

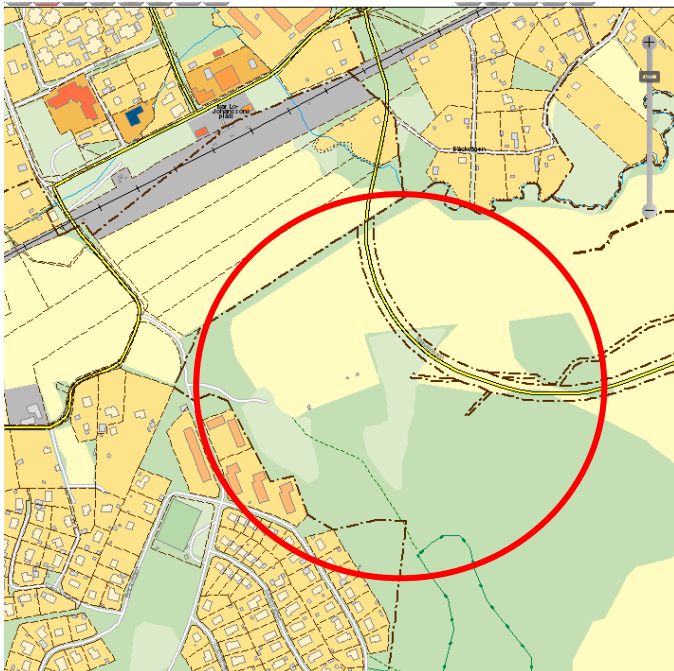
Detaljplan för

Tungelsta, Lillgården – del av Stav 1:38

Haninge kommun

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Laga kraft 2014-04-11



Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Sara Eriksdotter
Planchef

Rikard Lundin
Planarkitekt

INNEHÅLL	Sida
Inledning	1
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar	5
Förändringar	10
Genomförandebeskrivning	19
Konsekvenser av planens genomförande	22

INLEDNING

Detaljplanens handlingar

- Plankarta med bestämmelser och informationsruta
- Illustrationsplan
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram

Planens syfte och huvuddrag

Ett område mellan befintliga flerbostadshus i Lillgården och Stavsvägen i Tungelsta föreslås bli bebyggt med ca 160 bostäder, merparten i två till tre våningar men inom mindre del upp till fem våningar. Dessutom föreslås en skola med möjlighet att även inrymma hälsovård och en förskola med möjlighet att i övre plan även inrymma äldreboende. En park skiljer befintlig och ny bebyggelse åt. Förutom från Stavsvägen, kompletterad med trädkantad gång- och cykelväg, nås bebyggelsen från nya lokalgator. Dagvattnet fördröjs i området och leds via svackdiken utmed gatorna till en dagvattendamm innan det når Rocklösaån nordost om planområdet.

Läge och areal

Planområdet gränsar i nordväst och nordost till kommande detaljplaneområden för bostäder, idag extensiv jordbruksmark. I sydost gränsar det till kommande detaljplaneområde för friliggande småhus, idag skogsmark, och i sydväst mot befintlig bebyggelse för flerbostadshus i Lillgården. Nu aktuell detaljplan är belägen som närmast ca 200m från Tungelsta pendeltågsstation.

Planområdet är ca 8 ha varav bostäder ca 2,8 ha, skola, förskola ca 1,8 ha, park ca 1,7 ha och gata inklusive nya Stavsvägen ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, även parkmarken, ägs i sin helhet av byggbolag, som även äger marken nordost och sydost därom. Marken nordväst om planområdet ägs av enskilda, medan befintliga flerbostadshus ägs av en bostadsrättsförening. Nya Stavsvägen är i kommunens ägo.

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10).

Detaljplanen har varit på samråd och är nu i utställningsskedet. Därefter följer antagande och laga kraft. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Haninge kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2005-02-07. En uppdatering antogs 2011. Aktuell detaljplan ingår där som en del av bebyggelseutvecklingen för södra Tungelsta.

Utvecklingsprogram

Tungelsta utvecklingsprogram antogs av kommunfullmäktige 1998, där bl. a. en bebyggelseutveckling av södra Tungelsta skisserades. En aktualisering av utvecklingsprogrammet har antagits av kommunfullmäktige 2012. Det nya programmet hänvisar beträffande aktuell detaljplan till ett Planprogram för södra Tungelstas södra delar.

Planprogram för Tungelstas södra delar antogs av kommunfullmäktige 2009-05-11. Det visar en bebyggelseutveckling som omfattar totalt ca 900 lägenheter i olika bebyggelsetyper med en viss koncentration närmare Tungelstas pendeltågsstation. Detta program ersätter därmed det tidigare utvecklingsprogrammet för denna del av Tungelsta. Utöver bostäder med tillhörande vägnät visas hur miljön kring Rocklösaån ska bevaras och även hur åkerholmar ska säkerställas.

Gällande detaljplaner

Området är inte planlagt tidigare, utom ett mindre avsnitt i sydväst, där äldre, gällande detaljplan omfattas av allmän plats, vägmark, park eller plantering: byggnadsplan B 79, fastställd av länsstyrelsen 15/10 1954. Denna del är i aktuell detaljplan utlagd som parkmark och gatumark samt till en mindre del som kvartersmark för bostäder. Som kompensation till att göra en del av befintlig allmän plats till kvartersmark för bostäder utökas den parkmarken mot norr.

Övriga delar av den äldre byggnadsplanen som aktuell detaljplan är en del av, är upphävda sedan tidigare (U 11). Upphävandet är fastställt av länsstyrelsen 29/5 1970.

Förordnanden

Av fastställelsebeslutet till byggnadsplan B 79 framgår att länsstyrelsen meddelade ett förordnande med stöd av 113 § BL, byggnadslagen, (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna till Tungelsta 2:11, 2:26-2:33, 2:53-2:55, 2:75 och 2:76 utan ersättning skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utlagts som grönområde, väg eller annan allmän platsmark. Nyttjanderätten till marken med 113§-förordnande innehas av ägarna till de fastigheter som utgjorde kvartersmark inom byggnadsplanen. För att en del av den mark som i gällande plan är utlagd som allmän platsmark nu ska kunna tas i anspråk för kvartersmark för bostäder, måste förordnandet upphävas.

Förordnandet enligt 113 § BL ligger kvar även för de delar av byggnadsplan B 79 som är upphävda sedan tidigare (U11). Eftersom även en del av den mark som i den upphävda delen var utlagd som grönområde, väg eller annan allmän platsmark nu tas i anspråk för kvartersmark för bostäder, förskola och skola, måste förordnandet även upphävas för denna del.

I anslutning till detaljplanesamrådet har separat samråd skett med nyttjanderättsinnehavarna av den allmänna platsmarken som nu föreslås bli tagen i anspråk för kvartersmark för bostäder, skola, förskola. De som innehar nyttjanderätt är förutom inom byggnadsplan B 79 även de som finns inom den del som ersatts med byggnadsplan B 181, fastställd 2/12 1968. Kommunen kommer därefter, med bifogande av synpunkter från nyttjanderättsinnehavarna, att hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av förordnandet.

