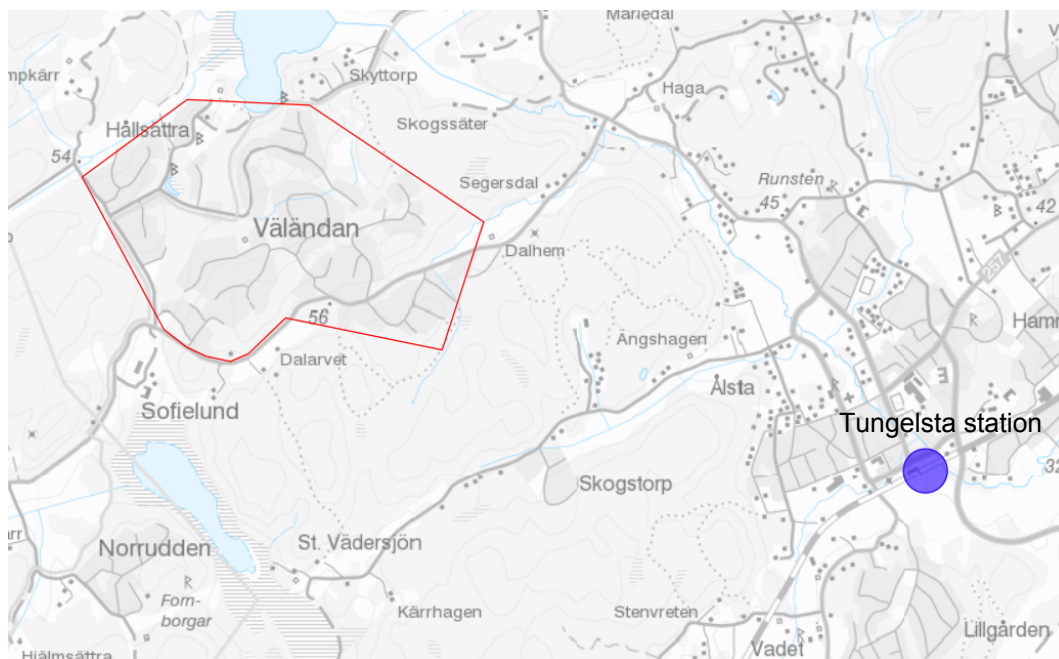


Mouna Djoudi

Planuppdrag för Hållsättra – Väländan



Föreslaget planområdet markerad med röd linje.

Sammanfattning

Inom Hållsättra-Väländan, väster om Tungelsta, finns cirka 320 fritidshus. Enligt gällande detaljplaner är största sammanlagda tillåtna byggnadsarea 80 kvadratmeter inom varje fastighet, men inom många fastigheter upptar byggnaderna större area än vad som medges i gällande detaljplan. I kommunens VA-plan har området pekats ut som ett omvandlingsområde där utbyggnad av kommunalt VA är högt prioriterat. VA-utbyggnaden kommer behöva markåtkomst för ledningar, pumpstationer och dagvattenanläggningar, vilket kommer utföras på privatägd mark eftersom kommunen inte äger någon mark i området.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA, att reservera lämpliga ytor för dagvattenhantering, pump- och tryckstegringsstation samt bevara befintlig karaktär. I detaljplaneprocessen ska även en ökning av byggrätten utredas med syfte att möjliggöra installation av nytt vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse och bedöms därför komma att antas av stadsbyggnadsnämnden.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas 2022

Bakgrund

Mouna Djoudi

Området är beläget väster om Tungelsta med ett avstånd till pendeltågsstationen på cirka 4 kilometer och cirka 2 kilometer till närmaste skola. Området består idag av cirka 320 fastigheter med varierande tomtstorlekar vilka är bebyggda med fritidshus. I dagsläget verkar en majoritet av fastigheterna utgöras av åretruntbostäder då 474 personer är folkbokförda i området. Detaljplanområdet är cirka 170 hektar.

Kommunens VA-plan anger Hållsättra-Väländan som ett typområde 2, det vill säga ett område som har stora behov av en samlad VA-lösning och goda möjligheter till en kommunal VA-anslutning och där kommunalt ansvar enligt §6 Vattentjänstlagen bedöms gälla. Området bedöms också ha behov av fysisk planering.

Inkommet planbesked:

Kommunstyrelsen tog beslut om positivt planbesked 115 §, 2015-04-27. Planbeskedet gäller fastigheterna Ålsta 1:18, 2:21 och 2:22 som är planlagt med byggnadsplan B182 antagen 1968. Syftet med planbesked är att möjliggöra 35-40 bostäder i friliggande enbostadshus och eventuellt radhus. Kommunstyrelsen gav positivt planbesked. Antal bostäder får utredas i ett kommande planarbete.

