vid planering ska miljöbalkens allmänna hänsynsregler i 3 kap samt bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i 4 och 5 kap beaktas.

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kap. Marken används redan i nuläget för bostadsändamål men med större, många gånger igenväxande trädgårdar och odlingsmarker och området är således påverkat av exploatering. De delar som bedöms vara känsliga ur ekologisk synpunkt (bl a åmiljön i planområdets västra del) har skyddats genom att naturmark lagts in i planförslaget. Området i sin helhet har begränsad betydelse från allmän synpunkt med avseende på särskilda naturvärden och med hänsyn till friluftsliv.

Markanvändningen i form av förtätad bostadsbebyggelse bedöms inte medföra att någon gällande miljö kvalitetsnorm överträds. Mer om detta under *Miljökonsekvenser* i slutet av dokumentet. Planbestämmelserna är utformade så att människor inte utsätts för varaktig störning.

### **Plandata**

#### **Läge & areal**

Det ca 18 ha stora planområdet omfattar 27 fastigheter. Planområdet avgränsas av Tungelstavägen, bebyggelseområden utmed Diskusvägen, Södertäljevägen, Idrottsvägen och Skolvägen. I norr går plangränsen i öppen jordbruksmark/skog ca 60 m norr om Skolvägen. Avståndet till Tungelsta station är ca 0,5 km och till Västerhaninge centrum 4 km.

#### **Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet ägs till största delen av enskilda markägare.



Fastigheterna Skogs-Ekeby 6:70, 6:71 och 6:91 ägs av företagen Stockhaus & Strandell AB, Tungelsta exploaterings AB respektive Järntorget AB. Idrottsplatsen ägs av Haninge kommun.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Enligt kommunens översiktsplan, antagen i februari 2005, finns i Tungelsta goda möjligheter att bygga fler bostäder. Det aktuella planområdet är markerat som förändringsområde för bostäder. I översiktsplanen anges att Rocklösaån ska skyddas mot exploatering.

#### **Gällande detaljplaner**

Området är ej tidigare detaljplanelagt. Nordväst om planområdet finns en stadsplan fastställd 1969-05-09 för bostadsbebyggelse i grupp samt en detaljplan antagen 2001-08-20 för friliggande bostadshus. Söder om planområdet finns en detaljplan antagen 1990-02-05 som medger grupphusbebyggelse.

#### **Tungelsta utvecklingsprogram – program för planområdet**

Planområdet omfattas av utvecklingsprogram för Tungelsta, antaget 1998. Programmet anger utformnings- och kvalitetskrav för bland annat bebyggelse, gator och grönstruktur. Det visar också kapaciteten för bostäder, arbetsplatser samt kommunal och kommersiell service. Inom planområdet föreslogs ett fåtal friliggande småhus med stora tomter.

Enligt programmet bör tomter ej understiga 1 000-1 500 m<sup>2</sup>. Trädgårdsstadens ideal ska gälla med sina insynsskyddade trädgårdar. Huvudbyggnad bör läggas i förgårdslinje mot gata och bebyggelsen föreslås vara låg, 1-2 våningar. Skafttomter bör undvikas. Ett grönområde föreslås intill ån.

Under hösten 1996 inbjöds Tungelstaborna till tre temamöten och idéskisser har presenterats vid ett allmänt möte i juni 1997. Vid Tungelsta station har man kunnat diskutera och lämna synpunkter till Tungelstaberedningen. Hushållen har genom foldrar blivit informerade om programarbetet. Foldrarna har även sänts till föreningar, organisationer och kommunens förvaltningar. Programmet har varit utställt och utsänt på samråd mellan 15 oktober 1997 och 19 januari 1998. Större markägare informerades om utställningen genom brev. Övriga enskilda markägare och boende inom programområdet har informerats om utställningen genom annons i Mitt i Haninge. I maj 1998 färdigställdes programarbetet.

Kommunen anser mot bakgrund av det omfattande programarbetet att ett särskilt programskede inte är nödvändigt för denna plan. Utvecklingsprogrammet visar tydligt vilka intentionerna är för det aktuella planområdet.



**Kommunala beslut i övrigt - planuppdrag**

Kommunstyrelsen har 2000-10-23 § 229, gett miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

**Information**

Fastighetsägarna har informerats om planarbetet genom ett utskick den 5 mars 2001. Ett diskussions- och informationsmöte hölls den 13 juni 2001 i Tungelsta. Ett tiotal fastighetsägare kom till mötet. Vid mötet informerades om bakgrunden till planuppdraget, planprocessen och preliminär tidplan. I övrigt beskrevs förutsättningarna i området, Tungelsta utvecklingsprogram, den arkeologiska utredningen, hästproblematiken, områdets framtida utformning och bullerproblem mm. Därefter har planarbetet avstannat av olika skäl, för att nu tas upp igen.



## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Området består av större trädgårdar eller f d trädgårdsmästerier /plantskolor. Övrig mark är skogsbevuxen eller jordbruksmark. Skogsmarken utgörs till största delen av lövträd.



*Handelsträdgård vid Tungelstavägen*



*Igenväxande ängsmark mitt i planområdet*

Marken inom området sluttar från ett höjdparti mitt i planområdet mot en å i den norra delen av området med en höjdskillnad på nästan 20 meter samt söderut mot Tungelstavägen med en höjdskillnad på drygt 10 meter.

Omgivningarna består till största delen av bostadsbebyggelse som en del av Tungelsta tätort samt i de norra delarna av öppen jordbruksmark.

#### Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området utgörs bl a av morän och glaciallera. På höjdparterier förekommer berg i dagen. Särskild geoteknisk utredning har inte utförts men grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara goda. I tveksamma fall kan särskild geoteknisk undersökning behöva göras i bygglovsskedet. Lågt liggande marker nära ån med större inslag av glaciallera kan behöva pålas vid byggnation. Det rör sig om uppskattningsvis tio nya tomter.

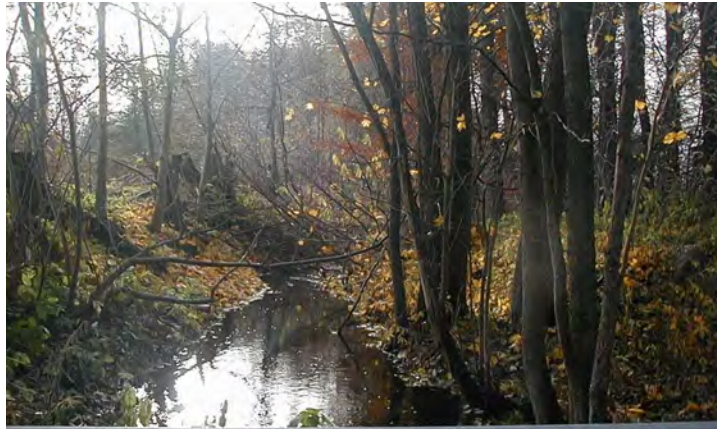
#### Radon

Markradonutredning från dec-92 redovisar planområdet som normal - lågriskområde för markradon. Kompletterande markradonundersökningar kan trots detta behöva redovisas av byggherren i samband med bygglovprövning för ny- eller tillbyggnad av bostadshus. Det är framförallt i de skogsbevuxna, kuperade delarna av planområdet som radon kan förekomma.



## Vatten

Genom planområdet rinner en å som utanför planområdet flyter ihop med Rocklösaån i Kvarndammen. Rocklösaån är viktig för Tungelstas avvattnings och ska enligt översiktsplanen skyddas mot exploatering som påverkar åns ekologiska, kulturhistoriska, landskapsmässiga och geologiska värde. Ån meandrar (slingrar) naturligt genom planområdet i de raviner som bildats. Bäckraviner och meandrande lopp är naturvärden som bör bevaras. Ån omfattas inte av strandskydd.



*Ån vid Skolvägen*

## Kulturmiljö

I inventering av kulturmiljöer i Haninge kommun anges att Tungelsta har en värdefull kulturmiljö, som en regionalt sett viktig ort för trädgårdsprodukter. När järnvägen kom 1901 köptes den omgivande åkermarken upp av ett tomtbolag som sålde den i mindre tomter till huvudsakligen trädgårdsmästare. Trädgårdsmästerierna har sedan dess gett Tungelsta mycket av dess nuvarande karaktär.



*Tungelsta gamla skola*

Angränsande till planområdet, i den sydvästra delen, finns Tungelstas gamla skola som är en välbevarad röd tvåvånings träbyggnad i Jugendstil, uppförd 1913. Tungelsta gamla skola användes en tid som Folkets Huslokal men används numera av friskolan Rodret.

## Fornlämningar

En arkeologisk utredning (UV MITT, RAPPORT 2002:11) har genomförts inom planområdet. Förutom de två redan kända gravfälten (RAÄ 88 och RAÄ 109) undersöktes fyra möjliga boplatser. Ingen av dessa visade sig vara fornlämningar. De två redan kända gravfälten utvidgades något. Därefter har Länsstyrelsen vid en besiktning 2003-10-28 bedömt att någon känd fornlämning inte finns inom Skogs-Ekeby 6:71 (fd Wigers rosenodling) där ny bebyggelse föreslås.





Enligt kulturminneslagen skall såväl enskilda som myndigheter se till att skador på kulturmiljön såvitt möjligt undviks eller begränsas. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen, enligt 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm.