Delar av den tidigare upphävda byggnadsplanens (U11) park- och vägmark föreslås i den nya detaljplanen bli återskapad som ny park- och gatemark (ca 1,5 ha). Andra delar i den tidigare upphävda byggnadsplanens (U11) park- och vägmark föreslås i den nya detaljplanen bli kvartersmark för bostäder och skola/förskola/äldreboende (ca 1,2 ha). Ytterligare andra delar av den tidigare upphävda byggnadsplanens (U11) kvartersmark för industri-, småindustri- och järnvägsändamål föreslås i den nya detaljplanen bli parkmark och gatemark (ca 0,7 ha).

Miljömål

Kommunala miljömål: Haninge strävar efter att bli en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar kommun. De ekologiska aspekterna är

- Utsläpp av växthusgaser ska i Haninge kommun fram till 2020 ha minskat med 25% jämfört med nivån år 2005.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.
- Energianvändningen ska minska.

Sammantaget innebär strävan efter långsiktig ekologisk hållbarhet bl.a. att värna om biologisk mångfald, kulturmiljöer, människors hälsa och ekosystemets produktivitet.

Nationella miljömål: Begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, god bebyggd miljö, ingen övergödning.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning av miljöbedömning del 1 och 2 är upprättad i anslutning till detaljplanen. Där konstateras i en samlad bedömning att detaljplanen medför något negativ påverkan: beträffande miljön närmast biotopen Rocklösaån; m h t grundläggning på lermark; när det gäller ytvatten; beträffande växthusgasutsläpp; trafikbuller; samt negativ påverkan beträffande möjlighet till framtida jordbruksproduktion.

Aspekterna har från kommunens sida sammantaget inte lett till bedömningen ”betydande miljöpåverkan”, varför någon MKB inte bedöms nödvändig. I tidigt samråd med länsstyrelsen om eventuellt behov av MKB för aktuell detaljplan, har länsstyrelsen 2012-09-04 meddelat att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Den påverkan detaljplanen innebär bedöms i olika grad kunna mötas med åtgärder av olika slag så att balans uppnås, utom beträffande jordbruksbortfallet, där minus uppstår. Det är därför viktigt att i ÖP och andra plandokument säkerställa den sammanhängande jordbruksmarken sydost om Vålsta by för fortsatt användning för jordbruksändamål i denna del av kommunen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR – beskrivning av området

Området består till största delen av extensivt utnyttjad jordbruksmark, en del idag nyttjad för koloniträdgårdsodling. En mindre del i sydost är gles blandskog på tidigare brukad mark. Närmast befintliga bostäder i sydväst har marken parkkaraktär med inslag av lekytor. Längst i väster, mot Lillgårdsvägen, finns ett trädbevuxet mindre höjdparti.

Natur

Landskap, mark och vegetation

Jordbruksmarken, obrukad idag förutom bärgning av foder för hästar, är ett öppet, svagt sluttande landskap mot nordost, mot ån. I planområdets gräns mot nordväst finns en slyliknande ridå av mindre lövträd i gränsen mellan olika jordbruksenheter, som också har en grusväg utan diken. Kolonilotterna är av tillfällig karaktär med buskar, men utan träd.

Den glesa blandskogen i sydost innehåller en del björkar och övergår utanför planområdet i tätare skog, där terrängen blir mer kuperad. Planområdet gränsar i sydost till den del som övergår i ett höjdparti. I övergången mellan gles och tät skog och även på åkrarna finns mindre diken, som närmare Rocklösaån övergår i rör i mark.

Längs den meandrande Rocklösaån finns en kraftig lövträdsridå, som är en tydlig avgränsning i det öppna landskapet. Även åkerholmen utanför planområdet i nordost är en tydlig markör i landskapet.

Stavsvägen, som också förs på bro över Rocklösaån, skär genom landskapet på ett markant sätt.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största delen av lerjord. Mot väster och söder ansluter planområdet till mark med moräninslag och ställvis berg i dagen. Den endast svagt sluttande marken ger liten skredrisk. Den geotekniska undersökningen visar att lerans beskaffenhet ger risk för endast små sättningar.

Radon

Planområdet är klassat som lågriskområde för markradon.

Vatten

Grundvattennivån är hög närmast Rocklösaån. I övrigt håller täckdikningen grundvattennivån på en normal nivå. Ytvattnets avrinning sker via de olika marktyperna i en svag marklutning mot Rocklösaån, delvis via diken. Ytvatten från gatorna i befintligt bostadsområde i Lillgården leds direkt till Rocklösaån i dagvattenrör utan fördröjning.

Kulturmiljöer

Inga kulturmiljöer finns noterade för planområdet utom fornlämningar (se nedan).

Fornlämningar

Fornlämningsområdet i väster, RAÄ nr 53, är gravar och gravfält från sannolikt både yngre och äldre järnålder. I anslutning till gravfältet har även påträffats en skålgropsförekomst, vilket indikerar att området utnyttjats även under bronsålder. Enligt RAÄ UV Mitt, rapport 2000:13, arkeologisk förstudie för Västerhaninge och Österhaninge socknar, är sannolikheten liten för att fler fornlämningar finns i planområdet. En arkeologisk utredning för planområdet (Stiftelsen kulturmiljövård, Rapport 2012:65) visar att befintlig RAÄ nr 53 (objekt 1) måste utvidgas något söderut mot gångvägen. Dessutom visar den arkeologiska utredningen på förekomsten av en boplats centralt i området där koloniområdet finns idag (objekt 2). Enligt beslut av länsstyrelsens enhet för kulturmiljö ska en arkeologisk förundersökning göras av objekt 2 efter att detaljplanen vunnit laga kraft och inför en exploatering av området. Fram till dess är det att betrakta som fornlämning. (Se bild nedan)



Figur 2. Utredningsområdet, markerat med blå linje, gravfältet Objekt 1, den nyligen påträffade boplatzen Objekt 2, samt övriga registrerade fornlämningar i närområdet. Västerhaninge 565:1 och 564:1 är Ålsta och Tunghelsta bytomter, nr 1:1 och 52:1 är runstenar, varav en osäker, och återstoden är gravfält och gravar. Utdrag ur den digitala fastighetskartan. Skala 1:10 000.

Kort historisk beskrivning

Området har före 1950-talet dominerats av jord- och skogsbruk. Närheten till Nynäsbanan, som öppnades 1901, och Tunghelsta station gjorde att detaljplanen för bostadshus och småhus i Lillgården tillkom i mitten av 1950-talet. Ursprungligen planerades även för ett industriområde närmare järnvägen med stickspår, men den delen av detaljplanen genomfördes aldrig och detta planavsnitt är upphävt sedan länge.

