

Detaljplan för

## Runsten 1:1

Grödinge, Haninge kommun

### Planbeskrivning



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

### **INLEDNING**

Historia och nuläge	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Läge, areal och markägoförhållanden	3

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

Översiktsplan, RUFS och riksintressen	5
Detaljplaner och områdesbestämmelser	5
Program för detaljplan	5
Miljömål	5
Behovsbedömning av miljöbedömning	6

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Landskap, mark och vegetation	6
Kulturmiljöer	8
Rekreation, park och lek	8
Bebyggelse	9
Arbetsplatser och service	15
Trafik, gator och parkeringar	17
Trygghet och säkerhet	23
Teknisk försörjning	24
Ekologi och kretslopp	27

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH GENOMFÖRANDE**

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

## **INLEDNING**

### **Historia och nuläge**

Gården Runsten, Runsten 1:1, köptes 2002 av nuvarande fastighetsägaren och har sedan dess utvecklats till en hästanläggning i världsklass som går under namnet Runsten Equestrian med verksamheter såsom uppstallning, tävlingar, träning, clinics mm. På fälttävlansbanan finns naturlig sandjord, vilket utgör ett synnerligen gynnsamt underlag för hästarna och gör långa tävlingssäsonger möjliga.

Stadsbyggnadsförvaltningen har sedan 2009-08-24 i uppdrag av Kommunstyrelsen att ta fram en detaljplan för området. Den 24 januari 2011 godkände Kommunfullmäktige ett planprogram för Runsten 1:1 som grund för fortsatt detaljplanering.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av hästverksamhet och ett hästnära boende med kringfunktioner, som ett exempel på modern hållbar tätortsnära landsbygdsutveckling. Den omfattar en utbyggnad av upp till 120 bostäder, internatskola på gymnasienivå för cirka 90 elever inklusive elevhem, företagscenter för verksamhet med anknytning till hästsport, gästgiveri, förskola etcetera.

En del av planens syfte är att möjliggöra ett område med stark miljöprofil i såväl genomförande som förvaltning. Med hänsyn till avstånd gäller lokala lösningar för teknisk försörjning i form av energi, som exempelvis kan alstras genom en närvärmecentral med fossilfri uppvärmning (förbränning av hästgödsel och flis/spån), dricksvatten och avlopp. Goda förutsättningar för källsortering och återvinning eftersträvas genom miljöbodar och lokal miljöstation. En genomgripande miljöhänsyn ska vägleda val av byggmaterial och produkter. Transporter ska minimeras bland annat genom samordnad skolskjuts, privata bussbolag och bilpooler. Enligt en ny kollektivtrafiklag, gällande från och med 2012-01-01, underlättas lösningar med privat kollektivtrafik.

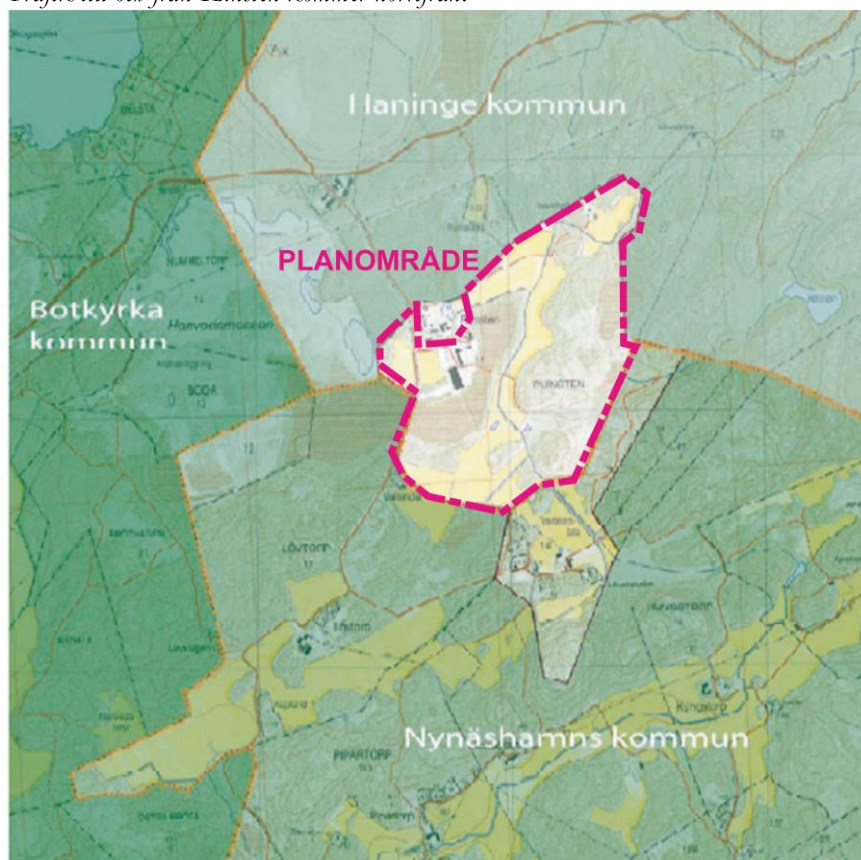
Social och ekonomisk hållbarhet eftersträvas genom starka lokala kopplingar mellan näringsliv/hästverksamhet och boende, där stallplats ingår i boendet med olika valbara nivåer på hästskötsel och service. Avsikten är att skapa funktionsintegrering och goda förutsättningar för ett tryggt lokalt samhällsliv för barn och vuxna med såväl arbetsliv som fritid och boende.

### **Läge, areal och markägoförhållanden**

Fastigheten Runsten 1:1 ligger i Haninge kommuns västra del, inom Hanveden, strax söder om väg 257, Södertäljevägen. Området ligger mitt emellan Nynäshamnsvägen, väg 73 i öster och E4:an i väster. Avstånd till närmaste orter med service är 11 kilometer till Tungelsta i öster och 12 kilometer till Tullinge i norr. Planområdets areal är cirka 79 hektar. Planen täcker merparten av fastigheten Runsten 1:1, som är i privat ägo. Planområdet gränsar mot Nynäshamns kommun i söder och Botkyrka kommun på andra sidan grannfastigheten i väster, endast 300 meter från fastighetsgräns.



*Trafik till och från Runsten kommer norrifrån.*



*Det upplysta området på kartan visar fastigheten Runsten 1:1. Rosa linje visar aktuellt planområde. Det svagt upplysta området inom Nynäshamn, visar Pipartorp 1:4 som verksamhetsmässigt kommer att vara en del av Runsten Equestrian.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan, RUFS och riksintressen

Planområdet utgör en del av ett stort område, i översiktsplanen markerat för rörligt friluftsliv. Den föreslagna verksamheten och hästnära boendet passar väl in i rekreativmiljön, men är ej fullt ut överensstämmande med översiktsplanen på grund av långa avstånd till etablerad kollektivtrafik.

Utbyggnaden på Runsten står i konflikt med interkommunala mål om att bebyggelse ska utvecklas längs större kommunikationsleder. Detta är en avvikelse mot översiktsplanen och RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen). Den planerade bebyggelsen vid Runsten utgör dock inte en del av den ordinarie bostadsförsörjningen, utan planeras kring en lantlig verksamhet som ett led i arbetet med att bevara och förstärka en befolkad landsbygd och en livskraftig verksamhet som genererar höga rekreativvärden i en regional ”grön kil”, i syfte att bevara, utveckla och tillgängliggöra denna, vilket är ett annat av de regionala målen enligt RUFS. Planförslaget bedöms inte skapa några barriäreffekter av betydelse för djur och växter.

Strax norr om Runsten, en bit in på andra sidan Södertäljevägen, går gränsen för det område inom Hanveden, som är utmärkt som riksintresse för friluftslivet: Ågesta – Lida – Riksten. Detta utgör inga hinder för förevarande detaljplan.

Kommunens gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2005-02-07, bearbetas och bedöms vara reviderad under 2012. Därefter kommer ett arbete med en helt ny översiktsplan inledas.

Hästverksamhet är en viktig näringsgren i Haninge kommun, som även säkrar att marker hålls öppna. En målsättning är att förenkla den dagliga rutinen för människor med tävlingshästar, och på så sätt skapa möjlighet för fler ryttare att nå elitnivå. Planförslaget ligger i linje med flera av de målsättningar som finns för utvecklingen av kommunens landsbygd, men når till följd av detta inte målet att styra bostadsbebyggelsen till kollektivtrafiknära lägen.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### Program för detaljplan

Planprogram för Runsten 1:1, antogs av Kommunfullmäktige 2011-01-24. Detaljplan för Runsten 1:1, överensstämmer till innehåll, omfattning och utformning med intentionerna i Planprogram för Runsten 1:1.

### Miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, Vatten och avlopp samt Avfall. Detaljplaneringen kommer inte att motverka miljömålen.

## Behovsbedömning av miljöbedömning

Haninge kommun har i samband med programarbetet gjort en behovsbedömning där kommunen bedömt att genomförandet av programmet inte medför betydande miljöpåverkan. Samråd med länsstyrelsen har hållits i samband med programsamråd, efter upprättande av kompletterande behovsbedömning samt inför arbetet med samrådshandlingar. Ställning har tagits för att en miljödokumentation, i form av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas.

En miljökonsekvensbeskrivning är utförd av Norconsult.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Landskap, mark och vegetation

Runsten 1:1 består av kuperat och småbrutet spricklandskap, typiskt för Södertörn, med inslag av våtmarker och sumpskog. Förhärskande jordart i dalgångarna är glacial (varvig) lera med inslag av varvig mo och morän närmast berg. I områdets norra del finns sandiga partier (postglaciala och isälvs sediment) som ger hästverksamheten dess hovvänliga, väl-dränerade hagar och tävlingsytor. Den centrala dalgången består av postglacial lera. Den har dikats av tidigare ägare.

Landskapet i detaljplaneområdet präglas av de sex skogklädda kullar (mest gnejs) som har topphöjder mellan +67 och +74, att jämföra med omgivande öppna ytor på cirka +57 till +60. Mestadels förekommer blandskog. Flera värdefulla biotoper finns; bryn av asp, små öar av sumpgranskog, och gammal och uppvuxen granskog och dessutom en del fin hållmark.

Sumpskogen, nr 1 och 3 på illustrationen nedan, har prioritet från naturvärdessynpunkt. Den utgör nyckelbiotop och den rödlistade i Sörmland alltmör sällsynta fågelarten järpe huserar där. Det är viktigt att vattenflödet dit, och emellan områdena, förblir så oförändrat som möjligt. Eftersom sumpskogen till allra största del får sitt vatten från skogsmark öster om planområdet är förutsättningarna för detta goda.

Dessa, och andra områden med höga naturvärden, skyddas (inklusive skyddszon) i detaljplanen med bestämmelsen ”naturvärde” på allmän platsmark NATUR. Endast åtgärder som inte skadar områdets naturvärden får vidtas där.

NATUR på plankartan, ska vårdas enligt de Landskap–Skötselprinciper som formulerats (se bilaga till gestaltungsprogram) så att naturmarken görs tillgängligare, hyggen utvecklas till ny skog och värdefulla partier bevaras i så ursprungligt skick som möjligt.

