

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Enligt 6 kap 5§ miljöbalken (1998:808), ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

I 5§ miljöbedömningsförordningen (2017:966) anges vilka omständigheter som kommunen ska utgå ifrån vid en sådan undersökning. De är, exempelvis, miljöproblem som är relevanta för planen, de sannolika miljöeffekternas omfattning och i vilken utsträckning de kan avhjälpas, risker för människors hälsa eller för miljön till följd av olyckor, påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormer, eller påverkan på kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen.

Kommunen ska, efter att undersökningen genomförts, ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Motiv, samt de omständigheter som ligger till grund för kommunens ställningstagande, framgår i denna undersökning. Undersökningen och ställningstagandet ska samrådas med berörda myndigheter i ett så kallat undersökningssamråd. Därefter tar kommunen ett särskilt beslut, som avgör frågan. Om betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras, inklusive framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

KORT OM PROJEKTET

2022-11-28 gav stadsbyggnadsförvaltningen planavdelningen att upprätta en detaljplan som prövar möjligheterna till bostäder på fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 i Tungelsta (KS 2023-00690). Syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för bostäder inom fastigheterna.

Planavdelningen bedömer det lämpligt att pröva möjligheterna för cirka 20 bostäder i form av nya radhus och parhus inom de aktuella fastigheterna, vilket är i linje med kommunens övergripande styrdokument såsom översiktsplanen. Föreslagen planläggning kan med sin utformning och funktion bidra till att en attraktiv boendemiljö skapas, som anknyter till Tungelstas identitet som trädgårdsstad och dess kulturmiljö med växthus och trädgårdsnäring.



Figur 1. Förslag situationsplan över planområdet, arbetsmaterial från 2024-06-17.



MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte uppfylla de omständigheter som anges i Miljöbedömningsförordningen 5§. Kommunens bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen visar att planens genomförande till största del kommer att ha en neutral miljöpåverkan. Risk för något negativ påverkan bedöms förekomma kopplat till risk för olyckor vid den intilliggande trevägskorsningen, negativ påverkan från föroreningar samt problem med översvämning/vattenhantering. Förslag till hantering av riskerna arbetas in i planen, dels som planåtgärder (se separat avsnitt här nedan), dels som information i planbeskrivningen.

BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön, så länge som planåtgärderna som föreslås genomförs. Planförslaget bedöms dessutom bidra med positiv påverkan på recipienten grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta avseende MKN, landskapsbild, hållbar stadsutveckling och trygghet.

Kommunens bedömer därför att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen, samt kommunens ställningstagande, samråddes i samband med att detaljplanen var utställd på samråd, 2025-03-17 till 2025-04-25. Länsstyrelsen och övriga berörda myndigheter delar kommunens bedömning, varför ett särskilt beslut, som avgör ärendet, har fattats. Beslutet får, enligt 6 kap. 8§ miljöbalken, inte överklagas.

Sammanfattad bedömning tabell 1-6		Betydande miljöpåverkan	
		JA	NEJ
1	Miljömål		X
2	Natur		X
3	Sociala värden		X
4	Kulturella värden		X
5	Risk för hälsa och miljö		X
6	Övriga värden		X

PLANÅTGÄRDER

- Reglering av bygggrätt som säkerställer utrymme för dagvattenlösning som uppfyller MKN
- Prickmark och n1 säkerställer att marken inte hårdgörs inom ytor som är avsedda för översvämningsyta och dagvattendamm.
- Villkorsbestämmelse att bygglov inte får ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats till värden under riktvärden för känslig markanvändning.
- Reglering att marken ska höjdsättas så att byggnader ligger högre på tomten i förhållande till kvartersgata och översvämningsyta för att säkra lämplig dagvattenavrinning till lågpunkt och översvämningsyta på planområdet.
- Reglering av befintlig skogsdunge så att denna bevaras för biologisk mångfald och rekreation



Tabell 1-6. Beskrivning förutsättningar för respektive aspekt och bedömd påverkan från detaljplaneförslaget.

MILJÖMÅL
BESKRIVNING AV NULÄGET
2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling genom att utrota extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor, att lösa klimatkrisen och att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. I Sverige är kommuner inkluderade i genomförandet av målen. Planförslaget berörs i huvudsak av målen: <i>11. Hållbara städer och samhällen.</i> Växande städer kan skapa nya möjligheter för ekonomisk tillväxt, men kan också bidra till ökade sociala klyftor och påfrestningar på ekosystem. Den snabba och stora inflyttningen till städer ställer nya krav som behöver bemötas på ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden. <i>13. Bekämpa klimatförändringarna.</i> Det globala arbetet för att uppnå mål 13 och bekämpa klimatförändringarna konkretiseras ytterligare i Klimatkonventionen och Parisavtalet. Klimatkonventionen är en global konvention med åtgärder för att stoppa klimatförändringarna. Klimatkonventionen undertecknades vid FN:s konferens om miljö och utveckling i Rio 1992. Till Klimatkonventionen hör Parisavtalet, ett globalt klimatavtal som trädde i kraft 2016. Parisavtalet slår fast att den globala temperaturökningen ska begränsas till under två grader, med strävan efter att begränsa den till 1,5 grader. Detta ska framför allt uppnås genom att minska utsläppen av växthusgaser. En annan del av avtalet handlar om att ge stöd till dem som drabbas av klimatförändringarnas effekter och öka möjligheterna till klimatanpassning. Sveriges riksdag har tagit beslut om svenska miljömål (miljökvalitetsmål). De är 16 stycken och utgör en gemensam riktning för det svenska miljöarbetet. Utifrån länets utmaningar har Stockholms länsstyrelse valt att prioritera följande sex mål: begränsad klimatpåverkan, frisk luft, giftfri miljö, ingen övergödning, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv. Kommunernas roll i arbetet för att uppnå miljömålen är att översätta nationella och regionala mål till lokala mål och åtgärder som blir verktyg i den lokala politiken. Planförslaget berörs i huvudsak av målen: <i>1. Begränsad klimatpåverkan.</i> Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. <i>4. Giftfri miljö.</i> Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna. <i>15. God bebyggd miljö.</i> Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. De kommunala miljömålen i Haninge utgår från översiktsplanen, vars vision bland annat slår fast att kommunen ska bedriva ett aktivt miljö- och klimatarbete. Till visionen hör planeringsinriktningar, som konkretiserar visionen, samt riktlinjer som visar den utvecklingsinriktning som all planering av den fysiska miljön i kommunen ska eftersträva. De delar som är av relevans för miljöarbete och stadsbyggnad kan delas in i tre kategorier: Fossilfria resor och transporter, Hållbar stadsutveckling, och Rent vatten och naturens mångfald. Planförslaget berörs särskilt av målen:



1. *Fossilfria resor och transporter.* Kommunens resor och transporter är fossilfria år 2025. I Haninge är alla resor och transporter fossilfria år 2030.