### **Friluftsliv och rekreation**

Inom planområdet finns en idrottsplats med en fotbollsplan som är den enda gräsplanen i Tungelsta. Norr om planområdet breder stora strövområden ut sig, som en del av det regionalt sett betydelsefulla grönstråket Hanvedenkilen. Här finner man stora sammanhängande skogsområden, många sjöar och ett småbrutet kulturlandskap med ett stort utbud av vandringsleder och spår.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns ett 20-tal befintliga bostadshus varav de flesta är äldre trähus, två fastigheter med stall och andra komplementbyggnader samt tre fastigheter med större växthus. På idrottsplatsen finns ett antal byggnader för omklädning etc. I direkt anslutning till planområdet ligger villatomter och tre väl sammanhållna bostadsområden tillkomna under 1960-talet och framåt.



*Bostadshus vid fd Wigers rosenodling*

### **Service och arbetsplatser**

Närmaste service finns vid Tungelsta station ca 500 m söder om planområdet. Här finns livsmedelsbutik, kiosk och några pizzerior/restauranger. Ett större serviceutbud finns i Västerhaninge centrum med bl a bibliotek, livsmedelsbutiker, apotek, svensk kassaservice och pub.

Vid Tungelstavägen finns en distriktssköterskemottagning. Tungelsta skola är belägen ca 200 meter söder om planområdet. En friskola finns i anslutning till planområdet, vid korsningen Skolvägen-Tungelstavägen.



## **Gator och trafik**

### **Vägnät**

Vägnätet i Tungelsta har varit så gott som oförändrat sedan 1600-talet. Skolvägens norra del har samma sträckning idag som på 1600-talet. Vägen kan med sin smala körbana och slingrande dragning dock skapa trafiksäkerhetsproblem, främst för oskyddade trafikanter. En stor del av de oskyddade trafikanter som rör sig längs Skolvägen är skolbarn från bostäderna norr om planområdet som ska till och från Tungelsta skola. Åtgärder för att minska trafiken längs Skolvägen har gjorts, bl a genom att leda genomfartstrafik norr om planområdet, via Idrottsvägen till Södertäljevägen och Tungelsta centrum. Tungelsta skola och Tungelsta centrum söder om planområdet är viktiga målpunkter för trafiken genom området.

Tungelstavägen i planområdets sydöstra del är huvudled mellan Tungelsta och Västerhaninge. Den trafikeras med genomfartstrafik omfattande ca 5 000 fordon/dygn och en andel tung trafik motsvarande ca 6%. För den del av Tungelstavägen som ligger i anslutning till planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h och man har gjort hastighetsdämpande åtgärder.

Södertäljevägen i planområdets sydvästra del trafikeras med en genomfartstrafik om ca 3 000 fordon/dygn och andelen tung trafik är även här ca 6 %. Hastigheten på Södertäljevägen förbi planområdet är 50 km/h.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det finns en separat gång- och cykelväg vid Tungelstavägen, som går förbi Västerhaninge och vidare mot Handen. Öster om Södertäljevägen finns en gång- och cykelväg längs delar av planområdet. På Idrottsvägen är en del av körbanan genom streckmarkering avsatt för gång- och cykeltrafik. I övrigt sker gång- och cykeltrafik till största del på befintliga, smala lokalgator.

### **Kollektivtrafik**

Tungelstavägen trafikeras av buss linje 835 och 893 mot Västerhaninge och Handen. Södertäljevägen trafikeras av buss linje 848 mellan Västerhaninge och Nynäshamn. En hållplats finns vid Tungelsta skola, ca 200 m söder om planområdet. Tungelsta station trafikeras av pendeltåg på Nynäsbanan. Vid högtrafik går tågen två gånger i timmen. Området bedöms ha en bra kollektivtrafikförsörjning.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt längs Södertäljevägen, Idrottsvägen och delar av Skolvägen. Knappt halva planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvattnet tas idag omhand lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och vattendrag. I de östra



delarna av planområdet avleds dagvatten till dagvattenledning vid Södertäljevägen. Vid ån nordost om Södertäljevägen finns en utsläppspunkt för dagvatten från bostadsområdet nordväst om planområdet.

En station för sortering av avfall finns vid idrottsplatsen intill Idrottsvägen i planområdets västra del.

### **Hälsa och säkerhet**

Följande hälso- och säkerhetsaspekter har varit förutsättningar för planeringen. Åtgärder som vidtagits för att säkerställa dessa aspekter framgår av stycket *Störningskydd* i förslagsdelen på sidan 16.

### **Förorenad mark**

På flertalet fastigheter inom planområdet finns eller har funnits handelsträdgårdar som bedrivit odlingsverksamhet under lång tid. Vid verksamheterna kan användande av bekämpningsmedel ha förekommit och det kan finnas oljerester i marken.

### **Buller**

Tungelstavägen och Södertäljevägen alstrar buller, vilket detaljplanen måste ta hänsyn till. Bostäder bör inte placeras så att bullernivån överstiger 55 dB(A) vid fasad. Om det ändå sker skall åtgärder vidtas för att bullernivån inomhus ej överstiger 35 dB(A). Sovrum och uteplats bör placeras på den sida som inte vetter mot Tungelstavägen eller Södertäljevägen.

