

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsutvecklingsavdelningen
Planenheten

Detaljplan för Ålsta 27:1 och 27:2

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2023-12-19 § 81** att ge uppdrag att upprätta ny detaljplan för **Ålsta 27:1 och 27:2**. Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för 29 bostäder i form av radhus och parhus på aktuell plats och att pröva en större förtätning än vad som medges i gällande detaljplan.

Detaljplaneförslaget har under perioden 17 mars 2025 – 25 april 2025 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/alsta27-1o2. Ett samrådsmöte med öppet hus har hållits på plats.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har **16** yttranden inkommit, varav **12** från myndigheter och **4** från privatpersoner. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planenhetens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	PostNord	2025-03-17	X		
M2	Skanova (Telia Company)	2025-03-17		X	
M3	Svenska kraftnät	2025-03-21		X	
M4	Vattenfall	2025-03-26	X		
M5	Statens geotekniska institut (SGI)	2025-03-27		X	
M6	SRV återvinning	2025-04-04		X	
M7	Södertörn miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOFH)	2025-04-14	X		
M8	Södertörns Brandförsvär	2025-04-23		X	
M9	Trafikförvaltningen Stockholm	2025-04-25	X		
M10	Trafikverket	2025-04-25	X		
M11	Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)	2025-04-25	X		
M12	Länsstyrelsen	2025-05-20	X		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Boende 1	2025-03-18	X		X
P2	Boende 2	2025-03-30	X		X
P3	Tungelsta socialdemokratiska förening	2025-04-22	X		X
P4	Boende 3	2025-04-24	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPAUNKTER MED planenhetens kommentar

M1. Postnord

Informerar om att postlådornas placering ska vara i anslutning till områdets infart. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planenhetens kommentar:

- Synpunkten är noterad. Slutlig placering av postlådor avgörs i samband med detaljplanens genomförande.

M2. Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar:

- Noterat informationen om ledningarna och hur de påverkas framgår av planbeskrivningen.

M3. Svenska kraftnät

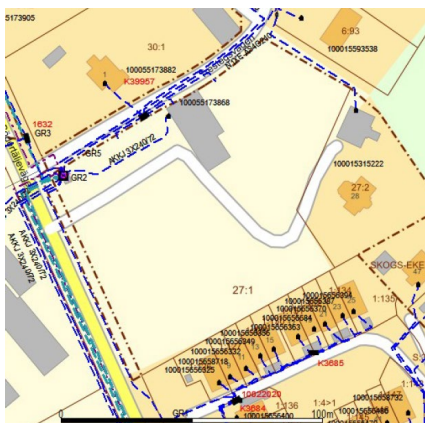
Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter.

Planenhetens kommentar:

- Noterat.

M4. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall Eldistribution AB önskar att kommunen ändrar förklaringen i plankartan E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för. Planhandlingen ska tydliggöra att befintlig kabel inom planområdet måste flyttas. Flytt utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.

Vattenfalls riktlinjer ska följas:

- Parkering invid nätstation: Minsta avstånd från parkeringsplats till nätstation ska vara 2 meter.
- Anvisningar avseende utformning av ny mark/plantering invid nätstation ska följas så att inte Vattenfall Eldistributions stationsanläggning riskerar att ta skada eller försämrats ur ett underhålls-, personsäkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv. Vattenfall informerar även om ledningsflytt, kabelutsättning etc.
- Särskilda anvisningar och skadestandsregler gäller vid plantering ovanpå markkabel. Växtlighet bör inte planteras inom ett område av 2 meter från ledningens mitt.

Vattenfall Eldistribution AB informerar också om följande:

- Flytt eller ändring av befintliga elnät utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.
- Förfrågan om ledningsflytt görs via Vattenfalls webbplats.
- Beställ offert för elanslutning (byggkraft och permanent servis) i god tid via Anslutning – Vattenfall Eldistribution eller telefon 020–82 10 00.
- Kabelutsättning ska alltid begäras inför schaktningsarbeten.
- Vid arbeten nära elledningar (byggnation, trädfällning, schaktning, sprängning) ska bevakning beställas så att Vattenfall kan närvara och undvika skador.
- Vid ny infart ska befintlig markkabel läggas i rör, beställs samtidigt som elservis.
- Elnätanläggningar ska hållas tillgängliga under hela genomförandet.
- Byggnader eller anläggningar får inte uppföras så nära elnätet att säkerhetsavstånd underskrids.