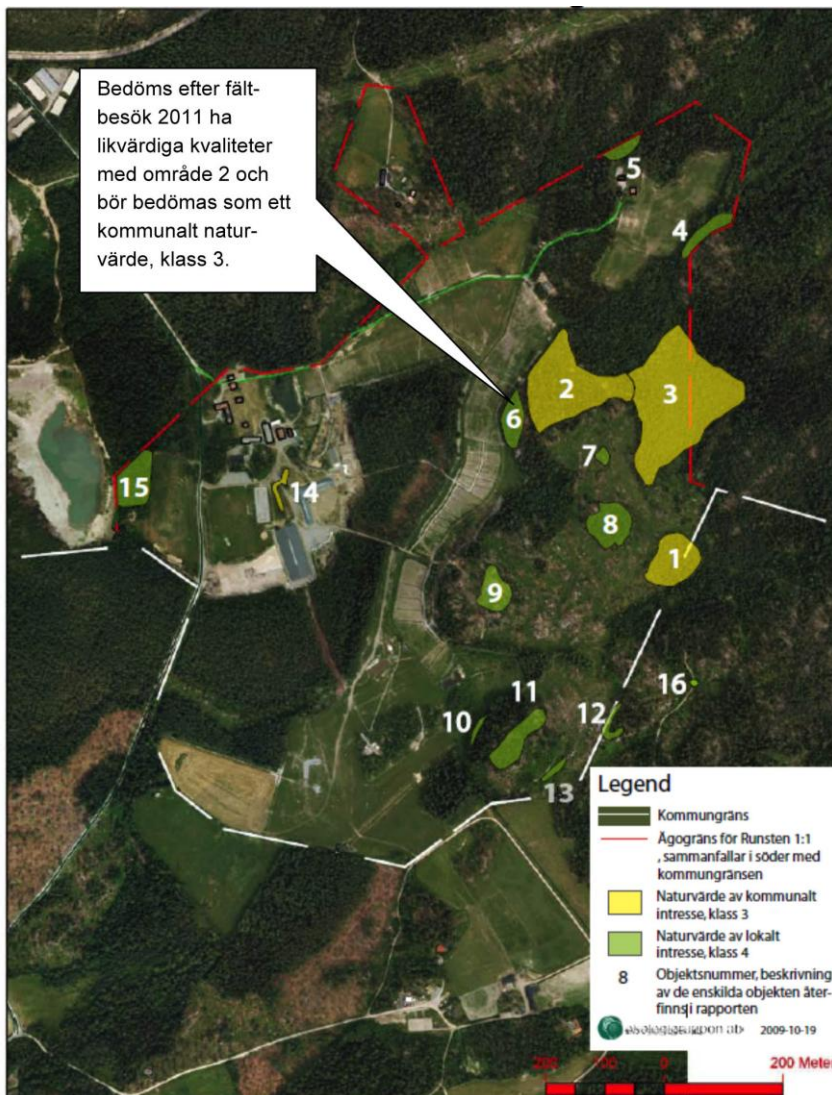
I någon mån bevaras delar av naturvärdesområden som naturmark på kvartersmark(n<sub>2</sub>). Naturvärden ska vidmakthållas enligt Landskap–Skötselprinciper. Se bilaga gestaltungsprogram.

”Naturpark” på plankarta anger yta för utglesat område, park.

På plankarta angivna ”Bryn” avser vindbrytande vegetationsskärmar, som sparas eller nyplanteras. Avbrott för tillvaratagande av utblickar får göras. Se vidare Landskap–Skötselprinciper, bilaga gestaltungsprogram.

”Bruksväg” är bevarad befintlig bilväg, utan genomfart, som används för gång, cykel, ridning och arbetsfordon.





Kartering som visar på natur med högt värde, 2011-06-22. Ur MKB, Norconsult.

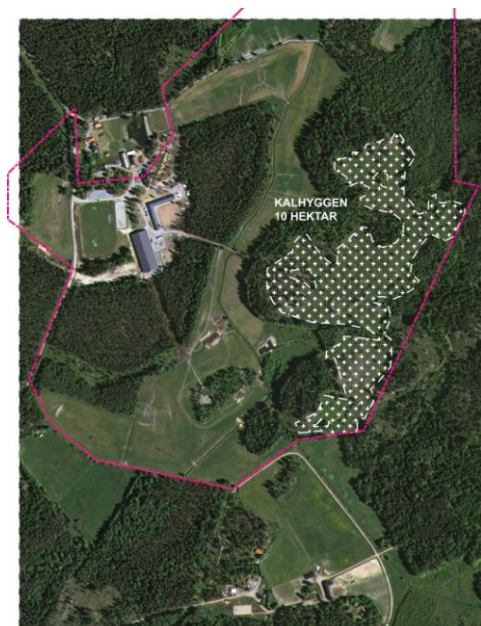


Bild som visar område med befintliga kalhyggen, inklusive berg i dagen (år 2010), totalt cirka 10 hektar.

Inom planområdet ska naturmark inlemmas i bebyggelsemiljön där så är möjligt, vilket framgår av planbestämmelserna om terränganpassning och bevarande av naturvärde. Detta gäller såväl före, under, som efter det att området byggts ut. På byggbar kvartermark med höga naturvärden stöds denna princip genom förbud av fällning av träd med stamomkrets större än 100 cm, 1,0 m ovan mark, markerat a<sub>1</sub>. Marklov krävs för fällning. Trädfällningsförbud gäller ej sjuka träd.

Generellt sett är markförhållanden goda för grundläggning av byggnader. I området finns dock även torvmark på en del av en mindre utlöpare av Hanvedens moss-skog. Här är grundläggningsförhållandena sämre. I detaljplanen ingår denna del som allmän platsmark "NATUR", dels som en buffert för framtida utveckling av hästverksamheten.

Sammanfattningsvis behöver tunga hus pålas 8-16 meter. Lätta hus typ ridhus och stall kompensationsgrundläggs, dvs man gräver bort motsvarande tyngd som hus väger och ersätter det med exempelvis skumglasgrus. För vägar gäller att torvskiktet (0,5-0,9 meter) grävs bort och ersätts med väguppbyggnad. Alternativt masstabiliserar man torvskiktet med kalk/cement och därefter byggs en väggkropp om man vill ha den högre än befintlig mark. För ledningar kan schaktas utan åtgärd till 2 meter.

Se vidare bilaga "Rapport geoteknik 2011-10-12, Runsten 1:1", upprättad av Tyréns, "PM Geoteknik 2011-10-12", upprättad av Tyréns, samt bilaga till gestaltungsprogram Landskap-Skötselprinciper.

### **Kulturmiljöer - fornlämningar**

Inom planområdet finns inga särskilt värdefulla kulturmiljöer eller kända fornlämningar. Se arkeologisk utredning Förundersökning arkeologi 2009:2344, Arkeologi Konsult, Länsstyrelsens dnr: 431-09-59540. Någon ytterligare utredning av arkeologin bedöms inte vara nödvändig.

### **Rekreation, park och lek**

Planområdet utgör en del av det stora strövområdet Hanveden, vilket innebär att det ligger i nära anslutning till värdefull skog med goda rekreativmöjligheter och naturupplevelser. Planläggningen förstärker områdets rekreativvärden då tillgängligheten till området ökar. Här kommer att finnas parkeringsmöjligheter, service och faciliteter, samt kollektivtrafik i privat regi. Det blir även en stärkt målpunkt för rekreation innehållande hästverksamhet/tävlingar, café och gästgiveri. Den bostadsnära naturen överskrider med marginal de riktvärden som finns uppsatta i Haninge kommuns grönplan för hur mycket grönytor som ska finnas tillgängligt inom olika avstånd från bostadsområden.

Naturliga lekplatser kommer att finnas inom hela området i och med att natur, terräng och växtlighet skonas och sparas vid exploatering, eller nyplanteras och anordnas där det för närvarande är kalhygge. I anslutning till förskola finns goda förutsättningar att skapa en spännande och skyddad lekmiljö.

På gemensam friyta vid bostadshus, n<sub>1</sub> och n<sub>4</sub>, ska finnas plats för lek. I områdets sydvästra del finns plan kvartermark där lekytan kan utformas för fotbollsspel och liknande aktivitet. Se vidare under "Trygghet och säkerhet" i detta dokument.



## Bebyggelse

### Planområdet idag

Planområdet idag är mestadels obebyggt. Det som finns är hästgården med ridhus, komplementbyggnader och verksamhet.

### Riktlinjer för ny bebyggelse

Utöver planbestämmelser och denna planbeskrivning ska Gestaltningsprogram för Runsten 1:1 ligga till grund för gestaltningen av området. Byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till terrängen och naturmiljön i närheten. Byggnaderna ska kännetecknas av beständighet, bekvämlighet och skönhet, med gott dagsljusintag.

En tydlig entréplats ska skapas som samlar det offentliga i ridverksamheten.

Bostadsbebyggelsen i östra delen av planområdet utformas i en till tre våningar: hus med en till två våningar med möjlighet för extra suterrängvåning där terrängen lämpar sig för det. Fördelningen mellan olika typer av bebyggelse till exempel friliggande enbostadshus och mindre flerfamiljshus kan anpassas efter rådande efterfrågan. Men betoningen för bostadsbebyggelse kommer troligen att ligga på friliggande enbostadshus (villor), sammanbyggda småhus, exempelvis radhus, med inslag av mindre flerbostadshus i samma skala som övrig bebyggelse, exempelvis med 4-6 lägenheter i varje.

I sydvästra delen av planområdet finns bostadsbebyggelse i form av personal- och elevbostäder starkt kopplade till hästverksamheten. Denna ej friliggande bebyggelse utgörs främst av mindre bostäder med litet behov av trädgårdsskötsel. De kan vara radhus, flerbostadshus med 4-6 lägenheter i varje, alternativt större villor. Se planbestämmelser.

### Exploateringsgrad och lägenhetsfördelning

På illustrationsplanen visas en vid planens tillkomst rimlig fördelning på olika bebyggelsetyper. Denna omfattar totalt högst 120 bostäder fördelade på friliggande enbostadshus, parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Cirka 100 bostäder ryms i planområdets östra del. I anslutning till Campus Runsten Equestrian, med minst 50 meters avstånd från till skolan hörande stallanläggning kan personal- och tjänstebostäder uppföras. På ett avstånd av minst 150 m kan även vanliga bostäder byggas, detta för att möjliggöra bostäder även i ett centralt läge. Utöver detta tillkommer elevbostäder för upp till 90 gymnasieelever.

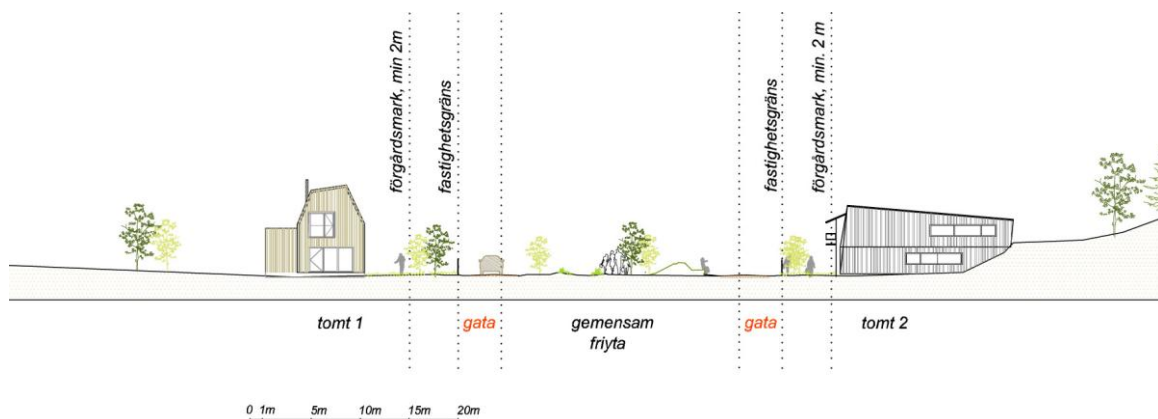
Handel, kontor, gästgiveri, restaurang och ekonomibygnader upptar högst BTA 6500 m<sup>2</sup>. Inom planområdets verksamhetsdel medges totalt högst 1500 m<sup>2</sup> handelsyta uppdelat på minst tre enheter.

Exploateringsgraden inom L<sub>1</sub> lämnas fri att anpassas till verksamhetens behov.

