

Detaljplan för Ålsta 27:1 och 27:2,
Tungelsta

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
2025-10-20

SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär förtätning i ett kollektivtrafikhärlä läge och prövar möjligheten att uppföra radhus och parhus med totalt 29 lägenheter fördelat på 10 byggnader inom de två aktuella fastigheterna. Målsättningen är att den nya bebyggelsen stärker Tunghelstas identitet som kulturmiljö och trädgårdsstad och därför regleras bebyggelsens placering, skala och utformning.

Under planprocessen har en undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att tas fram.

DETALJPLANEHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser, Haninge kommun, 2025-10-20
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2025-10-20
- Gestaltungsprogram, arkitekt Johan Kristiansen AB i samarbete med Haninge kommun, 2025-03-12
- Grundkarta, Haninge kommun, 2025-10-14
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2025-10-16
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2025-09-01
- Samrådsredogörelse, Haninge kommun, 2025-10-18

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskede. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se/plan).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Detaljplanens syfte.....	4
2	Beskrivning av detaljplanen	4
3	Motiv till detaljplanens regleringar	12
4	Genomförandefrågor	16
5	Planeringsförutsättningar	22
6	Konsekvenser	38
7	Planeringsunderlag.....	45
8	Medverkande tjänstepersoner	45

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för 29 bostäder på platsen. Detaljplanen syftar även till att utformning av ny bebyggelse anpassas till Tungelstas övergripande karaktär för att uppnå en god helhetsverkan samt att bebyggelsen gestaltas för att stärka Tungelstas identitet som trädgårdsstad.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planområdet utgörs av fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 som i dagsläget regleras av en befintlig detaljplan, D176, som täcker ett större område i norra Tungelsta. Planområdet är centralt beläget i Tungelsta och är lokaliserat inom Tungelstas förtätningszon i översiktsplanen, vilket innebär förtätning av bostäder i ett kollektivnära läge. Den nya detaljplanen utreder möjligheten till en större förtätning än de 8 bostäder som ryms inom befintlig plan. Planförslaget kommer innebära samma markanvändning som tidigare och medger 29 bostadsenheter fördelade på 9 radhus och 1 parhus. Bebyggelsen kopplar samman befintligt radhus- och villaområde och kommer med sin tänkta utformning att stärka Tungelstas identitet som trädgårdsstad samt vara anpassad till karaktären på bebyggelsemiljön i Tungelsta.



Figur 1. Planområdets läge i Tungelsta markerat i rött.

2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget i Tungelsta, cirka 650 meter från Tungelsta järnvägsstation, längs med Södertäljevägen i ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 omfattar tillsammans sammanlagt cirka 10 200 kvadratmeter och hela planområdet cirka 10 570 kvadratmeter. Planområdet angränsar i norr mot Trestegsvägen, ett befintligt bostadsområde och naturmark i öster och en gång- och cykelväg i väster. Planområdet är flackt med undantag för östra delen där terrängen är något förhöjd. Intilliggande bostäder består av radhus och friliggande bostadshus från olika tider. På fastighet Ålsta 27:1 kan man än idag se spår av den handelsträdgård som tidigare bedrevs här. Växthusen är borttagna, men grunderna och en verksamhetsbyggnad finns kvar. På fastigheten Ålsta 27:2 finns ett bostadshus från 1910-talet med tillhörande komplementbyggnad.



Figur 1. Planområdets lokalisering. Planområdet markerat med röd linje.

2.3 ALLMÄN PLATS

Planområdet innefattar allmän platsmark längs Södertäljevägen och utgörs av en befintlig gång- och cykelbana. (GC)

2.4 KVARTERSMARK

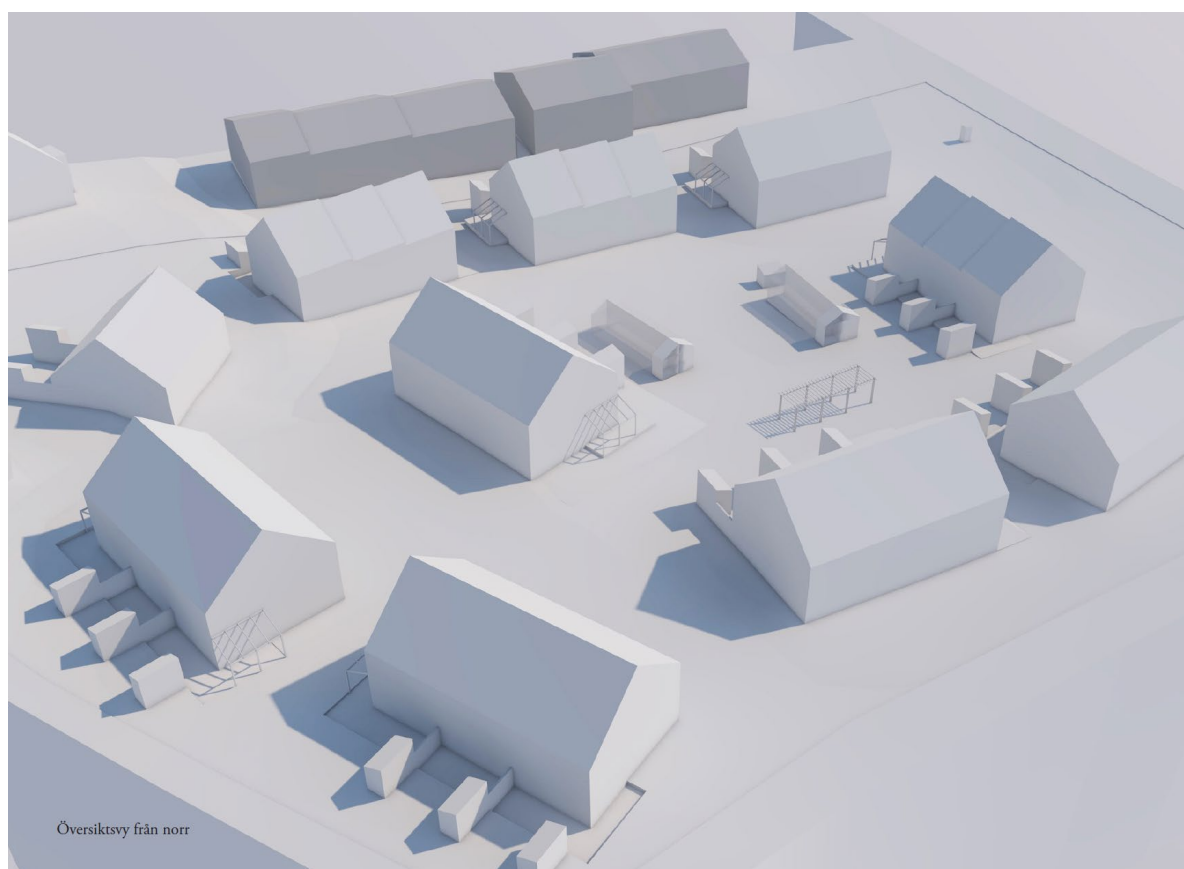
Detaljplanen möjliggör för en förtätning av bostäder (B) på kvartersmark och innefattar även ett E-område för befintlig transformatorstation.

2.4.1 Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén kan sägas vara bebyggelseförslagets bärande gestaltningsmässiga idé och beskrivs närmare i Gestaltningsprogrammet. I korthet innebär detta följande utgångspunkter:

- Arkitekturen utgår från platsen, lokal byggnadstradition och den handelsträdgård som tidigare fanns på fastigheten Ålsta 27:1.
- Växthusens formspråk och funktion återspeglas i bostadsarkitekturen, exempelvis i form av sadeltak, synliga bärande konstruktioner och stor andel uppglasning.
- Möjlig gemensam odling i två nya växthusbyggnader som social funktion och samtidigt en fysisk påminnelse om platsens historia.

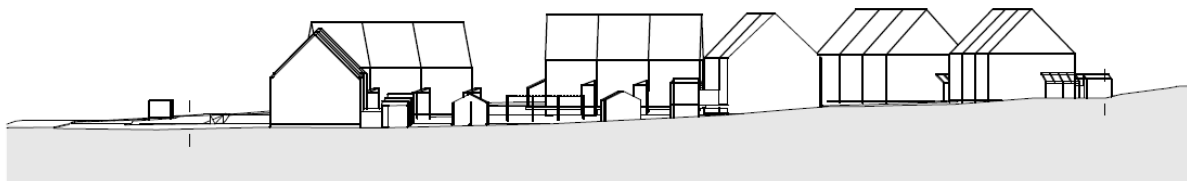
Med den arkitektoniska idén som grund har bebyggelseförslaget utvecklats och inarbetats i detaljplanen, där kvaliteter och begränsningar regleras i plankartan i form av bestämmelser som beskrivs nedan.



Figur 3. Planförslaget sett från norr. Vita volymer utgör ny bebyggelse och mörkgråa befintliga radbuslängor på grannfastigheten. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

2.4.2 Gestaltning bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska bidra till Tungelstas karaktär och identitet som trädgårdsstad som växte fram under första delen av 1900-talet. Bebyggelsen i planförslaget knyter an till norra Tungelstas småskalighet som främst utgörs av radhus och villor.



Figur 4. Schematisk längdsektion i öst-västlig riktning där planområdet sluttar svagt mot Södertäljevägen. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

Föreslagna volymer fördelas på ett parhus och nio radhus, med mindre radhusvolymer som endast rymmer 3 bostadsenheter för att förstärka karaktären av småhusområde. Byggrätten för radhus medger en byggnadsarea på högst 206 kvadratmeter (BYA) varav 6 kvadratmeter avser öppen area (OPA) respektive högst 155 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) varav 5 kvadratmeter öppenarea (OPA) för parhuset. Med öppenarea (OPA) avses ytor som är helt öppna och inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad, exempelvis skärmtak mm. Bostadshusens nockhöjd regleras till 10,5 meter till medelmarknivå för både radhus och parhus. Radhus/parhus får ha ett maximalt byggnadsdjup på 10,5 meter.



Figur 5. Byggnadsdjup för radhus/parhus är maximalt 10,5 meter, ovan illustration avser radhus. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

Planförslaget möjliggör även för två växthus om sammanlagt 90 kvadratmeter, varav den största enskilda ytan får vara maximalt 45 kvadratmeter. Växthusen nockhöjd regleras till 4,3 meter över medelmarknivå där tak och väggar ska utgöras av minst 75% genomsiktligt material, vilket möjliggör att del av växthusbyggnad kan användas till förråd.

För planområdet gäller flera utformningsbestämmelser som syftar till att bebyggelsen ska stärka Tungelstas karaktär och dess identitet som trädgårdsstad. För fasad- och takmaterial finns bestämmelserna **”fasad på radhus inklusive tillhörande förråd ska utgöras av trä”** respektive **”tak ska utgöras av rött lertegel alternativt röda betongpannor eller utgöras av plåt i svart, rött eller grönt.”** med syfte att knyta an till traditionella byggnadsmaterial.



Figur 6. Visualisering av möjlig fasadutformning. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

Reglering av takform och takvinkel är anpassad för att ansluta till taken på trädgårdsstadens villaarkitektur, där sadeltak och i viss mån brutet tak i form av mansardtak dominerar i den befintliga bebyggelsen. Takformen bekräftar även befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet. Tak på förråd ska ha en lutning om minst 5 grader.

Byggnadernas färgsättning regleras med en generell utformningsbestämmelse, **”Byggnader ska ges en färgsättning som bygger på traditionella pigment och är anpassad till omgivande bebyggelse och trädgårdsstaden Tungelsta.”** Möjliga kulörer tillåts därmed med en stor variation baserat på kulörer och nyanser som kan framställas genom traditionella pigment, vilket inte låser fast exakta färger. I figur 6 ges ett exempel på hur radhusbebyggelsen kan utformas med tre olika färgsättningar, en gul, en gråblå och en grön och syftar även till att skapa en variation inom planområdet. Kulörer och färgsättning beskrivs mer detaljerat i Gestaltningssprogrammet. Eftersom färgsättningen är av stor betydelse för upplevelsen av bebyggelsens karaktär och koppling till Tungelstas historia, regleras detta med en utökad lovplikt: **”Bygglöv krävs även för omfärgning av fasad”**, med syfte att säkerställa framtida färgsättning.



Figur 6. Fasadkulörer i färgställningar grönt, gult och gråblått. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

2.4.3 Gestaltning mark

I planförslaget anordnas en ny kvartersgata med två in- och utfarter via Trestegsvägen. Kvartersgatan föreslås få en enklare utformning och vara enkelriktad. Kvartersgatan förbinder områdets samtliga hus och kan nyttjas för sophämtning och postleverans.

Planförslaget möjliggör en gemensam gård i områdets mitt som förstärks rumsligt genom byggnadernas placering. En bärande del av områdets förslag till utformning är de gemensamma södervända växthusen samt en öppen yta som kan användas för exempelvis lek och rekreation.

Ett antal gångvägar kopplar ihop området med omgivande vägar och gång- och cykelbanor. Dessa binder ihop området och skapar säkra platser för barn att röra sig fritt. Uteplatser kan anordnas i anslutning till varje lägenhet. Föreslagen bostadsgård och lägenheternas trädgårdar är tänkta att upplevas som ”gröna”, detta regleras dock inte genom planbestämmelse.

Områdets sydvästra del är en naturlig lågpunkt i terrängen där en torrdamm möjliggör en översvåmningsyta med mark som inte tillåts hårdgöras genom planbestämmelse **n₁**. I sydost finns en befintlig skogsdunge med områdets enda trädbestånd som behålls som en kvalitet i boendemiljön, för skogsdungen gäller planbestämmelse **n₂**, befintlig vegetationsmiljö ska bevaras. Träd som på grund av sjukdom eller ålder utgör en fara får tas bort. Utöver parkeringar på lägenhetsuppfarter och kantstensparkerings kommer marken att hårdgöras för en större parkeringsyta närmast Södertäljevägen.

