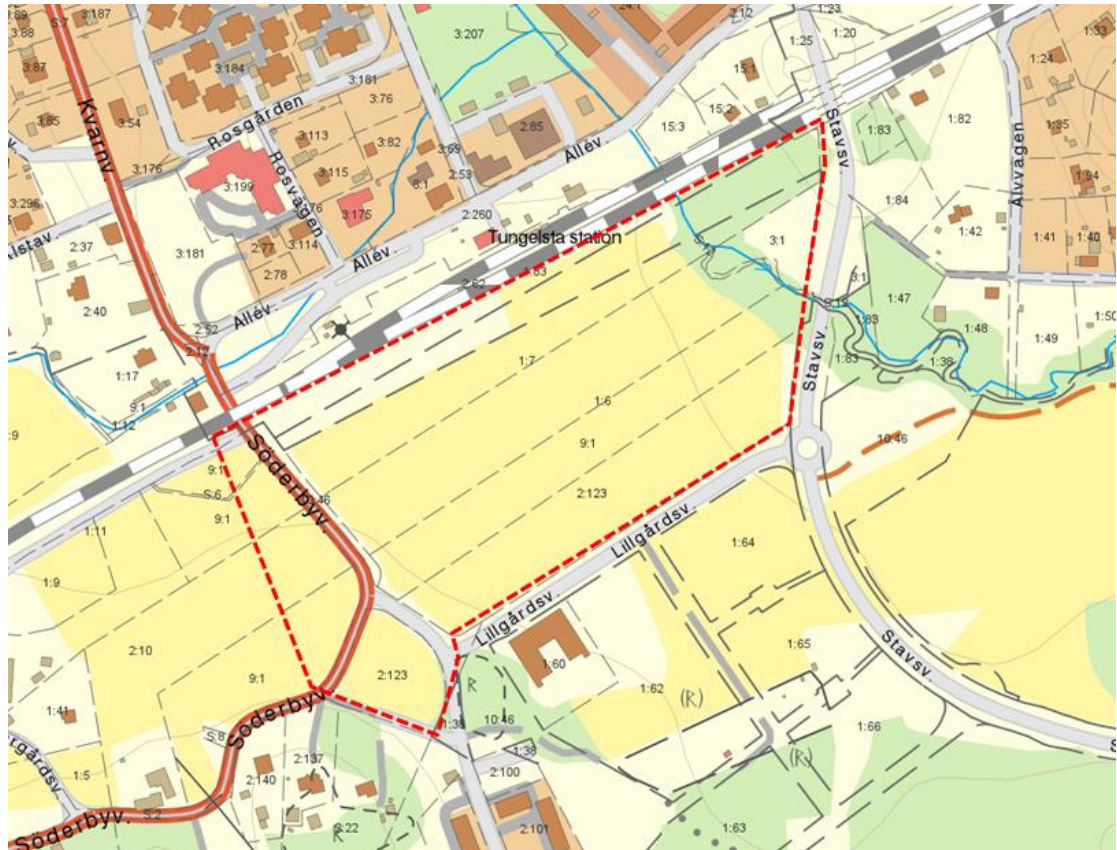




Therése Larsson Seglert

Planuppdrag för Norra Lillgården, Tungelsta 2:123 med flera



Ungefärligt Planområde markerat i rött

Sammanfattning

Planområdet ligger direkt söder om Tungelsta pendeltågsstation och utgör de norra delarna av programområdet för Tungelstas södra delar.

Syftet med detaljplanen är att tillföra en idrottshall till området samt att med utgångspunkt i trädgårdsstaden Tungelstas skala och gestaltning ge förutsättning för utveckling av ett större sammanhållet område med bostäder, förskola och parkering, med tydliga kopplingar mot Tungelstas centrala delar.

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med översiktsplanen och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF).

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt och bedöms därför komma att antas av Kommunfullmäktige.



Therése Larsson Seglert

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 4 2017.

Bakgrund

Planprogram för Tungelstas södra delar antogs 2009-05-11 i kommunfullmäktige. Syftet med programmet var att i samband med planeringen för utbyggnaden av Nynäsbanan möjliggöra förändringar i infrastrukturen, och i samband med detta även studera lämplig utbyggnad av området söder om järnvägen.