Kort karakteristik

Planområdet bildar idag ett öppet jordbrukslandskap avtecknat mot skogsbryn, där dock kolonilotterna bryter av med sin småskalighet, och där befintlig 3-4-våningsbebyggelse i Lillgården utmärker sig genom sin avskildhet från övriga Tunghelsta.

Bebyggelse

Området är obebyggt. Befintlig 1950-tals flerbostadshusbebyggelse Lillgården, som gränsar till planområdet i sydväst, saknar egentligt kulturhistoriskt värde, även om det har visst byggnadshistoriskt värde som representant för typiskt 1950-tal trots ombyggnader. Längre söderut finns villor från samma tid och senare.

Park, natur och rekreation

Parken nordost om befintlig bebyggelse har mindre bollplan och redskapslek. Här finns inslag av större parkträd I skogsområdet längre söderut finns ett elljusspår. Inom planområdet finns idag ett 30-tal kolonilotter med ytor mellan 50 och 150 kvm. De är obebyggda såväl som med ett fåtal

små växthus. Kolonisterna, som kallar sig Lillgårdens köksträdgårdsförening, har en överenskommelse med arrendatorn om att nyttja marken för odling.

Service och arbetsplatser

Lillgårdsområdet är bussförsörjt med linje 835 som passerar stationen. Avstånd till förskola, grundskola är ca 1 km, där också vårdcentral ligger. Närbutik och bankomat finns i centrala Tungelsta men övrig service hittar man som närmast i Västerhaninge. Arbetsplatser finns i viss mån i Tungelsta, men framför allt i de mer centrala delarna av kommunen och regionen.

Gator och trafik

Biltrafik

Stavsvägen, som leder från Allévägens cirkulationsplats väster om järnvägen till Nynäsvägen, blir huvudgata för den nya biltillfarten till Lillgårdsområdet, när Söderbyvägens järnvägs korsning stängs för biltrafik vid dubbelspårsutbyggnaden. Då byggs en länk mellan Lillgårdsvägen och Stavsvägen i planerat läge för lokalgata (är kallad Söderbyvägens förlängning). Stavsvägen är idag en 7 meter bred asfalterad väg utan träd och där gång- och cykelbana endast är byggd fram till planområdet.

Avvattning av vägarna

Avvattning sker genom öppna diken som delvis har förbindelse med Rocklösaån via rörledning.

Gång- och cykelvägnät

Gående och cyklande från det befintliga Lillgårdsområdet använder idag främst Söderbyvägen, som har kvar GC-trafiken även när dubbelspårsutbyggnaden påbörjas.

Kollektivtrafik

Avstånd till busslinje 835 från planområdet är som mest ca 200meter. Avståndet till Tungelsta station är ytterligare 200meter.

Parkering

Befintlig bebyggelse i Lillgårdsområdet har egen parkering som inte avses påverka eller påverkas av planerad bebyggelse.

Vattenområden

Rocklösaån rinner nordöst om planområdet från Vedasjön till Vitsån.

Strandskydd

Strandskydd 100 meter på ömse sidor om Rocklösaån gäller nedströms från dess passage under järnvägen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns noterad inom eller i anslutning till planområdet. Främst utmed Rocklösaån finns ett stort bestånd av jättelokor. Kommunen har en plan för bekämpning av dessa.

Buller

Trafiken på Stavsvägen orsakar trafikbuller, som vartefter trafiken ökar och bebyggelsen kommer närmare kommer att påverka omgivningen alltmer. Övriga vägar har mindre påverkan. Järnvägstrafiken bedöms inte påverka bullermässigt nämnvärt på aktuellt avstånd, som är mer än 200 meter, men vid eventuell framtida godstågstrafik kommer bullernivån att öka.

Transporter med farligt gods

Stavsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods. Transport med farligt gods på järnvägen bedöms inte innebära någon risk för aktuellt planområde, som finns mer än 200meter från riskkällan.

Trygghet och Säkerhet

Lillgårdsområdet är idag en trygg men isolerad del av Tungelsta. I övrigt finns omgivande vild natur.

Hästverksamhet

Tungelsta ridklubb finns ca 500 meter från planerad bebyggelse. Närmaste hästbete finns på ca 100 meters avstånd från planområdet.

Barnperspektiv

Kommunens policy att se till barnens bästa ska tillämpas för planområdet vid planering, utförande och drift.

Brandskydd

Brandskyddet i Tungelsta ombesörjs av Södertörns brandförsvarsförbund med närmaste brandstation i Handen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenledning går från befintligt bebyggelseområde i Lillgården parallellt med VA-ledningar men med direktutlopp i Rocklösaån. Övrigt dagvatten leds över åkermark och i diken i svag lutning mot ån.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Bebyggelsen i Lillgården försörjs med kommunalt VA. Dricksvatten tas från Pålalmalm. Avloppsledningar leds från Lillgården utefter Rocklösaåns södra sida till kommunens reningsverk i Fors.

Sjösänkingsföretag och torrlägningsföretag

Inga kända sjösänkings- eller torrlägningsföretag finns inom planområdet.

Avfall

En återvinningsanläggning finns utmed Lillgårdsvägen norr om flerbostadshuset samt vid Tungelsta station. En större återvinningscentral finns i Jordbro företagspark.

El och uppvärmning

Lillgårdsområdet har en transformatorstation i flerbostadshusets norra del. Närmaste fjärrvärmekulvert finns i Västerhaninge ca 5 km norr om planområdet.

Ekologi och kretslopp

Haninge kommunfullmäktige har 2012-03-05 fastställt Strategi för ekologisk hållbarhet. Dokumentet omfattar temaområdena: biologisk mångfald, vatten, klimat, livsmedel samt konsumtion och återvinning.

FÖRÄNDRINGAR - planförslag

Allmänt

Detaljplanen innebär att genomförandet av Planprogram för Tungelstas södra delar, Lillgårdsområdet, påbörjas i form av flerbostadshus, stadsradhus, radhus, vinkelhus och parhus på tillsammans ca 160 lägenheter. (Inom hela programområdet illustreras totalt ca 900 lägenheter i form av flerbostadshus och småhus.) Dessutom innehåller detaljplanen möjlighet att uppföra en skola och förskola inom ca 1,8 ha. Förskolan ger även möjlighet till äldreboende i övre plan. En park binder samman befintlig och ny bebyggelse. Planområdet kommer att få närhet till buss, i genomsnitt ca 150 meter, och pendeltåg, i genomsnitt ca 350 meter.

Natur

Landskap, mark och vegetation

Det nuvarande landskapet omvandlas successivt till en tät och låg trädgårdsstad med stöd i befintlig bebyggelse och park, omgivande skog och med tydlig gräns mot omgivningen, som i takt med genomförandet allt mer får tydliga gaturum, gårdsrum, platsbildningar, fondmotiv och målpunkter. Dagens stora öppna landskap mångfaldigas i ett antal små gröna rum med byggnader som bakgrund. Parkområdet bevaras som grönområde mot Lillgården.