Planenhetens kommentar:

- Placering av parkeringsplatser justeras i plankarta i enlighet med synpunkt på avstånd från nätstation
- Plankarta justeras så att E = Tekniska anläggningar på plankartan ändras till E = Transformatorstation
- I planbeskrivning förtydligas att befintlig kabel inom planområdet måste flyttas. Flytt utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.
- Övriga synpunkter och medskick noteras.

M5. SGI

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*

M6. SRV

SRV har inget att kommentera kring möjligheten att hämta avfall.

SRV informerar om sina olika typer av avfallsfraktioner och att storleken för dessa fyra lägen för insamling uppskattas till 8x1,5 meter, men välkomnar till dialog om annan form önskas.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*

M7. SMOFH

- Förbundet delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Kompletterande markteknisk undersökning inklusive grundvatten krävs för att utreda avhjälpande åtgärder efter tidigare handelsträdgårdsverksamhet på platsen.
- Om åtgärdsbehov konstateras och avhjälpande saneringsåtgärder inte utförs innan detaljplanen antas, så behöver planbestämmelse läggas till som säkerställer att startbesked inte får medges innan markföroreningar är avhjälpade till tillämpade riktvärden för planens markanvändning.
- Smofh önskar dialog om provtagningsplan innan undersökning utförs
- Anläggande av planerad dagvattendamm behöver anmälas till förbundet.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*
- *Kompletterande markundersökning är utförd enligt ovan efter dialog med förbundet och godkänd provtagningsplan.*
- *Resultatet av provtagning konstaterar saneringsbehov i två lägen med förhöjda halter av föroreningar och kommer att kopplas till villkorad planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges förrän sanering har genomförts.*
- *I planbeskrivningen förtydligas att ett anläggande av en eventuell dagvattendamm ska anmälas till Smofh.*

M8. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*

M9. Trafikförvaltningen region Stockholm

Trafikförvaltningen ser positivt på en möjlig förtätning i kollektivnära läge, men påpekar att det saknas ett resonemang om förhållningssätt till RUFS 2050 i egenskap av att Tungelsta är ett område som är utpekade som strategiskt stadsutvecklingsområde.

Vidare informerar Trafikförvaltningen om vikten av en helhetssyn där gång- och cykelvägars funktionalitet utgör en del av att kollektivtrafiken blir ett attraktivt resesätt. Trafikförvaltningen påpekar slutligen att busstrafikens framkomlighet även bör säkerställas under byggtiden.

Planenhetens kommentar:

- *Föreslagen detaljplan i centrala Tungelsta är i linje med RUFS 2050 utpekade prioriterade utvecklingsområde och stärker den regionala stadskärnan Västerhaninge–Tungelsta med hållbar stadsutveckling i kollektivnära läge och stärka underlaget för lokal service..*
- *Planbeskrivningen kompletterats med förtydligande enligt ovan.*
- *Övriga punkter noteras.*

M10. Trafikverket

Dagvatten

Även om det kan bedömas att planområdets sammanlagda fördröjningsvolym ökar med planerad exploatering, så bör kommunen överväga ytterligare åtgärder för att omhänderta dagvatten, detta med hänvisning till den översvämningsrisk som finns inom planområdet och vid väg 257.

Trafikverket anser att dammens närhet till vägen behöver säkerställas så den inte påverkar vägen negativt, den får inte heller utformas på ett sätt som leder till att underhåll av vägen försvåras. Trafikverket anser att dagvattenåtgärder som planeras för ska återspeglas i planbeskrivning och plankarta. Detta ska vara klargjort innan granskning.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunen bedömer att de planerade dagvattenåtgärderna redovisas tydligt i planbeskrivningen och i plankartan. I avsnitt om dagvattenhantering redovisas för föreslagna lösningar och på plankartan är ytan där dagvattenhantering planerad regleras all kvartersmark med bestämmelse om markens anordnande: "Marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta".*
- *I dagvattenutredningen har dammen en föreslagen storlek kopplat till lämplig fördröjningsvolym. Dammens placering ryms väl på angiven plats (n1 - prickmark) och drift och underhåll av dammen inkräktar inte på ytor utanför planområdet. Platsen regleras med n1- Marken ska vara tillgänglig som översvämningsyta och marken får inte hårdgöras. Detta regleras för att möjliggöra naturlig infiltration i marken så att planområdets lågpunkt kan nyttjas till dagvattenhantering inklusive rening och fördröjning. Vidare har en stabilitetsberäkning utförts för att säkerställa att damm och förhöjd marknivå i sydvästra hörnet av planområdet inte påverkar väg 257 eller dess anläggningar på ett negativt sätt.*