2. *Hållbar stadsutveckling.* Planering och byggande sker resurseffektivt (transportsnålt, energi- och vattneffektivt, produktion av förnybar energi, dagvatten som resurs) och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö (låg användning av miljö- och hälsoskadliga ämnen, sanera förorenad mark, god inom- och utomhusmiljö, följer MKN, undviker skador från översvämning). Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Planförslagets påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Agenda 2030				X
Sveriges nationella miljömål				X
Haninge kommuns miljömål				X

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

Detaljplanen ger förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling genom sitt kollektivtrafiknära läge vilket ger goda förutsättningar för resor med minimal negativ klimatpåverkan. De planerade bostädernas läge ger förutsättningar för minskade persontransporter då kommunal service som förskola, skola, vårdcentral, kollektivtrafik, mataffär etcetera finns inom gång- och cykelavstånd med väl utbyggda gång- och cykelvägar.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen bidra till positiv påverkan på miljömål enligt **Agenda 2030**, **Sveriges miljömål** och de **kommunala miljömålen** avseende hållbara städer och samhällen och att minska negativ klimatpåverkan. Då utveckling av bostäder på platsen kommer att innebära viss sanering av förorenande ämne bidrar detaljplanen även positivt på det svenska miljömålet om en giftfri miljö.

NATUR

BESKRIVNING AV NULÄGET

Naturmiljö.

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

Träden inom planområdet utgörs i huvudsak av till synes relativt unga och småväxta individer av exempelvis björk, rönn, lönn och säl. 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 i västra delen av detaljplaneområdet finns ett aktivt bestånd av jätteloka.

Värdefulla naturtyper, arter, spridningssamband och skyddad natur.

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

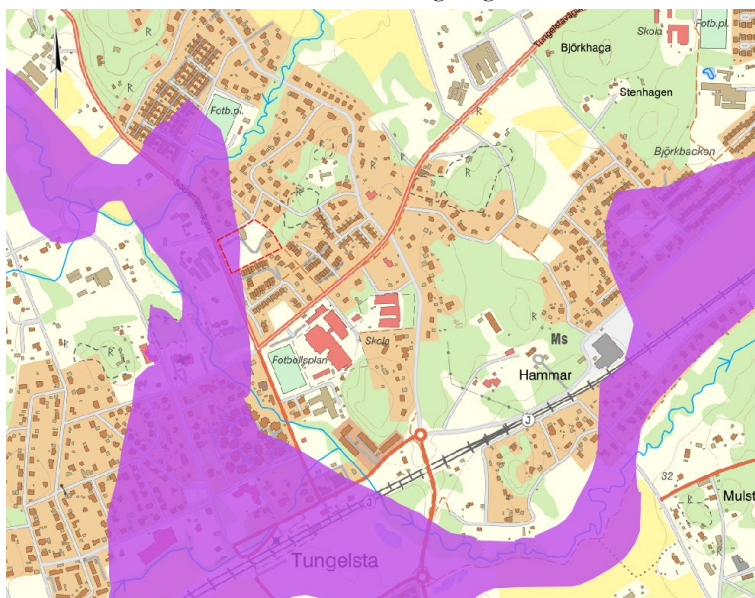
Riksintressen.

Det finns inget identifierat riksintresse inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet.



Grundvatten.

Den västliga delen av detaljplaneområdet är belägen ovanpå grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-162 994), se Figur 2. Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa delarna av magasinet (storleksordningen 5-25 l/sek). Grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm är God kemisk grundvattenstatus samt God kvantitativ status. Aktuell klassificering är god kemisk och kvantitativ status.



Figur 2. Översiktskarta grundvattenmagasin Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-162994). Detaljplaneområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje centralt i bild. Källa www.viss.lansstyrelsen.se

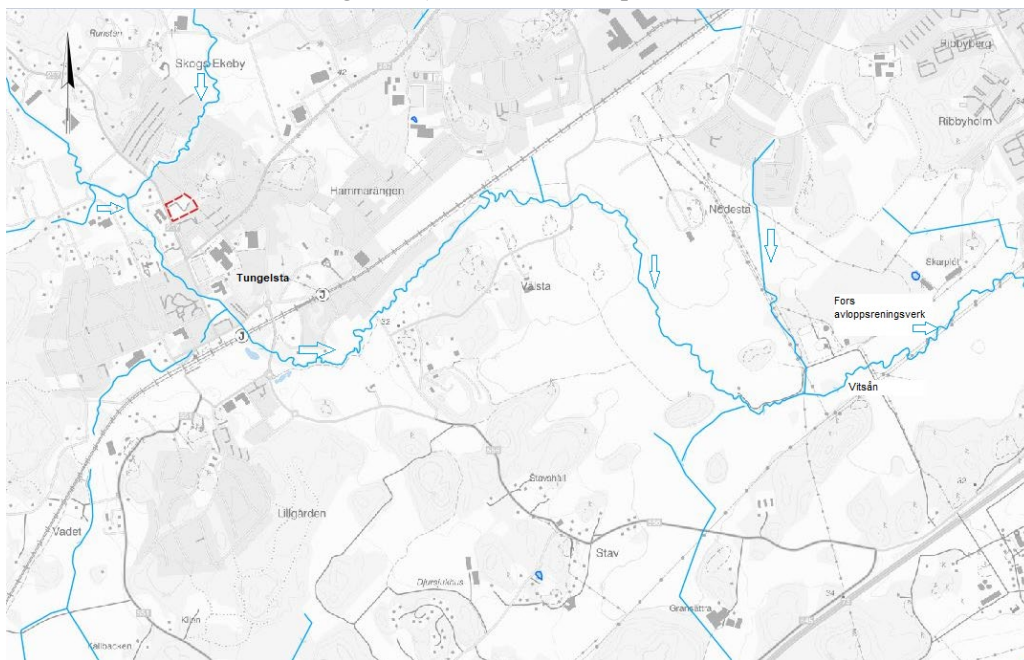
Ytvatten.