Se vidare avsnitt ”Arbetsplatser och service”.

### Upplåtelseform

Upplåtelseformen för bostäderna läggs inte fast i detaljplanen. Möjligheter som finns är hyresrätt, bostadsrätt eller någon form av äganderätt. Enbostadshus brukar i första hand upplätas som äganderätt.



Övanstående illustration och kommande bilduppslag visar exempel på disposition av kvartersmark med gemensam friyta vid bostäder, vilka ger möjligheter till barnlek, spontan grannfest, miljöbod, lokalt ombändertagande av dagvatten (LOD), gästparkering med mera.



# Illustration, östra delen; hus samlade kring gemensam friyta



bygglinje

carport frd.

entré

uteplats

sandlåda  
bärbuskar

uteplats  
i trädgårdsöar

lekplats

miljöbod

Gemensam friyta

dam

bollplan

bygglinje

naturtomter  
med inslag av trädgårdsöar

0 1m 5m 10m 15m 20m

Skala 1:500

bygglinje, min 2m

fastighetsgräns

tomt 1

gata

tun

min 2m

3.5

varierar i intervall





uteplats i trädgårdsö

Kvartersgata

trädgårdstomt  
• mot tun

bruksträd

miljöbod

parkering

fartdämpning  
med naturstenar

miljöbod

parkering

Lokalgata C

fastighetsgräns

bygglinje, min. 2 m



tomt 2

gata

gata 3.5  
tomt 2 min 2 m  
totalt 8-15m

Camilla Schlyter 11115

## Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen läggs inte fast i detaljplanen. Fastighetsgränser bör där så är möjligt anpassas till terräng- och naturförutsättningarna på platsen. Fastighetsbildning sker efter laga kraftvunnen plan genom lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Myndigheten reglerar även bildandet av gemensamhetsanläggningar. [T ex markerade som  $n_3$  (små tun som är friytor gemensamma för boende), och  $n_1$  (större tun som är friytor gemensamma för boende) på plankarta.] Dessa kan behövas exempelvis för gator, miljöstation, VA-teknisk anläggning, energianläggningar och ledningar. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Kvartersgator är märkta med  $g_2$  på plankarta.

På central plats vid Runsten Equestrians entré anordnas hållplats för buss på kvartersmark. Se plankarta  $g_3$ .

Där värdefull naturmark med uppvuxen vegetation finns är tomter på omkring 1000 kvm eftersträvaransvärt, eftersom en större tomtstorlek möjliggör bättre anpassning till befintlig terräng och naturvärden. En uppvuxen naturtomt utgör en större del av boendekvaliteten än vad på tidigare hyggen skapade tomter inledningsvis kan erbjuda. Då tomter skapas av tidigare hyggesmark kan dessa i regel disponeras tätare utan att förlora påtagligt i upplevelsevärde. Dessa kan därför vara något mindre.

## Utformning av kvartersmark

Bebyggelse typ och placering ska väljas med god anpassning till befintlig terräng och natur. Där det finns uppvuxen värdefull vegetation ska naturen bevaras i så ursprungligt skick som det går. Där det inte finns uppvuxen värdefull vegetation, till exempel kvartersmark på kalhyggen, iordningsställs mark i förväg med planteringar och gallringar enligt upprättade skötselprogram. Se även Landskap–Skötselprinciper i bilaga till gestaltningsprogram.

Kvartersmark märkt med  $x_1$  på plankarta: Mark ska vara tillgänglig för hästar och gång- och cykeltrafik.

Kvartersmark märkt med  $x_2$  på plankarta: Kvartersgator och andra gemensamma friytor (= gemensamma ytor för boende) ska vara tillgängliga för hästar och gång- och cykeltrafik.

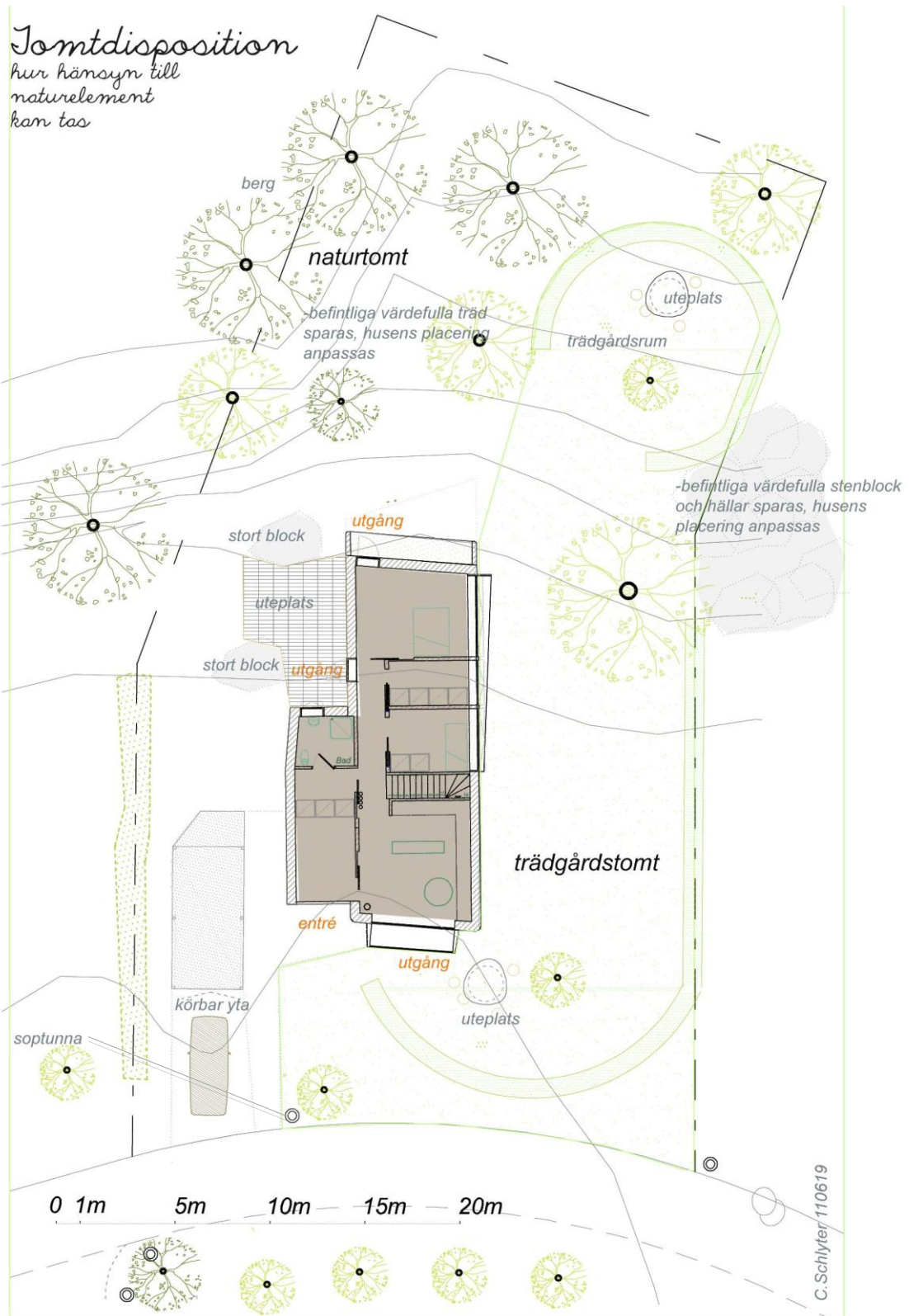
Kvartersmark märkt med  $x_3$  på plankarta: Kvartersgator och andra gemensamma friytor (= gemensamma ytor för boende) ska vara tillgängliga för hästar och gång- och cykeltrafik.

Fälttävlan ska kunna genomföras i stråk på gemensamma friytor.

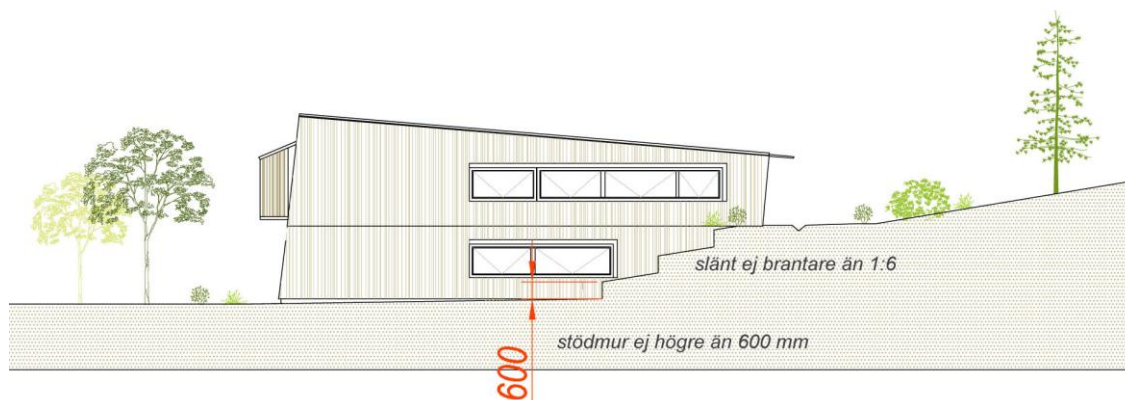
På större gemensamma friytor ( $n_1$  på plankarta) ska finnas exempelvis lekytor, miljöbodar, gästparkering och mark lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. Marken kan företrädesvis bestå av grus, armerat gräs, eller kullersten. Minst 10% ska vara vegetationsklätt. Naturvärden ska vidmakthållas. Mindre gemensamma friytor, märkta med  $n_4$  eller  $n_5$  ger plats för lek och lokalt omhändertagande av dagvatten, respektive lokalt omhändertagande av dagvatten. Garage eller carport får ej uppföras. På angränsande kvartersgator kan fartnedsättande åtgärder, till exempel avsmalningar av väg och/eller varierande markbehandling såsom armerat gräs, grus eller kullersten vara motiverade. På friyta märkt med  $n_6$  ska dagvattendamm anordnas.

Gästgiveri kan vara naturligt kopplat till befintligt café/restaurang men flera placeringar är möjliga, även uppdelat på flera enheter.





*Exempel på möjlig tomtdisposition.*



För att ta upp nivåskillnader i terräng tillämpas låga stödmurar och flacka slänter.

### Tillgänglighet inom planområdet

Bebyggelsen ska vara tillgänglig enligt de regler som finns. Från parkeringsplats ska det vara möjligt för rullstolsburen att ta sig till verksamhets- eller bostadsentré.

Körväg bör maximalt luta 1:10, med få undantag korta sträckor 1:8. På grund av de relativt kraftiga nivåskillnaderna kommer ambitionen om en maximal lutning på 5 procent på alla gator ej kunna uppnås. För lokalgata och gångvägnätet tillämpas max 7 procent.

### Material och byggteknik för ny bebyggelse inom planområdet

Material utan skadliga ämnen och med litet ekologiskt avtryck väljs, till exempel trä och växtbaserade produkter. Material med lång livslängd och material som går att reparera och underhålla prioriteras. Mineraliska material används med fördel i fuktutsatta lägen.

Ambitionen är att husen ska vara energisnåla i paritet med passivhus standard. Ventilation ska vara behovsstyrd, ge ett bra inomhusklimat och bidra till låg energiförbrukning. VA-systemet ska utformas så att risken för vattenskador genom läckage minimeras. Systemen bör vara enkla att reglera och justera och medge mätning av samtliga flöden i byggnader.

Se vidare bilaga med utökad beskrivning av tekniska lösningar.

