

Detaljplan för Söderby 2:60 och 2:61, Brandbergen centrum
Brandbergen

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Normalt planförfarande

2016-08-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	39
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	42

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Bullerutredning – Ramböll AB, 2015-11-13
- Gång- och cykelstråk i centrala Brandbergen – intern workshop 2015-09-22
- Behovsbedömning, 2015-11-26
- Centrumdialog - medborgardialog våren 2014
- Dagvattenutredning – WSP 2016-05-26
- Utredning avseende val av lämplig konstruktion för att säkerställa drift och underhållsbehovet på VA-ledningar efter exploatering av parkering vid Brandbergen centrum - PM, 2016-06-07
- Kvalitetsprogram för Brandbergen Centrum – White Arkitekter AB, 2016-06-16
- Utredning av flexibla parkeringstal i Brandbergen centrum, Haninge kommun 2016

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Söderby 2:60 och 2:61 fick den 30 september 2013 positivt planbesked med syfte att i en detaljplaneprocess utreda möjligheterna till utökning av centrumverksamhet, nya bostäder och en ny utformning av befintligt busstorg. Den 24 februari 2014, §44, beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Söderby 2:60 och 2:61, vilka idag utgörs av Brandbergen centrum. Förslag på detaljplan för Brandbergen centrum var på samråd mellan 2015-12-15 och 2016-01-26.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att utöka centrumverksamheten, skapa fler bostäder samt att skapa en ny front mot Brandbergsleden med ökad orienterbarhet för gångtrafikanter och cyklister.

Läge och areal

Brandbergen centrum ligger i norra delen av Brandbergen, just söder om Brandbergsleden. Inom fastigheterna Söderby 2:60 och 2:61, som är cirka tre hektar stort, ligger själva centrumverksamheten, en större ytparkering och en kollektivtrafiknod där alla direktbussar till Gullmarsplan och Handenterminalen avgår, se bild 1. Området angränsar till Brandbergsskolan, Brandbergens bibliotek, idrottshallen och fritidsgården vilka huserar i den östra delen av byggnaden som ägs av Tornberget fastighetsförvaltning AB(Söderby 2:62).