Cirka 150-200 m från detaljplaneområdet rinner Rocklösa ån från norr och väster och vidare söderut. Ån är ett bitvis naturligt meandrande vattendrag som rinner i en djup fåra/ravin där flöde och vattendjup varierar dels över sträckan, dels beroende på väder och nederbörd. Åns kanter är generellt väl beväxt med träd och buskskikt och tyvärr är invasiva arter såsom jätteloka och delvis även parkslide vanligt utmed åns strömningar, framför allt i tätorten Tungelsta och nedströms densamma.

Åns läge i väster är en preliminär vattenförekomst och föreslås av vattenmyndigheten att bli en vattenförekomst och kommer då att få en statusklassning samt miljökvalitetsnormer. Åns flöde är från norr och väster åt söder och övergår till Vitsån ungefär vid Fors avloppsreningsverk, cirka 4 km nedströms detaljplaneområdet. 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 miljökvalitetsnormer 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.



På sin väg från detaljplaneområdet till Vitsån meandrar vattendraget rikligt, först igenom Tungelsta tätort men i huvudsak sedan igenom jordbrukslandskap.



Figur 3. Översiktskarta ytvatten. Detaljplaneområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje.

Kumulativa effekter.

Planområdet är beläget inom tätorten Tungelsta och är omgiven av i huvudsak bostadsbebyggelse i form av villor och radhus. Det pågår, eller planeras, inga närliggande större exploateringsprojekt eller påverkan på natur.

Planförslagets påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Naturmiljö		X		
Värdefulla naturtyper, arter och spridningssamband			X	
Skyddad natur			X	
Riksstressen			X	
Grundvatten			X	
Ytvatten			X	
Kumulativa effekter			X	

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

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 detaljplanesområdet 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.

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 då träd minskar vindutsatthet, ökar beskuggning och minskar därmed risken för värmeöar samt har en dämpande effekt på vattnets flöde och föroreningsgrad. Fram tills ovan beskriven bedömning av bebyggelseförslagets påverkan på träden inom och intill planområdet är genomförd och eventuella skadelindrande eller kompensationsåtgärder fastställts bedöms genomförandet kunna innebära en något negativ påverkan på naturmiljön.

I samband med markarbeten behöver invasiva arter beaktas då det inom området finns aktivt bestånd av jätteloka. Arten får inte spridas inom området eller till dess omgivning samt att det bör säkerställas att arten inte finns kvar i området vid planerad markanvändning då jätteloka kan ge hudskador vid kontakt.

Det finns inga identifierade **värdefulla naturtyper, arter, spridningssamband eller skyddade naturområden** inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet, och inga naturvärden planeras att tillskapas eller skyddas inom detaljplanen. Påverkan bedöms därmed bli neutral.

Riksintressen.

Det finns inget identifierat riksintresse inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet – påverkan bedöms därmed bli neutral.

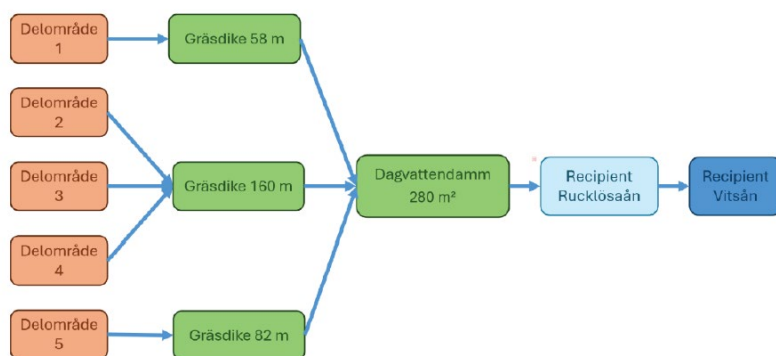
Grundvatten.

Inget grundvattenuttag planeras att göras inom detaljplaneområdet då framtida bostäder ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. 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 yligt berg. Risk för spridning av förorenande ämne från planerad markanvändning på markytan ner till grundvattenmagasinet bedöms som liten. Utöver resultaten i dagvattenutredningens föroreningsberäkningar medföljer 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.

Ytvatten.

Planerad markanvändning får inte påverka nedströmsliggande ytvattenförekomsten Vitsån negativt så att vattenförekomstens miljökvalitetsnorm riskerar att försämrats. Med föreslagen 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. 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.



Figur 4. Boxmodell över föreslagen dagvattenhantering. Källa Dagvattenutredning Ålsta 27:1 % 27:2, Afry 2024-09-25

Kumulativa effekter.

Planområdet har tidigare brukats för odling och planerad markanvändning innebär en större andel bebyggelse inom planområdet och en mindre del odlings-/naturmark till fördel för en större andel hårdgjord yta. Då det inte finns några kända större exploateringsprojekt eller andra förändringar av naturmiljön i närmiljön bedöms förändringen inom planområdet inte utgöra risk för att bidra till påverkan på naturmiljön kumulativt.

SOCIALA VÄRDEN

BESKRIVNING AV NULÄGET

Tätorts- eller bostadsnära natur.

Detaljplaneområdet 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 detaljplaneområdet, vilka sträcker sig vidare åt Hemfosa och Segersäng i söder och Tullinge och Huddinge i väster och norr.

Rekreation.

Det finns gång- och cykelvägar kring detaljplaneområdet 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 detaljplaneområdet. Idrottsanläggningar i form av fotbollsplan och idrottshall finns i närområdet, se mer information under *offentlig service* nedan.