### **Riskhänsyn farligt gods**

Tungelstavägen och Södertäljevägen är sekundära transportleder för farligt gods, vilket medför att riskbedömningar har genomförts för dessa delar. En 25 meter bred zon närmast vägarna ska vara helt bebyggelsefri.

### **Hästverksamhet**

Inom området finns två befintliga hästverksamheter. Hästhållning kan orsaka olägenhet för omgivningen genom allergener, lukt och flugor. Inom Tungelsta tätort bör hästverksamheter begränsas.



## FÖRSLAG

### ***Planens huvuddisposition***

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Nya avstyckningar föreslås på befintliga, större trädgårdar. Rakt genom planområdet i nord-sydlig riktning anläggs en ny lokalgata som blir infartsväg för huvuddelen av tillkommande avstyckningar. Skyddsvärda delar av planområdet, såsom åmiljön och skogsbeklädd sluttningssmark med fornlämningar, undantas från ny bebyggelse.

Grundtanken för planens disposition har varit idén om trädgårdsstaden så som den beskrivs i utvecklingsprogram för Tungelsta. Gång- och cykelrörelser genom området underlättas genom promenadstråk och gång- och cykelvägar.

Tomtstorlekarna varierar beroende på topografiska förutsättningar och anpassat till vegetation. Mot Tungelstavägen föreslås tätare grupphusbebyggelse.

### ***Naturmark***

Befintlig vegetation bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I de kuperade, skogsbeklädda delarna av planområdet har stora tomter lagts in medan det i flackare delar av planområdet föreslås mindre tomter och en tätare bebyggelse. Hustyper bör väljas utifrån tomtens förutsättningar. Stora förändringar av markhöjder för att passa ett speciellt hus får ej förekomma.

Marken närmast ån i planområdets nordvästra del blir enligt detta planförslag ett allmänt naturområde och ett bevarat grönstråk. Vid ån röjs naturmarken och en promenadstig iordningställs så att området kan användas som promenadstråk genom planområdet upp mot Hammarskogen. Vattenflödet i ån varierar under året. I västra delen av naturområdet, mot Södertäljevägen finns en damm som kan fungera som fördröjningsmagasin och där vattenflödets variation under året kan jämnas ut. Det kommer framförallt att märkas genom att lågvattenflödena ökar under torrperioder. Därmed ökar utspädningen av föroreningar och vattenkvaliteten förbättras. Dämpningen av högvattenflödena kommer inte att bli lika synbara. På vissa ställen, däribland vid vägtrumman under Skolvägen, kan kapaciteten behöva förbättras för att undvika översvämningar vid extra höga vattenflöden. Tomtmarken närmast ån får enligt planförslaget inte bebyggas för att minska risken för översvämning och skred.

I planområdets södra del finns en sluttning med lövskog och fornlämningar. Även denna del sparas som ett mindre grönområde/naturmark för närrekreation. Norr om Skolvägen finns igenväxande hagmarker som enligt förslaget blir tomtmark.



Det är dock endast marken närmast Skolvägen som föreslås bebyggas. Norr därom finns ett stort öppet landskapsrum som bör bevaras.

På tomtmark längre upp i sluttningen fortsätter fornlämningsområdet. Denna del undantas från ny bebyggelse.

### **Ny bebyggelse**

Utgångspunkten har varit att tomterna inte bör underskrida en yta på 1 000 m<sup>2</sup> så att befintlig vegetation kan bevaras i stor utsträckning och så att en god disposition av bebyggelsen kan åstadkommas. Föreslagen bebyggelse är huvudsakligen friliggande enbostadshus. På Skogs-Ekeby 6:71 mot Tungelstavägen planeras för grupphusbebyggelse av små, fristående hus med tomtstorlekar ner till 600 m<sup>2</sup>. De små tomterna kompenseras av gemensamma ytor för lek och närrekreation i anslutning till grupphusbebyggelsen. Norr om Skolvägen föreslås parhus. Dessa ska placeras i förgårdsmark mot Skolvägen för att inte störa det öppna landskapsrum som breder ut sig mellan Skolvägen och Skogs-Ekebyvägen / Frideborgsvägen. Totalt beräknas 50 nya, friliggande bostadshus tillkomma, 22 bostadshus i grupp samt fem parhus. Det innebär totalt 82 nya bostäder inom planområdet. Dessutom får huvudbyggnad på de större tomterna inrymma två lägenheter om den ena har en bruttoarea på högst 50 m<sup>2</sup>, vilket kan medföra att ytterligare några bostadslägenheter tillkommer inom planområdet.