## Arbetsplatser och service

### Campus och företagscenter

Campus och företagscenter, där det finns utrymme att bygga skola och elevhem tillsammans med företagscenter, och/eller med ett kluster av företag nära huvudentrén till Runsten Equestrian, innebär stora möjligheter till ett boende med närhet till både arbete och fritid. Här kan utvecklas nära verksamheter i företagscenter så som till exempel hovslagare, veterinär, häst-pryl -klädshop och tävlings/träningssekretariat. Avsikten är att företagscentrat även ska möjliggöra för de boende att hyra lokal/arbetsplats i området för att kunna arbeta på distans ”hemifrån” även med verksamheter som inte har direkt anknytning till hästar. Även övernattningsmöjligheter och gästgiveri, vilka är av stor betydelse till exempel vid hästtävlingar och träningsläger, ska kunna inrymmas vid Runsten Equestrian.

Den gymnasieskola, med internat, för 90 elever som planeras i sydväst ska ha inriktning naturvetenskap och miljö, och ridning som idrott. I en av skolbyggnaderna ska stall för skolans och elevernas hästar inrymmas.

## Företag i bostadskvarter

För att i Runsten 1:1 skapa förutsättningar för god livskvalitet medges att verksamheter av typ mindre kontor, handel och hantverk, som inte är störande för omgivningen, får inrymmas i byggnader i bostadsområdet. Verksamhet som bullrar, medför luktstörningar, skadliga luftutsläpp eller alstrar en påtaglig trafik får inte lokaliseras till området. Genom den samlokalisering av bostäder och verksamheter/arbetsplatser som detaljplanen medger kan det totala trafikarbetet minska.

## Förskola

Förskoleverksamhet inom området är en förutsättning för att byn ska fungera på ett smidigt sätt utan onödiga kommunikationer i vardagen. Initialt kan detta lösas med familjedaghem, ”dagmammor”, men i ett fullt utbyggt skede bör en förskola finnas i byn. Avsikten är att förskola ska vara byggd eller under uppförande då 90 bostäder byggts. Förskolan är tänkt att drivas i privat regi.

En förskola för upp till 30 barn (med 1–2 avdelningar) föreslås på en cirka 1000 kvm stor tomt (S<sub>1</sub>B), med tillfart och parkering närmast gatan och med huvuddelen av tomten i skyddat läge mot naturmark. Förskolan uppförs lämpligen i ett plan om terrängen inte särskilt motiverar en souterränglösning



*Möjlig disposition av förskoletomt.*

## Grundskolor och samhällsservice

Grundskolor finns närmast i Botkyrka kommun: Odelberga, Riksten och Tullinge, närmaste ca 5 km bort. Strax innan Tungelsta från Runsten finns närmaste grundskola på Haningesidan, ca 8,5 km från Runsten.

Största delen av trafik för handel och nyttjande av offentlig och privat service förväntas ske till/från och i Tullinge och Tumba (Botkyrka kommun). Tumba Centrum, ca 16 km avstånd, är en galleria med tandvård, banker, systembolag, livsmedelsbutiker och diverse detaljhandel. Tullinge centrum, ca 12 km avstånd, har bland annat tandvård, bibliotek, vårdcentral, gymnasium med mera.

Tungelsta, ca 11 km avstånd, har matvaruaffär, kiosk med grill och paketutlämning, restauranger och äldreboende.

Västerhaninge, ca 14 km avstånd, har apotek, livsmedelsbutiker, bank, bibliotek, äldreboende, några småbutiker, ett par caféer och restaurang.

### **Trafik, gator och parkering**

Avstånd från Stockholm till Runsten Equestrian är 30 km. Med bil från Stockholms innerstad tar det en dryg halvtimme att nå Runsten. I samband med planprogrammet har en trafikutredning gjorts i samråd med Trafikverket och Länsstyrelsen. Trafikflödena från en genomförd detaljplan skiljer sig inte mycket från trafikflödet i en framtid utan detaljplan eftersom den trafikallstrande hästverksamheten ändå väntas öka avsevärt i omfattning. Se vidare miljökonsekvensbeskrivning.

### **Tillfart**

Tillfart till planområdet kommer i huvudsak att ske från norr via Pålmalmsvägen (väg nr 571) som mynnar ut i väg 257 (som går mellan Södertälje och Tungelsta) varifrån man svänger in på Lövtorpsvägen. Väg 257 har på vägsträcka vid infart till Lövtorpsvägen sedan 2011-10-01 hastighetsbegränsning 50 km/h. Enligt trafikutredning kommer merparten av den begränsade trafiken söderifrån att gå via väg 257 från öster eller väster. Lövtorpsvägen är en mindre grusväg från/till Runsten som fortsätter i riktning söderut, men den kommer troligen inte att få någon större trafikbelastning då den är kurvig och smal. Se karta sid 4.

En lantmäteriförrättning pågår för att lägga om Lövtorpsvägen och förbättra infarten till Runsten Equestrian. Detta för att bland annat minimera potentiella konflikter mellan närboende och hästtransporter i samband med större tävlingar. Vägomläggningen innebär att den nya vägen går runt hästanläggningarna istället för igenom dem. Förrättningen väntas vara avslutad i samband med planens antagande.

Lövtorpsvägen är en gemensamhetsanläggning som sköts av samfällighetsföreningen Lundby ga:7. En kommande bostadsutbyggnad på Runsten kommer att föranleda en omfördelning av andelstalen och möjlighet till förbättring av vägens standard då fler boende delar på kostnaden för vägunderhåll och upprustning.

Bruksvägar är befintliga bilvägar för gång, cykel, ridning och arbetsfordon, ej avsedda för genomfart.



Runsten, illustrationsplan.