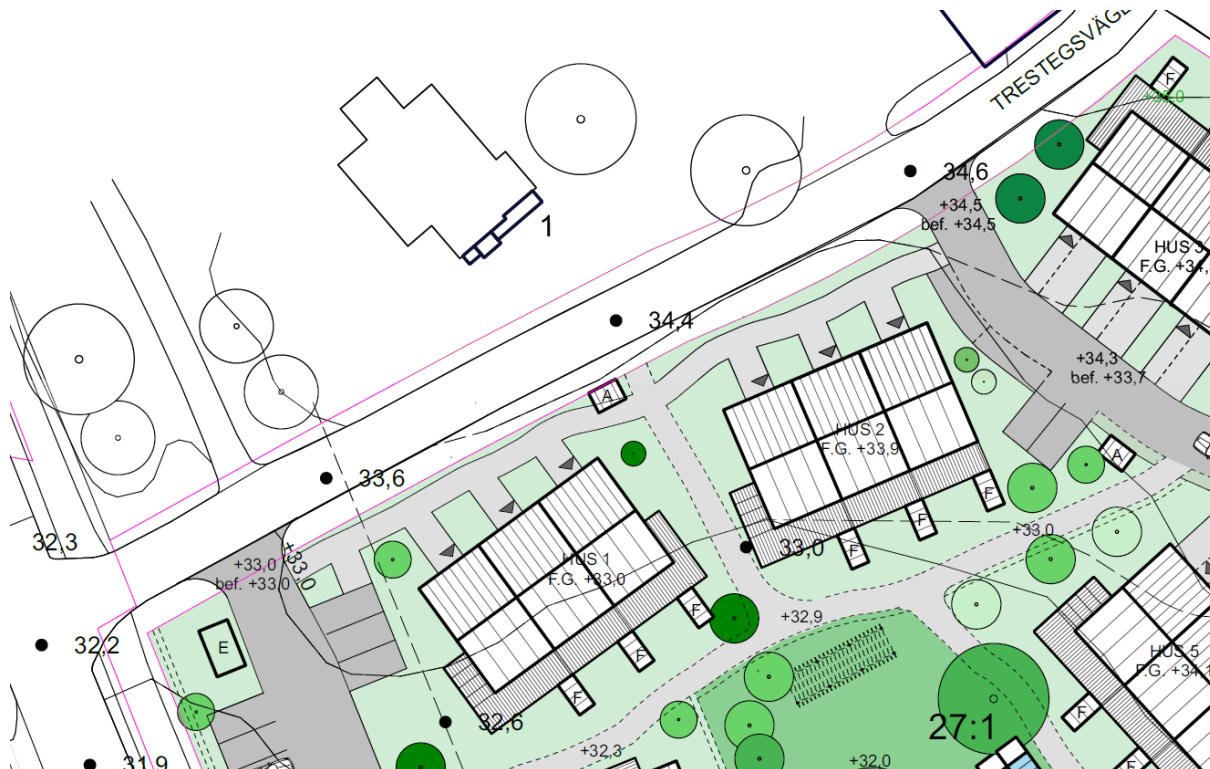


Figur 7. Planförslagens illustrationsplan. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

2.4.4 Parkering

I planförslaget finns dels en parkeringsyta längs med Södertäljevägen, dels parkering i anslutning till respektive bostad. Inom parkeringsytan längs med Södertäljevägen finns 14 parkeringsplatser som är disponibla för samtliga boende och besökare.

Majoriteten av lägenheterna i området har parkeringsyta anordnad i direkt anslutning till bostadsentré. Undantag är byggnad 1 och 2 i nordväst längs Trestegsvägen enligt figur 8, som har sina parkeringar samlade inom 25 meters gångavstånd från bostaden. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrad möjliggörs inom denna gemensamma parkering.



Figur 8. Parkeringsplatser för bus 1 och 2. Övriga åtta bus har parkering i direkt anslutning till bostadscentré. (Arkitekt Johan Kristiansen AB)

För framtaget planförslag har parkeringsbehovet beräknats till 1,5 bil per lägenhet enligt Haninge kommuns Parkeringsstrategi som gäller för tätorter i zon C. Parkeringen löses genom dels gemensamma parkeringsplatser längs Södertäljevägen, totalt 17 platser, och genom parkering vid respektive bostadslägenhet, totalt 29 parkeringsplatser. Det beräknade behovet är sammanlagt 46 parkeringsplatser för boenden inklusive besöksparkering och tillgänglig parkeringsplats. Slutgiltigt parkeringstal fastställs i bygglovsskedet.

2.5 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn: Haninge kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Ålsta 27:1 och 27:2

Kommunens diarienummer: PLAN.2019.33

Hänvisning till beslutsprotokoll: Dnr KS 2023-00690 §81

Datum detaljplan påbörjad: 2023-12-19

Den 11 december 2019 (§278) fick Strand Fastigheter AB ett positivt planbesked för fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2. Ansökan om planbesked avsåg uppförandet av 36 lägenheter.

Den 19 december 2023 (§81) gav kommunstyrelsen i uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan som prövar möjligheterna för bostadsbebyggelse om ca 20 bostäder på fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 i Tungelsta och därefter har aktuellt planarbete påbörjats.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 2 januari 2015). Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

2.6.1 Tidplan

Samråd	Q2 2025
Granskning	Q4 2025
Antagande	Q1 2026

2.6.2 Motiv till planförfarande

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§ samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § kan detaljplaner som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

BETECKNING OCH BESTÄMMELSE- FORMULERING	MOTIV	LAGSTÖD
B- Bostäder	Motivet är i enlighet med syftet att tillskapa bostadsbebyggelse.	2 kap. 2 § PBL- att mark används för det ändamål som marken är mest lämpad för 2 kap. 3 § 3 PBL - en långsiktigt god hushållning av mark
E-Tekniska anläggningar	Möjliggör fortsatt användning av befintlig nätstation.	2 kap. 7 § 5 PBL – behovet av möjligheten att anordna en rimlig samhällsservice
GCVÄG	Möjliggör fortsatt användning av befintlig gång- och cykelbana.	2 kap. 6 § 6 PBL- ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö

3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING OCH BESTÄMMELSE- FORMULERING	MOTIV	LAGSTÖD
Marken får inte förSES med byggnad (prickmark)	Reglering om att byggnad inte får uppföras görs för att säkerställa bebyggelsens placering i förhållande till bullerkälla och transportled för farligt gods samt för att åstadkomma en bebyggelsestruktur i enlighet detaljplanens syfte. Prickmarken har också som syfte att säkerställa föreslagen bebyggelsestruktur samt för att möjliggöra lämpliga siktlinjer och svängradier för kvartersvägen.	2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden 2 kap. 3 § 1 PBL - en ändamålsenlig struktur
Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnad (korsmark)	Regleras för att säkerställa lämplig placering av komplementbyggnader inom planområdet. Korsmarken ger även förutsättningar för huvudbyggnadernas möjliga placering och inbördes förhållanden.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden
h ₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +10,7 meter över medelmarknivå	Reglerar huvudbyggnadernas höjd ovan medelmarknivå för att säkerställa att byggnadens höjd är lämplig utifrån	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden

	platsen och omgivande småskalig bebyggelse.	
h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter över medelmarknivå	Regleras för att säkerställa komplementbyggnaders höjd ovan mark. Reglering av höjd syftar till att begränsa höjden så att komplementbyggnader inte dominerar på platsen.	2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden
h_3 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,3 meter över medelmarknivå	Regleras för att säkerställa växthusens höjd ovan mark, där dess höjd behöver säkerställa funktionalitet, men samtidigt har goda proportioner på den gemensamma bostadsgården.	2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden
n_1 – Marken ska vara tillgänglig som översvämningssyta och marken får inte hårdgöras	Regleras för att möjliggöra naturlig infiltration i marken så att planområdets lågpunkt kan nyttjas till dagvattenhantering inklusive rening och fördröjning.	2 kap. 3 § PBL – Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till bland annat naturförhållanden, miljö- och klimataspekter.
n_2 – Befintlig vegetationsmiljö ska bevaras. Träd som pga. sjukdom eller ålder utgör en fara får tas bort.	Regleras så att befintlig skogsdunge kan bevaras för biologisk mångfald och rekreationssyfte.	2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt god helhetsverkan
o_1 – Tak ska utformas med sadeltak alternativt mansardtak dvs. brutet sadeltak. Sadeltakets vinkel får vara 38-50 grader. Mansardtakets nedre takfall får vara högst 70 grader och övre takfall minst 15 grader.	Regleras för att säkerställa takens utformning. Reglering av takform och takvinkel är anpassad för att ansluta till taken på trädgårdsstadens villaarkitektur.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
f_1 – Huvudbyggnad ska utföras i sutteräng	Regleras för att säkerställa bebyggelsens anpassning till terrängen där det förekommer större höjdskillnader i marknivå och att byggnaden genom en sutterängvåning ersätter släntning och markuppfyllnader.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
f_2 – Byggnadsdjup får vara maximalt 10,5 meter	Byggnadernas maximala djup regleras för att uppnå goda proportioner i förhållande till byggnadernas längd och uppnå en god helhetsverkan.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse

f ₃ – Växthusets tak och fasad ska till minst 75% utgöras av genomskiktligt material	Reglerar lämpligt materialval ur funktionell och arkitektonisk aspekt där ett genomskiktligt material är av betydelse för att byggnaden ska uppfattas som ett växthus.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse 2 kap. 3 § 1 PBL -en ändamålsenlig struktur
e ₁ – Endast radhus får uppföras. Största byggnadsarea (BYA) är 206 kvadratmeter, varav öppenarea (OPA) är 6 kvadratmeter	Regleras för att säkerställa byggnadsarean inom bygggrätten och hur stor del av marken som får upptas av byggnad i förhållande till fastighetens storlek med avseende på omkringliggande bebyggelse skala.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
e ₂ – Endast par- eller radhus får uppföras. Största byggnadsarea (BYA) är 155 kvadratmeter.	Regleras för att säkerställa byggnadsarean inom bygggrätten och hur stor del av marken som får upptas av byggnad i förhållande till fastighetens storlek med avseende på omkringliggande bebyggelse skala.	2 kap. 3 § 1 PBL- möjliggör en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
e ₃ – Endast växthus får uppföras. Största byggnadsarea är 90 kvadratmeter, varav den största enskilda ytan får vara maximalt 45 kvadratmeter.	Regleras för att säkerställa byggnadsarean inom bygggrätten och lämplig andel av marken som får upptas av byggnad i förhållande till fastighetens storlek, omkringliggande bebyggelse samt för att säkerställa tillräckligt friyta.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
e ₄ – För varje bostadsenhet får komplementbyggnader med maximal byggnadsarea om 5 kvadratmeter uppföras	Regleras för att säkerställa byggnadsarean inom bygggrätten och hur stor del av marken som får upptas av komplementbyggnad för att inte dominera området.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
Fastighetsstorlek Minsta fastighetsstorlek är 9 700 kvadratmeter	Kommunen som VA-huvudman ser behov av att endast ha en anslutningspunkt för samtliga lägenheter inom planområdet, varav fastighetsstorlek regleras för att säkerställa att det bara bildas en fastighet inom planområdet.	2 kap. 6 § 4 PBL Bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden
Lägenhetsfördelning Maximalt antal bostadsenhet/lägenheter inom planområdet är 29 st.	Regleras utifrån möjlig kapacitet för VA-nätet och samt kapacitet utifrån förväntad trafikbelastning. Båda dessa är teknisk infrastruktur som är begränsad i Tungalsta.	2 kap. 6 § 4 resp. § 6 PBL Bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till: § 4 behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden § 6 behovet av trafikförsörjning

Markens anordnande och vegetation: Marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta.	Bestämmelse avser att säkerställa att marken i planområdet anordnas i höjddled enligt de principer från dagvattenutredning med lokala markförhöjningar med flera åtgärder. Höjdsättning ska möjliggöra lämplig dagvattenavrinning till naturlig lågpunkt och översvämningsyta inom planområdet	2 kap. 5 § 5 PBL bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risk för översvämning
Stängsel, utfart och annan utgång: In- och utfart får inte anläggas mot Södertäljevägen	Regleras för att säkerställa god trafiksäkerhet. Eftersom Södertäljevägen är en relativt hårt trafikerad väg i kombination med att befintlig gång- och cykelbana löper parallellt med västra sidan av planområdet, bedöms en in- och utfart i detta läge som olämplig.	2 kap. 6 § 6 PBL- ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö
Utformning övrigt:		
Källare får inte finnas	Källare bedöms inte lämplig med hänsyn till höga vattenflöden vid skyfall och risk för marköversvämning i spillvattennätet.	2 kap. 5 § 5 PBL- bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risk för översvämning
Fasad på radhus inklusive tillhörande förråd ska utgöras av trä	Regleras för att säkerställa att val av fasadmaterial anknyter till den lokala byggnadstraditionen.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
Tak ska utgöras av rött lertegel alternativt röda betongpannor eller utgöras av plåt i svart, rött eller grönt.	Regleras för att säkerställa att val av takmaterial anknyter till den lokala byggnadstraditionen.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
Tak på förråd ska ha en lutning om minst 5 grader	Regleras för att möjliggöra för pulpettak och andra tak med lutning, men inte platta tak. Möjliggör en sammanhållen takform på planområdets bebyggelse som smälter in i omgivande bebyggelse	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan
Byggnadernas fasader ska ges en färgsättning som bygger på traditionella pigment och är anpassad till omgivande bebyggelse och trädgårdstaden Tungelsta.	Regleras för att säkerställa god form- och färgverkan och en färgsättnings som anknyter till lokala byggnadstraditionen.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ändrad lovplikt: Bygglov krävs för omfärgning fasad	Regleras för att slå vakt om en färgsättningen som ansluter till lokal byggtradition vid framtida omfärgning av fasaden.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. PBL 8 kap.§13 och PBL 9 kap. §4d.
Villkor för lov: Bygglov får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpits till värden under riktvärden för känslig markanvändning.	Regleras för att markföroreningar som kräver saneringsåtgärd har identifierats på två avgränsade ytor inom planområdet. Regleringen säkerställer att markförorening hanteras och att bebyggelse inte uppförs på mark som kan innebära risk för människors hälsa.	2 kap. 5 § PBL- Bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

4.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1.1 Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter att de båda fastigheterna regleras ihop till en och samma eftersom minsta fastighetstorlek ska vara minst 9700 kvadratmeter. Fastighetsägaren ansöker till Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun om antingen fastighetsreglering eller sammanläggning. Lantmäterimyndigheten prövar efter inkommen ansökan om sökt åtgärd kan genomföras utifrån gällande lagstiftning.