### **Utformning och gestaltning**

För att få ett enhetligt element i området, som gör att bebyggelsen kan läsas ihop, ska taktäckningen på samtliga bostadshus vara tegelröd. Komplementbyggnader tillåts en avvikande taktäckning, såsom takpapp. I övrigt bör omsorg ägnas fasadutformning, materialval och färgsättning så att området ger ett gott intryck och passar in i den trädgårdsstadskaraktär som Tungelsta har. Vid färgsättning är traditionella färgtyper med naturliga färgpigment (såsom ockra, umbra, terra och järnoxid) i röda, gula, bruna eller gråa nyanser är att föredra. Fasadmaterialet bör vara trä eller puts. Putsade fasader kan även vara vita. Byggnader får uppföras i två våningar och kan gärna utformas i traditionell stil med sadeltak och spröjsade fönster.

En viktig del av områdets karaktär är grönskan och topografin. Det är därför av stor vikt att tillkommande bebyggelse anpassas till terrängförhållanden och natur för att ge en bra anslutning mellan mark och hus. Souterränghus kan vara ett bra alternativ på kuperade tomter. Även altaner bör anpassas till befintlig terräng. Tillbyggnader ska utföras varligt och anpassas till byggnadens ursprungliga proportioner.

Huvudbyggnader bör i de fall det är lämpligt med hänsyn till terräng-, grundläggnings- och ljusförhållanden läggas i förgårdslinje mot gata, för att



förstärka gaturummen och ge en sammanhållen bebyggelsestruktur. Illustrationskartan ger en vägledning om hur husen bör placeras. Garage ska placeras minst 6 m från gatan eller den gemensamma infartsvägen för att möjliggöra ytterligare en bilplats.

För friliggande hus på fastigheter om minst 850 m<sup>2</sup> tillåts en bruttoarea om 200 m<sup>2</sup> och en byggnadsarea (den yta byggnaden upptar på marken) om 160 m<sup>2</sup>. Bruttoarean innefattar den totala arean i samtliga våningar. Förutom huvudbyggnad tillåts två komplementbyggnader om sammanlagt 40 m<sup>2</sup>. En begränsning av byggnadsarean kopplas till tomtstorleken, vilket medför att de minsta tomterna under 1 000 m<sup>2</sup> inte kan bebyggas fullt ut enligt ovan.

Takvinkeln begränsas till 27 grader, förutom för bostadshus i en våning för vilka takvinkeln får vara 38 grader. Den största tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 m. För uthus gäller 3 m.

För parhusen och grupphusbebyggelsen gäller andra bestämmelser. Vid parhusfastigheterna får endast en komplementbyggnad uppföras till en byggnadsarea om 25 kvm.

I grupphusområdet mot Tungelstavägen gäller en största byggnadsarea om 75 m<sup>2</sup> samt att uteplats om max 20 m<sup>2</sup> i en våning får byggas in. Utöver detta får uthus såsom förråd, garage eller carport uppföras till en byggnadsarea om totalt 20 m<sup>2</sup>.



*Illustration av föreslagen gruppbbyggelse på fd Wigers rosenodling vid Tungelstavägen (illustrationen gjord av Villa Arkitektur på uppdrag av Veidekke).*



### **Material och byggteknik**

En ekologisk grundsyn och kretsloppstänkande ska tillämpas vid uppförandet av byggnaderna. Grundläggande är sunda byggmaterial och metoder med så liten miljöbelastning som möjligt och ett naturanpassat boende med odlingsmöjligheter.

### **Arbetsplatser och kompletterande verksamheter**

Inom planområdet planeras inte för några verksamheter. Dock finns möjlighet att för bostadsfastigheter större än 2 000 m<sup>2</sup> komplettera bostadshuset med en byggnad för icke störande eller trafikalkstrande verksamhet. Med icke störande verksamhet menas verksamhet som inte bullrar, medför luktstörningar eller skadliga luftutsläpp, t ex kontor, ateljé, frisersalong eller tandläkarmottagning. Om verksamheten innebär besökande måste lämpligheten utredas med trafikstudier samt möjlighet att anordna parkering.

### **Lek och rekreation**

Planförslaget innebär att lek och närrekreation i hög grad sker på kvartersmark. Övriga ytor för närrekreation är de två grönområdena, vid ån och skogsslutningen i planområdets södra del, vilka lagts in som naturmark för allmänt ändamål i planförslaget samt idrottsplatsen i planområdets västra del. Vid grupphusbebyggelsen mot Tungelstavägen i planområdets sydöstra del planeras en för delområdet gemensam lekplats.

### **Gator och trafik**

Som en del av utvecklingsprogrammets vision för Tungelsta som en trädgårdsstad har återvändsgator så långt möjligt undvikits. Ambitionen har varit att lokalgatorna ska utgöra ett sammanhållet gatunät. En helt ny lokalgata föreslås byggas ut tvärs genom planområdet mellan Skolvägen och Södertäljevägen. En befintlig infartsväg i planområdets sydöstra del byggs om till lokalgata och ansluter till den nya lokalgatan mitt i området. Sydost om idrottsplatsen föreslås en ny lokalgata som genom en vändplan övergår till gång- och cykelväg. På så sätt minskar intrånget i naturmarken vid ån. Skolvägen breddas något och Idrottsvägen breddas delvis för att förlänga befintligt gång- och cykelstråk på del av körbanan.