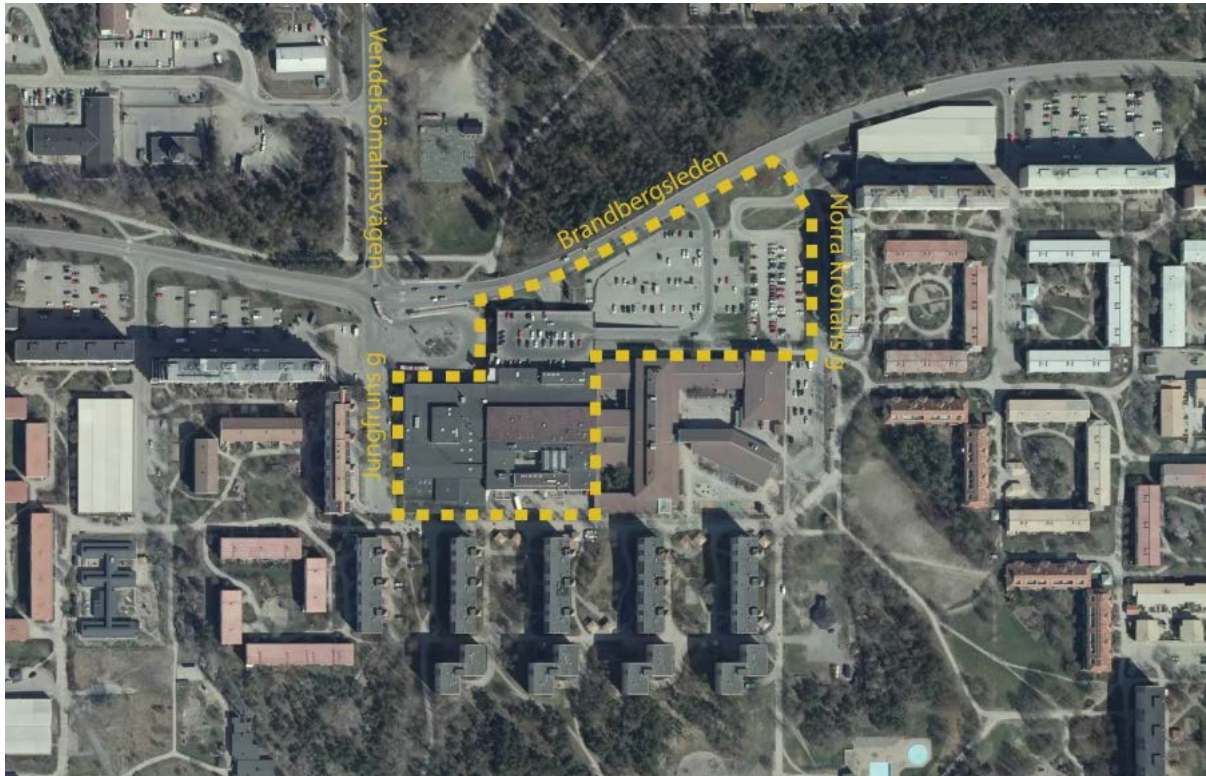


Bild 1: Planområdet är markerat med gult på kartan ovan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Savana AB äger fastigheterna Söderby 2:60 och 2:61. Brandbergen centrum ligger i en byggnad som delas med fastighet Söderby 2:62 som ägs av kommunägda Tornberget fastighetsförvaltning AB, se bild 2. I den delen av byggnaden ligger Brandbergsskolan, en idrottshall, en fritidsgård och andra kommunala verksamheter. Savana AB äger centrumbyggnaden, den parkeringsyta som finns på husets norra sida och marken där busstorget ligger. Detaljplaneområdet omfattas av fastigheterna Söderby 2:60 och 2:61, utom den del som utgörs av busstorget då den inte ingår i det fortsatta planarbetet.