4.1.2 Markägoförhållanden

Lagfaren och taxerad ägare för fastigheterna Ålsta 27:1 och Ålsta 27:2 är Strand Ålsta Bostad AB.

4.1.3 Ledningsrätter, u-områden, servitut

Inom fastigheterna Ålsta 27:1 och Ålsta 27:2 finns två officialservitut (0136–92/51.1 och 0136–92/51.2). Dessa servitut kommer att upphöra i samband med att fastigheterna regleras samman genom lantmäteriförrättning.

4.1.4 Gemensamhetsanläggningar

Eftersom planområdet enbart kommer utgöras av en fastighet är det inte aktuellt med några gemensamhetsanläggningar

4.1.5 Infarter

Infart till planområdet sker via Södertäljevägen och Trestegsvägen. Efter detaljplanens genomförande kommer befintligt läge för infart via Södertäljevägen att upphöra och ersättas av angöring från Trestegsvägen (allmän plats).

4.2 KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

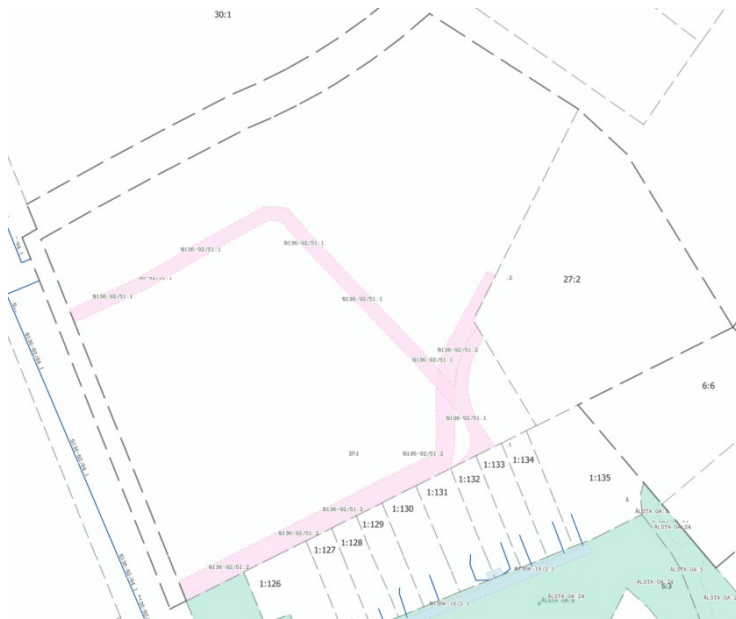
I det fall den föreslagna byggrätten inom detaljplanen utnyttjas i sin helhet med användning B, förutsätts att fastigheterna Ålsta 27:1 och Ålsta 27:2 sammanläggs till en gemensam fastighet. Sammanläggningen sker genom lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättningen samt för att bekosta densamma.

4.2.1 Fastighetskonsekvenstabell

BESKRIVNING	FASTIGHET	MARKANVÄNDNING	KOMMENTAR
Fastighetsreglering	Ålsta 27:1	Mark reglerad med B ska slås samman till en fastighet tillsammans med Ålsta 27:2.	Fastighetsägare ansöker om fastighetsreglering eller sammanläggning av fastigheterna.
Fastighetsreglering	Ålsta 27:2	Mark reglerad med B ska slås samman till en fastighet tillsammans med Ålsta 27:1.	Fastighetsägare ansöker om fastighetsreglering eller sammanläggning av fastigheterna.

4.2.2 Konsekvenstabell för rättigheter

BESKRIVNING	FASTIGHET	MARKANVÄNDNING	KOMMENTAR
SERVITUT Officialservitut 0136- 92/51.1 respektive 51.2	Ålsta 27:1 (last) och 27:2 (förmån)	Väg respektive VA- ledning	Belastad- eller förmånsfastighet kan ansöka om att upphäva servitutet.
Officialservitut 0136-92/51.2	Ålsta 27:1 (last), Ålsta 27:2 (förmån)	VA-ledning	Belastad- eller förmånsfastighet kan ansöka om att upphäva servitutet.



Figur 9. Befintliga servitut markerat i rosa.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

4.3.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga ombyggnationer inom kvartersmark som kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen. Vid anläggning av ny in- eller utfart ska utformning och standard överensstämma med gällande föreskrifter och riktlinjer fastställda av kommunen.

4.3.2 Utbyggnad av allmän plats

Inom planområdet, mot Södertäljevägen, finns en befintlig gång- och cykelväg som inkluderas i detaljplanen. Denna gång- och cykelväg kommer dock inte att omfattas av några åtgärder, utan kvarstår i befintligt skick och med oförändrad funktion. Detaljplanen medför således ingen utbyggnad eller förändring av allmän platsmark. All byggnation som möjliggörs genom detaljplanen kommer att ske inom kvartersmark.

4.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är i dagsläget anslutet till allmänna ledningsnätet. I samband med planens genomförande ska en förbindelsepunkt för vatten och avlopp samt dagvatten upprättas vid fastighetsgräns. Kapacitet bedöms finnas för att kunna ansluta till verksamhetsområdet. Gällande dagvatten så har kommunen för avsikt att utöka kapaciteten för dagvattenledning längs Södertäljevägen för att säkerställa kapacitet innan detaljplanens genomförande. I samband med planens genomförande utreds även ifall lägen för förbindelsepunkterna för vatten och avlopp samt dagvatten bör justeras för att anpassas till bebyggelseförslaget.

4.3.4 Dagvattenhantering

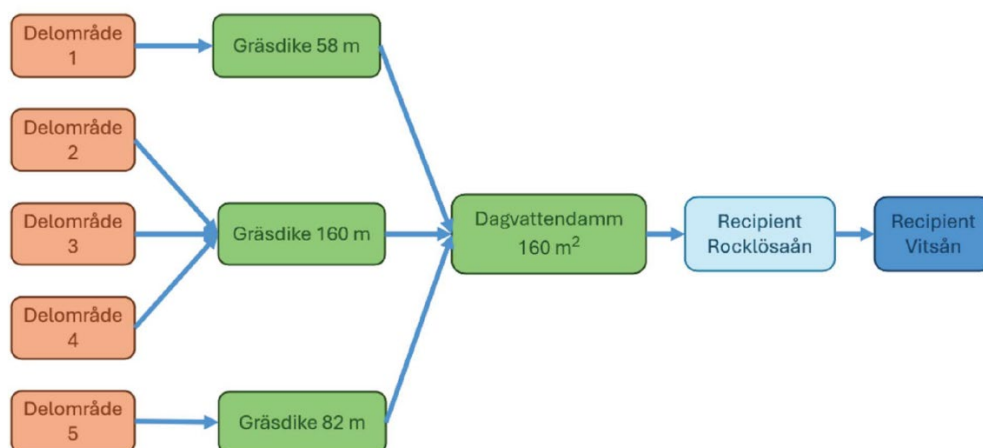
Varje fastighet och verksamhetsutövare har ett ansvar att hantera dagvatten på sin fastighet med sådan försiktighet att miljö och omkringsliggande fastigheter inte skadas. Den exploatör som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av

kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av planerade dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Den slutliga tekniska utformningen av dagvattenlösningarna fastställs i samband med genomförandet, i enlighet med dagvattenutredningens intentioner. Anläggande av eventuell dagvattendamm ska anmälas till miljötillsynsansvarig på kommunen.

Den föreslagna dagvattenlösningen, enligt framtagna dagvattenutredningen för planområdet, bygger på öppna system i form av gräsdiken och en dagvattendamm. Reningsprocessen illustreras i en boxmodell (se Figur 10). Dagvattnet föreslås samlas upp i diken inom området, där det renas och fördröjs i en gemensam dagvattendamm.

Gräsdikena är utformade för att följa den naturliga avrinningsriktningen och har som primär funktion att transportera dagvatten, men bidrar även till viss rening. Dammen föreslås placeras i planområdets sydöstra hörn, medan diken anläggs strategiskt längs befintliga flödesvägar för att effektivt leda dagvattnet till dammen.

Dammen har i exemplet en permanent vattenyta på 200 m² och en största yta på 280 m² vid full kapacitet. Efter rening och fördröjning i dammen leds vattnet vidare österut i kommunala dagvattennätet vidare mot recipient Rocklösaån som leder vattnet vidare till Vitsån. Den föreslagna dimensioneringen uppnår samtliga dimensioneringskrav och har en sammanlagd fördröjningsvolym på drygt 100 m³ och kan fördröja en nederbörd på 23 mm.



Figur 10. Boxmodell över föreslagen dagvattenhantering. Källa Dagvattenutredning Älsta 27:1 och 27:2, Afry 2025-10-15.

Höjdsättning av mark är en förutsättning för att dagvattnet ska kunna ledas till dagvattenanläggningarna för rening och fördröjning. Utförd skyfallskartering visar på principer för markhöjning i kritiska lägen som behöver tas i beaktande för att säkra flödesvägar undvika instängningseffekter.

Kommunens dagvattenstrategi som antogs av kommunfullmäktige år 2016 ska följas inom planområdet. Fastighetsägaren har ansvar att i samband med bygglov kunna redovisa en lämplig lösning som säkerställer att kommunen dagvattenstrategi följs.

4.3.5 Övriga ledningar

Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande med undantag för en befintlig elkabel i mark i planområdets norra del som måste flyttas. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt av den initierande parten eller om annan överenskommelse skett, men flytten utförs av ledningsägaren. Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. Vid behov av

ytterligare teknisk försörjning i form av ledningar till planområdet, till exempel fiber, ska fastighetsägaren själv stå för detta.

4.3.6 Energi

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom och i anslutning till planområdet. I och med att planområdet byggs ut med fler hus än idag kommer förbrukningen att öka. Kapacitet för planförslaget finns i ledningsnätet.

4.3.7 Avfall

Avfall hämtas och hanteras av SRV Återvinning. I och med att planområdet byggs ut med fler hus än idag kommer andelen avfall att öka. Sophämtning planeras att ske via internväg (kvartersgata) i området med upphämtning vid sopkärl utplacerade längs internväg samt ytterligare ett hämtställe på Trestegsvägen. Dialog har hållits med SRV som tillstyrker utformningen av områdets tilltänkta avfallshantering.

4.3.8 Trafik

Följande förslag till åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten inom planområdet beaktas:

- Internvägens radier och körbredd inom planområdet ska säkerställas för framkomlighet för Räddningstjänst och sophämtning
- Fri sikt och andra trafiksäkerhetsaspekter ska säkerställas vid planerad infart i anslutning till befintlig nätstation vid korsningen Södertäljevägen och Trestegsvägen.
- In- eller utfart på Trestegsvägen placeras med minsta avstånd från Södertäljevägen om 10 meter.
- Utfarter mot Trestegsvägen utöver internväg bör minimeras ur trafiksäkerhetssynpunkt, då backrörelser på allmän gata ska undvikas.

Iordningsställande av in- och utfart kopplat till Trestegsvägen bekostas av fastighetsägaren som även ansvarar för att ansöka om ny eller ändrad in- och utfart i enlighet med Haninge kommuns gällande riktlinjer. Anläggandet av in- och utfarter ska ske i enlighet med de krav som kommunen ställer avseende trafiksäkerhet, teknisk utformning och miljöhänsyn. Riktlinjerna finns tillgängliga på Haninge kommuns hemsida.

4.3.9 Markförorening och sanering

Miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet 2025. Provresultat visar i huvudsak låga halter, men lokalt har förhöjda metallhalter påträffats i två punkter. Dessa delområden bedöms behöva saneras i samband planens genomförande.

Innan åtgärder påbörjas ska anmälan om efterbehandling lämnas till tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Saneringen ska genomföras och kontrolleras i samråd med kommunens miljötillsynsansvarig.

Eventuella förorenade massor som uppkommer vid schaktningsarbeten ska hanteras och borttransporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Ansvaret för sanering och hantering av förorenade massor, inklusive samtliga kostnader som uppstår i samband med detta, åligger exploatören eller fastighetsägaren.

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

4.4.1 Planekonomisk bedömning

Plankostnadsavtal har tecknats med Strand Ålsta Bostad AB och Haninge kommun för att täcka kostnader i samband med upprättande av detaljplan. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av byggnader samt övriga anläggningar inom kvartersmarken. Kostnader för lantmåteriförrättningar bekostas av fastighetsägaren.

4.4.2 Markintrång

Inom planområdet förekommer inget markintrång. Samtliga planerade åtgärder ryms inom befintliga fastighetsgränser.

4.4.3 Drift, vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna vatten-och avloppsanläggningen. Exploatören betalar anläggningsavgift för anslutning liksom för eventuell flytt av förbindelsepunkter för VA och dagvatten. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom kvartersmarken fram till den av kommunen angivna förbindelsepunkten.

4.4.4 Gatukostnader

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs inga ombyggnationer eller justeringar av befintliga gator, vägar eller annan kommunal infrastruktur. Samtliga planerade åtgärder ryms inom kvartersmark och befintliga fastighetsgränser. Mot bakgrund av detta kommer kommunen inte att ta ut någon gatukostnad från berörda fastighetsägare.

4.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.5.1 Exploateringsavtal

Då inga nya kommunala anläggningar eller infrastrukturella åtgärder krävs för att möjliggöra detaljplanens genomförande, kommer något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen inte att upprättas inom ramen för planprocessen.

4.6 KULTURVÄRDEN

4.6.1 Rivningsförbud

Bebyggelsen inom planområdet omfattas inte av något rivningsförbud.