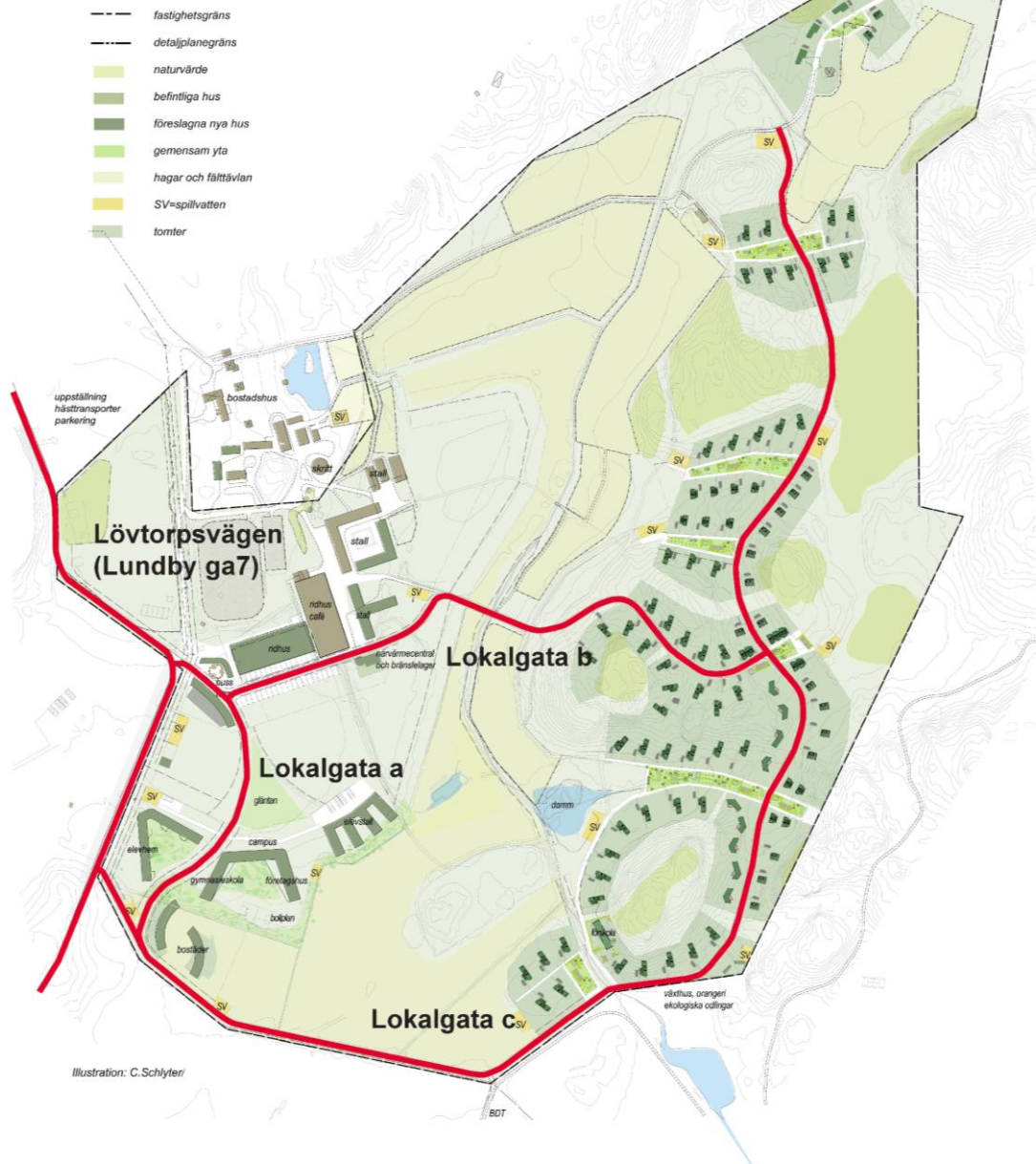


Illustration: C. Schlyter

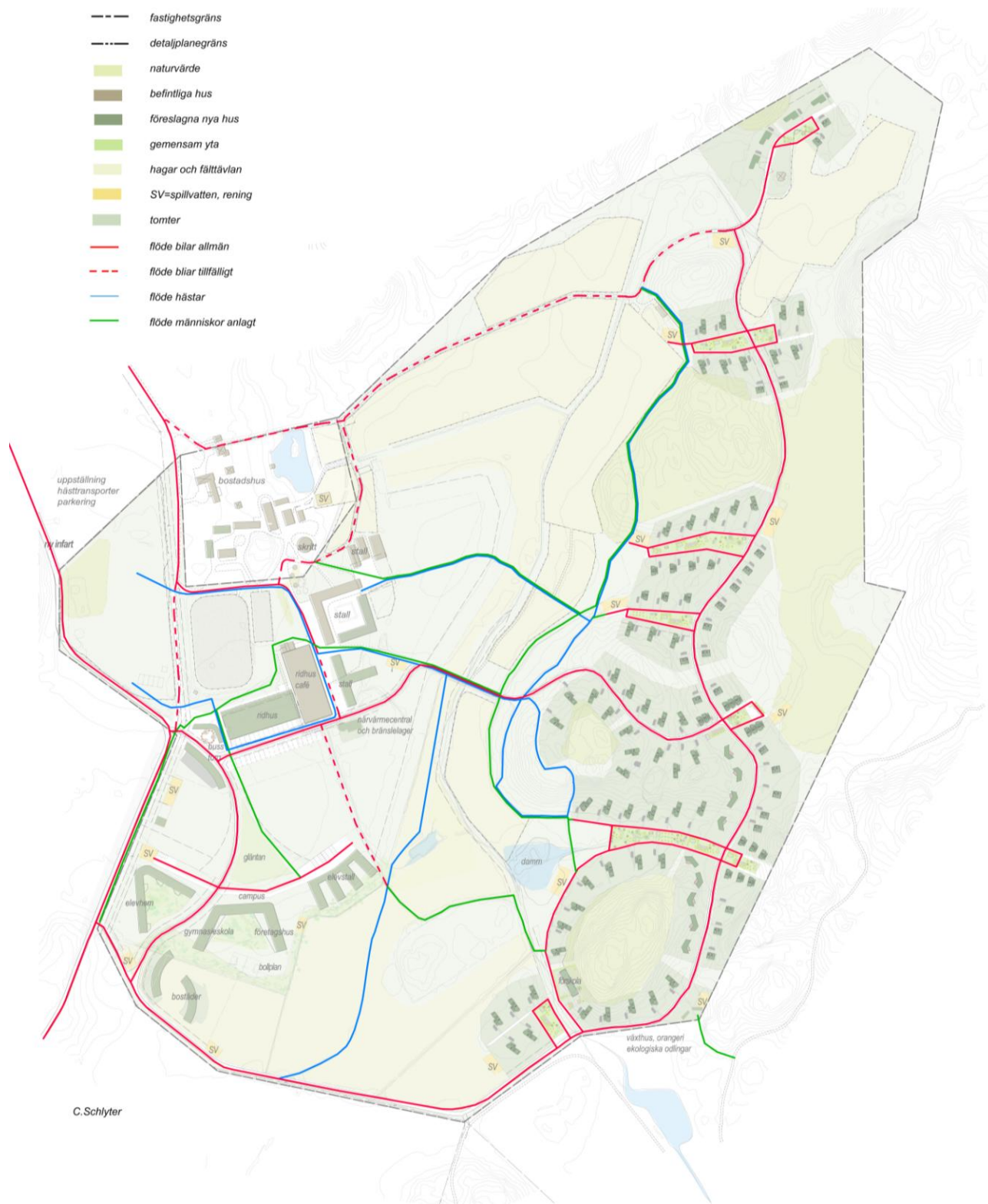
*Gator till och inom planområdet.*

Genom Runsten Equestrian dras tre nya lokalgator A, B och C. Lokalgator A och C utgör matargator genom hela området från de centrala delarna av hästgården, via skol- och skolstallsområde vidare till bostadsområden. Mellan ridhus/stallar och bostadsområdet går det att ta sig med bil, via lokalgata B i öst-västlig riktning. Man ska dock i första hand välja lokalgata C, till exempel genom att förse lokalgata B med trafikhämmande åtgärd, så som vägbom utan lås.

På central plats vid Runsten Equestrians entré anordnas hållplats för buss på kvartermark. Se plankarta g<sub>3</sub>.



Runsten, illustrationsplan, trafikflöden



Illustrationen visar flöden för fordon, fotgängare/cyklister och ryttare.



# TILLÄTNA RIDVÄGAR FÖR STALL RUNSTEN

DATUM 2011-10-10

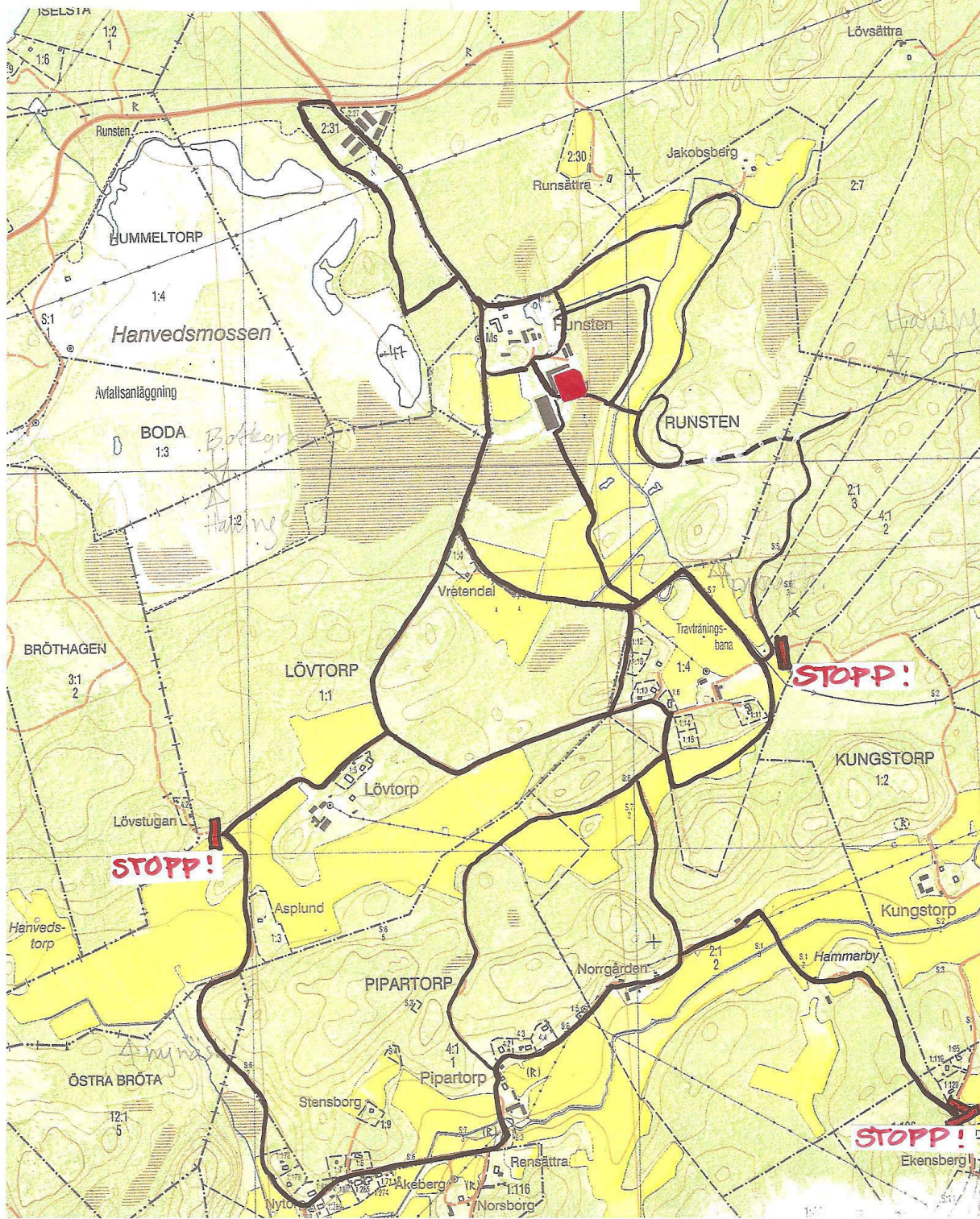
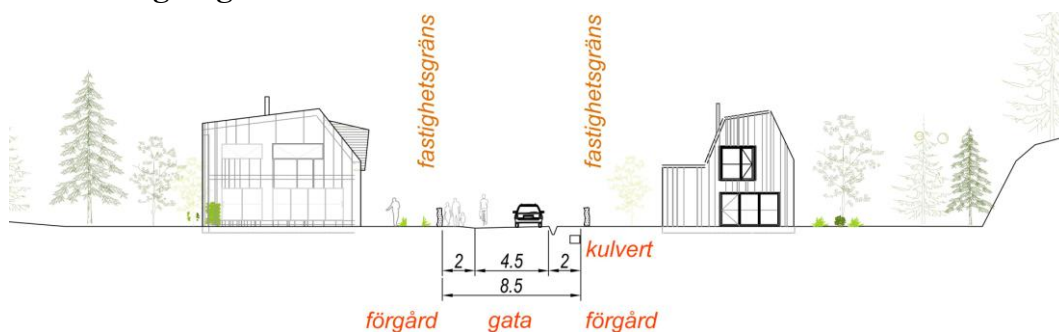


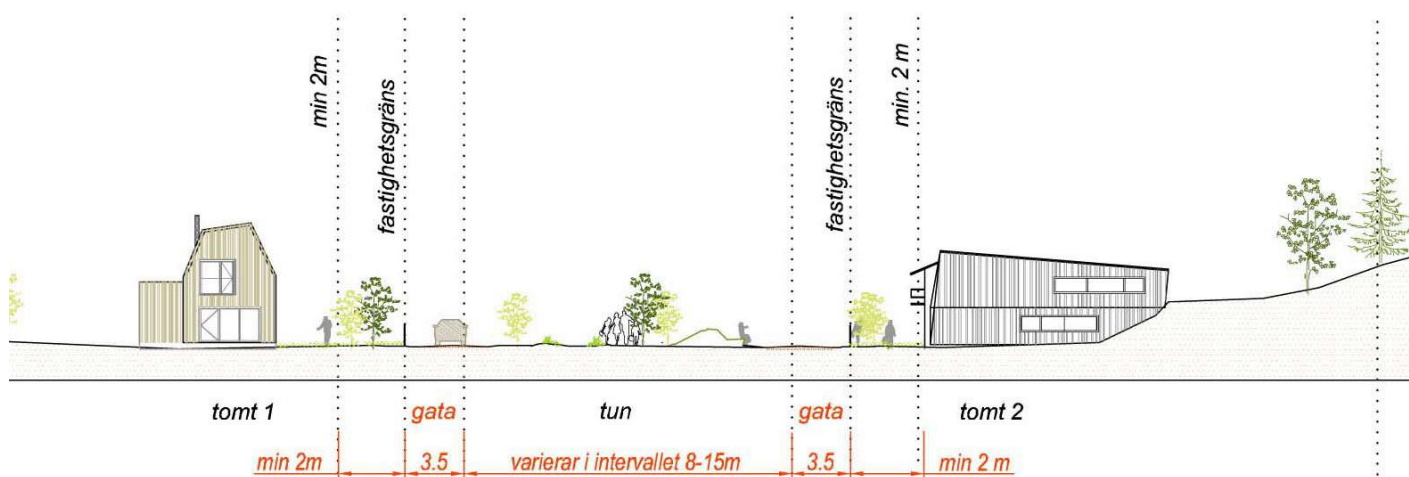
Illustration aktuella, tillättna ridstigar för Runsten Equestrian. Illustration av Jana Zupanc, Malva Landskap.



## Utformning av gator



Principbild sektion lokalgata genom bostadsområdet i öster, med bostadsbus på var sida om gata.



Principbild sektion kvartersgator. Min två meter gäller från fastighetsgräns till fasad.

### Biltrafik inom planområdet

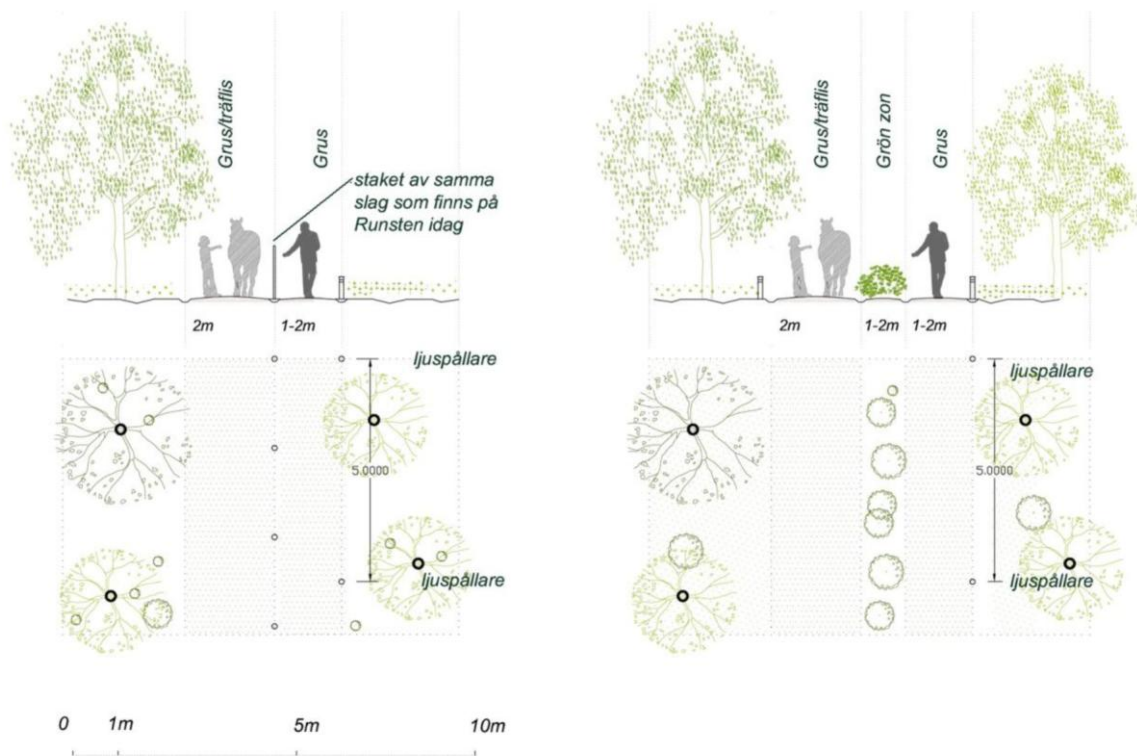
Dimensionerande hastighet är 30 km/h på lokalgata, på kvartersgata 10 km/h. Gatumiljön ska inte inbjuda till högre hastigheter. Vägarnas utförande anpassas till situation och önskvärd hastighet, till exempel med avsmalningar av väg och/eller annan vägbeläggning.