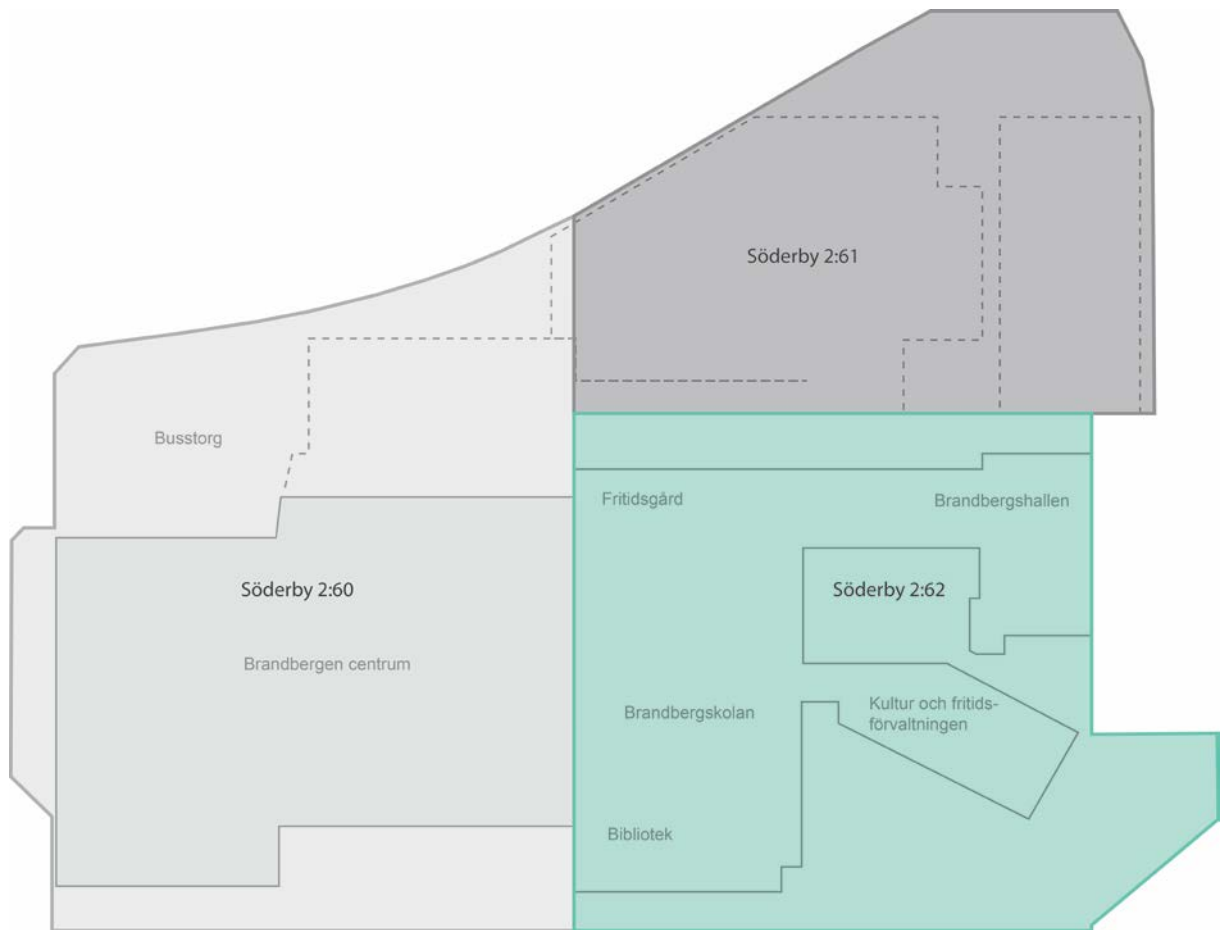


Bild 2: Bilden visar de två fastigheterna som omfattas av detaljplanen, samt den angränsande fastighet som ägs av Tornberget fastighetsförvaltning AB. De två grå områdena visar fastigheterna Söderby 2:60 och 2:61 som ägs av Savana AB och det gröna området visar fastighet Söderby 2:62 som ägs av Tornberget.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagen och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i *granskningsskede*. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som förändringsområde för bostäder. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Haninge kommun har tagit fram ett samrådsförslag på ny översiktsplan, vilken var på samråd under sommaren 2015 och på granskning under våren 2016. Där pekas Brandbergen centrum ut som ett område för medeltät stadsbygd, exakt vad det innebär är inte definierat i översiktsplanen utan ska utredas i programarbetet och i detaljplanarbetet.

Utvecklingsprogram

År 2013 tillsatte Haninge kommun en politisk beredning och den 9 september, §134, samma år gavs denna i uppdrag att ta fram ett utvecklingsprogram för Brandbergen. Syftet med utvecklingsprogrammet är att:

- Utifrån medborgardialog belysa utvecklingspunkter på kort sikt (2-5 år) och på lång sikt (10-15 år) som kan fungera som stöd för framtida planarbete.
- Förstärka Brandbergens själ och anda.
- Beakta framtidens möjligheter att utveckla bebyggelse, infrastruktur inklusive kollektivtrafik, barn- och ungdomsverksamheten samt allmän kommersiell service.

Programarbetet för Brandbergen påbörjades i december 2013 och samråddes tillsammans med länsstyrelsen och andra remissinstanser, samt Brandbergens invånare, under sommaren 2015. I programmet utredningsskede har två dialogprocesser genomförts, varav en fokuserade särskilt på Brandbergen centrum. Programmet antogs av kommunfullmäktige under våren 2016.

I utvecklingsprogrammet finns Brandbergen centrum med som utvecklingsområde, vilket betyder att kommunen förespråkar exploatering i området. Riktlinjerna för år 2030 säger att Brandbergens centrum fungerar som områdets hjärta och har utvecklats till Brandbergsbornas vardagsrum, samt att utveckla ny attraktiv, tillgänglig och funktionell bytespunkt för bussar vid station Brandbergens centrum. En slutsats i beredningens utredningsarbete har varit att Brandbergen är i behov av mindre lägenheter.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet innefattas av gällande detaljplan S 55, upprättad år 1970, och tillåter centrumändamål. Högsta byggnadshöjd är 11,0 meter. I anslutning till Brandbergsleden finns ett

x-område för att tillgängliggöra området för allmän gångtrafik. Inom området för korsmark är det förlagt två u-områden för att göra marken tillgänglig för allmänna ledningar för vatten och avlopp.