4.6.2 Bevarandekrav

Bebyggelsen inom planområdet omfattas inte av något bevarandekrav.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

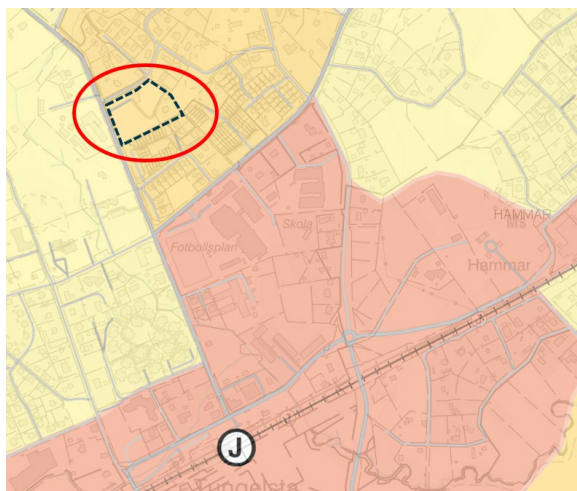
5.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1.1 Detaljplan och planprogram

Planområdet omfattas idag av en befintlig detaljplan, D-176, Skogs-Ekeby 6:9 med flera, som vann laga kraft 2006-04-20. Övergripande syfte med befintlig detaljplan är att skapa förutsättningar för förtätning med bostäder i form av småhus och 80 nya bostäder. Enligt gällande plan medges en byggrätt på totalt 8 bostäder/tomter för fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2.

5.1.2 Översiktsplan

I gällande översiktsplan 2030 (antagen 2016) är planområdet utpekad som medeltät stadsbygd med möjligheter för fortsatt komplettering med bebyggelse.



Figur 11. Utdrag ur kommunens översiktsplan som visar framtida markanvändning. Planområdets läge markerat med röd ring.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i förtätningszon för Tungelsta som inkluderar ett område på 1 200 meters radie från Tungelsta järnvägsstation. Planområdet ligger inom zonen för medeltät stadsbygd. Delar som utpekats som medeltät stadsbygd betyder att området ska förbli glesare än de delar som i gällande översiktsplan pekats ut som tät stadsbygd, vilket i Tungelsta är främst det område som ligger runt Tungelsta järnvägsstation. Enligt översiktsplanen ska även ny bebyggelse i Tungelsta i första hand placeras inom en radie av 600 meter från järnvägsstationen, detta för att inte belasta Tungelstavägen ytterligare och i väntan på att en ny Stavs väg till väg 73 byggs.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Haninge kommuns gällande översiktsplan genom att möjliggöra för ny bebyggelse inom Tungelstas förtätningszon. I arbetet med en ny översiktsplan som pågår under 2025 och 2026, så konstateras att planförslaget även är i linje med denna, utifrån kommunala mål för hållbar stadsutveckling. Den nya översiktsplanen förväntas antas under 2026.

5.1.3 Utvecklingsprogram

Enligt Tungelsta utvecklingsprogram, antagen 2012, ska bebyggelseutvecklingen i Tungelsta ske i två etapper. Utvecklingsprogrammet tar därför sikte på en första etapp där utvecklingen i Tungelsta ska ske inom en radie på cirka 600 meter från järnvägsstationen.

Utvecklingsprogrammet anger med hänvisning till den rådande trafiksituationen längs med Tungelstavägen att nya bostadsområden inte i dagsläget kan tillåtas utanför de centrala delarna.

Områden utanför de centrala delarna i Tungelsta och som ligger längre än 600 meter från Tungelsta järnvägsstation definieras som etapp 2-områden, inom vilket Ålsta 27:1 och Ålsta 27:2 är belägna. Enligt utvecklingsprogrammet kan en mindre förtätning i det befintliga bostadsbeståndet ske inom etapp två i form av friliggande småhus, kedjehus, parhus och radhus i 1-2 våningar. Fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 är belägna inom etapp 2-området i Tungelsta. Planläggning i områden lokaliserade i etapp 2-zonen kan enligt utvecklingsprogrammet tidigast påbörjas i samband med att arbetsplanerna för nya Stavsvägen och Södertörnsleden är antagna. Södertörnsledens vägplan vann laga kraft 2024.

5.1.4 Dagvattenstrategi

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016, innehåller riktlinjer och strategier för hur dagvatten ska hanteras i kommunen. Dagvatten hanteras i första hand lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att vid planarbeten ska mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan, reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan, dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

5.1.5 Parkeringsstrategi

Haninge kommuns parkeringsstrategi, antagen 2018, innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt samt tillhörande bilaga om tillämpning av parkeringstal. Med 29 bostadslägenheter innebär detta 46 parkeringsplatser, inklusive parkering för funktionshindrade. Normalt kan 3-5 % av alla platser användas som riktvärde, dock behöver minst en plats finnas.

Småhus/radhus/kedjehus med gemensam parkering	1,5
Besöksparkering för småhus/radhus/kedjehus med gemensam parkering	0,1

5.2 REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.2.1 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

RUF 2050 betonar vikten av att stärka strategiska stadsutvecklingslägen med god tillgång till kollektivtrafik och service för att uppnå en hållbar och resurseffektiv regionstruktur. Tungelsta ingår i den regionala stadskärnan Västerhaninge–Tungelsta, som pekas ut som ett prioriterat utvecklingsområde. Planförslaget, som möjliggör cirka 29 radhusbostäder i centrala Tungelsta, ligger i linje med RUF genom att bidra till förtätning i kollektivtrafiknära läge och stärka underlaget för lokal service.

5.3 RIKSINTRESSE

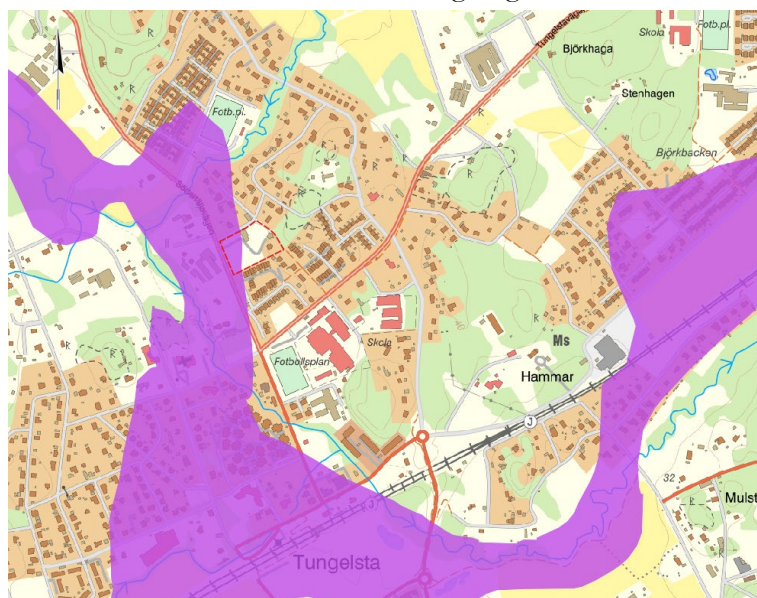
Planområdet ligger inte inom eller i närområdet av något riksintresse.

5.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

5.4.1 Vatten

Den västliga delen av planområdet är belägen ovanpå grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-162994). Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa delarna av magasinet (storleksordningen 5-25 l/sek). Grundvattenförekomstens miljö kvalitetsnorm är *God kemisk grundvattenstatus* samt *God kvantitativ status*. Aktuell klassificering är god kemisk och kvantitativ status.



Figur 12. Översiktskarta grundvattenmagasin Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-162994). Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje centralt i bild. Källa: www.viss.lansstyrelsen.se

Marken inom planområdet består till största delen av lera med några få inslag av berg, vilket medför att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Infiltration som leder till grundvattenbildning bedöms inte påverkas av planförslaget. Påverkan från detaljplanen på grundvattnet bedöms sammantaget som neutral.

Planområdets recipient är Vitsån. Rocklösaån väster om planområdet leder vattnet vidare till Vitsån. Rocklösaåns är en preliminär vattenförekomst och föreslås av vattenmyndigheten att bli en vattenförekomst och kommer då att få en statusklassning samt miljö kvalitetsnormer. Åns flöde är från norr och väster åt söder och övergår till Vitsån ungefär vid Fors avloppsreningsverk, cirka 4 km nedströms planområdet. Vitsån är en vattenförekomst (SE655625-163078), vilken i sin tur mynnar ut i vattenförekomsten Östersjön vid Horsfjärden (SE590385-180890). Både Vitsån och Horsfjärden har fastställda miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status med tidsfrist till 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Vitsåns ekologiska status har idag ”måttlig” ekologisk status vilket baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter. Vitsån ”uppnår ej

god” kemisk status vilket orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnen PFOS, kvicksilver och PDBE överskrids i vattenförekomsten. Alla verksamheter och samhällsplanering inom vattenförekomsternas avrinningsområde måste förhålla sig till miljökvalitetsnormerna för vatten.

5.4.2 Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller innebär att det vid planeringen ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt Naturvårdsverket är miljökvalitetsnormen för buller en slags målsättningsnorm som inte anger någon särskild nivå som ska eller bör följas vid en viss tidsangivelse.

5.4.3 Luft

Naturvårdsverket har tagit fram miljökvalitetsnormer för utomhusluft som gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen, Luftkvalitetsförordningen (2010:477), utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Planområdet ligger angränsande Södertäljevägen vilken är att anse som relativt kraftigt trafikerad. Enligt SLB-analys (Stockholms luft- och bulleranalys) öppna data över luftföroreningar visar att samtliga där redovisade värden (PM10 och NO₂, Års- respektive dygnsmedelvärden) är låga till mycket låga inom planområdet.

5.5 BEBYGGELSE



Figur 13. Planområdet (markerat med röd ram) och dess närmaste omgivning. Källa: Haninge kommun.

5.5.1 Stads- och Landskapsbild

Detaljplaneområdet angränsar i väster mot Södertäljevägen och i norr och öster mot Trestegsvägen med intilliggande bostadsområde, naturmark och en gång- och cykelväg. Södertäljevägen består av olika tydliga entréer och viktiga målpunkter för Tungelsta. Södertäljevägen mynnar ut i söder mot Allévägen och Tungelstas ursprungliga stationsbyggnad i söder. Längs Södertäljevägen återfinns olika typer av lägre bostadsbebyggelse, liksom parkrum och växthus. Byggnadstypen som dominerar är friliggande enbostadshus i uppvuxna trädgårdar blandat med nyare en- och tvåbostadshus. Det finns även en tätare exploatering av ”tät och låg” bebyggelse i form av flerbostadshus i två våningar.

På fastigheten Ålsta 27:1 kan man se spår av den tidigare handelsträdgården. På Ålsta 27:2 finns ett bostadshus från 1910-talet samt en större garagebyggnad.

Angränsade bostadsområde i söder består av radhus från 1990-talet och friliggande bostadshus från 1910-talet. Utöver fastigheten väster om Ålsta 27:1 som inrymmer verksamhetslokaler, så utgörs bebyggelsen huvudsakligen av småskaliga enbostadshus där planområdet kommer att länka ihop befintlig radhusbebyggelse och den glesare strukturen med enbostadshus.



Figur 14. Planområdet sett från söder. Befintlig verksamhetslokal och enbostadshus med komplementbyggnad. Källa: Haninge kommun.

5.5.2 Angöring och parkering

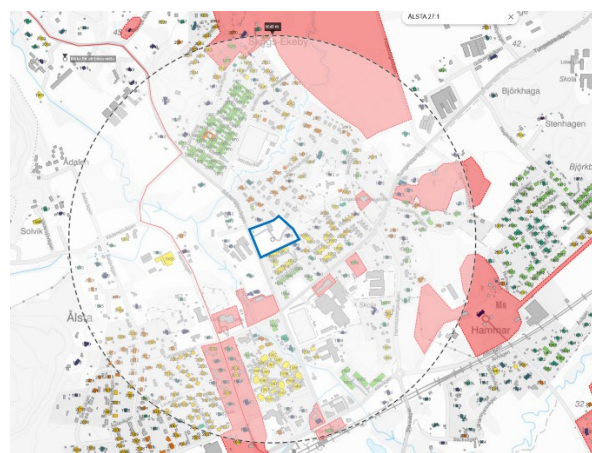
Idag sker angöring till båda fastigheterna via Södertäljevägen och Trestegsvägen. På Ålsta 27:1 finns vägservitut för angöring av fastigheten 27:2. Parkering sker inom respektive fastighet.

5.6 KULTURMILJÖ

Häradsekonomisk karta från 1901-06 visar att detaljplaneområdets västra delar tidigare var skog och de östra och södra delarna var odlingsmark. På fastigheten Ålsta 27:1 har växthusodling bedrivits under 1900-talet, precis som på många andra platser i Tungelsta. Nynäsbanans etablering år 1901 bidrog till att området utvecklades till ett stationssamhälle med särskilt fokus på odling i stora växthus. Under åren har det odlats blommor med fokus på sommarblommor. På ortofoto från 2005 syns de tidigare växthusen och odlingsbäddarna inom detaljplaneområdet,

Tungelsta som ort har utspridda höga kulturmiljövärden där de gamla växthusen särskilt lyfts fram. Enligt den kulturmiljöinventering som Stiftelse Kulturmiljövård tagit fram på uppdrag av Haninge kommun under 2017, för bland annat Tungelsta, är det viktigt att främja den övergripande karaktär och kulturmiljö som Tungelsta utgör, och att åskådliggöra växthusen och trädgårdsnäringen som den historiskt avgörande utvecklingen för Tungelsta.

I översiktsplan är vissa delar Tungelsta utpekade som viktig kulturmiljö. I översiktsplan beskrivs Tungelsta som en centralort i jordbruksbygd med senare hög koncentration av handelsträdgårdar. Viktiga inslag är växthus, stationshus och Skogs Ekeby herrgård.



Aktuellt planområde bedöms i sig inte omfatta någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

5.6.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet. Cirka 40 meter öst om detaljplaneområdet finns en fornlämning i form av ett gravfält (L2014:4218). Enligt beskrivningen i Riksantikvarieämbetets fornsök består lämningen av ett gravfält som är 70x90 m bestående av 20 fornlämningar vilka utgörs av 1 hög och 19 runda stensättningar. Lämningen är delvis förstörd av bebyggelse och andra markarbeten.