Geoteknik

I det geotekniska underlaget saknas utredning och riskanalys för påverkan på väg 257. Trafikverket förutsätter att kommunen i det fortsatta planarbetet säkerställer att detaljplanen inte negativt påverkar Trafikverkets anläggningar, vilket ska framgå av underlaget. Nya belastningar eller schakt i jord kan förorsaka att statlig väg 257 eller dess kringutrustning såsom brunnar, diken mm utsätts för risk för sättningar, försämrade stabilitetsförhållanden som kan leda till skred av Trafikverkets anläggning eller närliggande mark. Kommunen behöver säkerställa att åtgärderna inte innebär några geotekniska risker för Trafikverkets anläggningar.

Planenhetens kommentar:

- *Geoteknikutredning är kompletterad med markprover och beräkningar i kritiska lägen för att undanröja geotekniska risker. Utförda markprover visar en delvis mer gynnsam marksammansättning med mindre inslag av lera än SGU:s översiktliga kartering. I planområdets sydvästra hörn konstateras att leran är som mäktigast och lösast, varför detta läge har studerats närmare. Stabilitetsberäkningens resultat konstaterar att markens stabilitet ligger långt över säkerhetskravet även för de lägen där markförhållande har sämst förutsättningar och där faktorer som markuppbbyggnad, dagvattendamm och närhet till väg tagits i beaktande.*
- *Bedömningen är därmed att förhöjd marknivå (markuppfyllnader) för planerad bebyggelse och dagvattenanläggning i planområdet inte påverkar väg 257 med dess anläggningar, eller närliggande mark på ett negativt sätt. Inte heller bedöms anläggningsarbetena att föranleda en risk för negativ påverkan i samband med entreprenadarbeten.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande att kommunen bedömer med utgångspunkt från utförd stabilitetsberäkning att geotekniska förhållandena inte föranleder särskilda åtgärder i plankarta för att undanröja risk för ras och skred.*

Trafiksäkerhet

Detaljplanen bidrar till att fordonstrafiken ökar över gång- och cykelvägen vid Trestegsvägen. Trafikverket uppmanar kommunen till att planera för en hastighetssäkrad passage till 30 km/h vid Trestegsvägen för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på gång- och cykelvägen.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*
- *Upplysningsvis är Trestegsvägen redan hastighetsbegränsad till 30 km/h.*

Buller

Trafikverket kräver att kommunen tar fram en bullerutredning som redovisar att riktvärden enligt bullerförordningen uppfylls.

Byggnadsvolymnernas utformning och lokalisering ska analyseras i bullerutredningen och motsvarande reglering ska införas i plankartan enligt 4 kap. 32 § PBL.

Om skyddsåtgärder krävs ska dessa redovisas i bullerutredningen och regleras i planen.

Trafikverket anger att bullerberäkningar ska baseras på Trafikverkets basprognos och utföras enligt Nord2000-metoden, då denna ger mer rättvisande resultat än tidigare Nord96. Kommunen ska till granskningsskedet redovisa en bullerutredning som är samstämmig med byggnaders föreslagna användning, volym och placering, och som visar att riktvärden klaras för bostäder och eventuella skol- eller vårdlokaler.

Planenhetens kommentar:

- *Bullerutredning är framtagen enligt Trafikverkets uppställda kriterier i yttrandet och följer Trafikbullerförordningens riktvärden. Beräkningarna visar att samtliga fasader får en dygnsekvivalent ljudnivå under 60 dBA och att maximala ljudnivåer uppfyller gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (2015:216). Riktvärden för uteplatser klaras vid samtliga huskroppar. Krav på ljudnivåer inomhus kommer att säkerställas genom fasaddimensionering i projekteringsskedet.*
- *Utifrån bullerutredningens resultat krävs därmed ingen förändrad utformning eller förändrad lokalisering av föreslagna lägen för bebyggelsen och det föreligger inga behov av skyddsåtgärder.*

Anslutning

Trafikverket verkar för att minska antalet anslutningar mot statlig väg, Trafikverket anser därför att det är positivt att befintlig väganslutning stängs.

