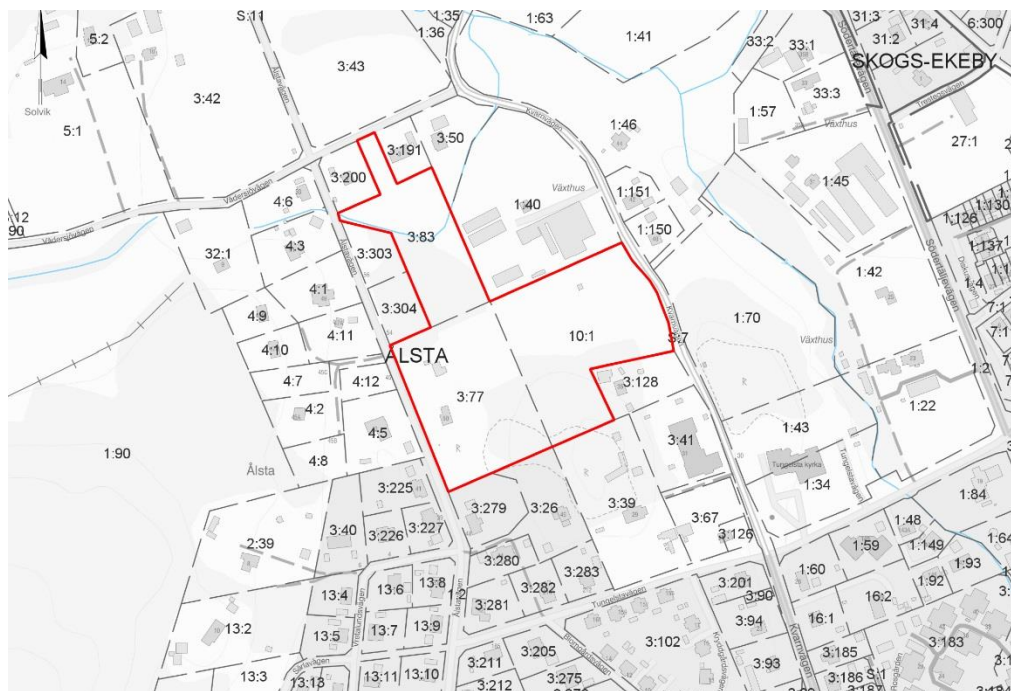


Handläggare
Oscar Olsson

Planbesked för fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83



Sammanfattning

Ansökan om planbesked avser upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83. Syftet med ansökan är att möjliggöra bostäder i radhus/parhus och flerbostadshus. Planavdelningen föreslår att i detaljplan utreda möjligheterna till bostadsbebyggelse på fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83. Planläggningen bedöms kunna påbörjas år 2025.

Bakgrund

Ansökan om planbesked kom in till kommunen 2019-12-09 och omfattar fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83. Ansökan kom inte från fastighetsägaren till fastigheterna men i ansökan anges att ett samarbetsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Turbinen Entreprenad AB, som är de som lämnat in ansökan. Enligt ansökan är tanken att skapa ett område med radhus/parhus och flerbostadshus.

Förutsättningar

Ansökan omfattar fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83 i Tungelsta och är sammanlagt cirka 3,2 hektar stort. Förfrågningsområdet ligger cirka 700 meter från Tungelstas järnvägsstation, mellan Ålstavägen, Kvarnvägen och Vädersjövägen. Området är till stor del obebyggt idag och består av ängs- och skogsmark, förutom delar av Ålsta 3:77 som är bebyggt med ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Intilliggande fastigheter är mestadels



Handläggare
Oscar Olsson

bebyggda med enbostadshus. På Ålsta 1:40, som gränsar till förfrågningsområdet, ligger det växthus.

Området närmast Kvarnvägen är något bullerutsatt enligt kommunens övergripande bullerutredning.

Recipient för området är Vitsån (SE655625-163078) som sedan mynnar ut i Horsfjärden (havet). Både Vitsån och Horsfjärden har fastställt miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status med tidsfrist till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Vitsåns ekologiska status har idag klassificering "måttlig". God kemisk status uppnås ej på grund av PFOS (mätdata 2013). Även ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) som har mindre stränga krav uppnår ej god status. Horsfjärden har idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av tribetyltenn, kvicksilver och PDBE. Mindre stränga krav finns för kvicksilver och PDBE.

Stora delar av fastigheten Ålsta 3:83 pekas ut i skyfallsanalysen från 2014 av DHI-Structor som områden som riskerar att översvämmas. Detta eftersom det går ett dike/liten bäck genom området som avleder vatten från jordbruksmark och skogsmark väster om förfrågningsområdet, genom Ålsta 3:83 och vidare till Rocklösaån, som är en del av Vitsån. Även en del av fastigheten Ålsta 10:1, närmast Kvarnvägen, pekas ut i skyfallsanalysen och i Länsstyrelsens lågpunktskartering. Stora delar av förfrågningsområdet ingår i det aktiva båt-nadsområdet Ålsta-kvarteret Oxen tf. Delar om förfrågningsområdet omfattar eller gränsar till grundvattenförekomsten Västerhaninge-Tungelsta (SE655636-12994) som är en sand- och grusförekomst. Grundvattenförekomsten har fastställt miljö kvalitetsnorm för god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status och bedöms uppnå detta enligt senaste statusklassningen.

Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt, både på kvartersmark och på allmän platsmark samt skapa en dagvattenhantering som efterliknar de naturliga förloppen vid regn, där dagvatten fördröjs och infiltreras så att avrinnande flöden minskas. Förfrågningsområdet gränsar till verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten men ingår inte i verksamhetsområdet. Kommunala ledningar för vatten och spillvatten går förbi förfrågningsområdet i Ålstavägen.

Fastigheten Ålsta 1:40, som gränsar till de fastigheter ansökan berör, finns utmärkt som misstänkt förorenad mark av Smohf med branschklass 2, primär klass Plantskola. Samma fastighet finns även med i Länsstyrelsens EBH-stöd som potentiellt förorenat område med primär klass Plantskola, men är ej riskklassad i EBH-stödet.



Handläggare
Oscar Olsson

Jordarterna i förfrågningsområdet består enligt SGU:s kartverktyg till största delen av postglacial lera men vissa delar även av postglacial silt samt urberg i söder. Området är till största delarna flackt förutom de delar i söder som utgörs av en höjd med en höjdskillnad på cirka 10 meter. Inom området råder låg radonrisk.

Inga utpekade naturvärden finns inom förfrågningsområdet.

Planförutsättningar

Förfrågningsområdet pekas ut som gles stadsbygd i översiktsplanen och som utvecklingsområde 4: *möjlig utveckling vid växthusen*. Om område 4 står att när en ny Stavsväg har anslutits till väg 73 finns möjlighet att utveckla de områden som ligger mer än 600 meter från centrumkärnan. Ny bebyggelse behöver utredas men kan innehålla både flerbostadshus och småhus. Hela förfrågningsområdet ligger inom förtätningzonen för Tungelsta i översiktsplanen.

Enligt Tungelstas utvecklingsprogram, antagen 2012, ska bebyggelseutvecklingen i Tungelsta ske i två etapper. I etapp 1 ska utvecklingen ske inom en radie på cirka 600 meter från järnvägsstationen. Områden utanför de centrala delarna i Tungelsta och som ligger längre än 600 meter från Tungelsta järnvägsstation definieras som etapp 2. I utvecklingsprogrammet pekas förfrågningsområdet ut som etapp 2. Även att ansökan har kommit in efter att utvecklingsprogrammet fastställts gör att ansökan hamnar i etapp 2. För etapp 2 gäller att planläggning i dessa områden kan påbörjas tidigast när arbetsplanerna för nya Stavsvägen och Södertörnsleden (numera Tvärförbindelse Södertörn) är antagna.

Förfrågningsområdet är inte detaljplanelagt sen tidigare. Ålsta 3:77 gränsar till detaljplanen D174 i den sydvästra delen av fastigheten.

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF S 2050) pekas förfrågningsområdet ut som strategiskt stadsutvecklingsläge.

Riksintressen och kulturmiljö

Förfrågningsområdet eller dess närområde omfattas inte av några riksintressen.

På fastigheterna Ålsta 3:77 och 10:1 finns ett fornlämningsområde som utgörs av ett gravfält (RAÄ-nummer Västerhaninge 114:1). På Ålsta 3:77 finns även en fornlämning som utgörs av en stensättning (RAÄ-nummer Västerhaninge 86:1). Dessa är skyddade enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Förfrågningsområdet ingår i översiktsplanens kulturmiljö nummer 30, Tungelsta.

Handläggare
Oscar Olsson

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen ser positivt på att i en detaljplan pröva bebyggelse på fastigheterna Ålsta 10:1, 3:77 och 3:83. Området ligger i de delar av Tungelstas nordvästra tätort som inte är detaljplanelagda och planavdelningen bedömer att det finns stöd i både översiktsplanen och Tungelstas utvecklingsprogram för att detaljplanelägga området. Planavdelningen anser att när ett planuppdrag blir aktuellt bör det omfatta fler fastigheter i nordvästra Tungelsta för att ta ett helhetsgrepp om området.

Viktiga frågor att utreda i ett framtida planarbete är buller, markföroreningar, geoteknik, kulturmiljö, arkeologi, dagvatten och översvämningrisker samt naturvärden och eventuella biotopskydd i området. Även behovet av skola och förskola behöver ses över. Även behovet av allmänna platser i form av lekplatsytor och park bör utredas.

Planavdelningen bedömer att planarbetet kan utföras med standardförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden. Planläggning bedöms kunna påbörjas år 2025 och en detaljplan beräknas kunna antas år 2027 av stadsbyggnadsnämnden.

Underlag för beslut

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07
Utvecklingsprogram för Tungelsta, antaget 2012
Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Sökande ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till detaljplan som medger bostäder.

En detaljplan beräknas kunna antas år 2027 av stadsbyggnadsnämnden.

.....
Magnus Runesson
Planchef

.....
Oscar Olsson
Handläggare