Riksintressen.

Det finns inget identifierat riksintresse inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet.



Offentlig service.

Inom detaljplaneområdet finns ingen offentlig service. Det finns dock ett relativt gott utbud av offentlig service i närområdet som kommer de framtida boende till nytta. Detaljplaneområdet ingår det i översiktsplanen (antagen 2016) föreslagna förtätningsområdet på 1 200 meters radie från Tungelsta pendeltågsstation.

Vid pendeltågsstationen, drygt 600 m söder om detaljplaneområdet, finns 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 detaljplaneområdet.

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

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

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

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

Detaljplaneområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, kapaciteten är dock idag delvis begränsad.

Offentliga rum.

Detaljplaneområdet 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 GC-vägen utmed Södertäljevägen. Marken, och därmed stigen, är dock privat och inte allmän.

Tungelsta trädgårdspark med tillhörande lekplats är relativt välbesökta offentliga rum belägna cirka 600 m söder om detaljplaneområdet.

Tystnad.

Detaljplaneområdet ingår inte i ett utpekat tyst område.

Kommunikation och tillgänglighet.

Pendeltågsstationen, belägen drygt 600 m söder om detaljplaneområdet, trafikeras av SLs pendeltågs linje 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.

Utmed Södertäljevägen finns ett huvudstråk med gång- och cykelväg (GC) och öster om detaljplaneområdet finns ett lokal GC-stråk.

Trygghet.



Detaljplaneområdet är idag till största delen utan verksamhet. Befintlig verksamhetslokal upplevs som övergiven vilket kan skapa en känsla av otrygghet.

Skyddade områden.

Det finns inga identifierade skyddade områden med avseende på sociala värden inom eller i detaljplaneområdets närhet.

Planförslagets påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Tätorts- eller bostadsnära natur			X	
Rekreation			X	
Riksintressen			X	
Offentlig service			X	
Offentliga rum			X	
Tystnad			X	
Kommunikation och tillgänglighet			X	
Trygghet				X
Skyddade områden med avseende på sociala värden			X	

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

Detaljplanen kommer inte att ta bort eller till skapa någon **tätorts- eller bostadsnära natur** eller yta för **rekreation**. Påverkan bedöms bli neutral.

Detaljplanen möjliggör inte att några **offentliga rum**, **tyst område** eller **skyddade områden** försvinner eller tillskapas. Påverkan blir neutral.

Riksintressen.

Det finns inget identifierat riksintresse inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet – påverkan bedöms därmed bli neutral.

Offentlig service.

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. Påverkan bedöms bli neutral.

Kommunikation och tillgänglighet.

Kommunikationerna till detaljplaneområdet är generellt god. Inga nya gång- och cykelvägar eller ny kollektivtrafikhållplats bedöms tillskapas med anledning av detaljplanen tilltänkta utveckling. Ny infart för trafik till detaljplaneområdet kommer att tillskapas. Påverkan bedöms bli neutral.

Trygghet.

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. Påverkan bedöms bli positiv.



KULTURELLA VÄRDEN

BESKRIVNING AV NULÄGET

Landskapsbild.

Detaljplaneområdet angränsar i väster mot Södertäljevägen och i norr och öster mot Trestegsvägen med angränsande bostadsområde, naturmark och en gång- och cykeltväg. På fastigheten Ålsta 27:1 kan man se spår av den tidigare handelsträdgården. På fastigheten Ålsta 27:2 finns ett bostadshus (från 1910-talet) samt en större garagebyggnad.

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

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.

Kultuhistoriska landskap och byggnader.

Häradsekonomisk karta från 1901-06 visar att detaljplaneområdets västra delar då var skog och de östra och södra delarna var odlingsmark. På norra sidan av Trestegsvägen finns en äldre mindre gård från början av 1900-talet bevarad i form av en villa med tillhörande mindre ekonomibyggnader.

På fastigheten Ålsta 27:1 har växthusodling bedrivits under 1900-talet, precis som på många andra platser i Tungelsta. Under åren har det odlats blommor med fokus på sommarblommor. På ortofoto från 2005 syns de tidigare växthusen och odlingsbäddarna inom detaljplaneområdet, se Figur 5.

Växthusen är sedan några år tillbaka borttagna, men grunderna och en verksamhetsbyggnad finns kvar.

Detaljplaneområdet ingår i ett område med 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.

Det finns inga identifierade **byggnadsminnen** eller **riksintresse** inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet.

Påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Landskapsbild				X
Byggnadsminnen			X	



Fornlämningar			X	
Kulturhistoriska landskap och byggnader				X
Riksintressen			X	

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

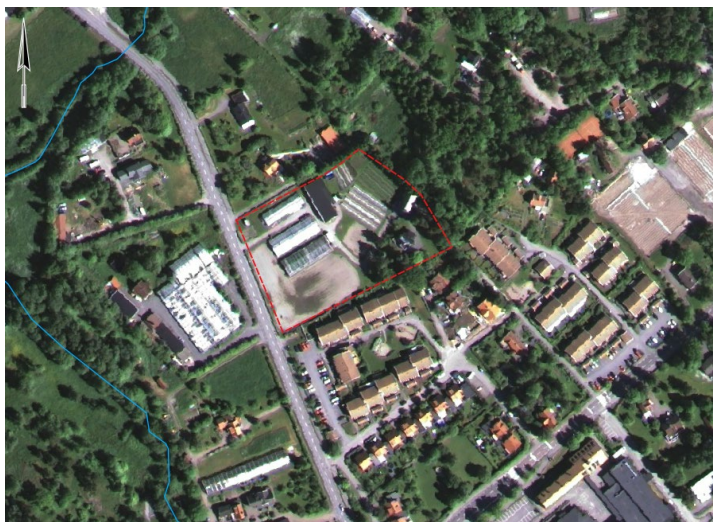
Landskapsbild.

Föreslagen bebyggelse är något högre än den generella utformningen i närområdet. Större delen av detaljplaneområdet står idag oanvänt och upplevs för omgivningen som övergivet och delvis förfallet. Planerad exploatering har ambitionen att knyta an utformningen av området till Tungelstas historia kring odling och växthus bedöms upplevelsen av helheten bli trevlig. Detaljplanens genomförande bedöms påverka landskapsbilden positivt.