### Gång-, cykel- och bruksvägar, samt ridstigar

Gång- och cykeltrafik inom planområdet kommer, på grund av den ringa trafikmängden, troligen i huvudsak att ske på befintliga grusvägar och på nyanlagda gator. Gående och cyklande ska kunna röra sig fritt utmed kvartersvägar och platser. Ridstigar och gång- cykelvägar förläggs i anslutning till varandra, men ska där så är möjligt åtskiljas, genom vegetation eller dylikt. Det är viktigt att naturmark mellan kvartersmark kan användas av fotgängare och ryttare.

Utanför planområdet ska ridning ske i enlighet med stallordningen, d.v.s. på egen mark eller där avtal med markägare finns. Se karta över tillåtna ridvägar.

Bruksvägar är befintliga gator utan genomfartstrafik. Se plankarta.



Principbild ridstigar: två varianter av möte gång/cykel stråk-ridstig.

## Kollektivtrafik

I dag är planområdet inte kollektivtrafikförsörjt. Närmaste bussförbindelse är Riksten Friluftsstad i Botkyrka, cirka 6 km från Runsten. Till dess att kommunal eller regional kollektivtrafik är utbyggd ska ett servicebolag ta på sig ansvaret att försörja hela planområdet plus samtliga delar i hästverksamheten med buss genom privat bussbolag (till exempel Kerstins Taxi) och genom egna (mini-)bussar med egen personal. De ska köra enligt tidtabell och/eller vid behov. Finansiering till det privata bussbolaget är tänkt att säkras via obligatoriska avgifter från de boende.

## Parkering

All parkering ska lösas på kvartersmark. Boendeparkeringen förläggs i första hand i direkt anslutning till bostad, men kan även ordnas på gemensam friyta i små grupper i respektive kvarter. Vid friliggande enbostadshus och eventuella parhus ska kvartersmark för två bilplatser i första hand finnas tillgänglig på eller i omedelbar anslutning till den egna tomten.

För boendeparkering tillämpas parkeringsnormerna 1,0 bilplats(bpl)/hushåll för flerbostadshus, 1,5 för radhus och 2,0 för parhus/enbostadshus. Utöver detta behövs gästparkering med minst 2 bilplatser/1000kvm BTA. För förskolan behövs cirka 7 bilplatser.

Parkering ska ske i anslutning till respektive verksamhet.

I centralt läge ska p-plats för bilpoolsfordon upplåtas.

Parkering av hästtransporter vid mindre hästtävlingar sker i anslutning till ridhus. Vid större hästtävlingar sker parkering av hästtransporter även ibland på fälttävlansbana, samt utanför planområdet i nordväst.

Personer med hästar på Runsten Equestrian parkerar sina hästtransporter utanför planområdet i nordväst, på mark som ägs av fastighetsägare Runsten 1:1.

## Trafiksäkerhetshöjande åtgärder

Följande åtgärder ska genomföras för att förbättra trafiksituationen vid anslutningspunkten till detaljplaneområdet för Runsten 1:1 och väg 257 (Haninge kommun). Punkterna a)-c) nedan utförs av fastighetsägaren och åtgärderna d) och e) av Trafikverket.

- a) Höjning av vilplanet på den enskilda anslutningen vid utfart mot väg 257.
- b) Siktröjning av vegetation väster om anslutningen (för att förbättra sikt åt vänster vid utfart från anslutningen).
- c) Siktschakt (sänkning av marknivån) som komplement till siktröjningen ovan där det är marken som skymmer sikten och det då inte räcker med siktröjning för att uppnå godtagbar sikt.
- d) För att ytterligare förbättra sikten vid utfart från anslutningen åtar sig Trafikverket att flytta vägvisningsskyltarna väster om anslutningen inåt, från väg 257, i den utsträckning som bedöms rimligt efter att åtgärderna a-c ovan genomförts (så att vägvisningen ändå blir tydlig för trafikanter på väg 257).
- e) Trafikverket åtar sig även att flytta vägmärket för stopplikt närmare väg 257 i syfte att förtydliga stoppskyldigheten för utfartstrafiken.

## Trygghet och säkerhet

En bärande idé i detaljplan för Runsten 1:1 är att skapa vackra och levande gaturum med bebyggelse på ömse sidor av gator. En medvetet samlad kvartersbebyggelse gör att det, trots det lantliga läget, kommer att finnas människor i rörelse, belysning med mera, vilket ökar trygghetsfaktorn. Viss visuell kontakt bostadsgrupper emellan samt mellan bostadsgrupper och hästgårdens verksamhet är gynnsamt för, inte minst barns, orienteringsförmåga och trygghetskänsla. Många förbindelsestråk mellan planområdet och omgivningen ökar den upplevda och faktiska närheten till såväl bevarad naturmark som till hästverksamheten på Runsten Equestrian.

### Barnsäkerhet

Trafikhastigheten inom planområdet ska vara anpassad till en miljö där barn rör sig, 30 km/h på lokalgatan resp. 10 km/h på kvartersgator. Hastighetsbegränsande åtgärder ska vidtas.

Inom småbarns närområde, så som på kvartersgemensamma friytor, ska dammar med stationärt vatten undvikas.

Tekniska anordningar utformas barnsäkert, till exempel med tillförlitlig låsning. Inga anordningar som kräver inhängning planeras.

### Föroreningsspridning

Norr om planområdet finns Pålmalms vattentäkt. Dess skyddsområde berör idag inte fastigheten Runsten 1:1. Förändringar i vattenföringen har dock föranlett en större utredning kring vattenförhållandena i området och en diskussion kring en eventuell utökning av skyddsområdet.

Planerade anläggningar och verksamhet ska utföras så att de inte äventyrar vare sig kommunens eller egen vattentäkt. Inom planområdet planeras inga miljöfarliga verksamheter som skulle kunna påverka grundvattnet eller vattentäkten negativt. Se miljökonsekvensbeskrivning.

### Hästverksamhet

I detaljplanen klaras i regel 200 meter mellan häststall och bostad, respektive 50 meter mellan bostad och hage, där hästar stadigvarande vistas. Tillfälliga stall för lösdrift får ej uppföras närmare än 100 m från bostad. Skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen.



Vid internatskolan finns elevhem och möjlighet till personalbostäder, där avståndet till hästar kan vara mindre, dock minst 50 meter. Eftersom elever och personal är så pass involverade i hästverksamheten handlar det där om personer som inte har besvär av närhet till hästar och allergener. För att möjliggöra bostäder centralt intill skola och företagscenter får ett fåtal bostäder (högst 20) ligga minst 150 m från skolstall.

Tillämpade skyddsavstånd ihop med bestämmelse om vegetationsklädd zon ”bryn” för att hindra allergenspridning från centrala delar, samt möjlighet till anpassad bebyggelseutformning, till exempel genom dubbla entréer (en för stallklädda och en för vanligt klädda personer) väntas ge ett bättre skydd mot hästallergen än vad som är vanligt på landet.

Avsikten är att minst 80 procent av bostäderna ska kopplas till åtminstone en stallplats med ett juridiskt bindande avtal. Se vidare i planens genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning.

### **Buller**

Inga bostäder planeras inom område där gränsvärden för buller överskrids.

I planprogrammet för Runsten 1:1 konstateras att trafiken på områdets lokalgata kommer att stå för den huvudsakliga bulleralstringen. Översiktliga beräkningar visar att gällande gränsvärden klaras även utmed denna.

### **Brandskydd**

Utryckningstid är relativt lång. Installation av sprinklers rekommenderas.

### **Radon**

Samtliga nya byggnader ska byggas med radonsäker grundkonstruktion, alternativt kan kompletterande geoteknisk undersökning göras för att avgöra rätt skyddsnivå.

### **Teknisk försörjning**

Tekniska lösningar kommer att väljas utifrån de bästa vid tiden för exploatering - miljömässigt/tekniskt samt med ekonomisk rimlighet.

Se vidare bilaga med utökad beskrivning av tekniska lösningar.

### **Dricksvatten**

Vattenbehovet för ett fullt utbyggt Runsten är ca 116 m<sup>3</sup> per dag vid normalförbrukning. Maxförbrukning beräknas vara 160 m<sup>3</sup>. Stora hästtävlingar kräver 25 m<sup>3</sup> extra. Det tillfälligt ökade behovet är tänkt att lösas med uppställda tankbilar.

Det föreligger två möjliga lösningar av dricksvattenförsörjningen för ett utbyggt Runsten:

**1** Uttag på den egna fastigheten från befintlig brunn. Resultat av provpumpningar visar på ett kontinuerligt uttag på ca 150 m<sup>3</sup> vatten. Ingen påverkan på nivåerna norrut inom Pålamalm har påvisats, ej heller har inflöde från Hanvedsmossen förekommit. Om behov föreligger kan även tre befintliga bergborrade brunnar nyttjas, av vilka två används idag, och från vilka man tar ut mellan 10-20 m<sup>3</sup> vatten per dygn.

**2** Anslutning till Haninge kommuns vattenverk i Pålalm som ligger ca 1,5 km norr om fastigheten Runsten. För detta alternativ finns dom och vattenverk klart, men anslutningsledning måste byggas. Kommunen är positiv till att leverera vatten ifrån Pålalm till Runsten.

De två alternativen ska värderas utifrån vad som är praktiskt, ekonomiskt, kvalitetsmässigt och tidsmässigt mest fördelaktigt.

Se rapport ”Resultat av provpumpning av brunn på fastigheten Runsten 1:1, Haninge kommun”, Håkan Djurberg, AkvaNovum AB, Grundvattengruppen, 2011-10-13, rev 2011-12-01 (kompletterad med nya undersökningsborrningar och resultat från fortsatt pumpning).

### **Spillvattenavlopp**

Den tekniska utformningen prövas och bestäms vid ansökan/anmälan med förfarande enligt miljöbalken.

För Runsten har en lokal spillvattenavloppslösning valts, framförallt med hänsyn till det stora avståndet (7 km) till kommunalt avlopp.

Ett källsorterande system föreslås där toalettvattnet och BDT (bad, disk, tvätt)-vattnet sorteras vid källan. De två fraktionerna behandlas i så fall därefter separat i efterföljande processer. Sammanlagd yta avsatt för eventuella tankar, filterbäddar, teknikbyggnader etc uppgår till 70–100 m<sup>2</sup> per 10–20 hushåll. Övrig yta bör i möjligaste mån behandlas som anslutande naturmark. Om en centralt placerad toalettvattnenanläggning väljs ökar inte storleken proportionellt med mängd utan löses med mer frekventa tömningar. Se plankarta E<sub>1</sub>.