Geotekniska förhållanden

Den ytliga delen av lerjorden kommer att ersättas och/eller kompletteras med grus och makadam på delar som ska anläggas med gator och bebyggelse. Fördyrad grundläggning jämfört med ”idealläget” kan förväntas på lerjorden. Enligt ett geotekniskt utlåtande bör påfyllnaden på befintlig marknivå begränsas så långt möjligt. Risk för sättningar på icke stabiliserad mark föreligger. Byggnader förlagda inom lerområdet grundläggs lämpligen på stödpålar. En geoteknisk utredning utförs i anslutning till detaljplanens utställnings- och granskningskedje. I samband med bygglov och detaljprojektering utförs mer detaljerade undersökningar.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattennivån nämnvärt; nuvarande täckdikning ersätts med dränering under mark vid byggnader och gator med liknande avledande effekt.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

Fornlämningsområdet RAÄ nr 53 (objekt 1) säkerställs genom att ingå i park.

Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö bedömer att boplatsen (objekt 2) inte utgör hinder för den planerade exploateringen, utan att den kan tas bort efter att den har undersökts och dokumenterats. En arkeologisk förundersökning i syfte att bedöma fornlämningens omfattning och behovet av ytterligare arkeologiska insatser kan utföras först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Länsstyrelsen ska kontaktas inför den arkeologiska förundersökningen. Kontakten bör tas i god tid innan den planerade exploateringen påbörjas, men i ett senare skede av planprocessen, då tidpunkten för exploateringsstart kan bedömas med större säkerhet.

Bebyggelse

Riktlinjer för ny fastighetsstruktur

Detaljplanens föreslagna skola och förskola avses kunna uppföras på skilda fastigheter. Inom föreslagen småhusbebyggelse avses fastigheterna sammanfalla med lägenheterna. Alternativt kan varje småhuskvarter utgöras av en bostadsrättsförening. Kvarteret för flerbostadshus avses utgöra en fastighet. Fastigheterna är försedda med utfartsförbud utom i vissa lägen. Skola och förskola avses utgöra skilda fastigheter.

Riktlinjer för ny bebyggelse

Nybebyggelsen förläggs i förgårdslinje vid gata. Detta hindrar dock inte att måttet mellan fasad och gata varierar för olika byggnadsdelar. Takhöjd och våningsantal får variera inom de ramar som anges i planbestämmelserna. Huvudentréer till både skola, förskola och bostäder förordas ske i anslutning till gatumark. På gårdssidan eftersträvas så öppna sammanhängande ytor som möjligt. Illustrationsplanen och gestaltungsprogrammet är vägledande för bebyggelseutformningen.

Skola

Huskropparna ges tydlig identitet som svarar mot innehållet. Det ska vara lätt att hitta huvudentrén. Skolan ska som helhet ses som ett lokalt kulturhus.

Förskola

Entré ska vara inbjudande. Förskolan ska formas så att gården blir så avskild från gatan som möjligt. I övre plan eftersträvas äldreboende.

Småhus

De tre kvarteren närmast Stavsvägen är avsedda för sammanbyggda småhus i form av stadsradhus, radhus, parhus och vinkelhus i 1-2 plan. Därutöver medges inredd vind. Främst mot Stavsvägen, som är den största bullerkällan, ska bebyggelsen vara sammanhållen. Även mot Söderbyvägens förlängning ska bebyggelsen vara sammanhållen, med vissa tillåtna mindre öppningar. Mot lokalgatorna medges fler passager.

För att få variationsrik bebyggelse och stor fördelning av hushållsstorlekar efterstämvas lägenheter från 1-2 rum och kök eller kokvrå i ett plan till 3-4(5) rum och kök i två plan samt större vid inredd vind. Kombination mellan bostad och arbetsplats och/eller stor och liten lägenhet inom samma fastighet uppmuntras.

För att utnyttja områdets kapacitet och förbättra för lägenheternas planlösning föreslås gränder kombineras med bostadsentré på gavlar.

Flerbostadshus

Husen är grunda för att gårdarna ska bli så stora som möjligt. Bebyggelsen föreslås lägre mot småhus och högre mot befintliga flerbostadshus och mot det skogsklädda berget. Lägenheterna anpassas till olika hushållstyper och -storlekar.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader i form av förråd o. dyl. förläggs på gårdssidan. Garage och parkering ordnas samlat i mindre grupper i omfattning och läge som planbestämmelserna medger. För småhusen föreslås förråd inom den enskilda bostaden och på den enskilda tomtens kompletterat med samlade förråd i anslutning till garage och gemensam gård. Flerbostadshusens förråd och övriga komplementutrymmen förläggs inom bostadsbyggnaden.

Terränganpassning och riktlinjer för tomtmark

Bebyggelsen ska anpassas till den svagt sluttande terrängen mot nordost. Tomtmarken ska utformas så att marken blir genomsläpplig för och/eller lokalt fördröjer dagvatten i så stor utsträckning som möjligt men också förses med vattenupptagande växtlighet. De enskilda småhustomterna ska förses med uteplats i soligt läge. Tomterna ska utföras med låg ramplantering mot allmän gata/park för inramning och samtidigt goda siktförhållanden. De gemensamma gårdarna ska var för sig ges olika karaktär. Skoltomten ska utöver eventuell bollplan och övriga ytor för idrott ha naturparkskaraktär. Allmänt ska odlingsmöjligheter tas till vara.

Tillgänglighet inom planområdet

Lutningar på gator, vägar och ramper ska eftersträvas vara max 5 %. Alla entréer ska kunna nå utan trappor. Offentliga byggnaders övre plan och flerbostadshus ovanför entréplanet ska kunna nås med hiss. Småhuslägenheter ovanför entréplanet ska vara möjliga att nå med hiss.

Material och byggteknik för ny bebyggelse inom planområdet

Material och byggteknik ska väljas med hänsyn till god miljö, beständighet och skönhet.

Kvartersmark för föreningsändamål

Kvartersmarken för bostäder ger möjlighet att utöver enskilda bostäder uppföra och inreda lokaler för föreningsändamål eller andra gemensamma ytor och utrymmen för bostadsområdets behov. Inom kvarteret för flerbostadshus kan bostadsförvaltaren medge gemensamma lokaler för exempelvis föreningsändamål för andra än närboende. Inom skolbyggnaderna kan, beroende på huvudman, även kulturföreningar komma ifråga, t ex om en aula med scen uppförs.

Park, natur och rekreation

Parken inom planområdet mellan befintlig och ny bebyggelse knyter samman befintligt och nytt och skapar mötesplatser. Även inom föreslagna bostadskvarter ges utrymme för gröna ytor. I söder tar naturmarken vid, som även vid kommande planer för småhus kommer att bevaras i sydväst i enlighet med planprogrammet. Parkväg leds utmed Rocklösaån, mellan föreslagen dagvattendamm och trädridån utmed ån.