*Befintlig infartsväg som föreslås göras om till lokalgata*

Lokalgatorna har dimensionerats för körbanor på ca 4,5 m så att en bil och en lastbil precis kan mötas, för att begränsa genomfartstrafik och hålla nere



hastigheterna. I partier som är kuperade eller med dålig sikt kan körbanan behöva smalas av ytterligare, ner till 3,5 meter. Hastighetsbegränsningen bör vara 30 km/h.

Utbyggnad av nya gator och breddning av befintliga förutsätter markinlösen, se vidare i genomförandebeskrivningen. Gatukostnad kommer att tas ut för förbättring av vägarna. Gatukostnadens fördelning mm beskrivs i en särskild gatukostnadsutredning som skickas ut samtidigt som denna plan.

### **Gång- och cykeltrafik**

Genom området rör sig boende från de norra delarna av Tungelsta mot Tungelsta centrum, skola, järnvägsstation mm. Planen syftar till att förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter. En gångbana byggs ut längs med Skolvägen. Gång- och cykelstråket på Idrottsvägen föreslås förlängas upp till Skolvägen genom att den norra delen av gatan breddas. Befintlig gång- och cykelväg vid Södertäljevägen byggs ut vid fastigheten Ålsta 27:1 så att den löper längs med hela planområdet. Idrottsvägen binds samman med bostadskvarteren vid Tungelstavägen i höjd med Tungelsta skola, genom att nya gång- och cykelvägar samt lokalgata anläggs. Därmed skapas ett nytt gång- och cykelstråk tvärs genom planområdet mot Tungelstas centrala delar. Dessutom föreslås naturmarken vid åravinen genom planområdet röjas och göras mer tillgänglig som promenadstråk.

### **Parkering och utfarter**

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Garageuppfart ska ordnas så att möjlighet till två bilplatser tillskapas. Vid grupphusbebyggelsen mot Tungelstavägen (Skogs-Ekeby 6:71) räcker det med en bilplats på tomten om extra bilplatser iordningställs på de gemensamma ytor som i plankartan markerats för parkering. I enlighet med kommunens parkeringsnorm ska grupphusområdet ha två bilplatser per tomt plus minst fyra bilplatser för gästparkering. Parkeringsbehovet för idrottsplatsen bedöms kunna inrymmas inom det område som avsatts för idrottsändamål. För kompletterande verksamheter ska erforderligt parkeringsutrymme anordnas inom den egna fastigheten.

I de delar av planområdet där bebyggelsen anordnats i mindre grupper har på många ställen en direkt anslutning till lokalgata inte kunnat anordnas. Där föreslås istället en gemensam infart med vändmöjlighet. De gemensamma infarterna har lagts ut som mark reserverad för gemensamhetsanläggning.

Utfartsförbud har lagts in från bostadsfastigheter till de större vägarna Södertäljevägen och Idrottsvägen samt från grupphusområdet vid Tungelstavägen direkt till angränsande lokalgata. Utfartsförbudet påverkar två befintliga bostadsfastigheter mot Södertäljevägen som får lägga om sina utfarter norrut för Ålsta 31:2 respektive västerut för Ålsta 30:1.





## Störningsskydd

### Bullerutredningar

Två bullerutredningar har tagits fram för planområdet. En för sträckan mot Tungelstavägen (Skogs-Ekeby 6:71) och en för Södertäljevägen (Ålsta 27:1, 30:1, 31:1 och 31:2).

För Tungelstavägen har Bernström Akustik HB upprättat en trafikbullerutredning daterad 2004-12-16 och reviderad 2005-02-24. Utan bullerskärm överskrider gällande riktvärden för buller vid planerade bostäder närmast Tungelstavägen. Med en 2,0 m hög bullerskärm mot Tungelstavägen och ca 30 m in mot Skolvägen innehålls ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) vid fasad på båda våningarna och vid uteplatser. Maximal ljudnivå överstiger inte 70 dB(A) utom vid det närmaste husets fasad på övre våningen.

Avsteg från gällande riktvärde 70 dB(A) för enstaka bostadshus bedöms acceptabelt i detta fall med hänvisning till områdets kollektivtrafiknära läge. En förutsättning är dock att sovrum och ventilation/tilluftsdon på den övre våningen orienteras bort från Tungelstavägen mot den tysta sidan och att fasaden isoleras så att ljudnivån inomhus inte överskrider 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maxnivå inomhus. Uppföljande bullermätningar ska göras vid bostadshusen närmast Tungelstavägen för ekvivalent- och maxnivå inomhus och vid uteplats. Resultatet av bullermätningarna ska redovisas i samband med slutbesiktningen.