5.7 HÄLSA OCH MILJÖ

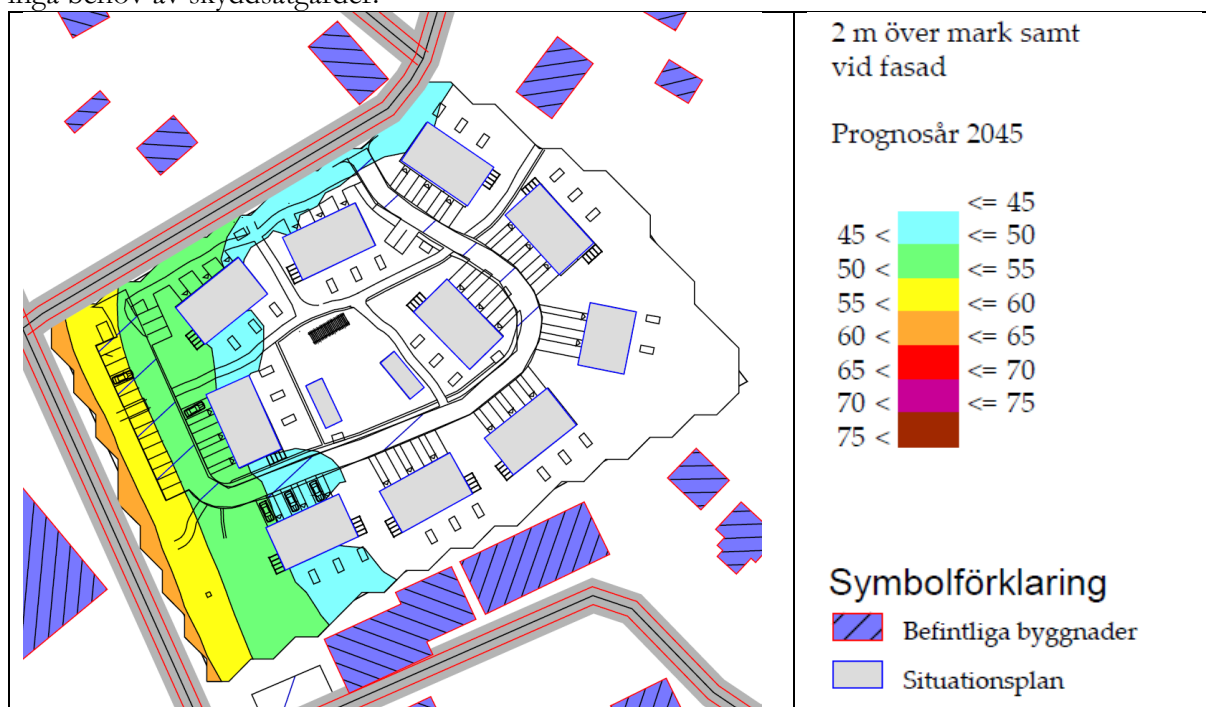
5.7.1 Omgivningsbuller

Detaljplaneområdet är bullerutsatt från den hårt trafikerade Södertäljevägen. Enligt Trafikverkets öppna data Vägtrafikflödeskartan så är årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) drygt 3 500, och andelen tunga fordon ca 10%. Absoluta huvudparten av trafiken passerar dagtid mellan kl. 6–18.

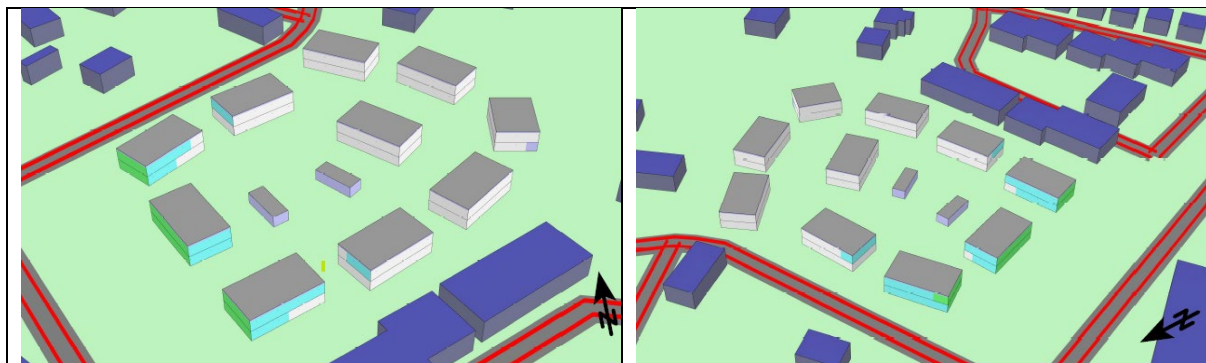
Södertäljevägen/länsväg 257 benämns även som ”Slingerbulten”, på grund av att den norr om Tungelsta har kurvig karaktär. Vägen är en populär vägsträcka för motorcyklar och sportbilar. Enligt Trafikverkets statistik är säsongsdygnstrafiken (SDT) för motorcyklar 51-100. Under sommarmånaderna kan det under dagar med fint väder därmed vara en större andel motorcyklar och sportbilar som passerar detaljplaneområdet.

En bullerutredning har tagits fram till granskningsskedet. Bullerutredning baseras på Trafikverkets basprognos och utförd enligt Nord2000-metoden 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 fungerar föreslagna lägen för bebyggelsen och det föreligger inga behov av skyddsåtgärder.



Figur 17a. Bullerkartläggning för ekvivalenta ljudnivå från vägtrafik prognosår 2045. Situationsplan. Källa: Akustikbyrån T4p AB



Figur 17b. Bullerkartläggning för ekvivalenta ljudnivå från vägtrafik prognosår 2045. Axionometri med bullervärden. Källa: Akustikbyrån T4p AB

5.7.2 Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet

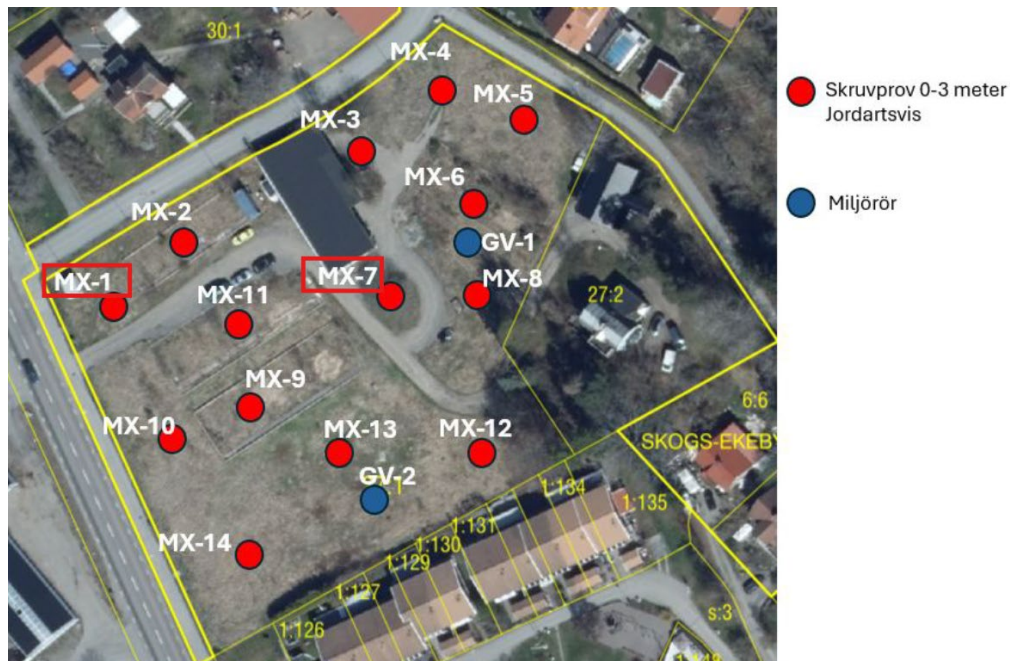
Inom detaljplaneområdet finns det med anledning av tidigare växthusverksamhet risk för förhöjda halter av förorenade ämnen i mark och vatten. En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet. 2011-10-16. Genomförd av Structor Miljöteknik, uppdragsnummer 6507-002. I rapporten redovisas att det inom fastigheten Ålsta 27:1 har handelsträdgård bedrivits i mer än 30 år. Undersökningens syfte var att kontrollera markens och grundvattnets föroreningsstatus i samband med omställning av marken från handelsträdgård till bostadsändamål. Provtagning av jord har genomförts och totalt har 23 jordprover och 4 grundvattenprover analyserats på laboratorium.

Structor markundersökning konstaterar att delar av fastigheten består av fyllnadsmassor i det översta skiktet, 0-0,4 meter och innehåller förhöjda halter av framför allt bly och zink. Analysresultaten visar även att påverkan av oljeföroreningar kan ses i grundvatten och jord vid båda platserna där det funnits oljetankar. Klormekvat som aktiv substans i bekämpningsmedlen har undersökts i mark och grundvatten - inga förhöjda halter har kunnat påträffas.

En kompletterande provtagning av mark och vatten har framtagits till granskningsskedet, med syfte att ytterligare klarlägga nuvarande föroreningssituationen och eventuell spridning samt risk för människors hälsa och miljö. Provtagning av mark och grundvatten är genomförd av Momentux & Co 2025-10-20. Provtagningsplanen är framtagen i dialog med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (Smofh) och fokuserar på de riskområden som fanns utifrån tidigare verksamhet och resultat från Structors provtagning. Totalt har 14 jordprover och 2 grundvattenprover analyserats på laboratorium. Se figur 18.

Med undantag för två lägen visar resultaten att samtliga analyserade jordprover, understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Halter av alifater, aromater, pesticider och PFAS (PFOS) ligger under rapporteringsgränserna. I grundvattnet uppmättes låga halter av PFAS, långt under gällande riktvärden. Inga halter av bekämpningsmedel noterades.

De två provpunkterna M1 och M7 uppvisar förhöjda metallhalter av kvicksilver (0,265 mg/kg TS) respektive bly (120 mg/kg TS), övriga funna metallhalter understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för KM. Detta innebär att lokal sanering genom selektiv schakt kommer att krävas i dessa delar.



Figur 18. Provtagningsplan för mark och grundvatten. "Hotspots" med förhöjda riktvärden markerad med röd ram. Källa: Momentux och Co

Utredningen slår fast att provtagningen inte visar på några halter som motiverar vidare utredning eller åtgärder före planens genomförande. Vid framtida schakt bör dock normal aktsamhet iaktas, särskilt i områden där förhöjda metallhalter noterats och där tidigare byggnader eller installationer funnits.

Sammanfattningsvis visar båda markundersökningarnas resultat att saneringsåtgärd i utförandeskede är nödvändig både utifrån uppmätta värden i fyllnadsmassor respektive "hotspots".

5.7.3 Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Tidigt i planprocessen tog kommunens VA-avdelning fram ett PM gällande förutsättningarna för VA inom planområdet (Haninge kommun, 2024). PM:et konstaterar att dagvattenledningsnätet i närområdet har en mycket begränsad kapacitet i dagsläget. Arbete med en uppdimensionering av nätet pågår parallellt med detaljplanen.

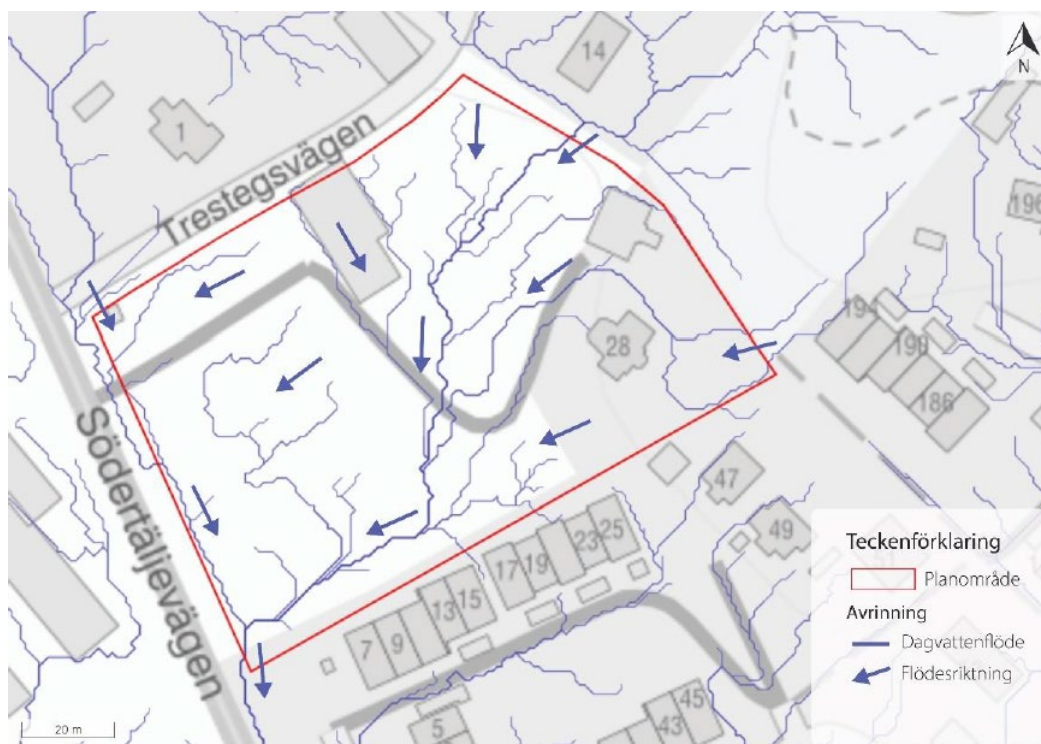
5.7.4 Transporter med farligt gods

Södertäljevägen är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. Riskerna från vägen behöver därför beaktas i planarbetet så att inte människor inom planområdet utsätts för oacceptabla risker. Länsstyrelsens rekommendationer är att vid sekundära transportleder lämna en 25 meter bred zon, räknat från närmaste väggkant, bebyggelsefritt. Avsteg kan dock vara möjligt i vissa fall där det går få transporter och/eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom korta avstånd.