Friluftsliv

Planområdet har nära till elljusspåret i ett skogsparti längre söderut i Lillgården. Elljusspåret kommer att omformas i samband med kommande planläggning söder om aktuellt planområde. Inom skoltomten illustreras en bollplan 40x60m, men kan också innehålla anläggningar för andra aktiviteter. Förutsättningar ges också för att knyta samman planområdet med övriga Tungelsta med dess idrotts- och friluftsliv.

Lek och rekreation

Parkområdet mellan befintlig och ny bebyggelse har redan idag rymliga ytor för bollspel och redskapslek, vilka bildar bra underlag för en utvidgad lek för barnen i de nya hushållen. Här finns också bland träd och annan vegetation liksom inom naturmarken en god miljö för lek och rekreation. Inom de nya bostadskvarteren finns goda förutsättningar att i mindre skala ordna ytor för gemenskap, lek och rekreation. Skol- och förskoletomterna är även att betrakta som tillgängliga för allas lek på tider då de inte är till för skol- och förskolebarnen.

Service och arbetsplatser

Även om huvudanvändningen för bostadskvarteren är just boende, medger detaljplanen att lokaler för arbetsplats och annan service som inte är störande för omgivningen uppförs inom flerbostadshusen och i begränsad utsträckning även bland småhusen. Skoltomten inom

planområdet kan t ex utgöra en f-5 skola i två plan och med matsal, idrottshall med möjlig spelplan 25x40m. Även aula med scen rymms. Förskoletomten medger upp till 6 avdelningar. För övrig service och fler arbetsplatser hänvisas till centrala delarna av Tungelsta och regionen, men även till kommande detaljplaner inom programområdet, främst närmare järnvägen.

Gator och trafik

Trafikalstring

Planområdets ca 160 lägenheter beräknas vid full utbyggnad med motsvarande fyra bilrörelser per lägenhet och dag samt övrig bebyggelse generera en biltrafikmängd om ca 700 fordon per dygn (f/d). Därvid uppskattas trafiken fördelas på Trafikverkets omgivande vägar enligt följande: Tungelstavägen (väg 257) 30 % = 210 f/d, Stavsvägen (väg 556) 50 % = 350 f/d, Söderbyvägen (väg 551) 20 % = 140 f/d.

Biltrafik

Biltrafiken till området sker på ett utbyggt allmänt gatunät via Stavsvägen, som är huvudgata, och en ny förbindelse mellan denna och Lillgårdsvägen som bildar en förlängning av Söderbyvägen och som också utgör huvudgata. Från denna Söderbyvägens förlängning leder en nordväst-sydostlig lokalgata till skola, förskola och lokala tillfartsgator till bostadskvarteren. Längre åt sydost finns ytterligare en anslutning med Stavsvägen till lokalgatunätet. Denna gata avses även försörja kommande småhusbebyggelse söder därom.

Framkomlighet och geometrisk utformning

Huvudgator

Nya Stavsvägen, som är 7m bred, kompletteras med trädallé i svackdike samt gång- och cykelväg på ömse sidor. Nordost om vägen utförs dagvattendike. Vid de båda anslutande gatorna inom planområdet lämnas utrymme för cirkulationsplats i likhet med den vid Allévägen väster om järnvägen. Se gatusektion A i gestaltungsprogrammet.

Söderbyvägens förlängning utförs med trädallé i svackdike och gångväg på norra sidan samt med gång- och cykelväg på den södra sidan. Gatan är 7m bred för att medge busstrafik. Tidsbegränsad kantstensparkering medges mot skolan och bostäderna inom planområdet. Se gatusektion E i gestaltungsprogrammet.

Lokalgator

Den nordost-sydvästliga lokalgatan närmast naturmarken i söder ("Villavägen") har körbana och gångväg men även en trädallé med svackdike mot söder, som då också denna del planläggs för bostäder får kompletteras med gång- och cykelväg söder därom. Se gatusektion B i gestaltungsprogrammet.

Den nordväst-sydostliga lokalgatan har en gång- och cykelväg samt trädallé med svackdike närmast skolan och gångbana på bostadssidan. Tidsbegränsad parkering är möjlig att anordna mot skolan och flerbostadshusen i särskilda anordnade fickparkeringar (visas i illustrationsplanen). Se gatusektion C i gestaltungsprogrammet.

Den nordost-sydvästliga lokalgatan mellan skoltomt och flerbostadshus har gångbana och körbana med tidsbegränsad kantstensparkering. Samma sektion tillämpas även i de båda korta gatorna in i radhuskvarteren. Se gatusektion D i gestaltungsprogrammet.

Markinträng

Marken inom planområdet ägs av samma markägare (exploatören). Något markinträng är därför inte aktuellt.

Avvattning av gator och vägar

Avvattningen sker genom svackdiken i förekommande fall och genom dagvattendike, kompletterat med dagvattenledning. Den del av dagvattnet som inte infiltreras eller tas upp av vegetation leds till fördröjningsdammen vid Rocklösaån innan det går vidare till recipient. (Se vidare i dagvattenutredningen.)

Belysning

Gatu- och vägsektionerna lämnar plats för belysning som betjänar både körbanor och gång- och cykelbanor. Även i övrigt ska parkvägar vara väl belysta.

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätet följer körvägsnätet. Separat gång- och cykelväg leder vidare i parkmark där lokalgatorna slutar i vändplan. I det större parkområdet finns även ett nät av mindre gångvägar och gångstigar. Ovanpå befintlig VA-ledning mellan dammen och Rocklösaån planeras en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Buss 835 planeras få sin nya sträckning längs Söderbyvägens förlängning till Stavsvägen med anslutning till Tungelsta station och vidare via Västerhaninge och Handen till Vega respektive Länna. Busslinjetätheten är anpassad till tågtätheten i Västerhaninge. Ny hållplats planeras i anslutning till föreslagen skola i planområdet.

I samband med utbyggnad av dubbelspår till Hemfosa 2017 planeras Tungelsta station bli försedd med gång- och cykeltunnel under järnvägen med anslutning till perrongen. Därmed blir gångavståndet från planområdet till stationen mellan 200 och 500 meter.

Bilparkering

Parkering för anställda, boende och besökare sker samlat på kvartersmark. Korttidsparkering för att lämna och hämta barn vid skola och förskola samt i övrigt för att hämta och lämna och för i- och urlastning vid skola, förskola och bostäder är möjlig vid angränsande gator.

Skola och förskola

För skolan uppskattas behovet till ca 36 bilplatser (bpl) och för förskolan och äldreboendet till ca 24 bpl (Illustreras).

Flerbostadshus

Antalet lägenheter (lgh) inom kvarter för flerbostadshus föreslås till ca 80 lgh (bruttoarea 8000 kvm och 100 kvm bruttoarea per lägenhet). Planeringsnormen (boende och besökare) för flerbostadshus i detta kollektivtrafiknära läge föreslås till 0,8 bpl/lgh. Detta ger ett parkeringsbehov av maximalt 64 bpl (Illustreras). Plankartan visar ett område inom kvarteret som minst ska undantas från bostäder till förmån för parkering på mark eller carport/garage.