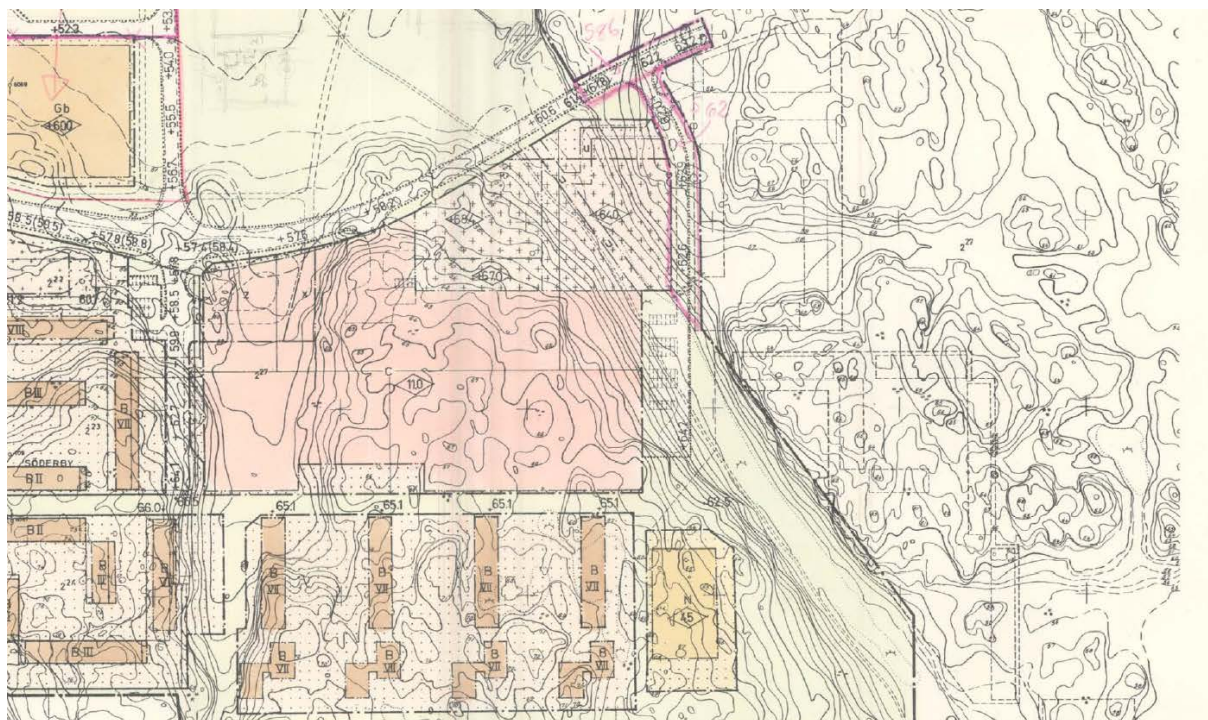


Bild 3: Utsnitt ut gällande detaljplan S 55.

Övriga ställningstaganden

Haninge kommuns förslag till Grönplan, år 1989, visar att området kring Brandbergen centrum saknar promenadstråk och bostadsnära natur och att Brandbergsleden är en barriär i området.

Haninge kommuns Cykelplan antagen av kommunfullmäktige år 2010. Den ska bidra till att Haninge blir en mer cykelvänlig kommun med ett ökande antal cyklister under alla tider på året samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.

Cykelplanen identifierar centrum som en målpunkt för cyklister men visar också att det inte finns några kommunala cykelbanor genom detaljplaneområdet. Den utmärkta cykelbana som kommer norr ifrån slutar idag under parkeringsdäcket i det som är en inlastningszon och sophanteringsrum för centrum.



Bild 4: Utsnitt ur cykelplanen. Rött markerar saknade länkar, grönt markerar befintliga.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom detaljplaneområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet ligger söder om Brandbergsleden och norr om Brandbergens höghusbebyggelse. Centrumbyggnaden är central i området tillsammans med en större ytparkering, och i anslutning till centrumbyggnaden ligger ett busstorg med busstrafik till Handen, Dalarö, Gullmarsplan och så vidare. Inne i centrumbyggnaden finns det matbutiker, vårdcentral, apotek, bibliotek, biograf och ett flertal restauranger, detta tillsammans med busstorget gör att området är en viktig knutpunkt och en central mötesplats.

BEBYGGELSE, STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

Brandbergens bostadsområde har en tydlig karaktär som representerar miljonprogramtidens byggnadsideal. Det gäller också för centrumbyggnaden, även om den invändigt har genomgått vissa förändringar. Nyligen byggdes biografen i byggnaden om med ny modern teknik och med ny skyltning på den södra fasaden

Mot Brandbergsleden präglas stadsbilden kring Brandbergen centrum av den parkering och det parkeringsdäck som ligger mellan byggnaden och vägen. Under parkeringsdäcket finns inlastningskajen till butikerna i centrum, och här går även en gång- och cykelväg vilket, speciellt under dygnets mörka timmar, kan uppfattas som en otrygg miljö. Framför centrumbyggnadens norra entré finns busstorget. Idag är hållplatserna delvis lokaliserade till torget, och delvis utspridda längs Brandbergsleden, vilket skapar en situation där resenären måste röra sig oskyddade bland biltrafik.

Inom, och i närheten av, planområdet finns det många aktiviteter och lokaler som riktar sig till barn och unga. I Brandbergen centrum finns det idrottsklubbar, biograf och bibliotek och utanför planområdet finns det fritidsgård, skola, idrottshall, utomhusbad, lekplatser och idrottsplatser. Från fritidsgården, som ligger i skolbyggnaden, till busshållplatsen bildas idag ett gångstråk som enligt medborgardialogen uppfattas som otryggt, mörkt och otydligt av barn och unga men också av vuxna.