5.7.5 Risk för översvämning

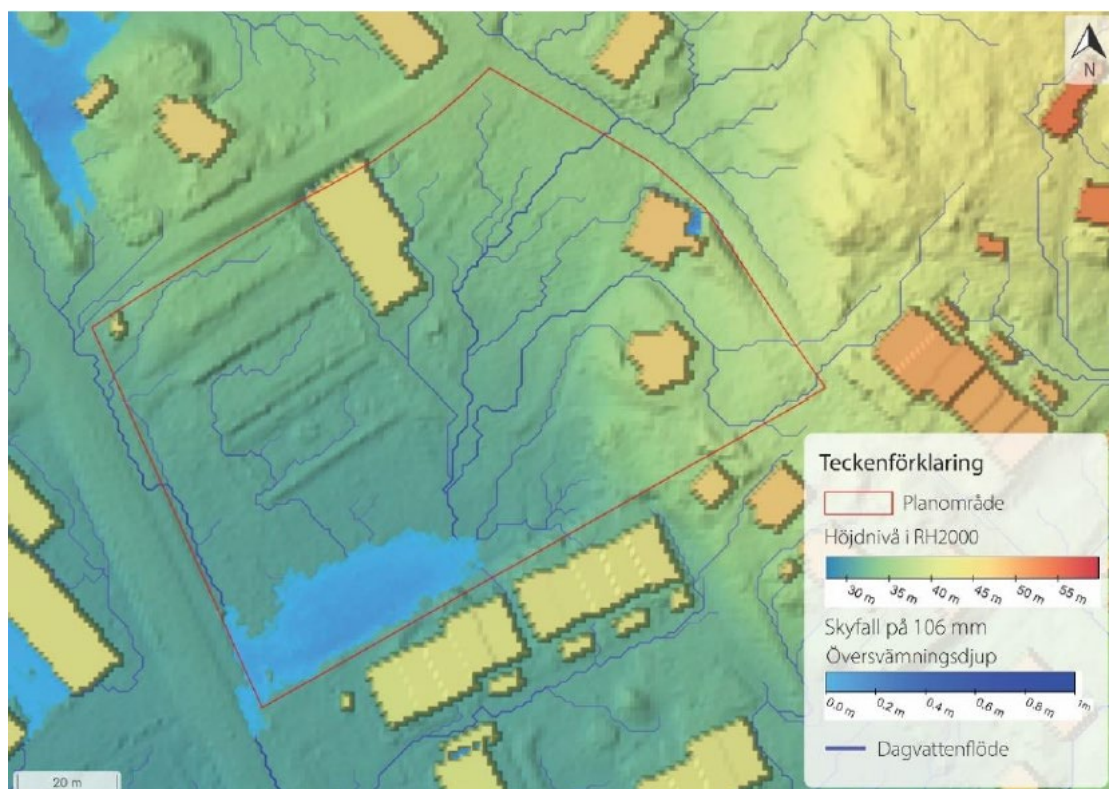
Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte utgör skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett klimatanpassat 100-årsregn.

Detaljplaneområdet är relativt flackt och infiltrationsmöjligheterna inom planområdet bedöms vara dåliga baserat på befintlig information om jordart och genomsläpplighet. Planområdet lutar söderut, vilket även är riktningen på avrinningen. Dagvattenflödena i planområdet går till områdets södra hörn varifrån det lämnar planområdet, se Figur 19. Därifrån rinner vattnet söder utmed Södertäljevägen innan det når recipient. På tre platser finns avrinningsvägar in i planområdet från omkringliggande områden.



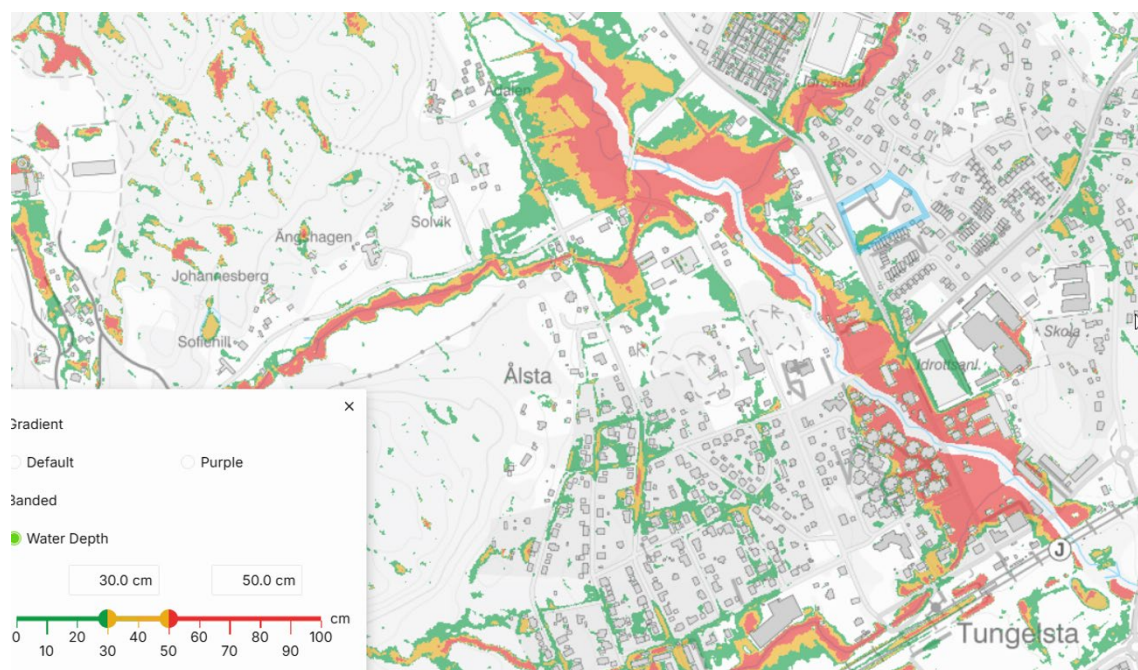
Figur 19. Avrinning till och inom planområdet. Källa: Dagvattenutredning Alsta 27:1 och 27:2, Afry 2024-09-25

En översiktlig skyfallskartering av planområdet vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar utförd i Scalgo Live visar en stor vattensamling i planens södra del, se Figur 20. Denna lågpunkt är upp till 25 centimeter djup och håller en vattenmängd på cirka 80 kubikmeter. Det finns även en mindre karterad vattensamling vid en av byggnaderna på villatomten i planens östra del, men i övrigt finns ingen risk för befintlig bebyggelse på tomten.



Figur 20. Skyfallskartering av ett 100-årsregn i befintlig situation. Källa: Dagvattenutredning Ålsta 27:1 och 27:2, Afry 2024-09-25

Till granskning har kommunen låtit framta en egen skyfallskartering anpassad till lokala förhållanden där markavrinning, kulvertar för vattendrag, kapacitet i dagvattensystem med flera faktorer är beskrivna för att i detalj kunna studera händelseförloppet vid ett skyfall.



Figur 21. Skyfallskartering anger ett vattendjup mellan 50-100 cm på Södertäljevägen som mest. (i rött) Planområde markerat i ljusblått.

Kommunens modell visar på att det kan bli ett tillfälligt högre vattendjup på Södertäljevägen, men vid en eventuell begränsad framkomlighet, kan planområdet oavsett nås via mindre vägar norr och öster om planområdet såsom Trestegsvägen, Skolvägen. Som försiktighetsåtgärd kan även gångvägen utmed planrådets nordöstra kant säkerställas som framkomlig för mindre utryckningsfordon.

5.7.6 Risk för olyckor

Södertäljevägen som ligger rakt väst om detaljplaneområdet är sekundärled för farligt gods. Hastigheten förbi planområdet är 40 km/h. Vägbanan längs planområdets nordvästra del är belägen i samma nivå som planområdet. Cirka 200 m söder om planområdet finns en drivmedelsstation. Det finns ingen annan närliggande verksamhet som bedöms innebära en ökad risk för olyckor inom planområdet.

5.7.7 Risk för erosion

Planområdet är inte beläget inom eller i närområdet av något identifierat riskområde avseende erosion.

5.7.8 Risk för ras och skred

Enligt SGUs karttjänst ingår detaljplaneområdet inte i ett aktsamhetsområde avseende risk för skred i finkornig jordart.

Med anledning av den flacka topologin bedöms ingen risk för ras föreligga inom planområdet.

5.7.9 Radon

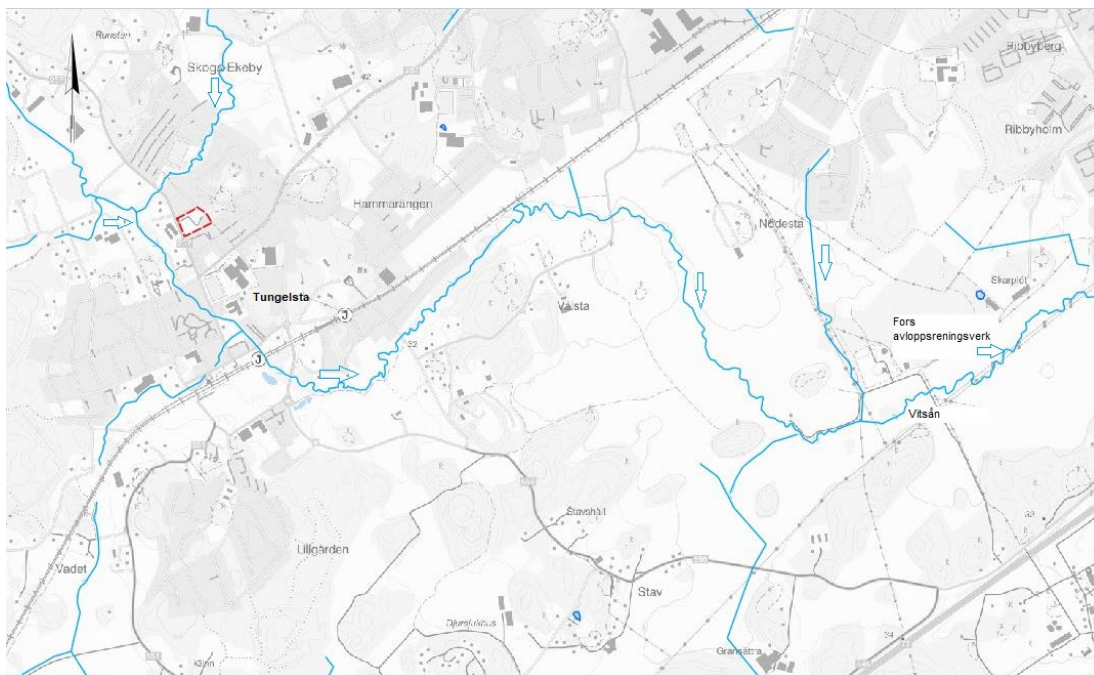
Radonrisken i området är låg. Vid berggrund och jordarter med normal till låg radonrisk bör halten av radon utredas inför bygglov för att säkerställa att lagkrav för radon i byggnad uppfylls.

5.7.10 Värmeöar

Lokalklimatet inom planområdet beror till stor del av befintlig växtlighet och bebyggelse. Öppna och plana ytor ger förutsättningar för att värmeöar ska bildas, samt att vinden kan ge en betydande avkylning under kallare dagar. Planområdet består av i huvudsak gräsbevuxen relativt slät markyta och träden inom planområdet utgörs i huvudsak av till synes relativt unga och småväxta individer. Undantaget är markområdet i planområdets östra del, kring befintlig bostadsbebyggelse, där det finns ett flertal grova och storvuxna träd. Förutsättningarna gör att planområdet idag till stor del utsätts för vind och sol vilket ger ganska lite skydd mot väder och vind för de som vistas inom området.

5.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordarten inom planområdet är enligt SGUs jordartskarta i huvudsak lera med inslag av ytligt berg i norr och öster.



Figur 22. Översiktskarta ytvaatten. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje. Källa: Haninge kommun

5.10 NATUR

5.10.1 Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet består av i huvudsak gräsbevuxen relativt slät markyta med en lätt lutning åt söder. Området har tidigare använts till odling på friland och i växthus vilket kan medföra att det finns förekomst av växtarter som normalt inte finns i närområdet.

Träden inom planområdet utgörs i huvudsak av till synes relativt unga och småväxta individer av exempelvis björk, rönn, lönn och sälg. Undantaget är markområdet i planområdets östra del, kring befintlig bostadsbebyggelse, där det finns ett flertal grova och storvuxna träd av exempelvis asp, tall, samt relativt välvuxna hasselbuskar.

Kommunens översiktliga kartläggning av invasiva arter visar att det vid Rocklösaån finns ett aktivt bestånd av jätteloka.

5.10.2 Naturvärden

Det finns inga identifierade värdefulla naturtyper, arter, spridningssamband eller skyddade naturområden inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

5.11 SERVICE

5.11.1 Service och arbetsplatser

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Det finns dock ett relativt gott utbud av vid pendeltågsstationen, drygt 600 m söder om planområdet, med närservice såsom mataffär, restaurang och några mindre butiker.

I Tungelsta finns den kommunala förskolan Speldosan, cirka 300 m väster om detaljplaneområdet. Privata förskolor i Tungelsta är bland annat Rodrets förskola ca 250 m öster om detaljplaneområdet, samt Pysslingens förskolor cirka 850 m söder om planområdet.

Tungelsta skola är en kommunal F-9 skola belägen cirka 200 m söder om planområdet. Inom skolan finns även idrottshall där skolidrott bedrivs dagtid och föreningsverksamhet kvällar och helger.

Tungelstas fritidsgård återfinns ungefär 500 meter sydöst om planområdet.

Det finns även tre friskolor i närområdet, Rodrets skola (F-3) ca 250 m öster om detaljplaneområdet, Jensens grundskola cirka 850 m söder om planområdet och Västra Ekoskolan (1-6) cirka 1,5 km åt nordväst.