Småhus

Antalet lägenheter (lgh) inom kvarter för sammanbyggda småhus föreslås inom de tre småhuskvarteren till sammanlagt ca 83 lgh. Planeringsnormen för småhus i detta kollektivtrafiknära läge föreslås till 1,0 bpl/lgh för boende, vilket ger ett behov av 83 bpl. Därutöver föreslås minst ca 4 bpl/bostadskvarter på kvartersmark för besöksparkering, vilket ger

ett behov av minst 95 bpl (100 bpl illustreras). Plankartan visar områden inom kvarteren som minst ska undantas från bostäder till förmån för parkering på mark eller carport/garage.

Cykelparkering

Riktlinjer för bostäder är 1,5 – 2,5 cyklar/lägenhet. Cykelparkering sker i anslutning till huvudentré. Vid flerbostadshus bör därutöver särskilda cykelrum anordnas i entréplanet. Cykelparkering vid skola sker samlat i anslutning till entréer utan att störa framkomlighet för övriga trafikslag.

Gestaltning av det offentliga rummet

Det offentliga rummet i detaljplanen består av gator och park. Gatu- och parkrummets omfattning bestäms i plankartan och av planbestämmelserna. Gatornas gestaltning framgår av illustrationsplanen och av gatusektionerna i gestaltungsprogrammet. Gaturummet får sin karaktär bl.a. av gatumarksbredden, markbehandling, kantstenar, trädplantering längs gatan, förgårdsmarkens mått och innehåll samt hushöjden. Det är viktigt att gatumarkens och kvartersmarkens material och höjdsättning samverkar.

Parkens gestaltning mot befintliga bostäder framgår schematiskt av illustrationsplanen. Parkområdets karaktär med en del gamla träd ska bevaras. Det är viktigt att inte kraftig gallring sker som påverkar mikroklimatet. Röjning ska göras i samråd med naturvårdskompetens. Föreslagen park kring dagvattendammen underordnas befintlig trädvegetation mot Rocklösaån.

De gemensamma gårdarna har karaktär av halvoffentligt rum och bildar övergång till den privata zonen på enskild tomtmark, uteplats eller balkong.

Vattenområden

Planerad dagvattendamm och gångstråk förläggs och utförs så att å-miljön inte störs. Dammen ska utöver att vara reglerande och utjämnande av dagvattnet även tillföra skönhetsvärden.

Strandskydd

Föreslagen kvartersmark för bostäder tangerar gräns för strandskydd. Stavsvägen passerar mellan kvartersmarken och ån. Närmare Rocklösaån föreslås en dagvattendamm inom allmän platsmark (park). Åtgärderna ligger inom strandskyddat område. Tillgänglighet till å-miljön säkerställs i planen genom parkmarken och att en gångväg föreslås utmed ån mellan dammen och ån samtidigt som trädridån utmed Rocklösaån bevaras.

Rådande strandskydd längs Rocklösaån som berör planområdet kommer att begäras upphävt hos länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Försiktighet vid byggande på allmän platsmark och kvartersmark ska ske för att inte förorsaka förorening av marken. Bekämpning av jättelokorna vid Rocklösaån sker enligt särskilt kommunalt program i samverkan med markägare.

Buller

Trafikbullerutredningen har kompletterats med en PM med utgångspunkt i föreliggande detaljplan och illustrationsplan. Hänsyn tas även till trafikbuller från järnvägstrafik. Utredningen visar en förbättring mot samrådsförslaget men att byggnader som ligger närmast vägarna med

störst dygnstrafik (huvudgatorna Stavsvägen och Söderbyvägens förlängning) ändå får ekvivalent ljudnivå som överstiger riktvärdet, 55 dB(A). Byggnader nära de mindre trafikerade vägarna (lokalgatorna) uppfyller riktvärdet.

För att uppfylla bullerkraven på bostäderna avses avstegsfall tillämpas. Bostäderna ska där utföras med minst hälften av boningsrummen vettande åt tyst eller "ljuddämpad" sida.

Detaljplanen och dess illustration är utformad så att den mer trafikbullerutsatta gatusidan kompletteras med en bullerskyddad gårdssida, där både den enskilda uteplatsen/balkongen och den gemensamma gården är "ljuddämpad". I gestaltningsprogrammet visas och beskrivs exempel på hur detta kan uppnås. En särskild planbestämmelse anger att bebyggelsen ska vara sammanbyggd mot huvudgata, vid både bostäder, skola och förskola. Mindre öppningar medges.

Vibrationer

Planförslaget beaktar vibrationer från eventuell framtida godstågstrafik på Nynäsbanan genom särskild planbestämmelse och beaktande i detaljplanens informationsruta. Generellt är risken liten vid ett avstånd över 50-70 meter från järnväg, och här är avståndet ca 200 meter som närmast, men lokala variationer kan förekomma vid lera som är förhärskande i planområdet och närmare järnvägen. Även grundläggningssättet är av betydelse.

Transporter med farligt gods

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk med anledning av farligt gods. Varken Stavsvägen eller någon annan gata i eller i anslutning till detaljplanen är klassad som transportled för farligt gods. Nynäsbanan är däremot en sådan transportled för farligt gods. Den ligger dock mer än 200 meter från närmaste bostadshus, förskola och skolbyggnad, varför någon risk inte heller därifrån bedöms föreligga. Någon riskanalys bedöms därmed inte behöva göras.

Trygghet och Säkerhet

Både huvudgator och lokalgator förses med väl belyst gång- och cykelväg och gångbana. Lokalgatorna och gatan förbi skola och förskola får max 30 km/h som skyltad hastighet, medan huvudgatorna i praktiken bedöms få max 40 km/h. Till den låga hastigheten bidrar de båda föreslagna cirkulationsplatserna, som både i sig och det korta avståndet mellan dem håller nere hastigheten. Trafikbullerutredningen baseras dock på 50 km/h.

Ytterligare en trygghetsfaktor är att gångvägarna följer gatorna, så att mörka passager undviks. Bilparkering sker samlat på gemensamma ytor i kvarteret. Både bostädernas enskilda tomtplatser och gemensamma gårdar blir därmed fredade från biltrafik.

Hästverksamhet

Befintlig hästverksamhet vid Tungelsta ridklubb finns på ca 500 meters håll utmed Söderbyvägen. Dock är avståndet mellan föreslagna förskola och närmaste beteshage drygt 100 meter. Relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom 50-100 meter. Hästverksamheten kan samtidigt ses som en tillgång för området genom att erbjuda fritidsverksamhet för boende i planområdet.