Skyddsavstånd mellan behandlingsstation och bostadshus är satt till 20–50 meter beroende på terräng och vegetation. Angående skyddsavstånd finns inga värden gällande hälsa eller smittskydd, men av känslomässiga och estetiska skäl gäller att centralt placerad anläggning, så som nära skola eller dylikt, ges ett undanskymt läge och till exempel nergrävd i mark med skyddande vegetation omkring.

Befintlig avloppslösning kommer så långt det är möjligt konverteras till system med föreslagen källsortering i samband med att ridanläggningarna byggs ut.

### BDT-vatten (Bad-, Disk-, och Tvättvatten)

Reningssystem för BDT-vattnet föreslås vara uppbyggt i tre steg, nämligen (1) slamavskiljning, (2) biologisk behandling, samt (3) bortledning via infiltrationsdike.

Lösningar för BDT-vatten görs för grupper av bebyggelse (om cirka 10 – 20 bostäder).

Se vidare bilaga WRS 2010a: Avloppsförsörjning Runstens gård, Bedömning inför detaljplaneprogram, 2010-01-20, Karin Book Emilsson, Peter Ridderstolpe.

Se även övriga bilagor från WRS, längst bak i detta dokument.

### Toalettvatten

En möjlighet är att toalettvattnet samlas via ett vakuumsystem till uppsamlingstankar, varifrån vattnet (2-4 m<sup>3</sup>/hushåll) hämtas med slamsugningsbil för kretsloppsrecirkulering. Toalettvattnet kan föras genom vacuumsystem till endast en eller två centrala enheter på strategiska lägen i området, eller så samlas det upp för grupper om 10 – 20 bostäder samordnat med BDT-anläggningar. Se E<sub>1</sub> på plankarta.

## **Avfallshantering**

Avfallshanteringen ska ske miljömässigt och transporteffektivt. Troligen kommer flera olika system finnas inom planområdet, till exempel ett antal miljöbodar med flerfraktions-sortering för bostäder. Snabb teknikutveckling pågår och olika system kommer att studeras vidare i takt med att området byggs ut.

En privat (exempelvis via servicebolag) driven miljöstation för övrigt avfall, så som farligt avfall, grovsopor med mera planeras i sydvästra delen av planområdet längs Lövtorpsvägen strax söder om Runsten Equestrians ridhus. Se plankarta E<sub>2</sub>.

Närmaste större återvinningscentral finns i Jordbro. Det finns även återvinningscentraler i Flemingsberg, Huddinge och Skyttbrink, Botkyrka.

## **El, tele och bredband**

Tillgång till el-, telenät och bredband ska finnas till alla bostadsenheter och finns redan i anslutning till planområdet.

Elförsörjning sker via luftledning, med skyddsavstånd 5 m på vardera sida (1-område på plankarta).

Plats för ett antal transformatorstationer finns på plankartan, markerade med E<sub>3</sub>.

## **Uppvärmning och energi**

Ambitionen är att det energieffektiva byggandet ska resultera i nybyggda bostadshus, skolbyggnader och företagscenter som inte drar mer än cirka 50 kWh/m<sup>2</sup>år (uppvärmning och varmvatten). Energieffektiva lösningar ska eftersträvas i alla sammanhang på Runsten Equestrian.

Fjärrvärme finns inte utbyggt till planområdet. En närvärmecentral föreslås i anslutning till befintlig hästverksamhet där biobränsle i form av stallgödsel, gödsel från hagarna och hästströ/flis ska eldas och generera värme. Se plankarta E<sub>4</sub>. Värmeenergin vidarebefordras i kulvertledning, samordnad med annan teknisk försörjning.

Skyddsavstånd kring värmecentral bedöms vid särskild prövning av den anläggningen. Inga särskilda skyddsavstånd krävs då säkerhetssystem finns inbyggda i anläggning.

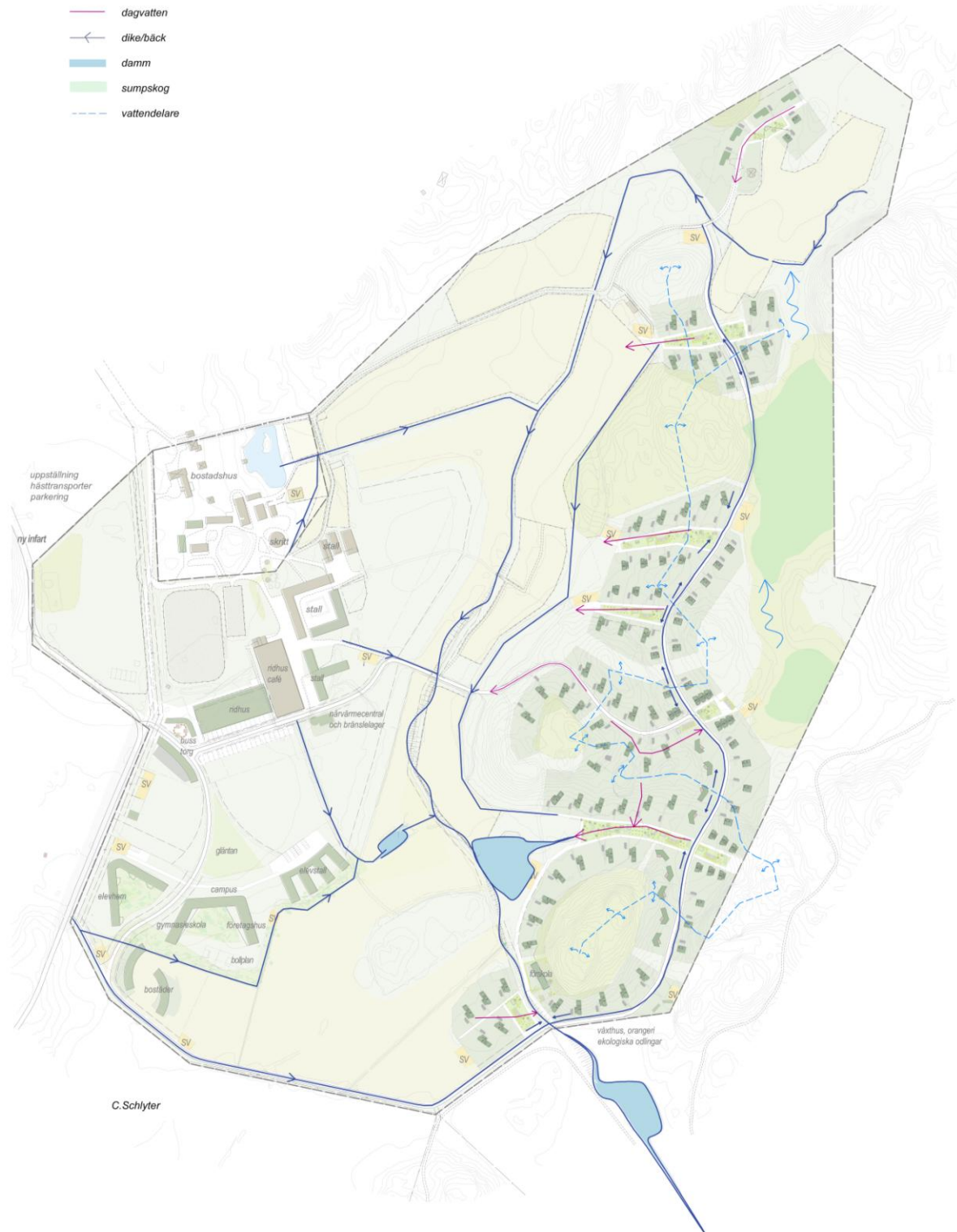
Askan från förbränningen är värdefull då den innehåller näringsämnen.

Även annan förnybar energialstring kan vara aktuell i området till exempel i form av solfångare (uppvärmning och varmvatten) och solceller (el).

# Ekologi och kretslopp

## Vattnets vägar i landskapet

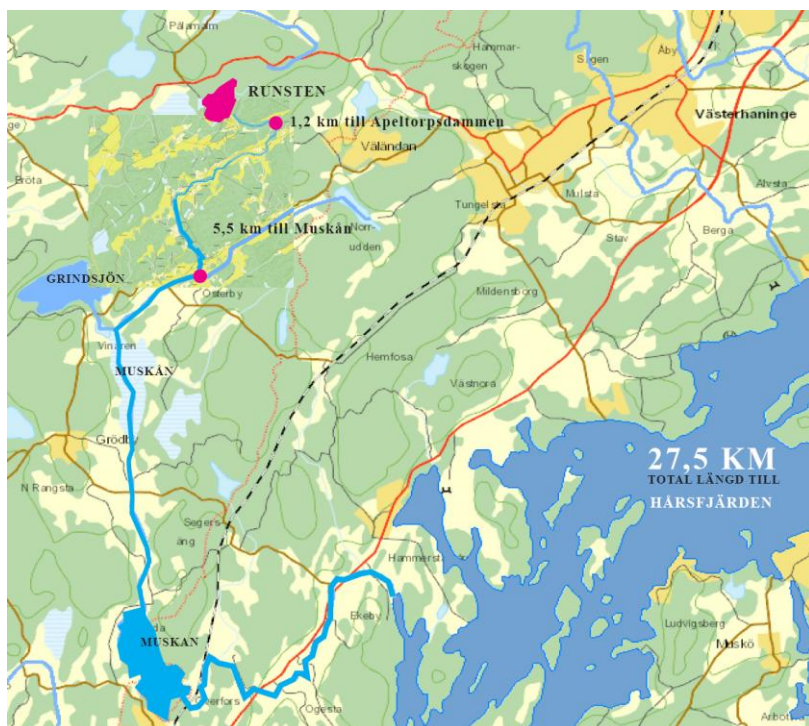
Runsten, illustrationsplan, dagvatten



Vattnets vägar i landskapet på fastigheten Runsten 1:1.  
Illustration framtagen i samverkan med Peter Ridderstolpe, WRS.

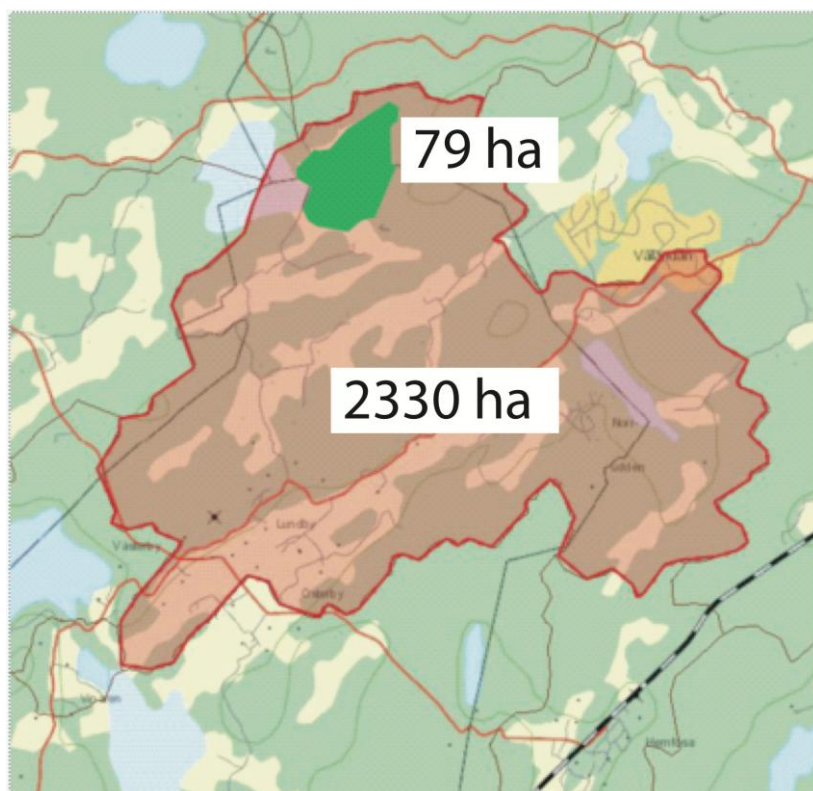
## Vattnets väg

Från Runsten 1:1 är det 1,2 km till dammen i Apeltorp, 5,5 km till Muskån och 27,5 km till Hårsfjärden.