Det finns inga kända **fornlämningar** eller **byggnadsminnen** inom eller angränsande detaljplaneområdet. Påverkan bedöms därmed bli neutral.

Kulturhistoriska landskap och byggnader.

Projektet har som mål att exploateringen ska knyta an till Tungelstas historia med trädgårdsodling och växthus. Projektet har en vilja att främja bland annat boendegemenskap med gemensam odling i växthus vilket bedöms bidra till att stärka Tungelsta identitet och växthustradition. Under förutsättning att projektet får med sig anknytningen till Tungelstas identitet med trädgårds- och växthusodling bedöms detaljplanen kunna påverka det kulturhistoriska landskapet positivt.



Figur 5. Ortofoto från 2005 visar tidigare växthus och odlingsbäddar inom detaljplaneområdet. Detaljplanens ungefärliga gräns markeras med röd streckad linje. Källa Lantmäteriet.

Det finns inga identifierade **riksintresse** inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet – påverkan bedöms därmed bli neutral.



BESKRIVNING AV NULÄGET

Luftkvalitet och växthusgaser.

Detaljplaneområdet 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 detaljplaneområdet.

Buller.

Detaljplaneområdet är bullerutsatt från den hårt trafikerade Södertäljevägen. Enligt Trafikverkets öppna data Vägtrafikflödeskartan så är årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) drygt 3 500, och andelen tunga fordon 16%. Absoluta huvudparten av trafiken passerar dagtid (mellan kl. 06-18).

Väster om detaljplaneområdet finns "Slingerbulten" vilken en populär vägsträcka för motorcyklar och sportbilar. Enligt Trafikverkets statistik är säsongsdynstrafiken (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.

Risk för olyckor.

Södertäljevägen som ligger rakt väst om detaljplaneområdet är sekundärled för farligt gods. Hastigheten förbi planområdet är 40 km/h. Vägbanan är belägen i samma nivå som planområdet utmed vägen. 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.

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 detaljplaneområdet. Genomförande och resultat redovisas i rapport *Ålsta 27:1, Haninge. Markmiljöundersökning*, daterad 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. Undersökningen genomför på uppdrag av fastighetsägare Rolf Andersson med syfte att kontrollera markens och grundvattnets föroreningsstatus i samband med omställning av marken från handelsträdgård till bostadsändamål. Provtagning av jord har genomförts i flera omgångar med både provgrovsgrävning och skruvprovtagning med borrhög. Totalt har 23 jordprover och 4 grundvattenprover analyserats på laboratorium.

Efter markundersökningen kan det konstateras att delar av fastigheten består av fyllnadsmassor i det översta skiktet, 0-0,4 meter. Fyllnadsmassorna 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.

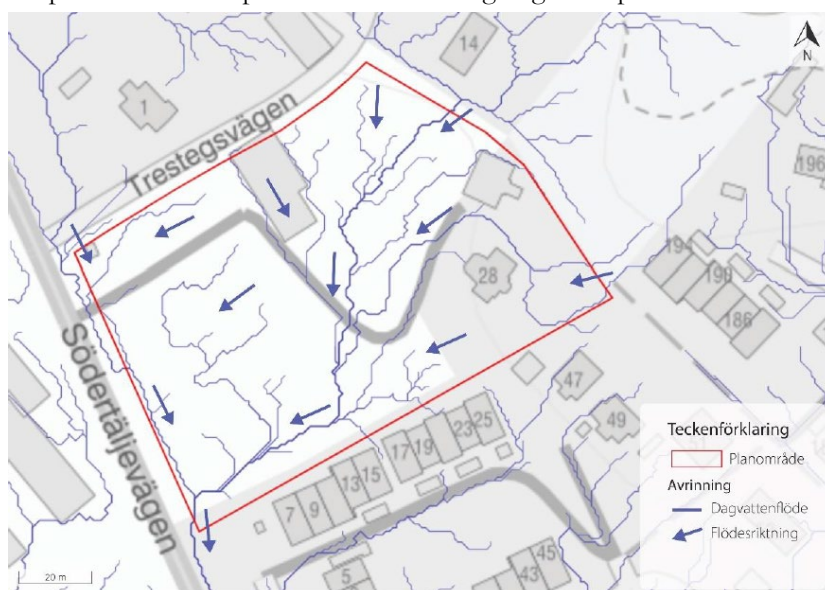
Dialog med tillsynsmyndigheten Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund inleddes mars 2024 avseende behov av kompletterande utredning av föroreningssituationen inom detaljplaneprocessen. Likt projektgruppen identifierar tillsynsmyndigheten behov av kompletterande provtagning av mark och vatten i syfte att klarlägga föroreningssituationen, eventuell spridning samt risk för människors hälsa och miljö, innan detaljplanen antas. Exempelvis bedöms det finnas behov av att genomföra bredare analyser avseende bekämpningsmedel som kan ha använts inom handelsträdgården verksamhet. Vidare så behöver konstaterade förhöjda halter avgränsas i plan och djupled. Provtagningsplan för vad och hur som ska



undersökas kommer att tas fram på uppdrag av detaljplanens projektgrupp i samråd med tillsynsmyndigheten efter detaljplanens samråd.