*Illustration av bullerplank och ny bebyggelse sedd från Hammarbergsvägen och Tungelstavägen*

För den del av planområdet som gränsar mot Södertäljevägen har Ingemansson Technology AB upprättat en bullerutredning, daterad 2005-04-22. Utan bullerskyddsskärm går det att bygga enplanshus som uppfyller gällande mål, 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Med en två meter hög bullerskyddande skärm eller plank mellan gång- och cykelvägen och de föreslagna tomterna kan de planerade husen byggas i två plan och uppfylla ovanstående riktvärden för ljudnivån.



På plankartan har en markremsa längs med Södertäljevägen reserverats för bullerplank. För dessa två områden ska gemensamhetsanläggningar inrättas. I gemensamhetsanläggningarna ska de fastigheter som är bullerstörda ingå. Syftet med gemensamhetsanläggningarna är att de fastigheter som har behov av ett bullerplank gemensamt ska ansvara för uppförande, drift och skötsel av bullerplanken mot Södertäljevägen.

### **Riskbedömningar**

För de delar av planområdet som gränsar mot Tungelstavägen och Södertäljevägen har förutom bullerutredningar även riskanalyser gjorts.

WSP har gjort en riskanalys för Skogs-Ekeby 6:71 mot Tungelstavägen, daterad 2004-10-04 och reviderad 2004-10-15. De risker som identifierats och som, med avseende på personsäkerheten, bedöms kunna påverka detaljplaneområdet är förknippade med trafiken på Tungelstavägen. Identifierade risker är avåkning av fordon, fordonsbrand samt olycka med läckage av farligt gods. Riskanalysen visar på att det inte behöver utföras några riskreducerande åtgärder för detaljplaneområdet vid Skogs-Ekeby 6:71, varken i form av skyddsavstånd till bebyggelse eller övriga åtgärder.

WSP har dessutom gjort en övergripande riskanalys för sträckan mot Södertäljevägen i planområdets sydvästra del, daterad 2004-10-25. Riskanalysen visar på att det inte förekommer något behov av varken detaljerad riskanalys eller riskreducerande åtgärder för detaljplaneområdet Skogs-Ekeby.

### **Markprover**

Med avseende på risken för markföroreningar i form av oljerester och spår av bekämpningsmedel vid de gamla trädgårdsmästerierna på fastigheterna Skogs-Ekeby 6:9, 6:70 och 6:71 samt Ålsta 27:1 ska markprover redovisas i samband med bygglovprövning.

### **Hästverksamhet**

Befintliga hästverksamheter inom planområdet ersätts med bostadshus.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp avses utökas genom att befintligt ledningsnät byggs ut vid Skolvägen och i de tillkommande lokalgatorna. Vid de gemensamma utfarterna ansvarar tomtägarna för ledningsdragning från lokalgatan. För vissa fastigheter måste avloppet pumpas till det kommunala ledningssystemet. I lågpunkterna vid ån i höjd med Skolvägen respektive den planerade gång- och cykelvägen behöver pumpstationer uppföras. Mark för tekniska anläggningar har därför lagts in i planen vid dessa punkter.



Utbyggnaden av allmänna VA-ledningar i området medför att enskilda avloppsanläggningar inte längre ska användas. Kommunen kan komma att lösa in sådana anläggningar efter särskilda regler och prövning. Enskilda vattentäkter kan få behållas och undantas från debitering om de motsvarar kraven på mängd och kvalitet för bebyggelse enligt detaljplanen.

### **Dagvattenhantering**

I takt med ökad utbyggnad kan större takytor och större andel hårdgjorda ytor förväntas. Det innebär i sin tur att flödena i vattendrag och diken ökar vid regn och snösmältning. Strävan ska vara att en stor del av dagvattnet ska kunna tas om hand lokalt på de egna tomterna. Markförändringar som påverkar ytavrinningen på intilliggande mark får inte förekomma. Visst överskott av dagvatten kan ledas till ån genom planområdet för lokalt omhändertagande. Det är viktigt att befintliga öppna diken och vattendrag inte fylls igen eller ersätts med ledningar. Det ankommer på ägaren till fastighet som berörs av befintligt dike att hålla dem i sådant skick att vattenföringen inte försämras eller förhindras.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringens skall anpassas till långtgående källsortering och återvinning enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten. Område för återvinningsstation har lagts in vid Idrottsvägen söder om idrottsplatsen.

### **El och uppvärmning**

De nytillkommande husen bör förses med energieffektiva uppvärmningssystem som t ex bergvärme och vattenburen värme. Område för tekniska anläggningar har lagts in runt befintliga transformatorstationer vid Södertäljevägen, Idrottsvägen och Skolvägen.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag då den vunnit laga kraft. Genomförandetiden anger inom vilken tid fastighetsägarna har möjlighet att genomföra planen. Om en ändring eller upphävande sker innan denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den upphävs eller ändras.

