

Johanna Andersson

**Planbesked för Ålsta 27:1 och 27:2**

*Bild över fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 markerad med vit linje.*

**Sammanfattning**

Ansökan om planbesked avser upprättande av en ny detaljplan för del av gällande detaljplan D 176, laga kraft 2006-04-20. Syftet med ansökan om planbesked för Ålsta 27:1 och 27:2 är att möjliggöra fler bostäder än de åtta fastigheter som gällande detaljplan reglerar. Planavdelningen föreslår att i detaljplan utreda möjligheterna till förtätning på fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2.

Planläggning bedöms kunna påbörjas år 2025.

**Bakgrund**

Den 23 augusti 2019 inkom en ansökan om planbesked från fastighetsägaren för Ålsta 27:1 och 27:2. Ansökan om planbesked avser upprättande av ny detaljplan för del av gällande detaljplan, D 176 laga kraft 2006-04-20. Fastigheten Ålsta 27:1 och 27:2 regleras i gällande detaljplan för bostäder och får styckas upp till högst åtta stycken fastigheter med fristående enfamiljshus.

**Förutsättningar**

Ansökan om planbesked omfattar fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 som sammanlagt är cirka 10 200 kvadratmeter. Förfrågningsområdet är beläget i Tungelsta, cirka 650 meter från Tungelsta järnvägsstation, längs med Södertäljevägen. Förfrågningsområdet är flackt med undantag för östra delen av området som är lite mer kuperat. På fastighet Ålsta 27:1 kan man än idag se spår av den



Johanna Andersson

handelsträdgård som tidigare bedrevs här. Växthuset är sedan ett par år tillbaka borttagna, men grunderna och en verksamhetsbyggnad finns kvar. På fastighet Ålsta 27:2 finns idag ett bostadshus från 1910-talet med tillhörande komplettmentbyggnad.

Förfrågningsområdet angränsar i väster mot Södertäljevägen och i norr, söder och öster mot Trestegsvägen, befintligt bostadsområde, naturmark och en gång- och cykelväg. Intilliggande bostäder består utav radhus och friliggande bostadshus från 1910-talet.

Enligt gällande Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07 ingår förfrågningsområdet i förtätningszon för Tungelsta som inkluderar ett område på 1 200 meters radie från Tungelsta järnvägsstation. Förfrågningsområdet ligger inom zonen för medeltät stadsbygd. Delar som utpekats som medeltät stadsbygd betyder att området ska förbli glesare än de delar som i gällande översiktsplan pekats ut som tät stadsbygd, vilket i Tungelsta är främst det område som ligger runt Tungelsta järnvägsstation. Enligt gällande översiktsplan ska även ny bebyggelse i Tungelsta i första hand placeras inom en radie av 600 meter från järnvägsstationen detta för att inte belasta Tungelstavägen ytterligare och i väntan på att en ny Stavsväg till väg 73 byggs. Förfrågningsområdet ingår även i ett större omfattande område med höga kulturmiljövärden där de gamla växthuset särskilt lyfts.

Enligt Tungelsta utvecklingsprogram, antagen 2012, ska bebyggelseutvecklingen i Tungelsta ske i två etapper. Utvecklingsprogrammet tar därför i en första etapp sikte på att utvecklingen i Tungelsta ska ske inom en radie på cirka 600 meter från järnvägsstationen. Utvecklingsprogrammet anger med hänvisning till den rådande trafiksituationen längs med Tungelstavägen att nya bostadsområden inte i dagsläget kan tillåtas utanför de centrala delarna. Områden utanför de centrala delarna i Tungelsta och som ligger längre än 600 meter från Tungelsta järnvägsstation definieras som etapp 2-områden. Enligt utvecklingsprogrammet kan en mindre förtätning i det befintliga bostadsbeståndet ske inom etapp två i form av friliggande småhus, kedjehus, parhus och radhus i 1-2 våningar. Planläggning i områden lokaliserade i etapp 2-zonen kan enligt utvecklingsprogrammet tidigast påbörjas i samband med att arbetsplanerna för nya Stavsvägen och Södertörnsleden är antagna. Fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2 är belägen inom etapp 2-området i Tungelsta.

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten, men i angränsade till förfrågningsområdet på den mark som regleras som naturmark i gällande detaljplan, D176 finns kända fornlämningar i form av gravfält. Enligt den kulturmiljöinventering som Stiftelsen Kulturmiljövård tagit fram på uppdrag av Hanninge kommun under 2017, för bland annat Tungelsta, är det viktigt att främja den övergripande karaktär och kulturmiljö som Tungelsta är, och att åskådliggöra växthuset och den för Tungelstas utveckling direkt avgörande trädgårdsnäring.

Förfrågningsområdet består till stor del en glacial lera, med mindre inslag av urberg längs med Trestegsvägen.

Inom förfrågningsområdet råder låg radonrisk men området misstänks vara förorenat på grund av den handelsträdgård som tidigare var aktiv. Buller och risk belastar

Johanna Andersson

förfrågningsunderlaget från väster, Södertäljevägen är en sekundärled för farligt gods.

Förfrågningsområdet belastas inte eller angränsar till några riksintressen.

Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt, både på kvartermark 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. Enligt skyfallskartering av DHI-Structor från 2014, finns det risk för översvämningar på den sydvästliga delen av förfrågningsområdet. Förfrågningsområdet är kopplat till kommunalt vatten och avlopp idag och ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Områdets recipient är Vitsån, som har statusklassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Fastställd miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status 2027. I och med att det tidigare varit en handelsträdgård på området behöver dagvattenhanteringen ta hänsyn till detta och åtgärder föreslås.

Området ligger cirka 500 meter från en lekplats, vilket är på gränsen för tillgångsmåttet utifrån gällande översiktsplan när det gäller tillgång till lekplatser.

Enligt Haninge kommuns Cykelplan 2018, antagen 2018-12-10, finns ett huvudstråk för cykel längs Södertäljevägen, som ligger i anslutning till området i väster som kopplar ihop förfrågningsområdet med bland annat Tungelsta centrum.

### **Planavdelningens bedömning**

Planavdelningen ser positiv på att i detaljplan pröva en tätare bebyggelse än det som angetts i gällande detaljplan, D 176. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Viktiga frågor att utreda vidare i ett framtida planarbete är risk, buller, markföroreningar och dagvatten. Kommande detaljplanprocess behöver också utreda hur den övergripande karaktär och kulturmiljö som Tungelsta är, med dess växthus och trädgårdsnäring främjas och kan åskådliggöras. Skala och omfattning på bebyggelse utreds vidare i kommande planprocess, där gällande översiktsplan är vägledande. Även behovet av lekplatsytor och park inom förfrågningsområdet kan utredas vidare i kommande detaljplanprocess.

Planavdelningen bedömer att planarbetet kan utföras med standardförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

### **Underlag för beslut**

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07

Utvecklingsprogram för Tungelsta, antaget 2012

Cykelplan 2018, antagen 2018-12-10

Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12

Kulturmiljöinventering – *Kulturhistorisk områdesbeskrivning och särskilt värdefulla kulturmiljöer*, 2017

### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag**



Johanna Andersson

Sökande ges i besked att kommunen är beredd att i en planprocess pröva tätare bostadsbebyggelse i en ny detaljplan.

En detaljplan beräknas kunna antas 2027 av stadsbyggnadsnämnden.

.....  
Magnus Runesson  
Planchef

.....  
Johanna Andersson  
Handläggare