Planenhetens kommentar:

- *Plankarta revideras med bestämmelse om utfartsförbud. Nuvarande plangräns som i samrådet ligger i fastighetsgräns, kommer utvidgas mot väster för att möjliggöra förbudet.*

Farligt gods

Eftersom väg 257 är sekundär transportled för farligt gods ska exploateringen ta hänsyn till Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. Eventuella skydds- eller riskreducerande åtgärder som kommunen bedömer nödvändiga får inte placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets mark. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning i frågan.

Planenhetens kommentar:

- *Enligt planförslaget är byggrätterna för planerad bebyggelse placerade cirka 25 meter från vägkant till egenskapsgräns och följer därmed rekommenderat avstånd. Se vidare kommunens svar på Länsstyrelsens yttrande.*

Rådgivande synpunkter – Hållbara transporter

Positivt att området ligger kollektivtrafiknära läge. Myndigheten ser positivt på lokaliseringen och tycker det vore intressant om kommunen även överväger mobilitetsåtgärder (till exempel bilpool, cykellösningar, mobilitetstjänster) som kan möjliggöra ett lägre parkeringstal än 1,5 plats/bostad.

Planenhetens kommentar:

- *Detaljplanen följer kommunens beslutade parkeringsstrategi. Kommunen ser emellertid positivt på att framöver utveckla mobilitetsåtgärder mot ett mer hållbart resande.*

M11. Kommunala lantmäteriet

Planområdets sydöstra fastighetsgräns tillkom genom avsöndring och är därför inte lagligen bestämd, sådan fastighetsgräns bör fastighetsbestämmas.

Detaljplanen har egenskapsgränser med samma egenskap på båda sidor om egenskapsgränsen (punktprickad bostadsmark). Koordinater för koordinatkryss är inte fullständigt redovisade i plankartan.

Planenhetens kommentar:

- *Fastighetsbestämning i sydost är genomförd och har vunnit laga kraft 2025-08-01.*
- *Plankartan justeras avseende egenskapsgränser och koordinatkryss*

M12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bearbeta planförslaget avseende:

- Miljökvalitetsnormer för vatten

- Hälsa och säkerhet – särskilt buller, markföroreningar, farligt gods, översvämning samt risk för ras och skred.

Dessutom ges rådgivande synpunkter om vattenkvalitet i Rocklösaån.

Miljökvalitetsnormer

För att säkerställa miljökvalitetsnormerna för Rocklösaån/Vitsån samt för grundvatten behöver föroreningsberäkningar justeras. Tidigare handelsträdgård har orsakat markföroreningar (enligt Structor 2011). De dagvattenberäkningar som redovisas bygger på felaktig antagen markanvändning (koloniområde).

Kommunen måste utgå från faktiska föroreningsnivåer och klargöra föroreningssituationen genom kompletterande provtagning, även i djupare jordlager.

Dagvattenlösningen ska anpassas så att planen inte försämrar recipientens vattenstatus.

Om nya beräkningar visar ökad halt kvicksilver måste åtgärder redovisas som förhindrar spridning till yt- och grundvatten.

Planenhetens kommentar:

- *Dagvattenutredningen är efter samråd reviderad med inarbetade föroreningsberäkningar baserade på uppmätta värden i en kompletterad markundersökning och visar på faktiska föroreningssituationen snarare än en antagen markanvändning. Med föreslagen dagvattenhantering minskar majoriteten av de utredda föroreningsämnena i jämfört med befintlig situation. Undantaget är ämnet kvicksilver som ökar jämfört med befintlig situation och uppnår då 0,000085 kg/år till följd av den ökade hårdgöringsgraden i planområdet. Påverkan på recipient beräknas däremot inte vara mätbar och bedöms därmed inte äventyra möjligheterna att uppnå MKN i planområdets recipienter, Vitsån och grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för ovan.*

Buller

En befintlig bilmekverkstad på Ålsta 27:1 kan ge upphov till verksamhetsbuller. Kommunen ska klarlägga verksamhetens omfattning och bedöma bullerpåverkan.

