

Handläggare: Fredrik Palm

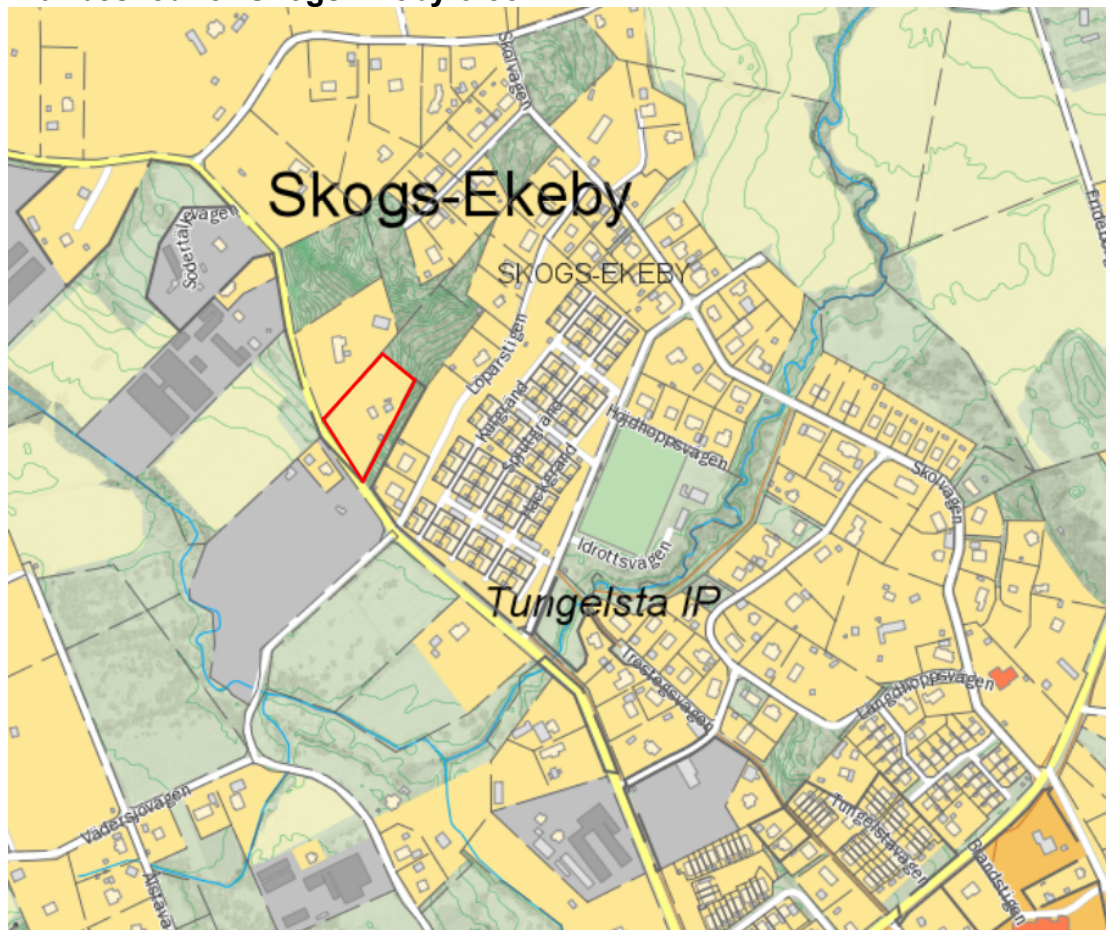
Planbesked för Skogs-Ekeby 6:85

Bild över planområdet med de aktuella fastigheterna rödmarkerade.

Sammanfattning

Ansökan gäller upprättande av en ny detaljplan som möjliggör bebyggelse som i första hand kan användas för stödboende, men i andra hand även för vanliga bostäder om behovet uppstår. Planavdelningen bedömer det lämpligt att ge ett positivt planbesked och utreda möjligheterna för bebyggelse på fastigheten i samband med att en VA-utbyggnad sker i nordvästra Tungelsta.

Bakgrund

Anmiforce Solhöjden AB har den 26:e december 2019 skickat in en ansökan om planbesked för fastigheten Skogs-Ekeby 6:85. Fastigheten Skogs-Ekeby 6:85 är inte detaljplanerad i dagsläget och ägs idag av Anmiforce Solhöjden. På fastigheterna föreslås ny bebyggelse i form av 27 lägenheter. Ansökan gäller i första hand för stödboenden, men enligt ansökan så kan detta vara flexibelt, vid behov kan även bostäder utredas på fastigheten.

Handläggare: Fredrik Palm

Förutsättningar

Skogs-Ekeby 6:85 ligger strax utanför detaljplanelagt område. Fastigheten angränsar till Stadsplan S40 i öster och Södertäljevägen i sydväst. Väster om Södertäljevägen finns ett öppet landskap till stor del bestående av åkermark. I sydlig riktning ligger den bebyggda delen av Tungelsta. På fastigheten har det funnits stödboende och under 2017-18 gavs bygglov åt en tillbyggnad av befintlig byggnad samt åt tre nya komplementbyggnader.