På centrumets södra sida är entréerna placerade mot en torgformation som möter områdets höghusbebyggelse. Bostadshusen är högre skivhus, byggda i betongelement, med uppvuxna gårdsrum mellan husen. Gemensamt för alla husen är att gavlarna har en karaktäristisk relief, vilken också går igen i centrumbyggnadens fasad, områdets gatubeläggning och parkbänkar, se bild 5 och 6. Hela området har en tydlig prägel av 1970-talets planering och arkitektur men har också genomgått en större renovering under 1990-talet med vissa fasadförändringar och utbyggnader så som burspråk. Centrumbyggnaden omfattades inte av den renoveringen men har under årens lopp byggts om i mindre omfattning.



Bild 5: Exempel på bostadshusens fasader i Brandbergen.



Bild 6: Bild på centrumbyggnaden och busstorget sett från nordöst. Jungfruns gata syns i bakgrunden.

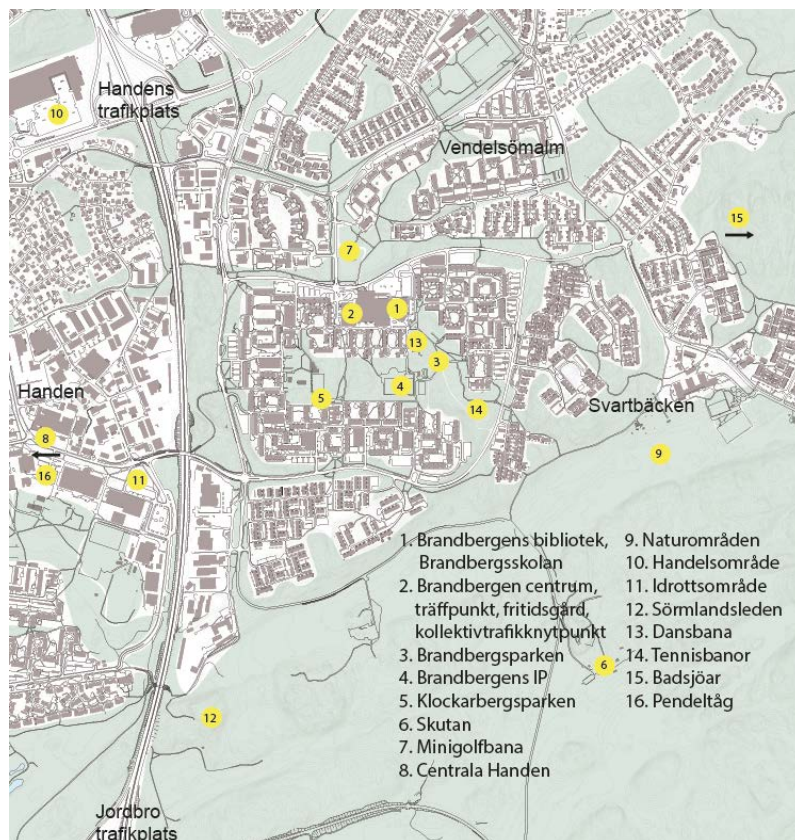


Bild 7: Kartan visar Brandbergen centrum och dess omgivningar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Inom planområdet finns idag ingen naturmark och den yta som inte är bebyggd är asfalterad. Landskapsbilden domineras därför av hårdgjord yta och idag uppfattas det som svårt att orientera sig i området. Det stråk som leder fotgängare och cyklister från Vendelsömalm, bostadsområdet norr om Brandbergsleden, igenom centrum är svårt att överblicka på grund av nivåskillnader och trafikseparerade tunnlar för gångtrafikanter och cyklister.



Bild 8: Gång- och cykelvägen går i en tunnel under Brandbergsleden för att komma upp under parkeringsdäcket där inlastningen till centrum finns. Foto: Karin Österdahl

REKREATION

Inom planområdet finns ingen möjlighet till rekreation men området angränsar till Brandbergsparken som sträcker sig från centrum och vidare sydöst genom Brandbergen. Under år 2013 genomfördes en medborgardialog i parken vilken har resulterat i en ombyggnation. Några hundra meter från centrum finns en stor konstgräsplan, Brandbergen IP och ett utomhusbad. Precis norr om planområdet, på andra sidan Brandbergsleden, finns det parkmark där det idag ligger en minigolfbana.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Inom och angränsande till planområdet finns det både kommersiell och allmän service. Intill planområdet finns allmän service så som Brandbergsskolan, bibliotek, idrottshall, musikskola och fritidsgård. I Brandbergen centrum ligger allmän service så som en vårdcentral, familjecentral och äldrecentrum. Där finns också kommersiell service så som en biograf, flera apotek, restauranger, matbutiker och annan kommersiell verksamhet. Större arbetsplatser finns främst i de verksamhetsområden som ligger mellan Handen och Brandbergen längs väg 73.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Brandbergen är planerat och utbyggt efter SCAFT:s idéer om trafikseparering. Detta innebär att matargator leder biltrafik in i området genom säckgator. Brandbergen centrum ligger i precis anslutning till Brandbergsleden och parkeringen nås via Jungfruns gata eller Norra Kronans gata.