I Tungelsta finns vård- och omsorgsboenden samt vårdcentral, barnavårdscentral och tandläkarmottagning. Tungelsta kyrka med tillhörande begravningsplats är belägen drygt 200 m sydväst om planområdet.

5.11.2 Rekreation

Planområdet är beläget i tätorten Tungelsta där stor andel av markytan är privat och ianspråktagen som tomtmark. Det finns dock några mindre grönområden som kan nyttjas för allmänheten insprängt mellan bostadskvarteren. Lite större sammanhängande grönområden finns i tätortens utkanter, närmaste cirka 500 m väster och norr om planområdet, vilka sträcker sig vidare åt Hemfosa och Segersäng i söder och Tullinge och Huddinge i väster och norr.

Det finns gång- och cykelvägar kring planområdet som ansluter till stråk mot tätbebyggda områden som Västerhaninge och Handen, och även som ansluter till de stora grönområden som omger Tungelsta tätort.

I det vidsträckta grönområdet Hanveden som gränsar till Tungelsta tätort, finns ett flertal naturreservat och stråk för rekreation. Cirka 3 km väster om detaljplaneområdet löper en del av Sörmlandsleden.

Ett elljusspår finns i Lillgården, drygt 1 km söder om planområdet.

Det ligger två fotbollsplaner cirka 200 meter från detaljplaneområdet åt norr respektive åt söder. På fotbollsplanerna bedrivs skolidrott dagtid och föreningsverksamhet kvällar och helger.

Tungelsta trädgårdspark med tillhörande lekplats är relativt välbesökta offentliga rum belägna cirka 500 meter söder om planområdet.

5.11.3 Sociala aspekter

Planområdet är privatägt och inhyser inga offentliga rum i dagsläget. Genom västra delen av detaljplaneområdet löper en upptrampad stig som används av allmänheten för passage mellan Trestegsvägen och gång- och cykelvägen utmed Södertäljevägen. Marken, och därmed stigen, är dock privat och inte allmän. Detaljplaneområdet är idag till största delen utan verksamhet. Befintlig verksamhetslokal upplevs som övergiven vilket kan skapa en känsla av otrygghet.

TRAFIK

5.11.4 Gator och trafik

Planområdet angränsar till dels väg 257, Södertäljevägen, som är allmän väg med hastighetsbegränsning på 40 km/h och dels Trestegsvägen som är kommunal väg, med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Befintlig in- och utfart till båda fastigheterna sker idag via Södertäljevägen där Ålsta 27:2 nås från enskild väg över fastigheten Ålsta 27:1.

5.11.5 Gång- och cykelvägnät

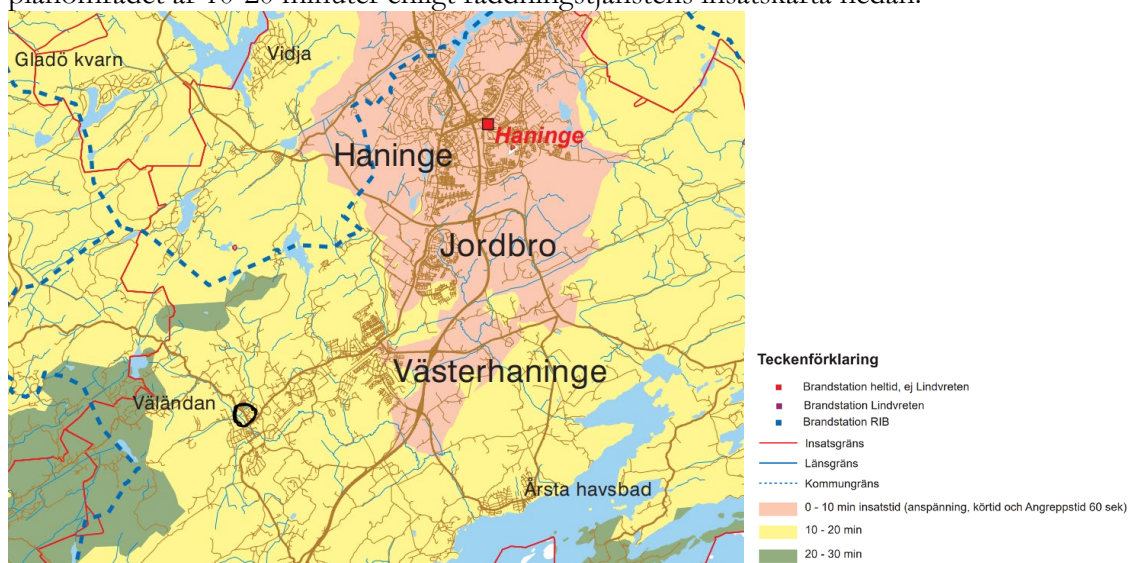
Utmed Södertäljevägen finns ett huvudstråk med gång- och cykelväg och öster om detaljplaneområdet finns ett lokalt stråk.

5.11.6 Kollektivtrafik

Pendeltågsstationen, belägen drygt 600 m söder om detaljplaneområdet, trafikeras av SLs pendeltågslinje mellan Nynäshamn i söder och Stockholm C i norr. Närmaste busshållplatser är belägna cirka 200 m norr och söder om detaljplaneområdet. Hållplatserna trafikeras av bussar mot bland annat Nynäshamn, Västerhaninge, Lillgården och Vega.

5.11.7 Räddningstjänst

Närmaste brandstation är belägen mellan Söderby och Brandbergen och insatstiden till planområdet är 10-20 minuter enligt räddningstjänstens insatskarta nedan.



Figur 23. Utsnitt från insatskarta för räddningstjänstens insatstid. Planområdets lokalisering är ungefärligt markerad med svart cirkel. Källa: Södertörns brandförsvärsförbund, 2024.

5.12 TEKNIK

5.12.1 Vatten, avlopp och spillvatten

Planområdet ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är kopplat till det kommunala ledningsnätet. Befintliga spill-, dag- och dricksvattenledningar ligger i Södertäljevägen och Trestegsvägen, i direkt anslutning till fastigheten Ålsta 27:1, där servisledningen för Ålsta 27:2 leds via Ålsta 27:1. Två befintliga servisavsättningar finns sedan 2008 för spill-, dag- och vatten i norra delen av fastigheten. I samband med detaljplanens genomförande ska en ny förbindelsepunkt tillskapas till fastigheten.

Inga kommunala spillvattenledningar kommer behövas inom detaljplanens område, utan VA-avdelningen behöver enbart tillhandahålla servisledningar till fastigheten. Detta utifrån förutsättningen att detaljplanen möjliggör för bildandet av en enskild fastighet inom berört område.

5.12.2 Energi

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggda inom och i anslutning till planområdet. Befintlig bebyggelse värms upp med direktverkande el och bergvärme. I samband

med att planförslaget byggs ut planerar fastighetsägaren att byggnaderna förses med luftvärmepump som uppvärmning.

5.12.3 Fjärrvärme

Det finns ingen fjärrvärme i anslutning till planområdet.

5.12.4 Övriga ledningar

Det finns ledningar för fiber från Stokab i anslutning till planområdet samt teleledningar från Skanova.

5.12.5 Avfall

Ansvarig för avfallshantering i Haninge kommun är SRV Återvinning.

6 KONSEKVENSER

6.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. MILJÖBALKEN

Beslut om planuppdrag fattades 2023-12-19, därmed tillämpas 6 kap miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen i ett så kallat undersökningssamråd samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram.

6.1.1 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan:

- Sanera föroreningar i mark efter handelsträdgårdsverksamheten
- Genomföra en bedömning om vilka träd som berörs av bebyggelseförslaget, planens påverkan på träden, hur de kan bevaras och skyddas mot negativ påverkan samt eventuella skadelindrande åtgärder.
- Det är önskvärt att minst antalet träd som avverkas återplanteras inom området för att ge förutsättningar för biologisk mångfald samt öka förutsättningarna för behagligt boendeklimat
- Anlägga dagvattenanläggning som renar och fördröjer vattnet tillräckligt.

6.2 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunens ställningstagande i frågan om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej ska, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken och 5 kap. 11a § plan- och bygglagen, avgöras i ett särskilt beslut. Kommunens har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i samband med planprocessen till samrådet och kommit fram till att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, och därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning för

denna detaljplan att tas fram. Motiv, samt de omständigheter som ligger till grund för kommunens bedömningar, framgår i detaljplanehandlingen *undersökningen om betydande miljöpåverkan*. Inga nya omständigheter eller ändringar av planförslaget har tillkommit till granskningsskedet som förändrar ställningstagandet om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens syn på planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

6.3 RIKSINTRESSE

Planens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 Vatten

Planerad markanvändning får inte påverka grundvattenmagasinet Västerhaninge-Tungelsta negativt så att vattenförekomstens miljökvalitetsnorm riskerar att försämrats. Inom detaljplaneområdet utgörs jordarterna enligt SGUs översiktliga kartläggning av lera och ytligt berg. Risk för spridning av förorenande ämne från planerad markanvändning på markytan ner till grundvattenmagasinet bedöms som liten. 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. Utöver resultaten i dagvattenutredningens föroreningsberäkningar medför planförslaget att den tidigare handelsträdgårdsverksamheten avvecklas och risken för eventuell föroreningsspridning från densamma minskar. Infiltration som leder till grundvattenbildning bedöms inte påverkas av planförslaget. Påverkan från detaljplanen på grundvattnet bedöms sammantaget som neutral.

Planerad markanvändning får inte påverka nedströmsliggande ytvattenförekomsten Vitsån negativt så att vattenförekomstens miljökvalitetsnorm riskerar att försämrats. Med föreslagna dagvattenhantering så minskar majoriteten av de utredda föroreningsämnena jämfört med befintlig situation. Undantaget är ämnet kvicksilver som ökar jämfört med befintlig situation. Det är den ökade hårdgörningsgraden i planområdet som ökningen beror på. Ökningen är däremot relativt liten och koncentrationen av ämnet minskar samt ligger under riktvärden. Påverkan på recipient bedöms inte mätbar. Därmed bedöms ökningen inte påverka möjligheten att uppnå MKN i planområdets recipient. Risk för spridning av förorenande ämne från planerad markanvändning till nedströmsliggande ytvattenförekomst bedöms som liten. Påverkan från detaljplanen på ytvattnet bedöms som neutral.

6.4.2 Luft

Planerad exploatering bedöms inte bidra till försämrad luftkvalitet eller ökade utsläpp av växthusgaser. Negativ påverkan på luftkvaliteten inom detaljplaneområdet från trafiken på angränsande vägar bedöms som låg.

6.5 KULTURMILJÖ

Under förutsättning att projektet genom gestaltning och skala kopplar till Tungelstas identitet med trädgårds- och växthusodling bedöms detaljplanen kunna påverka det kulturhistoriska landskapet positivt. Planförslaget har målsättningen att bidra till att förstärka Tungelstas historia

med trädgårdsodling och växthus och stärka Tungelstas identitet som trädgårdsstad. Projektet har en ambition att främja bland annat boendegemenskap med gemensam odling i växthus vilket också bedöms bidra till att stärka Tungelsta identitet och växthustradition.

6.6 LANDSKAPSBILD

Större delen av detaljplaneområdet står idag oanvänt och upplevs för omgivningen som övergivet och delvis förfallet. Planerad exploatering är småskalig och anpassad till omgivande bebyggelse, med en utformning och struktur som syftar till att knyta an till Tungelstas historia avseende odling och växthus och kulturmiljön i stort. Projektet kommer att innebära husvolymmer samlade kring ett gemensamt trädgårdsrum inåt och samtidigt ge utblickar mot de publika gaturummen. Mot Södertäljevägen planeras plantering av nya träd som tillför upplevelsevärden för bebyggelsen på och utanför planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms påverka landskapsbilden positivt.

6.7 HÄLSA OCH MILJÖ

6.7.1 Omgivningsbuller

Planerad exploatering bedöms inte bidra till ökad bullernivå för omkringliggande bebyggelse. Planerad bebyggelse kommer att utformas för att klara bullerkrav som finns avseende vägbuller vid bostäder.

6.7.2 Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet

Provtagningar från utförda markundersökningar 2011 och 2025 visar på förhöjda värden av metallföroreningar i marken i planområdet, i dels fyllnadsmassor (0-0,4 m) och dels i två så kallade ”hotspots”. Analysresultat visar att naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrids. Riskreducerande åtgärder kommer därmed att behöva vidtas innan exploatering, troligen i form av schaktsanering av yttlig jord. Saneringen kommer innebära att föroreningshalten inom området minskar och att eventuell spridning till omgivande mark och vatten minskar. Därmed kommer detaljplanens genomförande inte innebära en risk för människors hälsa och miljö med planerad markanvändning.

Detaljplanens påverkan på föroreningssituationen och spridning av densamma bedöms därmed som positiv, men fram tills att föreslagen riskminskande åtgärder fastställs bedöms påverkan från föroreningssituationen som något negativ.