Fastighetens närhet till Södertäljevägen gör att den är relativt bullerutsatt. Enligt kommunens bullerkartering ligger bullervärdena mellan 50-65 decibel på fastigheten. Trafikläget i Tungelsta är i dagsläget ett problem. Stavsvägen och Tungelstavägen är underdimensionerade och samtidigt hårt belastade med tung trafik. En åtgärdsvalstudie togs fram av Trafikverket 2015 med anledning av trafikläget. Rapporten föreslog lösningar med mål att öka andelen gång och cykeltrafikanter, samt få till ett bättre utnyttjande av kollektivtrafiken för att minska de lokala bilresorna. För att uppnå detta föreslås bland annat

trygghetsåtgärder på Tungelstavägen och Stavsvägen. Arbetet med åtgärdsvalstudie som behandlar kopplingen mellan Tungelsta och Väg 73, samt Hemfosa har påbörjats. I Trafikverkets förslag till länsplan för åren 2018-2029 ingår utredningsmedel för en fördjupad och utvidgad analys kopplat till bostadsutvecklingen i Tungelsta.

Terrängen är relativt kuperat och från lägsta till högsta punkten skiljer det sig cirka 20 meter. Marken består av urberg enligt kartlager från SGU. Inga särskilda naturvärden finns utpekade på fastigheten. Enligt kommunens Grönplan från 1989 beskrivs Tungelsta trots sin glesa bebyggelsestruktur ha ett begränsat utbud av grönområden.

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Områdets recipient är Vitsån som Rocklösaån har sitt flöde till. Rocklösaån är ett så kallat "övrigt vatten" och har inte en miljökvalitetsnorm. Vitsån är däremot ekologiskt känslig där den ekologiska statusen är måttlig och måste förbättras. Miljökvalitetsnormer för Vitsån finns för god ekologisk status med tidsfrist till 2027. Dagvattnet som eventuellt kommer att avledas till Rocklösaån får inte bidra till ökade utsläpp av föroreningar och näringsämnen. Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt, både på kvartersmark och på allmän platsmark. Dagvattenhanteringen ska efterlikna de naturliga förloppen vid regn, där dagvatten fördröjs och infiltreras så att avrinnande flöden minskas.

Handläggare: Fredrik Palm

Planförutsättningar

I kommunens översiktsplan, antagen 2016, är fastigheterna belägna inom förtätningszon för Tungelsta, som innefattar ett område inom en 1 200 meters radie från Tungelsta järnvägsstation. Större delen av fastigheterna är i översiktsplanen utpekad som "gles stadsbygd" vilket innebär en lägre täthet på exploatering men fortfarande stadsbygd och inte landsbygd. I kommunens översiktsplan anges att ny bebyggelse i Tungelsta bör prioriteras inom en radie av 600 meter från järnvägsstationen, detta för att inte belasta Tungelstavägen ytterligare.

Enligt Tungelsta utvecklingsprogram, antaget 2012, ska bebyggelseutvecklingen i Tungelsta ske i två etapper. I första hand ska utvecklingen ske i de centrala delarna av Tungelsta och inom en radie på cirka 600 meter från järnvägsstationen, vilket benämns som etapp 1-områden. Nya bostadsområden på platser längre än 600 meter från Tungelsta järnvägsstation, som utvecklingsprogrammet definierar som etapp 2-områden, kan inte i dagsläget medges med anledning av den pågående trafiksituationen längs med väg 257, Tungelstavägen.

Enligt utvecklingsprogrammet kan enbart en mindre förtätning i det befintliga bostadsbeståndet ske inom etapp två i form av friliggande småhus, kedjehus, parhus och radhus i 1-2 våningar. Planläggning av områden som är lokaliserade i etapp 2-zonen kan enligt utvecklingsprogrammet tidigast påbörjas i samband med att arbetsplanerna för nya Stavsvägen och Södertörnsleden är antagna.

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen ser positivt på att i en detaljplan pröva bebyggelse som ger möjligheter för stödboenden på fastigheten Skogs-Ekeby 6:85. Området ligger i de delar av Tungelstas nordvästra tätort som inte är detaljplanelagda och planavdelningen bedömer att det finns stöd i översiktsplanen för att detaljplanelägga området. Detaljplaneläggning kan bli aktuellt i samband med att en VA-utbyggnad sker i området. Innan planläggning sker kan ett planprogram vara aktuellt, detta för att utreda mer övergripande frågor för nordvästra Tungelsta i en större helhet.

Enligt översiktsplan och utvecklingsprogram för Tungelsta bör ny bebyggelse och planläggning i Tungelsta i första hand tillkomma där det bidrar till en förtätning i ett stationsnära läge och är därför lämplig inom en radie av 600 meter från järnvägsstationen. Enligt utvecklingsprogrammet kan en mindre förtätning ske utanför 600-metersradien, men en planläggning för sådan bebyggelse kan först ske när trafiksituationen i Tungelsta är åtgärdad och arbetsplanerna för nya Stavsvägen och Tvärförbindelse Södertörn är antagna. Enligt Trafikverket kan Tvärförbindelse Södertörn börja byggas tidigast 2022.

Handläggare: Fredrik Palm

Det framtida planarbetet bör därför inledas först när trafikfrågorna i Tungelsta är översiktligt utredda.

Viktiga frågor att utreda i ett framtida planarbete är bland annat buller, geoteknik, dagvatten och trafik samt lämplig exploateringsgrad på platsen.

Underlag för beslut

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07

Utvecklingsprogram för Tungelsta, antaget 2012

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Kommunen ser positivt på att arbeta fram ett förslag till detaljplan och utreda det ändamål ansökan avser. En detaljplan beräknas kunna antas år 2028.

.....
Tf. Planchef

Lise Langseth

.....
Handläggare

Fredrik Palm