Bild 9: Fotot visar gatunätet i Brandbergen och hur säckgator leder in i området via tre huvudgator. Inne i området finns det en rad olika gång- och cykelvägar.

Gång- och cykelnät

Genom Brandbergen går Solringen, en gång- och cykelväg som löper genom hela området och även genom centrumområdet. Från Brandbergen centrum går det också att gå eller cykla på trafikseparerade gång- och cykelbanor till Vendelsöalm och Handen. Dessa går under flera tunnlar vilka kan upplevas som otrygga. Tunnelarna och trafiksepareringen skapar också en svårighet att orientera sig i, till och från området.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet ligger busstorget där all busstrafik till och från Brandbergen passerar. Expressbussar mellan Brandbergen och Gullmarsplan vänder i Brandbergen centrum med flertalet avgångar varje timme. Bussar mot Handen avgår ungefär var tionde minut. På så sätt är planområdet navet för kollektivtrafiken i den här delen av kommunen.

Parkering

Inom planområdet finns det idag en större markparkering på nordöstra delen av fastigheten. Ovanpå området för inlastning finns det ett parkeringsdäck som används av besökare till centrumverksamheterna. Den största delen av markparkeringen används också av besökare, medan delen i öster är förhryda av bland annat bostäderna kring Brandbergen centrum, se bild 10.

I centrumbyggnadens källare finns ett garage där besökare till livsmedelsbutiken i centrumbyggnaden kan parkera, med infart från Jungfruns gata. Därifrån finns det hissar upp till

butikerna. De öppna parkeringarna används ofta vid olika idrottsevenemang och vid de sporadiska tillfällen flera anordnas på samma gång kan trycket på parkering öka, vilket ger ett ojämnt behov av parkering.