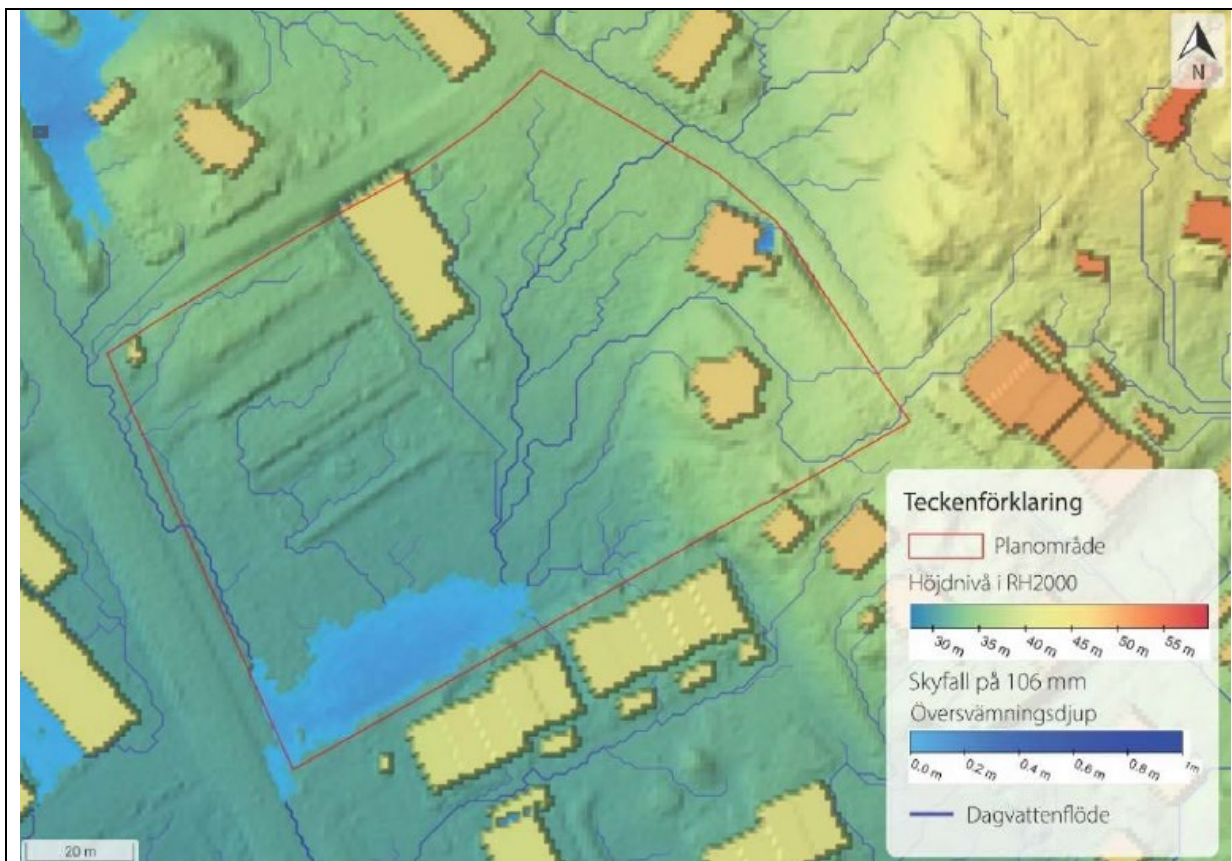
Översvämning.

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 6. Därifrån rinner vattnet söder utmed Södertäljevägen innan det når recipienterna. På tre platser finns avrinningsvägar in i planområdet från omkringliggande områden.



Figur 6. Avrinning till och inom planområdet. Källa Dagvattenutredning Ålsta 27:1 % 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 7. 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 7. Skyfallskartering av ett 100-årsregn i befintlig situation. Källa Dagvattenutredning Ålsta 27:1 och 27:2, Afry 2024-09-25, rev 2025-10-15

Markförhållanden.

Jordarten inom detaljplaneområdet är enligt SGUs jordartskarta i huvudsak lera med inslag av ytligt berg i norr och öster. SGUs jorddjupskarta anger grunt jorddjup i anslutning till ytligt berg i norr och öster och ett ökande jorddjup åt söder med upp till 20 m jorddjup i den södra delen av området. Enligt den geotekniska bedömningen bedöms grundvattennivån ligga cirka 2-3 meter under markytan.

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

Strålning.

Inom detaljplaneområdet råder låg radonrisk. Det finns inga luftburna kraftledningar i detaljplaneområdets närhet.

Lokalklimat.

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.

Påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Luftkvalitet och växthusgaser			X	
Buller			X	
Risk för olyckor		X		
Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet		X		
Översvämning		X		
Markförhållanden		X		
Strålning			X	
Lokalklimat		X		

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

Luftkvalitet och växthusgaser.

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

Buller.

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. Påverkan från detaljplanen avseende buller bedöms bli neutral.

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. 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. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

Hastighetsbegränsningen på Södertäljevägen samt att vägsträckan utmed planområdet är överblickbar innebär att lägre risk för olyckor. Dock 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). Med anledning av det nära avståndet mellan planerade bostäder och Södertäljevägen samt korsningen Södertäljevägen/Trestegsvägen kan risk för negativ påverkan inom planområdet med anledning av olyckor från omgivande verksamhet inte uteslutas och bedöms som något negativ.

Förorenade områden och miljöfarlig verksamhet.

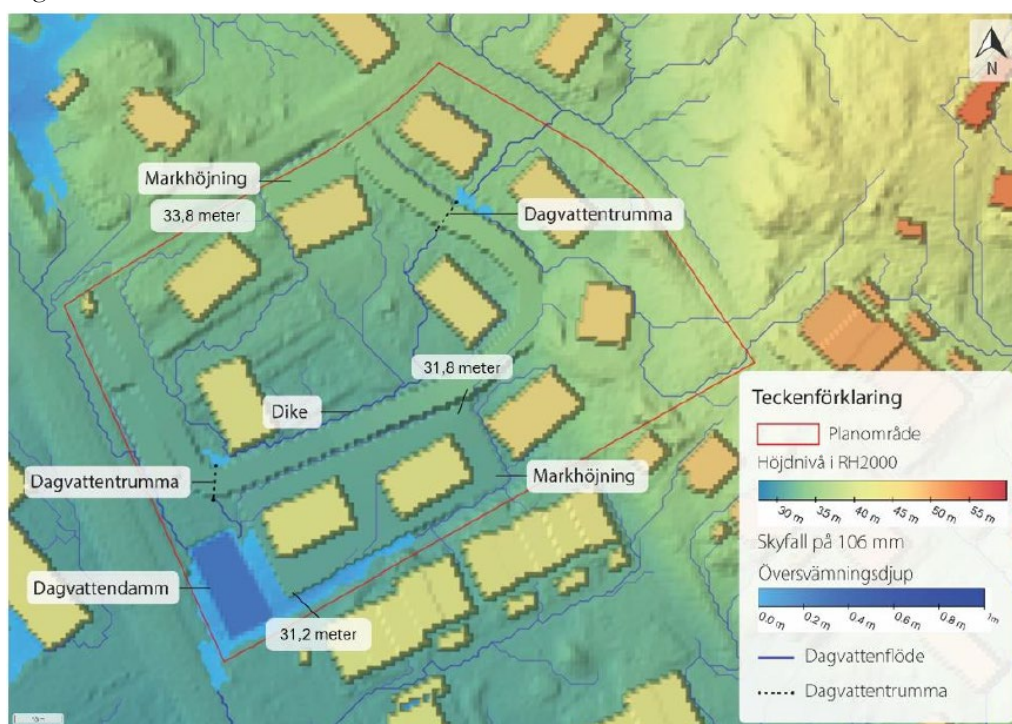
Markmiljöundersökning från 2011 och 2025 har genomförts. Analysresultat för jord och vatten inom detaljplaneområdet visar att det finns föroreningar i halter som kan utgöra en risk för människors hälsa