Planbeskrivningen behöver innehålla bullerutredning, planlösningsexempel och eventuella plankarteregleringar för bullerskydd.

Planenhetens kommentar:

- *Den lokal som i dagsläget används till bilmekverkstad är en tillfällig verksamhet med sporadiska besök av privatpersoner någon gång i veckan. Byggnaden avses att rivas i samband med detaljplanens genomförande. Bostäderna kommer därmed inte att exponeras för buller från denna.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för ovan.*

Förorenade områden

Den tidigare översiktliga miljötekniska markundersökningen (Structor, 2011) visar förekomst av föroreningar från den historiska handelsträdgården. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att kompletterande provtagning krävs för att klarlägga omfattning, spridning och risker för hälsa och miljö.

Kommunen behöver redogöra för sina bedömningar och ställningstaganden gällande platsens lämplighet för planerad markanvändning i planbeskrivningen. Om ni bedömer att föroreningarna utgör en risk för människors hälsa behöver ni i planbeskrivningen beskriva

vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att föroreningarna inte medför risker vid ändrad markanvändning.

Planenhetens kommentar:

- *Den första bedömningen av föroreningssituationen baserade sig på översiktliga kartläggning av föroreningar så som det såg ut 2011 och ett antagande att ett övre markskikt i hela planområdet var i behov av sanering. Utifrån den nyligen kompletterade miljötekniska undersökningen och kartlagda föroreningssituation bedömer kommunen föreslagen markanvändning som bostadsändamål lämplig givet avhjälpande saneringsåtgärder. Förekomst av kritiska nivåer av metallföroreningar bly och kvicksilver är geografisk avgränsade och kan avhjälpas med bortschaktning. Rester av bekämpningsmedel har inte kunnat uppmätas, föroreningar i jord och vatten visar på att halter av PFAS, PAH understiger riktvärden för känslig markanvändning (KM), liksom för alla metallföroreningar med undantag för de två lägen som ska saneras i genomförandeskede. I och med detta bedömer kommunen att risk för människors hälsa och miljö i detta fall är undanröjd.*
- *Planbeskrivning tydliggör kommunens ställningstagande och motiv enligt ovan.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse som villkorar sanering innan bygglov/startbesked ges.*

Transporter med farligt gods

Väster om planområdet går Södertäljevägen. Södertäljevägen är en sekundär transportled för farligt gods. Kommunen behöver i planbeskrivningen redogöra för vilka och hur ofta transporter med farligt gods förväntas gå på Södertäljevägen förbi planområdet och inkludera detta i er riskbedömning.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunen har inhämtat underlag från Länsstyrelsen, Södertörns brandförsvarsförbund och SMOHF. Den aktuella delen av Södertäljevägen är visserligen klassad som sekundärled för farligt gods, men klassningen upphör cirka två kilometer norr om planområdet och det finns få eller inga målpunkter för sådan trafik. Transporter bedöms huvudsakligen ske till bensinstationen vid korsningen Södertäljevägen/Tungelstavägen.*
- *Varken Länsstyrelsen, Södertörns brandförsvarsförbund och SMOHF har uppgifter som tyder på regelbundna transporter av farligt gods förbi planområdet. Kommunen bedömer därför att omfattningen är mycket begränsad och att risknivån är låg. Bedömningen har förtydligats i planbeskrivningens riskavsnitt.*

Översvämningrisk

En lågpunkt i södra delen av planområdet kan enligt Länsstyrelsens skyfallskartering nå ett vattendjup på upp till 50 cm vid skyfall, medan kommunen i planbeskrivningen anger 25 cm. Kommunen ska jämföra karteringarna, analysera dagens och framtida vattenvolymer samt visa att planområdet är lämpligt för bebyggelse vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor. Det ska framgå hur föreslagna åtgärder hanterar risken utan att försämra förhållandena i omgivande områden eller infrastruktur. Åtgärder bör regleras i plankartan.