6.7.3 Dagvatten

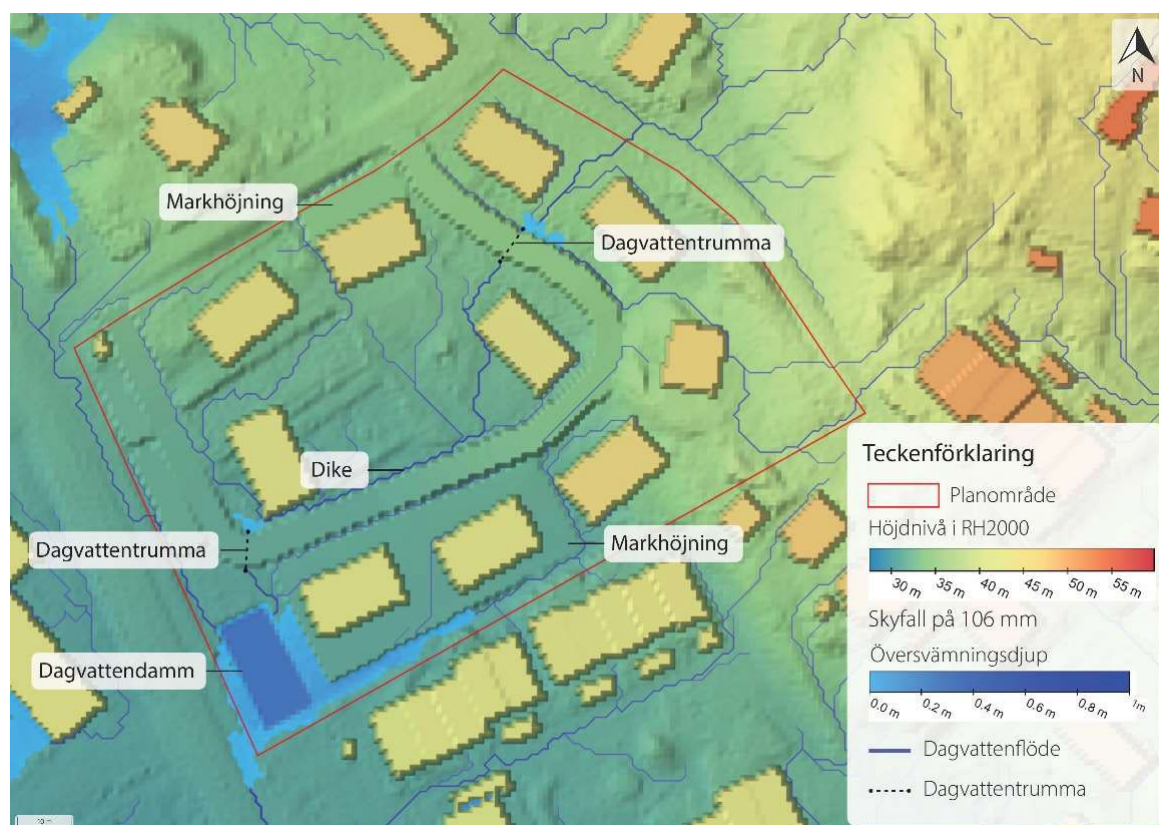
Föreslagen exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak, stensatta ytor och asfalt ökar, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet också kommer att öka.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet minskar majoriteten av de utredda föroreningsämnenas halter och mängder jämfört med befintlig situation. Undantaget är ämnet kvicksilver, ökningen är däremot relativt liten och koncentrationerna av ämnet minskar samt ligger under tillämpade riktvärden. Den beräknade haltökningen av kvicksilver beror av att hårdgörningsgraden i planområdet ökar, men bedöms inte påverka möjligheten att uppnå satta miljö kvalitetsnormer i planområdets yt- och grundvattenrecipienter.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget varken påverkar recipienten negativt eller försvårar uppfyllnad av miljökvalitetsnormer för vatten så länge som föreslagna dimensionerade dagvattenanläggningar och ledningar inom planområdet anläggs och underhålls för att bibehålla sin funktionalitet.

6.7.4 Risk för översvämning

Skyfallsutredningen påvisar risk för översvämning inom planområdet vid ett 100-årsregn. Nuvarande utformning av bebyggelseförslaget förutsätter markhöjningar med flera åtgärder för att hantera skyfall. Gällande höjdsättning av planområdet bör övergripande rekommendationer i dagvattenutredningen följas för att undvika risk för vattensamlingar och översvämningar i planområdet som kan orsaka skada på planerad bebyggelse. Därför finns en generell bestämmelse i plankartan att marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta. Även åtgärder kopplat till områdets dagvattenhantering såsom diken, dagvattentrummor med sekundära flödesvägar och dagvattendamm bedöms förbättra situationen vid extrema skyfall. Fram tills att föreslagna åtgärder fastslagits bedöms påverkan från planområdet som något negativ.



Figur 24. Skyfallskartering planförslag. Källa: Dagvattenutredning Älsta 27:1 och 27:2, Afry 2025-10-15

6.7.5 Risk för olyckor

Södertäljevägen är en sekundär transportled för farligt gods. För bebyggelse intill sekundära transportleder finns inga specificerade krav i Länsstyrelsens riktlinjer likt krav för bebyggelse intill primära transportleder. Det beror på att riskbilden kan variera mycket mellan olika sekundära transportleder och att det därför är svårt att göra en allmängiltig vägledning för sekundära leder. 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 österifrån till bensinstationen vid korsningen Södertäljevägen/Tungelstavägen. Inför granskningsskedet har kommunen inhämtat information från Södertörns brandförsvärsförbund, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (Smofh) och Länsstyrelsen. Den samlade bilden utifrån framkomna uppgifter tyder på få om några regelbundna transporter av farligt gods förbi planområdet. Kommunen bedömer därför att omfattningen på sådan trafik är mycket begränsad och att risknivån ifråga om personsäkerhet därför är mycket låg.

Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära transportleder, behöver finnas ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter till bebyggelse, och under vissa omständigheter kan avståndet till en sekundär led vara kortare, men tillåts sannolikt inte kortare än 15–20 meter. I föreslagen detaljplan är avståndet från Södertäljevägen till möjlig bebyggelse cirka 25 meter.

Hastighetsbegränsningen på Södertäljevägen samt att vägsträckan utmed planområdet är överblickbar innebär lägre risk för olyckor. Däremot innebär den intilliggande korsningen med Trestegsvägen en något ökad risk för olyckor intill planområdet. Befintlig drivmedelsanläggning söder om planområdet är belägen på ett avstånd större än rekommenderat riskavstånd (100 m).

6.7.6 Risk för erosion

Planförslaget bedöms inte förorsaka risk för erosion utifrån planområdets terrängförhållande eller omgivning utanför planområdet.

6.7.7 Risk för ras och skred

Planens genomförande bedöms inte påverka risken för ras och skred utifrån befintlig marks sättningssäkerhet eller markens avsaknad av betydande stabilitetsrisker. Till granskningsskedet är en stabilitetsutredning framtagen som konstaterar 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. Utredning visar även att stabiliteten inte försämras av att eventuell damm är vattenfylld. Detta kan snarare inverka gynnsamt. Vidare redovisar stabilitetsberäkning att damm och förhöjd marknivå och bebyggelsen i sydvästra hörnet av planområdet inte påverkar väg 257 eller dess anläggningar på ett negativt sätt. Inte heller att anläggningsarbetena i genomförandeskedet föranleder förhöjd risk för negativ påverkan.

Sammantaget bedömer kommunen att inga specifika åtgärder beträffande risk för ras och skred behöver regleras i plankartan.

6.7.8 Värmeöar

Det är önskvärt att minst antalet träd som avverkas återplanteras inom området för att öka förutsättningar för behagligt boendeklimat då träd minskar vindutsatthet, ökar beskuggning och minskar därmed risken för värmeöar samt har en dämpande effekt på vattnets flöden. Med planering och gestaltning med stor andel växtlighet, träd och buskar har planförslaget möjlighet att ge en positiv effekt för lokalklimatet.

Genomförandet bedöms kunna ha en viss negativ påverkan på lokalklimatet tills:

- Bedömning av bebyggelseförslagets påverkan på träden inom och intill planområdet är genomförd.
- Skadelindrande eller kompensationsåtgärder har fastställts.

6.8 GEOTEKNIK OCH GRUNDLÄGGNING

I huvudsak består jordarten inom detaljplaneområdet av lera och en kraftigt lutande bergöveryta åt söder. Framtagen geoteknisk utredning rekommenderar att byggnaderna ytgrundläggs med till exempel platta på mark. Större tillkommande laster på marken där det förekommer lera bör begränsas, blir större uppfyllnader aktuellt inom lerområdet bör sättningsrisker utredas i separat utredning. Avvägningen är beroende av storlek och placering på byggnader och behovet av eventuella uppfyllningar.

Markförhållandena bedöms inte vara svåra och PM:et konstaterar att leran inte bedöms som sättningskänslig, men att lastökningar i form av uppfyllningar bör begränsas. Om uppfyllningar planeras, bör separat sättningsutredning utföras. Vidare konstateras att det gällande markens stabilitet inte föreligger några betydande stabilitetsrisker, men att det är lämpligt att säkerställa detta i de fall större uppfyllningar kommer att utföras ovanpå leran. Utifrån planerad typ av radhusbebyggelse med gängse markuppfyllnader på någon meter innebär detta ingen risk för markens stabilitet.

Kompletterande undersökning av hur byggnaders tilltänkta grundkonstruktion samverkar med mark och markuppfyllnadsmaterial kommer att behöva utföras i ett senare skede efter detaljplaneprocessen, i syfte att detaljprojektera och bedöma exakt grundläggningsmetod.

6.9 NATURMILJÖ

Framtida bebyggelse är tänkt att förläggas på redan ianspråktagen mark vilket är gynnsamt för att bevara naturliga miljöer.

I samband med planens genomförande bedöms träd inom planområdet behöva avverkas. Generellt är träden inom planområdet små och bedöms därmed relativt lätta att ersätta med nya träd. Vid befintligt bostadshus i planområdets östra del finns det ett antal större och förmodligen äldre träd. Efter detaljplanesamrådet och innan granskning av planen, när bebyggelseförslaget är mer fastställt, bör det genomföras en bedömning om vilka träd som berörs av bebyggelseförslaget, planens påverkan på träden, hur de kan bevaras och skyddas mot negativ påverkan samt eventuella skadelindrande åtgärder. Viktigt att även träd utanför detaljplanens gräns som kan påverkas av exploateringen inkluderas i bedömningen.

För att främja biologisk mångfald och ett behagligt boendeklimat bör minst lika många träd återplanteras som avverkas inom området. Träd bidrar till minskad vind, ökad skuggning, minskad risk för värmeöar samt förbättrad vattenhantering. Innan påverkan på träden har bedömts och eventuella kompensationsåtgärder genomförts, bedöms projektet kunna ha en viss negativ inverkan på naturmiljön.

6.10 SERVICE

6.10.1 Service och arbetsplatser

Inom detaljplaneområdet planeras ingen offentlig service tillskapas eller försvinna. Det finns ett relativt gott utbud av offentlig service som kommer de framtida boende till nytta. Ingen ytterligare service bedöms tillkomma utanför detaljplaneområdet som följd av den tänkta exploateringen.

6.10.2 Rekreation

Detaljplanen kommer inte att ta bort eller tillskapa någon tätorts- eller bostadsnära natur eller yta för rekreation.

6.10.3 Sociala aspekter

Befintlig outnyttjad verksamhetslokal kommer att rivas och ersättas med bostäder. Detaljplanens genomförande bedöms innebära att fler människor kommer att röra sig i området under dygnets alla timmar och känslan av trygghet kommer därmed öka. Planförslaget skapar möjligheter för sociala aktiviteter genom att det finns gemensamhetsyta inom kvarteret.

6.11 TRAFIK

6.11.1 Motortrafik

I samband med att planområdet byggs ut med bostäder så kommer antalet trafikrörelser med bil att öka genererat av de boende och besökare samt därtill kommande leveranser och sophämtning.

Idag har Ålsta 27:1 en befintlig verksamhetsbyggnad som används som en hobbyverkstad för bilmek. Denna används sporadiskt av privatpersoner någon gång i veckan. Byggnaden avses att rivas i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer att denna verksamhet inte föranleder behov av en bullerkartläggning. Ålsta 27:2 är bebyggd med ett enbostadshus och en garagebyggnad. In- och utfart till planområdet kommer att ske från Trestegsvägen i den nordvästra delen av planområdet där marknivån delvis ligger något högre än planområdet generellt.

Kommunen gör bedömningen att det finns kapacitet längs med Södertäljevägen och övriga vägar i planområdet för det ökade trafikflödet. Även om dagens trafiksituation är ansträngd bedöms inte trafikflödet från detaljplanen innebära en större skillnad i ökning i jämförelse med befintlig detaljplans exploatering. Kommunen gör även bedömningen att markplaneringen inom planområdet och placering av in- och utfarten på Trestegsvägen är lämpligt utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

6.11.2 Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Planförslaget medför ingen påverkan på områdets gång- och cykelstråk. Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för kollektivtrafikens trafikering. En konsekvens av planförslaget är ett ökat befolkningsunderlag och förtätning av staden vilket medför en ökat nyttjande av allmänna stråk och kollektivtrafik, vilket bedöms vara positivt för exempelvis folkhälsan.

6.11.3 Leveranser och avfallshantering

Då planområdet föreslås tillåta fler bostäder än nuvarande markanvändning så bedöms mängden avfall komma att öka.

Sophämtning planeras med flera samlingsplatser för sopkärl, utefter den kvartersgata som löper i området. Placeringen av dessa enheter bedöms uppfylla SRV:s kravspecifikationer samt att sophämtning och leveranser kan ske trafiksäkert utan backrörelser.

6.11.4 Räddningstjänst

Räddningstjänst använder samma infart till fastigheten som övrig trafik. Uppställningsplats för räddningstjänst och dess tekniska funktionskrav säkerställs i bygglovsskedet.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF5 2050), Region Stockholm, 2018
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018, bilaga med tillämpning 2023

7.2 UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning Ålsta 27:1 & 27:2, Afry 2024-09-25, rev 2025-10-15
- Fastighetsbestämning Ålsta 27:1 och 27:2, KLM Haninge, 2025-08-01
- Geoteknik Projekterings PM, Geogrand, 2024-08-23, rev 2024-09-10
- Geoteknik MUR, markteknisk undersökningsrapport, Geogrand, 2024-08-23
- Geoteknik PM stabilitet, Geogrand, 2025-09-25 rev 2025-10-07
- Markmiljöundersökning Ålsta 27:1, Structor 2011-10-16
- Miljöprovtagning PM med bilagor, Momentux & Co, 2025-10-20
- PM VA, Haninge kommun, version 2, 2024-04-25
- Trafikbullerutredning, Akustikbyrå, 2025-08-15

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun.
Följande personer har medverkat:

Helena Granting	Planarkitekt och huvudprojektledare, Haninge kommun
Fredrik Palm	Planarkitekt, biträdande projektledare, Haninge kommun
Sanna Uimonen Robertson	Miljöplanerare, Haninge kommun
Regina Lindberg	Trafikplanerare, Haninge kommun
Sandra Calestam	Dagvatteningenjör, Haninge kommun
Andreas Paulson	Stadsarkitekt, Haninge kommun