Genomförandetiden för allmän platsmark, dvs gator och naturområden börjar att löpa den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmarken (tomtmarken) påbörjas 1½ år efter det att planen vunnit laga kraft. Bygglov kan dock medges med mindre avvikelse där det bedöms lämpligt när utbyggnad av vatten och avlopp påbörjats.



Mark föreslås inlösas för allmänt ändamål för lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark. Se vidare i förslag till genomförandebeskrivning och gatukostnadsutredning.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### **Miljökonsekvenser**

Enligt 6 kap miljöbalken (MB) och 5 kap plan- och bygglagen (PBL) ska en bedömning göras av huruvida planen medför en så betydande påverkan på miljön att en miljöbedömning bör ske. Planavdelningen har i samråd med kommunens miljöenhet konstaterat att den aktuella detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan av ovannämnt slag. Någon miljöbedömning enligt MB och PBL kommer därmed inte att upprättas. I detta kapitel redogörs däremot för miljökonsekvenser som planförslaget för med sig, på en övergripande nivå.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kvävedioxidhalten för området år 1999 till mindre än 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  luft, en nivå som enligt prognos för 2006 kommer att vara stabil. Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Utomhusluften får inte innehålla mer än i genomsnitt 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  partiklar under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten för det aktuella planområdet under 27  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  förutom vid Tungelstavägen där halten kan uppgå till 39  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  dygnsmedelvärde. Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken samt i mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. För det aktuella planområdet avses uppvärmning ske med vattenburen el eller bergvärme och andelen kollektivtrafiksresenärer bedöms vara relativt hög. Sannolikt kommer därför de fastlagda gränsvärdena att klaras med god marginal. Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafiken som eldning med ved och olja. Från och med 2005 får



utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt 10 milligram/m<sup>3</sup> luft. Gränsvärdet bedöms inte överskridas inom planområdet. Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärdet för bensen i luften inte vara högre än 5 µg/m<sup>3</sup>. SLB har under 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I det aktuella området ligger värdet under 1,0 µg/m<sup>3</sup>. Med de trafikmängder som beräknas uppkomma inom planområdet bedöms det fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

Även om maxvärdena i miljö kvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan t ex genom den biltrafik som har Stockholm som målpunkt. Tillgången till kollektivtrafik inom gångavstånd kommer troligen innebära att många väljer att resa kollektivt i stället för med egen bil. Den regionala påverkan av biltrafik från planområdet bedöms därmed som marginell.

### **Övriga miljökonsekvenser**

Kommunalt vatten och avlopp byggs ut inom området. Enskilda anläggningar kommer anslutas till det kommunala VA-systemet. Det kommer att medföra en minskad påverkan i form av lokala utsläpp (närliggande recipienter (bl a Rocklösaån). Marken som idag infiltrerar regnvatten kommer att delvis hårdgöras och mängden dagvatten ökar.

Övriga konsekvenser för miljön är att hästhållningen med dess externa konsekvenser (såsom allergener och risk för olägenhet på grund av flugor och lukt) försvinner. De ekologiska förutsättningarna för ån förbättras genom att ett grönområde föreslås. Naturmarken fungerar som en skyddszon (buffertzon) mellan tomtmark och ån.

### **Övriga konsekvenser**

Om planen genomförs fullt ut kommer området ha utökats med ca 80 nya fastigheter som bebyggs med bostadshus. Trädgårdsmästerierna med sina för Tungelsta karaktäristiska växthusbyggnader försvinner. Områdets karaktär förändras från öppna eller igenväxande odlingsmarker och gles bebyggelse på stora tomter till att få karaktären av ett villasamhälle. Mot Tungelstavägen blir bebyggelsen mer stadslig med tät bebyggelse på små tomter medan höjdpunkt mitt i området behålls i stort sett obebyggt.

Planförslaget medför att den allmänna tillgängligheten inom området förbättras genom att nya lokalvägar, gång- och cykelvägar samt naturmark med gångstigar inrättas. Därmed blir det lättare för fotgängare att ta sig från Tungelstas norra delar genom planområdet och till Tungelsta centrum. En positiv konsekvens av planförslaget kan vara att Skolvägen med sin smala körbana och dåliga



siktförhållanden avlastas genom att oskyddade trafikanter väljer gång- och cykelvägen genom naturområdet över ån istället.

Trafiken inom området ökar men i samband med att nya lokalgator byggs ut med direkt anslutning till Södertäljevägen förväntas trafikökningen på befintliga lokalgator bli marginell.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Ulla Christiansson (genomförandefrågor), Anne-Charlotte Glantz (miljö), Emelie Grind (planering), Bengt Grönberg (gator samt vatten och avlopp), Benita Jernberg (bygglov), Kent Lindgren (trafik) och Petra Lindvall (park).