Barnperspektiv

Skola och förskola integreras med bostäderna, både befintliga och nya. Den närbelägna skolan och förskolan orienteras så att parken gränsar direkt till dess tomtmark, vilket gör utevistelsen innehållsrik och spännande för barn. Möjlighet att förlägga äldreboende ovanpå förskolan berikar kontakten mellan barn och gamla. Vägnätet är överblickbart. Gång- och cykelvägnätet hålls ofta åtskild från bilarna med skiljeremsa. Bostadsgårdarna är bilfria. Entréer vetter mot gångvägnätet.

Det inslag av små, inte störande arbetsplatser som detaljplanen medger bland bostäderna ger möjlighet för barnen att se och uppleva arbetslivet på nära håll.

Brandskydd

Samtliga bostäder och byggnader för skola och förskola är åtkomliga för brandförsvaret direkt från gata eller i vissa fall körbar parkväg. Bostäderna planeras som genomgående lägenheter. Gårdssidan ska även vara åtkomlig för brandfordon på kvartersmark.

Radon

Den låga halten av markradon gör att det ur den aspekten är fritt att välja mellan att grundlägga med platta på mark och s.k. torpargrund. För säkerhets skull bör dock radonhalten kontrolleras mera noggrant i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den nuvarande öppna marken ersätts till en del med hårdgjorda ytor, vilket påskyndar avrinningen. Detta avses bli kompenserat med att inom kvarteren skapa ytor med fördröjande effekt och inom allmän platsmark dels skapa svackdiken vid gator, dels anlägga en fördröjningsdamm inom parkmark närmare Rocklösaån. Se vidare i dagvattenutredningen.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Planområdet ansluts till befintligt dricksvattennät från Pålalmalm. Spillavloppsvatten ansluts till befintligt avloppsnät som idag är kopplat till Fors reningsverk.

Avfall

Hushållsavfall hämtas av gängse transportfordon inom planområdet. Möjlighet finns att samla detta avfall inom de gemensamma parkeringsanläggningarna. För att undvika alltför stora vändplaner kan en genomfart för dessa transportfordon ske mellan de olika parkeringsanläggningarna.

Befintliga återvinningsanläggningar vid Lillgårdsvägen och Tungelsta station avses även försörja aktuellt planområde. Vid fortsatt planering inom programområdet kan ytterligare återvinningsanläggningar komma att behövas.

Den större återvinningscentralen i Jordbro företagspark avses betjäna även aktuellt planområde.

El och uppvärmning

Lägen för transformatorstation anvisas i detaljplanen dels i änden av den södra lokalgatan, dels i södra delen av skoltomten.

Detaljplanen lägger inte fast uppvärmningssätt, t ex om fjärrvärmenätet i Västerhaninge kan utvidgas till Tungelsta m h t det stora tillskott av bostäder som både programmet för Lillgårdsområdet och utvecklingsprogrammet för resten av Tungelsta anvisar.

Ekologi och kretslopp

Inom detaljplanens ram är det möjligt att tillämpa och utveckla ekologi- och kretsloppstänkande. Här beskrivs kortfattat aspekter kring odling, dagvatten, energi samt materialval och utformning.

Odling

Viss trädgårdsodling är möjlig inom de små enskilda tomterna men främst inom de gemensamma ytorna inom kvarteren. Där kan även mindre växthus uppföras. Både skol- och förskoletomt

rymmer odlingsmöjligheter. I illustrationsplanen visas exempel på ett 20-tal mindre odlingslotter i anslutning till dagvattendammen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kan göras klimatsmart både inom bostadskvarteren och på skol- och förskoletomten. Stora takytor, t ex på skolbyggnaderna, kan utformas med s k gröna tak, exempelvis sedumtak, som fördröjer dagvattnet tidigt i kretsloppet och skapar ett utjämnande lokalklimat. Dagvatten från tak leds direkt till grönytor via utkastare eller ytligt i öppna kanaler. Genomsläppliga material som gräs, grus gräsarmering används. Hårdgjorda ytor höjdsätts så att dagvattnet leds mot grönytor.

Inom gatumarken utformas svackdikena så att de fungerar som fördröjnings- och infiltrationsmagasin. Dammen vid Rocklösaån utformas så att den blir både ett utjämningsmagasin och reningsanläggning för dagvattnet från planområdet.

Se vidare i dagvattenutredningen.

Energi

Bergvärme, värmepumpar vid spillavlopp, fjärrvärme, välisolerade hus (t ex s k passivhus med tjockare väggar och fönster med högre isoleringsförmåga kombinerat med effektiv värmeåtervinning), solfångare på tak, s.k. grön el, är olika exempel på hur energin både kan utnyttjas effektivare och göras mer miljövänlig i bostäder och skola/förskola.

Transporteffektivitet uppnås genom att närheten till den mindre energislukande kollektivtrafiken kombineras med ett väl utnyttjande av den byggbara marken. Viss energibesparing transportmässigt kan också ske där bostäder kan kombineras med små arbetsplatser.

Materialval och utformning

Genom att använda beständiga, miljövänliga material för hus och mark åstadkoms en resursbesparing och liten miljöpåverkan vid återbruk. Det är dessutom viktigt att byggnader och mark gestaltas på ett tilltalande sätt, vilket skapar upplevelsevärden och främjar människors välbefinnande och hälsa. De gröna ytorna berikas med varierande träd-, busk- och annat växtmaterial, vilket också ökar den biologiska mångfalden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Allmänt

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan (preliminär)

Plansamråd: 1:a kvartalet 2013

Utställning: 2:a – 3:e kvartalet 2013

Antagande: 4:e kvartalet 2013

Markägare

Marken inom planområdet tillhör fastigheten Stav 1:38 och ägs av Expo Förvaltning AB, förutom nya Stavsvägen som ägs av Haninge kommun. En mindre yta tillhör samfälligheten Mulsta S:1 vars delägare är Hammar 1:12, Hammar 1:14, Mulsta 2:3 och Stav 1:38.

Teknisk försörjning

Området nås från Stavsvägen och Söderbyvägen.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas så långt möjligt för att sedan ledas via svackdiken och ledningar till dagvattendamm innan det leds till Rocklösaån. Svackdiken och dagvattendamm är lokaliserade på allmän platsmark.

Elförsörjning sker via Vattenfall AB.

Telefoni och bredbandsförsörjning kommer att anordnas i samband med utbyggnaden av gator och ledningar då också val av operatör kommer att ske.

Ledningar

Inom planområdet finns u-område utlagt för befintliga kommunala ledningar. Ledningarna ska säkerställas med ledningsrätt. Vidare ska andra ledningshavare söka ledningsrätt för sina respektive ledningar. Befintlig teleledning genom planområdet kommer att behöva flyttas in i område för planerad lokalgata.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförande

Ett avtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploitören, Expo Förvaltning AB, som reglerar marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, tryggnad av leningars placering, bildande av fastigheter, samfälligheter, bostadsrättsföreningar m.m.

Tidplan/etappindelning

Tidplan och etappindelning för utbyggnaden av området kommer att regleras i avtalet mellan kommunen och exploatören.