Avrinningsområde

Avrinningsområde till Muskåns övre del är 2330 hektar. Av den ytan utgör Runsten 3,4 %.





## Dagvatten

De principer om lokal infiltration, fördröjning och rening av dagvatten (avrinnande nederbörd) som tillämpas i planen återfinns i kommunens dagvattenstrategi, som antogs av Kommunfullmäktige 2005-04-04 och som ska vara vägledande för dagvattenhanteringen i kommunen.

Planområdet avvattnas via diken och ledningar söderut. Slutrecipient (mottagande vattendrag) är Hårsfjärden. För denna (och recipienter på vägen) finns miljö kvalitetsnormer uppställda som slår fast att deras ekologiska status inte får försämrats. Därför ska en hög kvalitet på det avrinnande dagvattnet främjas. Se vidare miljökonsekvensbeskrivning.

Med de åtgärder som görs för att infiltrera dagvattnet ska flödet från området bli jämnare och inte öka jämfört med situationen före exploatering. Vidare ska retentionen (kvarhållandet) av föroreningar säkras så att föroreningsmängder från exploaterade områden inte ökar i förhållande till nuläget. Detta kan t ex lösas med dammareor på ca 7000 m<sup>2</sup>. Beräkning visar att dammanläggning/ar med fördröjningsvolym om minst 2000 m<sup>3</sup> behövs.

Dagvattnet bedöms inte bli särskilt förorenat. Så länge för vattenlevande organismer giftiga material så som koppar undviks är det framförallt olja och andra kemikalier från vägar och parkeringsytor som kan utgöra en belastning. Därför ska mindre parkeringsytor utformas så att föroreningarna omhändertas lokalt, till exempel genom genomsläppliga material så som grus/stenmjöl i vilka föroreningar läggs fast.

Dagvatten från större parkerings-, lastnings- och lossningsytor i anslutning till de centrala hästverksamheterna ska behandlas med särskild noggrannhet, till exempel en beredskap att ta hand om ett oljeläckage.

Inom det centrala hagmarksområdet ska mark utmed befintligt uppsamlade dike finnas tillgänglig för avledning, renings- och fördröjningsåtgärder för dagvatten, u<sub>1</sub> på plankarta.

Utrymme för uppsamling av dagvatten från takytor (gäller ej tak beklädda med växtlighet) och hårdgjorda ytor ska avsättas. Uppsamlingsutrymme om minst 15 m<sup>3</sup> vattenvolym tillskapas per 1000 m<sup>2</sup> tak och hårdgjord yta.

Se bilaga med utökad beskrivning av tekniska lösningar.

### Dagvatten från hagmark, (L<sub>1</sub> och L<sub>2</sub> på plankarta)

Ytor där hästar vistas utomhus ska dammsugas regelbundet. Avledning av vatten från dessa marker ska ske via vegetationstäckt mark i form av skåldiken och kantzoner. Utrymme för uppsamling av dagvatten från hage (rastfälla/paddock) ska avsättas. Uppsamlingsutrymme om minst 15 m<sup>3</sup> vattenvolym tillskapas per 1000 m<sup>2</sup> hage. Meandrande diken/vattendrag förbättrar rening och recirkulering av näringsämnen. Nödvändiga anläggningar ska uppföras inom område L<sub>1</sub> och L<sub>2</sub>, mark markerad u<sub>1</sub> på plankartan kan nyttjas.

### Dagvatten från kvartersmark

Dagvatten från tak kan ledas bort från husen via utkastare.

Takytor på större byggnader förses lämpligen med växtlighet som fördröjer dagvatten.

### Dagvatten från lokalgator

Sker främst via öppna diken alternativt med fyllda diken med dräneringsledning i botten.

### Dagvatten till sumpskog

För att sumpskogar i skogsområdet ska bevaras får inte dagvattenflödet till dem ändras betydligt. Då det mesta av sumpskogens vatten kommer från öster bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att säkra vattentillförseln. I samband med utbyggnad av lokalgatan och eventuella sprängningar för intilliggande kvarter ska särskild omsorg säkra att föroreningar inte sprids till sumpskogarna.

### Damm med mera utanför planområdet

Planen medger att fördröjningsdamm(ar) anläggs inom planområdet men med aktuellt kunskapsläge bedöms en fördröjningsdamm på 2000 m<sup>3</sup> inom fastighet Pipartorp 1:4 (som ägs av samma fastighetsägare som Runsten 1:1) utgöra en bättre lösning. Allt vatten från planområdet kommer till nordvästra änden av Pipartorp, varför detta är en bra plats för kontroll.

Med genomförda LOD-åtgärder för bebyggelsen bedöms att flöden eller föroreningsmängder från exploaterade områden inte ökar i förhållande till nuläget.

Vid utformning av damm bör biologisk expertis medverka för funktion och för att skapa mervärden från natursynpunkt.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR OCH GENOMFÖRANDE**

Bygglov erfordras för omfärgning samt byte av tak- och fasadmaterial.

Bygglov erfordras för altaner högre placerade än 0,5 meter ovan mark.

För att bygglov ska erhållas ska erforderliga tekniska anläggningar för fördröjning av dagvatten, till exempel fördröjningsdamm, vara klara inför inflyttning bostadsutbyggnadens första etapp. I beräkningar får fördröjningseffekt av uppförda åtgärder utanför detaljplan inräknas. Se Planbeskrivning rubrik: Ekologi och kretslopp.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vara genomförda innan bygglov får ges för planområdet.

a<sub>1</sub> Förbud av fällning av träd med stamomkrets större än 100 cm, 1,0 m ovan mark, markerat a<sub>1</sub>. Marklov krävs för fällning. Trädfällningsförbud gäller ej sjuka träd. Se vidare planbeskrivning rubrik: Landskap, mark och vegetation.

a<sub>2</sub> Bygglov krävs inte för komplementbyggnader för jordbruks- och hästverksamhet vars byggnadsarea understiger 200 kvm och vars totalhöjd är lägre än 6 meter. Bygglov krävs för stallanläggningar med fler än 5 boxplatser. Bygglov-befriade byggnaders fasadbeklädnad ska vara av trä, naturfärgad eller bestruken med färg lik faluröd slamfärg. Deras tak ska beläggas med mörkt/svart takmaterial eller vara vegetationsklädda.

Bygglovsbefriade byggnader där hästar stadigvarande ska vistas får inte uppföras närmare bostadsbebyggelse än 100 meter.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Utbyggnaden av området beräknas ske etappvis. Utbyggnadstakten är bland annat beroende av infrastrukturens genomförande och av efterfrågan på bostäder. Se vidare genomförandebeskrivning.

## **Detaljplanens handlingar och övriga kunskapsunderlag**

Plan- och bygglagen (PBL) 1987:10 har tillämpats vid framtagande av planen.

Till detaljplanen hör följande planhandlingar upprättade 2012-01-09:

Plankarta med tillhörande planbestämmelser och information

Denna planbeskrivning, samt bilaga om tekniska lösningar

Genomförandebeskrivning, samt bilaga Exempel på klausul i köpe- och hyreskontrakt gällande stallplats etc

Gestaltningssprogram, samt bilaga Landskap–Skötselprinciper

Illustrationsplan.

### **Utredningar och övrigt kunskapsunderlag till Runsten 1:1:**

Norconsult 2011: Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 11-06-21, Sigrid Häggbom och Dan Andersson

Grundvattengruppen 2011: Program för undersökningar avseende ny vattentäkt för planerad bebyggelse och verksamhet på Runsten 1:1, Haninge kommun, 2011-02-26.

Grundvattengruppen 2011: Resultat av provpumpning av brunn på fastigheten Runsten 1:1, Haninge kommun, 2011-10-13, Håkan Djurberg, AkvaNovum AB, rev 2011-12-01 (kompletterad med nya undersökningsborrningar och resultat från fortsatt pumpning).

WRS 2011a: Fosforomsättning vid Runstens Gård för bedömning av miljöpåverkan vid planerad utbyggnad, 11-05-04, WRS Uppsala AB, Peter Ridderstolpe.

WRS 2011b: PM Dimensionering av dagvattendammen på Runstens hästanläggning, WRS Uppsala AB, 2011-05-20, Författare: Dimitry van der Nat. Granskning Peter Ridderstolpe.

WRS 2011c: PM Damm för vatten- och flödeskontroll för avrinning från Runsten 1:1, 11-05-23, WRS AB, Peter Ridderstolpe. Granskare: Sophie Owenius.

Malva Landskap 2011: Landskapsanalys, 11-06-13, Jana Zupanc.

Tyréns 2011: Rapport geoteknik Uppdragsnr 231050, 2011-10-12, Ansvarig Stephan Hellgren.

Tyréns 2011: PM Geoteknik Uppdragsnr 231050, 2011-10-12, Ansvarig Stephan Hellgren.

### **Till planprogrammet hörde också följande utredningar:**

Arkeologikonsult 2009: Runsten 1:1, Västerhaninge socken, Haninge kommun, Södermanland, Särskild arkeologisk utredning, rapport 2009:2344, Alexander Gill.

Ekologigruppen AB 2009: Runstens Gård Haninge Naturinventering och naturvärdesbedömning, 2009-10-26, Ulrika Hamrén, Johan Almén.

Grundvattengruppen 2009: Principförslag på vattenförsörjningssystem för planerad bebyggelse och planerad verksamhet på Runsten 1:1, Haninge kommun. Upprättat 2009-12-20 reviderat 2010-06-03. Håkan Djurberg, Göran Hanson.

Norconsult 2010: Trafikutredning Runsten, 2010-09-06, Magnus Lind.



WRS 2010a: Avloppsförsörjning Runstens gård, Bedömning inför detaljplaneprogram, inklusive omhändertagande av dagvatten, Utkast 2010-01-20, Karin Book Emilsson, Peter Ridderstolpe.

WRS 2010b: Avloppshanteringen vid Stall Runsten och dess recipientpåverkan – komplettering och förtydliganden för planprogram, 2010-09-16, Peter Ridderstolpe m fl.

WRS 2010c: Avloppshantering vid Runstens Gård, Komplettering om recipienten till SMOHF, 2010-01-13, Peter Ridderstolpe m fl.

PM Jakt 2010-09-15

Behovsbedömning, 2010-09-15

Planhandlingar och övriga kunskapsunderlag, jämte fastighetsförteckning och planprogram med tillhörande utredningar, finns att tillgå på kommunens planenhet.

Även nedladdningsbart via <http://www.haninge.se/sv/Bygga--Bo/Planer-och-ny-bebyggelse/Detaljplaner-pagaende/Kommundelar/Tungelsta/Runsten/>

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Cecilia Granström, bygglov

Anna Hall, planenheten

Ronny Jarnestedt, planenheten/vatten och avlopp

Daniela Kolar, planenheten

Henrik Lundberg, planenheten

Karin Österdahl, planenheten/trafik

### **Medverkande konsulter:**

Maria Block, Block Arkitektkontor

Varis Bokalders, Ekokultur Konsulter AB

Håkan Djurberg, Akvanovum AB, Grundvattengruppen

Gunnar Lennermo, Energianalys AB

Ingrid Reppen, Arkitektur + Development AB

Peter Ridderstolpe, WRS AB

Camilla Schlyter, Schlyter-Gezelius Arkitektkontor AB

Nils Söderlund, Nils Söderlund Arkitektkontor AB

Jana Zupanc, Malva Landskap

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Planarkitekt

Anna Hall

Planarkitekt

Daniela Kolar

Stadsarkitekt

Henrik Lundberg