Stavsvägen har sedan dess byggts ut genom programområdet, och en detaljplan, D 236, har färdigställts och är under genomförande.

Enligt Utvecklingsprogram för Tungelsta finns befolkningsunderlag i Tungelsta och Västerhaninge för etablering av nya idrottsanläggningar. En idrottshall avses uppföras i området söder om pendeltågsstationen, med närhet till kollektivtrafik såväl som till Stavsvägen. I samband med prövning av en sådan anläggning avses området även prövas för bostäder, allmän plats i form av gator, torg och parkstråk, samt en förskola.

I planprogrammet för Tungelstas södra delar föreslås detta planområde för cirka 300 bostäder i en tät trädgårdsstad. Enligt kommunens riktlinjer ska en förskola om 6 avdelningar planeras per 300 bostäder.

Syftet med detaljplanen är att tillföra en idrottshall till området samt att med utgångspunkt i trädgårdsstaden Tungelstas skala och gestaltning ge förutsättning för utveckling av ett större sammanhållet område med bostäder, förskola och parkering, med tydliga kopplingar mot Tungelstas centrala delar.

Förutsättningar

Området för detaljplanen avgränsas av järnvägen i norr, Stavsvägen i öster, detaljplan D236 (Lillgården – del av Stav 1:38) i söder och Söderbyvägen alternativt hagmark väster om Söderbyvägen i väster. Planområdet bedöms omfatta cirka 7-9 hektar beroende på avgränsning.

Området omfattas idag inte av någon detaljplan.

Planområdet utgörs till stora delar av öppen jordbruksmark. Intill Rocklösaån i väster är marken skogsbevuxen. Rocklösaån är försedd med 100 meter strandskydd. Marken utgörs till stora delar av postglacial silt enligt underlag från SGU, Sveriges geologiska undersökningar.

Översiktsplan 2030 pekar ut området söder om Tungelsta station för bebyggelseutveckling och anger att framtidsplanen är att stärka Tungelstas



Therése Larsson Seglert

identitet som trädgårdsstad och att det därför är viktigt att utveckla en tydlig centrumkärna med bostäder och verksamheter.

Utvecklingsplan för Tungelsta, antagen 2012, bekräftar markanvändning angiven i planprogram för Tungelstas södra delar. I Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFSS 2010, ingår området i "regional stadsbygd med utvecklingspotential".

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med översiktsplanen och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS).

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med utvecklingsprogram för Tungelsta samt program för Tungelstas södra delar, med det undantag att planen även kommer att pröva uppförande av en idrottshall.

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt och bedöms därför komma att antas av Kommunfullmäktige.

Rocklösaån i planområdets östra del är försedd med strandskydd. Planarbetet kommer utreda förutsättningar för att upphäva detta. Strandskyddet kan upphävas i detaljplan endast under förutsättning att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Planen ska väga tyngre än strandskyddet och fri passage längs med strandlinjen ska säkras.

Inga fornlämningar finns registrerade inom området men området beskrivs som fornlämningstått vilket kan innebära att länsstyrelsen ändå beslutar att arkeologin ska utredas.

Läget intill järnvägen innebär att risk samt buller kommer att utredas och hanteras i detaljplanen. Markens stabilitet och grundläggningsförutsättningar kan behöva utredas. Dagvattenutredning kommer att tas fram.

Troligen behövs samordning med Trafikverket med anledning av deras planer för ombyggnad av pendeltågsplattform och planerad passage under spåret, samt en pendelparkering som i planprogrammet föreslås mellan bebyggelse och järnväg.

Planavdelningens bedömning är att detaljplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, och är av betydande intresse för



Therése Larsson Seglert

allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Utökad förfarande kommer därför att tillämpas vid framtagande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt och bedöms därför komma att antas av Kommunfullmäktige.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 4 2017.

Underlag till beslut

1. Översiktsplan 2030, antagandehandling
2. Utvecklingsprogram för Tungelsta, antagen 2012-12-10
3. Planprogram för Tungelstas södra delar, antagen 2009-05-11
4. Detaljplan för Lillgården, del av Stav 1:38, D 236

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Norra Lillgården, Tungelsta 2:123 med flera.

.....
Eva Darolf Linnros
Planchef

.....
Therése Larsson Seglert
Handläggare