Ytterligare utredningar

Inom planområdet finns fornlämningar. Åtgärder inom planområdet ska ske utifrån vad som regleras i den arkeologiska utredningen som är utförd i anslutning till detaljplanen och vad som meddelas av länsstyrelsen med hänsyn till utredningen.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för allmän platsmark i planen. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift, skötsel och underhåll av huvud- och lokalvattorna samt parkområdena inom planområdet.

Haninge kommun kommer även att vara huvudman för vatten- och spillvattenanläggningarna samt dagvattenanläggningarna inklusive damm.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. I planbestämmelserna finns en generell bestämmelse om att ”Kvartersmarken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i erforderlig omfattning.” Avsikten är att ge möjlighet till bildande av gemensamhetsanläggningar där enskilt huvudmannaskap ska gälla och där det är önskvärt utan att det preciseras i detaljplanen. Sådana gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som bildas ska svara för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t ex vägar, parkeringar, lek- och grönytor etc. inom kvartersmarken.

Skötsel av gemensamma vägar, bilparkering, soputrymmen, lek- och grönområden inom kvartersmark:

Vid flerbostadshus (hyresrätt): fastighetsförvaltare.

Vid radhus, parhus, vinkelhus med äganderätt: samfällighet

Vid radhus, parhus, vinkelhus med bostadsrätt: bostadsrättsförening

Befintlig lekutrustning, tillhörande brf Lillgården, inom parkmarken kan komma att behöva flyttas in på dess mark.

Övriga

Respektive ledningshavare för t ex el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten och samordnas lämpligen när nedgrävningen av VA-ledningarna och gatuutbyggnaden sker.

En markförlagd telekabel inom planområdet är inskriven med ledningsrätt samt nyttjanderätt på fastigheten. Flyttning eller andra åtgärder i anläggningen utförs av ledningshavaren och bekostas av den som initierar åtgärden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i kommande avtal mellan exploatören och Haninge kommun. Avtalet ska tecknas före antagande av detaljplanen.

När planen har vunnit laga kraft och samfällighetsföreningar har bildats kan exempelvis följande kostnadsposter komma att bli aktuellt för blivande fastighetsägare att ingå i och vara med att betala:

- gator
- sophämtning
- belysning
- snöröjning
- lektytor
- m m

Uppgifter om årliga kostnader för att delta i samfällighetsföreningarna kommer blivande fastighetsägare att få vid köp av fastighet/bostadsrätt av säljaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatören.

Delar av fastigheten Stav 1:38 som är utlagda som allmän platsmark i detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunens fastigheter. Kommunen ansöker om och bekostar regleringen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Stavsvägen och Söderbyvägens förlängning har båda karaktär av huvudgator. Även vid en full utbyggnad av hela programområdet får de en måttlig trafikmängd: Stavsvägen får ca 5000 fordon/dygn, medan Söderbyvägens förlängning får ca 2-3000 fordon/dygn, varav mest i den östra delen. Avståndet från bostadsfasad till gatumitt är ca 16-20 meter vid Stavsvägen och ca 14-20 meter vid Söderbyvägens förlängning. Mot gatan vetter främst entré, kök och/eller vardagsrum samt badrum, medan sovrum huvudsakligen vetter mot gårdssidan. Inverkan från biltrafiken med avseende på kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10) och bensen bedöms ligga under gränsvärdet för normvärdena. Luftintag ska orienteras mot gårdssidan.

Lokalgatorna inom detaljplanen beräknas få trafikmängder mellan 100 och 600 fordon/dygn. Avstånd från bostadsfasad till gatumitt är i snitt ca 10 meter. Orienteringen av rum är som vid huvudgatorna. Gränsvärdet för normvärdena bedöms bli klarat med god marginal. Det är bra om luftintag orienteras mot gårdssidan.

Vatten

Rocklösaån är inte klassad som vattenförekomst enligt vattendirektivet. Vitsån, till vilken Rocklösaån avrinner, är däremot en vattenförekomst enligt vattendirektivet. Vitsåns ekologiska status är klassad som "måttlig" och dess kemiska status är "god". Vitsåns miljö kvalitetsnorm är bestämd till "god ekologisk status till år 2021" och "god kemisk ytvattenstatus till år 2015".

Främst den samlade parkeringen med ca 60 p-platser vid flerbostadshuset bedöms få behov av oljeavskiljare. Övriga parkeringsanläggningar är väsentligt mindre med 20-30 p-platser per enhet. Åtgärder som föreslås bli utförda med avseende på dagvattnet bedöms bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Rocklösaån.

Lokalklimat

Kringbyggda gårdar och riklig vegetation bidrar till att skapa ett bra lokalklimat, som ytterligare kan förbättras med sedumtak, vilket ger en fukthållande och varma dagar kylande effekt.

Buller

Trafikbullerutredningen med kompletterande PM visar att den från bullersynpunkt utsatta gatusidan kan kompenseras med en tyst gårdssida vid de mer eller mindre slutna gårdar som detaljplanen och dess illustration visar. Mot gårdarna vetter uteplatser och minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Övriga konsekvenser

Planområdet allmänt

Området är obebyggt idag. Befintliga kolonilotter försvinner vid ett genomförande. Inom planområdet illustreras ett 20-tal möjliga nya kolonilotter på parkmark i anslutning till den föreslagna dagvattendammen. Dessutom är det möjligt att på sikt visa ytterligare lägen längre åt nordost i närheten av Rocklösaån i samband med kommande detaljplanläggning där.

Jord- och skogsbruk

Den jordbruksmark inom planområdet som tas i anspråk för bebyggelse och gator brukas inte idag (utom viss del för kolonilotter) och är redan idag avskuren av gator från omgivande marker.

Genom att jordbruksmarken svårligen kan återskapas är det ändå en framtida resurs som förbrukas i och med exploateringen. Detta ska dock ställas mot det utnyttjande av kollektivtrafikhärla boende som detaljplanen ger möjlighet till. De delar som idag är f d skog och igenvuxen gles skogsmark och som exploateras har litet värde för skogsbruket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Ronny Jarnestedt, VA
Jiyan Fisli, dagvatten
Jenny Blom, park
Anna Lindblad, exploateringsfrågor, genomförandebeskrivning
Karin Österdahl, gator och trafik
Kent Lindgren, gator och trafik
Maria Borup, Tyréns, plankarta
Ylva Johansson, Mikael Ohlsson, Tyréns, illustrationsplan

PLANHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och informationsruta
Illustrationsplan
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram

UTREDNINGAR I ANSLUTNING TILL DETALJPLANEN

Behovsbedömning av miljöbedömning, del 1 och 2, Stadsbyggnadsförvaltningen
Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövärd, Rapport 2012:65
Dagvattenutredning + bilaga 1, Ramböll 2013-01-28
Trafikbulerutredning, Ramböll 2012-06-04
PM trafikbulerutredning, Ramböll 2013-06-12
Geotekniskt utlåtande, Ramböll 2012-10-30
PM Geoteknik, Ramböll 2013-07-04