Länsstyrelsens kartering visar dessutom stora lågpunkter norr och söder om området och höga flöden vid skyfall. Kommunen måste säkerställa att framkomlighet för utryckningsfordon kan upprätthållas även om Södertäljevägen översvämmas.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunen har låtit framta en egen skyfallskartering anpassad till lokala förhållanden. som styrker vår bedömning av konsekvenserna vid 100-års regn. Modellen tar hänsyn till kulvertarna längs vattendraget, kapacitet i dagvattensystem, med flera faktorer som resulterar i mindre översvämningsnivåer än Länsstyrelsens kartering. Kommunen bedömer att denna kartering är mer noggrann än Länsstyrelsens kartering och visar att planförslaget kan hantera 100-årsregn utan att bebyggelse riskerar skadas.*
- *Vid en eventuell begränsad framkomlighet söderut på Södertäljevägen vid skyfall, kan planområdet nås via mindre vägar norr och öster om planområdet på mindre vägar. Som försiktighetsåtgärd kan även gångvägen utmed planområdets nordöstra kant säkerställas som framkomlig för mindre utryckningsfordon.*
- *Planbeskrivningen justeras för att tydligare redogöra för ovanstående aspekter.*
- *För planerad bebyggelse lokaliserad i kritiskt läge i sydvästra delen av planområdet kompletteras plankarta med samt n-bestämmelse i området vid planområdets lågpunkt innebärande att marken ska vara tillgänglig som översvämningsyta och inte får hårdgöras. För övrig bebyggelse och säkerställande av lämplig placering med avseende på översvämningsrisk införs en generell bestämmelse i plankartan om markens anordnande: Marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta.*

Risk för ras och skred

Marken består till stor del av lera, vilket innebär krav på stabilitetsbedömning. Kommunen behöver tydliggöra om planen innebär markuppfyllnader eller andra åtgärder som ökar lasterna. Om så är fallet ska stabiliteten utredas och verifieras. För den fördröjningsyta för skyfallsvatten som planeras i sydvästra delen av området behöver kommunen visa att åtgärden inte försämrar stabiliteten.

Planenhetens kommentar:

- *En stabilitetsutredning är framtagen med resultatet att stabiliteten är god för området som helhet. Beräkningar visar att även där marken är som minst gynnsam i området, det vill säga i det läge i sydväst där leran är som mäktigast och lösast i kombination med planerad markuppfyllnad och dagvattendamm, ligger resultatet väl över säkerhetskravet. Kommunen bedömer därför att inga specifika åtgärder behövs i plankartan men förtydligar detta resonemang i planbeskrivning.*

Råd enligt 2 kap. PBL- Vattenkvalitet i Rocklösaån

Rocklösaån är en preliminär vattenförekomst som sannolikt kommer omfattas av miljökvalitetsnormer. Eftersom ån har låg vattenföring (ca 280 l/s i medel och nollflöde vid lågvatten), kan även små ökningar av föroreningar få betydande konsekvenser. Kommunen bör därför göra bedömningen ur ett recipientperspektiv utifrån planområdets dagvattenflöde, dess variation och kumulativa effekter med andra detaljplaner i området.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunens bedömning är att planområdets påverkan på Rocklösaån inte är av en storlek som föranleder behov av en mer ingående kartläggning inom ramen för aktuellt planarbete. Kommunen har för närvarande inga andra detaljplaner i Tungalstaområdet som är pågående eller som planeras i närtid. Kommunen ser därför att eventuellt helhetsgrepp får tas i anslutning framtida exploateringar.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat*

Övriga inkomna synpunkter

P1. Boende 1

Synpunkt att villor eller kedjehus borde vara bättre än de planerade radhusen, yttrande påpekar att rymliga tomter och parkeringsmöjlighet är eftertraktat.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat.*

P2. Boende 2

Invänder mot skalan på föreslagen bebyggelse och att planerade radhus bör ha samma höjd som övriga hus i området med samma hushöjd som i den befintliga detaljplanen. Önskar dialog med byggaktören beträffande varför nuvarande planbeskrivning inte kan användas.