och miljö med planerad markanvändning. Riskreducerande åtgärder kommer därmed att behöva vidtas innan exploatering, troligen i form av schaktsanering av ytlig jord. Saneringen kommer innebära att föroreningshalten inom området minskar och att eventuell spridning till omgivande mark och vatten minskar. Detaljplanens påverkan på föroreningssituationen och spridning av densamma bedöms därmed som positiv, men fram tills att föroreningssituationen utretts mer detaljerat och föreslagen riskminskande åtgärder fastställs bedöms påverkan från föroreningssituationen som något negativ.

Översvämning.

Skyfallsutredningen påvisar risk för översvämning inom planområdet vid ett 100-årsregn. Gällande höjdsättning av planområdet bör därmed rekommendationer i dagvattenutredningen följas för att undvika risk för vattensamlingar och översvämningar i planområdet som riskerar orsaka skada på planerad bebyggelse. Åtgärder som föreslås är diken, dagvattentrummor med sekundära flödesvägar och markhöjningar. Fram tills att föreslagna åtgärder fastslagits bedöms påverkan från planområdet som något negativ.



Figur 8. Skyfallskartering planförslag. Källa Dagvattenutredning Ålsta 27:1 och 27:2, Afry 2024-09-25

Markförhållanden.

Den geotekniska bedömningen beskriver att lera generellt är ganska tät vilket kan exempelvis försvåra infiltrationslösningar avseende dagvattenhantering. Markförhållandena inom planområdet bedöms inte vara svåra men exploaterings utformning behöver anpassas till rådande omständigheter. Enligt den geotekniska bedömningen rekommenderas byggnader att ytgrundläggas, exempelvis med platta på mark. Laster bör begränsas, exempelvis genom lättfyllning. Om grundläggning med pålar blir aktuell bör sättningpåverkan från utfyllnad utredas för att säkerställa att det inte blir hålrum under byggnaden när framtida sättningar sker och marken sjunker. Om större utfyllnader ska utföras på leran bör stabilitetsutredning genomföras i genomförandeskedet.



Påverkan bedöms därmed bli något negativ i det här skedet men bedöms bli neutral när detaljustering av bebyggelseförslag och planens utformning har gjorts inför planens granskningsskede.

Strålning.

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningen negativt avseende strålning. Planerad exploatering bedöms inte påverkas av strålning från omgivningen. Påverkan avseende strålning bedöms därmed bli neutral.

Lokalklimat.

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.

Fram tills att tidigare beskriven bedömning av bebyggelseförslagets påverkan på träden inom och intill planområdet är genomförd och eventuella skadelindrande eller kompensationsåtgärder fastställts bedöms genomförandet dock kunna innebära en något negativ påverkan på lokalklimatet.

ÖVRIGA VÄRDEN

BESKRIVNING AV NULÄGET

Övriga riksintressen.

Det finns inget identifierat riksintresse inom eller i detaljplaneområdets direkta närhet.

Energiförsörjning.

Området är anslutet till elnätet. Det finns inte information om någon annan energiförsörjning (exempelvis bergvärme eller solceller) inom fastigheten idag. Det finns ingen fjärrvärme inom planområdet eller i dess närhet.

Påverkansgrad	Negativ	Något negativ	Neutral	Positiv
Övriga riksintressen			X	
Energiförsörjning				X

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka något **övrigt riksintresse**.

Planförslaget utesluter inte att framtida byggnader kan få delar av sin energiförsörjning från solceller eller bergvärme, planförslaget bedöms därmed påverka möjligheterna till energiförsörjning positivt.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

BAKGRUND

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. Tjänsterna kan delas in i fyra grupper utifrån funktion. **Försörjande** ekosystemtjänster är de livsnödvändiga resurser



som naturen tillhandahåller, till exempel syre, rent vatten och råvaror. **Kulturella** ekosystemtjänster omfattar andliga och upplevelsemässiga värden som bidrar till vårt välbefinnande, till exempel skönhet, inspiration och rekreation. **Reglerande** ekosystemtjänster är nyttan människor har av ekosystemfunktioner som påverkar miljöfaktorer, till exempel klimat, översvämningar och avfallsnedbrytning. **Stödjande** ekosystemtjänster är grundläggande funktioner i ekosystemen som är en förutsättning för alla de andra ekosystemtjänsterna, till exempel fotosyntes och biokemiska kretslopp.

I planeringen ska ekosystemtjänsterna identifieras och synliggöras för att beaktas i avväganden mellan olika intressen. Det finns också möjlighet att skapa nya ekosystemtjänster i samband med exploatering och förvaltning, framför allt i områden där det råder brist på ekosystemtjänster. Det finns flera nationella mål som lyfter vikten av integrering av ekosystemtjänster i planeringen av den byggda miljön.