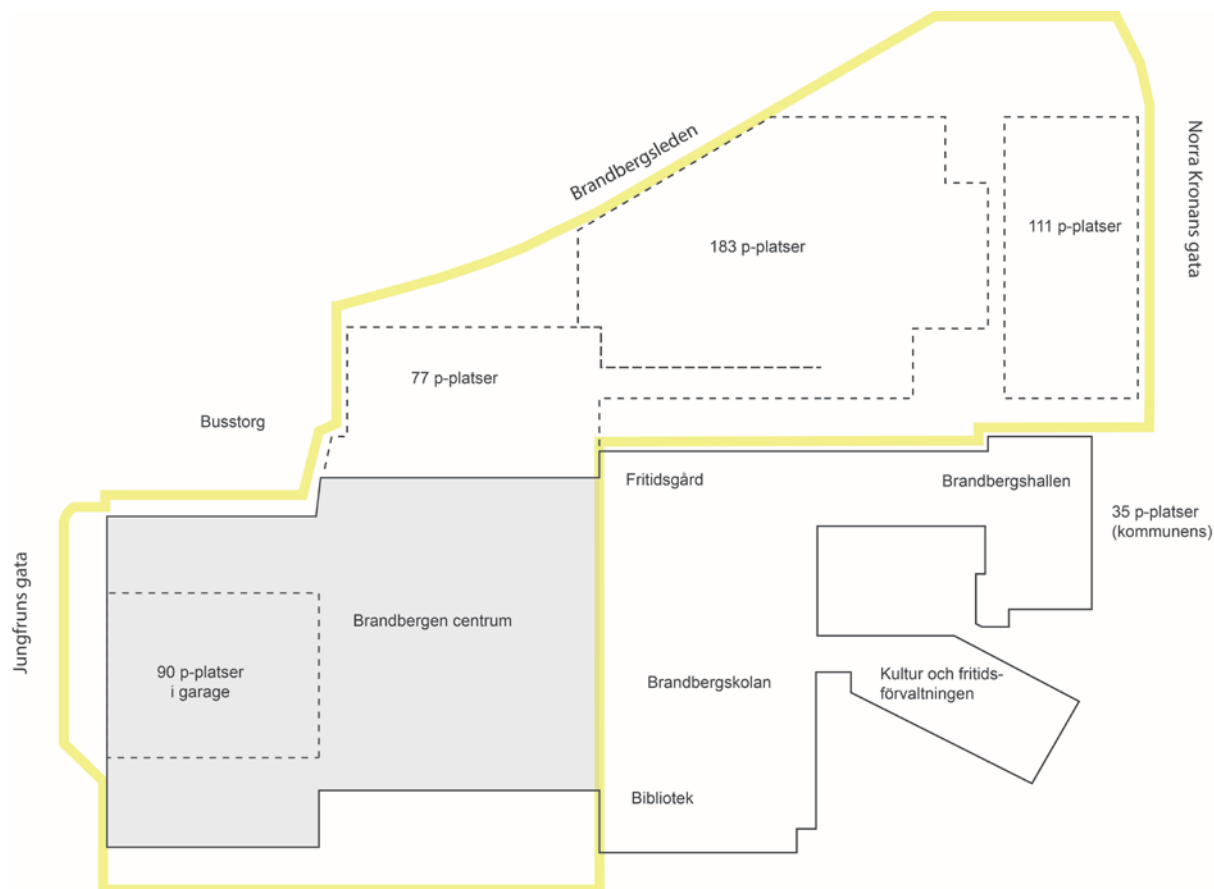


Bild 10: Fördelning av parkering inom och intill fastigheterna. Plangränsen är markerad med gul linje.

Eftersom ett gång- och cykelstråk leds under parkeringsdäcket så måste de som går från eller till bussen efter centrums stängning gå där under för att komma in i själva bostadsområdet, istället för genom centrumbyggnaden. De ungdomar som tar bussen hem från fritidsgården måste också gå där under. Parkeringens utformning utpekas som otrygg i medborgardialogen som gjorts inför framtagandet av detaljplanen. Att parkeringsytor är så dominerande i området skapar en känsla av otrygghet, men också en känsla av långa avstånd för den som rör sig till fots eller med cykel. Parkeringsdäcket skapar ett mörkt utrymme i markplan vilket blir en otrygg miljö att röra sig genom, se bild 8.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns ingen radon eller andra föroreningar uppmätta i, eller i närheten av, planområdet.

Buller

Ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafikbuller har beräknats enligt Nordisk beräkningsmodell, rev 1996, i datorprogrammet SoundPLAN 7.1 och är mätt 6,0 meter över mark, vilket motsvarar bebyggelsens första våning.

Brandbergsleden har cirka 4 700 fordon som passerar öster om korsningen Brandbergsleden och Vendelsömalmsleden, efter mätningar från år 2002. Väster om korsningen har leden cirka 7 800 fordon som passerar vid mätningar år 2016.

En bullermätning framtagen av Ramböll i april 2014 visar att bullernivån i delar av området överstiger riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå, 6,0 meter över marknivå. Detta innebär att tillkommande bostadshus måste utformas med avstegsfall, så som till exempel tyst sida, se bild 11 och 12.