Förutsättningar

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030, antagen 2016, är föreslaget planområde inte utpekade som förändringsområde. Översiktsplanen beskriver att flerbostadshus nära pendeltågstationen ska prioriteras framför småhus. Hållsättra-Väländan ligger längre bort än 500 meter från närmaste pendeltågstation och annan tätortsbebyggelse, vilket innebär att det inte är strategiskt att planlägga fler permanent-bostäder inom området. Sorundavägen som sträcker sig söder om planområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull vägmiljö.

Utvecklingsprogram Tungelsta

Enligt Tungelsta utvecklingsprogram, antagen 2012, ska bebyggelseutvecklingen i och i anslutning till Tungelsta centrum ske etappvis. Föreslaget planområdet är inte särskilt utpekade.

VA-plan och dagvattenstrategi

De förslagna fastigheterna ligger inom området Hållsättra-Väländan som i föreslagen VA-plan pekas ut som ett omvandlingsområde där kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut. Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12, är Vitsån recipient för planområdet. Vitsån har fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) att uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) år 2027. En kommande eventuell planläggning får inte försämrade förutsättningarna för att uppnå

Mouna Djoudi

miljökvalitetsnormen. Istället bör den i enlighet med kommunens Dagvattenstrategi bidra till att förbättra situationen genom att minska mängden föroreningar av dagvatten.

Geotekniska förhållanden, jordarter

Enligt Statens geologiska undersökning, SGU, består området till stor del av berg, glacial lera, postglacial sand samt en del morän. Lera och morän har generellt låg infiltrationskapacitet. Jordlagren är dessutom tunna.

Riksintressen och naturvärden

Föreslaget planområde omfattas inte av några riksintressen. Inom området finns inga kända särskilda naturvärden.

Markavvattningsföretag

I Länsstyrelsens webb-gis redovisas ett stort markavvattningsföretag, Sofielund, Väländan och Hållsättra m.fl, som delvis överlappar med planområdet.

Områdesbestämmelser och detaljplaner

Förslaget planområdet är planlagt för bostadsändamål av fritidskaraktär samt som allmän platsmark med användning grönområde, park eller parkering. I huvudsak omfattar planområdet det område som sedan tidigare är planlagt i byggnadsplaner B 174, B176, B179, B180, B182, B183, B195 och B251.

Byggnadsplanerna B 176, B179 och B 183 utpekats som skyddsområdet (Byggnads-förbud och trädfällningsförbud enligt byggnadslagen).

De gällande områdesbestämmelserna begränsar bland annat den tillåtna byggrätten för sammanlagda byggnadsyta till max 80 kvadratmeter inom varje fastighet.

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen bedömer det som lämpligt att arbeta fram en detaljplan för planområdet som syftar till en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, då Hållsättra-Väländan är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp.

I detaljplaneprocessen ska även en ökning av byggrätten utredas för att möjliggöra installation av nytt VA i våtutrymmen med dagens standard. Området ligger dock långt utanför den förtätningsszon som pekas ut i översiktsplanen vilket innebär att planens syfte inte är att öka graden av permanentning.

Viktiga frågor att utreda vidare i ett eventuellt planarbete är bland annat de geotekniska förutsättningarna, lämplig byggrätt, risk för översvämning samt dagvattenhantering. Planområdet är starkt kuperad och innehåller ett stort

Mouna Djoudi

sankmarkområde och flera lågpunkter. I planarbetet bör lågpunkter reserveras som översvämningssytor, och bebyggelsen bör anpassas efter terrängen. Hantering av det befintliga markavvattningsföretaget inom planområdet kommer att utredas i fortsatt detaljplanarbete.

Utredningar

Dagvatten

VA-projektering

Geoteknisk undersökning

Eventuell miljöpåverkan

Det är planavdelningens bedömning att detaljplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan med krav på särskild miljökonsekvensbeskrivning. En formell undersökning samt slutligt ställningstagande till behov av MKB görs i samråd med Länsstyrelsen i planarbetets samrådsskede.

Förfarande och antagande

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Standardförfarande kommer därför att tillämpas vid framtagande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller har principiell betydelse och bedöms därför komma att antas av stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan:

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 4 2022.

Underlag för beslut

1. *Projektdirektiv*
2. *Dagvattenutredning” Hållsättra-Väländan”, WSP Sverige AB, 2016-07-05*
3. *Översiktsplan 2030, antagen 2016*
4. *Dagvattenstrategi, antagen 2010*

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Hållsättra - Väländan.

.....
Magnus Runesson
Planchef

.....
Mouna Djoudi
Handläggare/tjänsteman



Haninge
kommun

2019-10-15

Dnr: PLAN 2018.9

Mouna Djoudi