BESKRIVNING AV NULÄGET

Kartläggning av ekosystemtjänster har även genomförts med hjälp av Boverkets verktyg Ester. Analysen har gjorts endast på detaljplaneområdet. Sammanfattningsvis visar verktyget att det kan identifieras en mindre andel ekosystemtjänster inom området som det ser ut idag. De som enligt kartläggningen har högst tillgång, vilket i det här fallet är mellan 50-80% är:

Reglerande:

Reglering av lokalklimat, erosionskydd, skydd mot extremväder, reglering av buller, rening och reglering av vatten samt pollinering får en relativt hög tillgång i området då det till stor del finns växtlighet som bidrar till dessa ekosystemtjänster.

Stödjande:

Med anledning av den stora andelen grönyta inom detaljplaneområdet får ekosystemtjänsterna *naturliga kretslopp* och *jordmånshbildning* högt värde.

Det är låg tillgång på samtliga **försörjande** och **kulturella** ekosystemtjänster inom planområdet.

SAMMANFATTNING PÅVERKAN

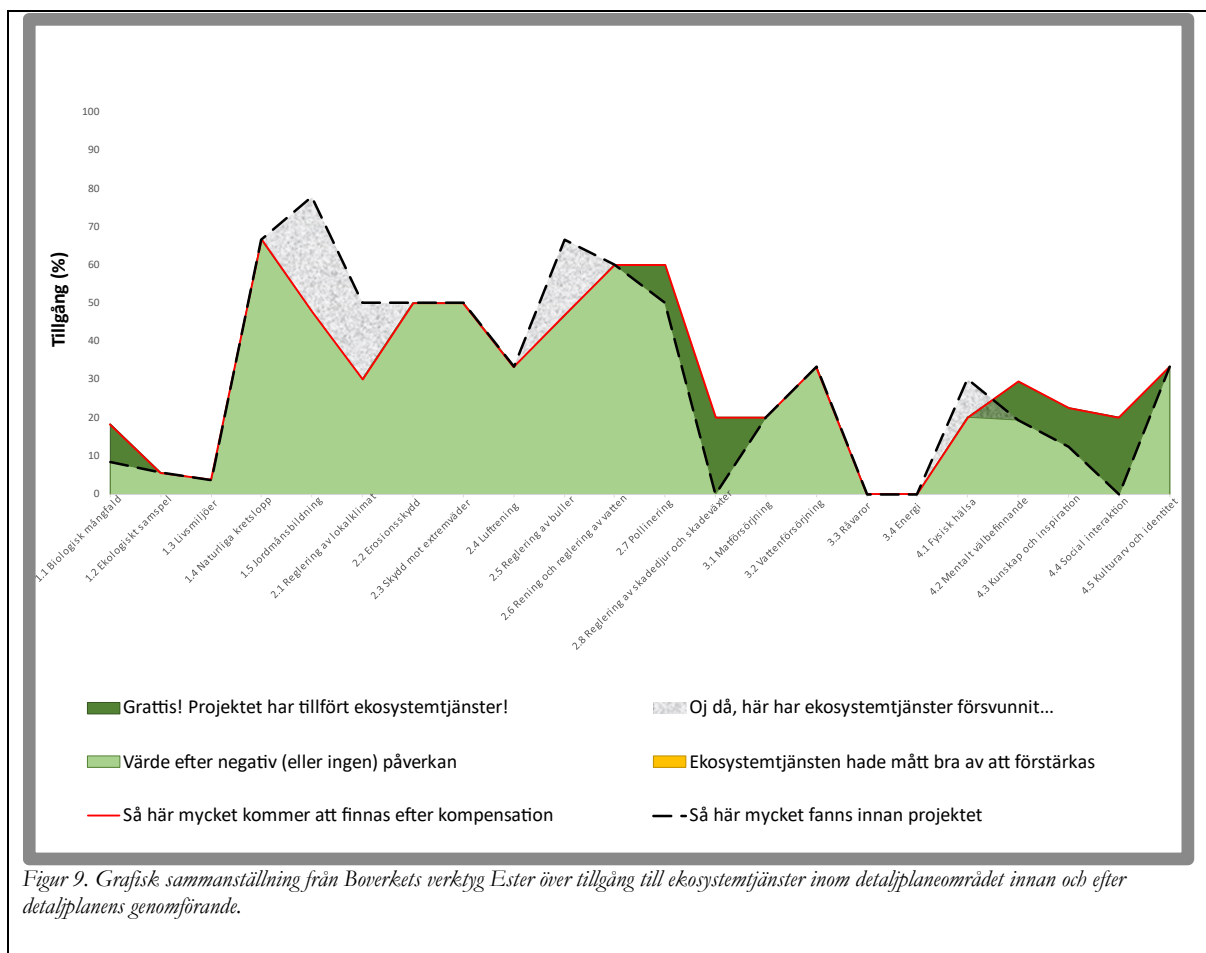
Detaljplanens påverkan på ekosystemtjänster inom området har genomförts med hjälp av Boverkets verktyg Ester.

Analysen visar att påverkan bedöms bli neutral avseende flertalet ekosystemtjänster, inklusive de med låga värden från början exempelvis **stödjande** ekosystemtjänster som *ekologiska samspel* och *livsmiljöer*, **försörjande** ekosystemtjänster som *matförsörjning*, *vattenförsörjning*, *råvaror* och *energi*.

Analysen visar att detaljplanens genomförande bedöms ge en negativ påverkan avseende den **stödjande** ekosystemtjänsten *jordmånshbildning*, samt de **reglerande** ekosystemtjänsterna *reglering av lokalklimat* och *reglering av buller*, samt den **kulturella** ekosystemtjänsten *fysisk hälsa*.

En viss positiv påverkan bedöms det kunna bli på den **stödjande** ekosystemtjänsten *biologisk mångfald*, de **reglerande** ekosystemtjänsterna *pollinering* och *reglering av skadedjur och skadeväxter*, samt de **kulturella** ekosystemtjänsterna *mentalt välbefinnande*, *kunskap* och *inspiration* samt *social interaktion*.

Sammantaget är detaljplanens påverkan på ekosystemtjänster neutral.



MILJÖBEDÖMNINGEN UTFÖRD AV:

Sanna Uimonen Robertson, miljöplanerare

Med stöd av Helena Granting och Fredrik Palm, planarkitekter