Önskar slå vakt om befintliga gångvägar och att dessa utrustas med fysiska väghinder för att hindra olovlig biltrafik.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunen tolkar det som om att privatpersonen önskar att gällande plan kan genomföras. Emellertid är syftet med planarbetet att pröva förutsättningarna för en högre exploatering än de 8 enbostadshus i 2 våningar som befintlig plan medger. I det nu föreslagna detaljplaneförslaget är bebyggelse fortfarande 2 våningar. Detta är i linje med omkringliggande bebyggelse med ambitionen att tillvarata och förstärka Tungelstas karaktär som trädgårdsstad. Det är även i enlighet med det Utvecklingsprogram som tagits fram för Tungelsta 2012 och medger både friliggande villor, parhus, radhus, och kedjehus. Planförslagets 10 enheter har begränsats till att innehålla maximalt 3 lägenheter, men tillåts att vara något högre i gengäld. En skuggstudie har framtagits inom ramen för planarbetet för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte skuggar omgivande bebyggelse.*
- *Planen kommer inte medföra några ändringar för gångvägarna. Önskemålet om fysiska väghinder ligger inte inom ramen för detta planarbete.*

P3. Tungelsta socialdemokratiska förening

Föreningen är positiv till detaljplaneförslaget i stort, inte minst gestaltningen som återkopplar på trädgårdsstaden och att marken saneras efter tidigare trädgårdsverksamhet. Föreningen påtalar att ytterligare trafik kommer uppstå och med tillkommande 29 bostäder och nämner att det är av särskild vikt med trafiksäkerhet kring Tungelsta skola där barnens skolväg inte får försämras utan helst förbättras.

Planenhetens kommentar:

- *Noterat. Detaljplanen kommer inte resultera i trafiksäkerhetsåtgärder utanför planområdet. Emellertid är kommunen medveten om en ansträngd trafiksituation och jobbar övergripande med den frågan där kommunen har rådighet.*

P4. Boende 3

Är positiv till detaljplanen i stort, men ifrågasätter tillkommande in- och utfarter på Trestegsvägen och Längdhoppsvägen och menar att detta uppmuntrar en oönskad trafikrörelse bortanför planområdet. Yttrandet redogör för en "genväg" för bilar i Trestegsvägens förlängning och hur den korsar oskyddade trafikanter på GC-bana och vidare belastar en T-korsning österut på Skolvägen som riskerar trafiksäkerheten för barn och vuxna. Som lösning på detta föreslås att in- och utfart fortsatt kan vara anordnad längs med Södertäljevägen.

Planenhetens kommentar:

- *Kommunen har gjort bedömningen att det snarare är lämpligt med ett utfartsförbud mot Södertäljevägen då denna är en betydligt mer trafikerad väg än Trestegsvägen och därtill rymmer en gång- och cykelbana som behöver korsas. Ett utfartsförbud stöds även av Trafikverket som i sitt yttrande uppmuntrar att minska antalet anslutningar mot statlig väg och ser positivt på att befintlig anslutning stängs.*

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Sammanfattningsvis har granskningen inte medfört några väsentliga förändringar av planförslaget. Revideringarna som utförts i planhandlingarna redovisas nedan.

Planbeskrivning

- Kompletterande och förtydligande i enlighet med denna samrådsredogörelse, se ovan under respektive rubrik
- Mindre kompletteringar avseende genomförandefrågor med förtydligande om krav på anmälan/tillstånd för anläggande av damm respektive sanering.
- Övriga redaktionella mindre kompletteringar

Kompletterande utredningsarbete

- Trafikbullerutredning, Akustikbyrå 2025-08-15
- Dagvattenutredning med bilagor Afry, 2024-08-30 rev 2025-10-15
- Geoteknik PM stabilitet, Geoground, 2025-09-25 rev 2025-10-27
- Kompletterande markundersökning med markprover och grundvattenprover för kartläggning av föroreningar:
 - Miljöprovtagning PM med bilagor, Momentux & Co, 2025-10-20

Plankarta

Korrigerade planbestämmelser

- h3 Växthus nockhöjd justerad höjd 4,3 meter över medelmarknivå (tidigare 4,0)
- n1 **Marken ska vara tillgänglig som översvämningsyta** och marken får inte hårdgöras.

Nya planbestämmelser

- Utfartsförbud mot Södertäljevägen
- Villkor för lov: Bygglov får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälppts till värden under riktvärden för känslig markanvändning.
- Markens anordnande och vegetation: Marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta.

Borttagna planbestämmelser

- Inga är borttagna

Annan revidering:

- Planområde i väst har utökats och omfattar nu avsnitt med GC-väg väster om fastighetsgräns. GC-vägens fysiska utformning oförändrad
- Justering avstånd av nätstation avstånd till parkeringsplats.
- Redaktionella ändringar i form av justering egenskapsgräns och koordinatkryss
- Illustrationsplan i plankarta uppdaterad