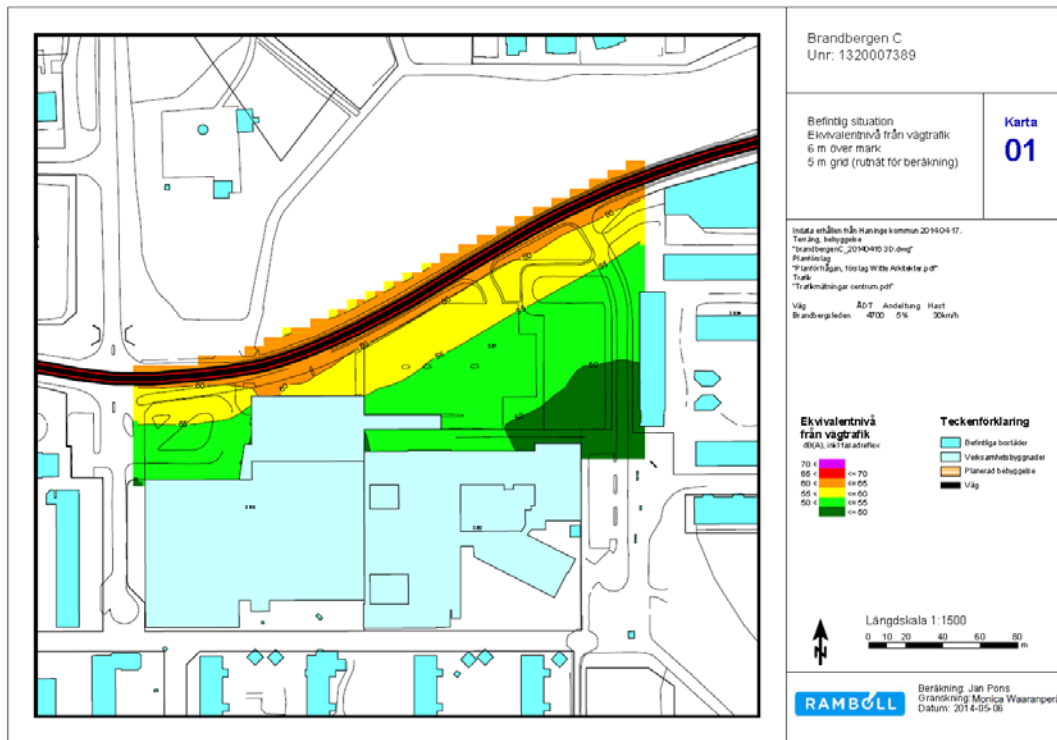


Bild 11: Bullerkarta ekvivalentnivå från vägtrafik.

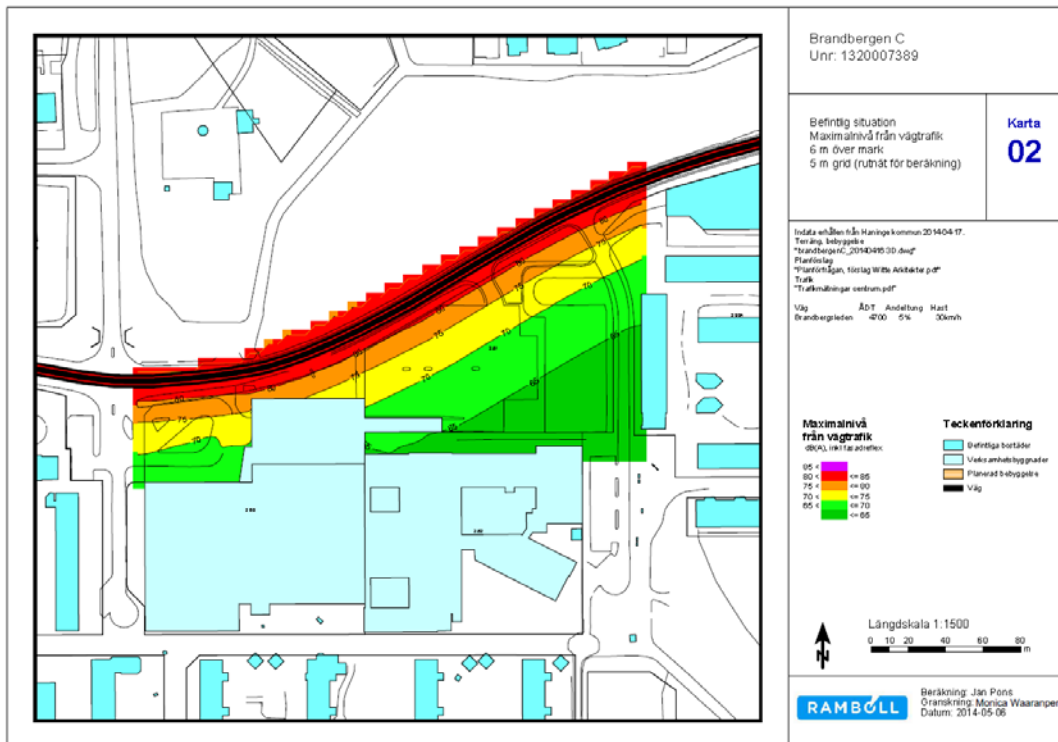


Bild 12: Bullerkarta maximalnivå från vägtrafik.

Transporter med farligt gods

Brandbergsleden och Vendelsömalmsleden är inte transportled för farligt gods.

Trygghet

Idag upplevs området kring Brandbergsleden som otryggt enligt flera av de utredningar och medborgardialoger kommunen genomfört. Några av de platser som nämns är gångsträckan mellan fritidsgårdens entré och busstorget där fotgängare måste röra sig under parkeringsdäcket, gångtunneln under Brandbergsleden, och torgytan på södra sidan centrum. Enligt utredningen *Identitet och image* beror upplevelsen av otrygghet oftast på brist på belysning och nedgångna miljöer.

Trafiksäkerhet

Idag är Brandbergsleden trafikseparerat vilket gör att bland annat gång- och cykelvägen från Vendelsömalmsvägen leds under Brandbergsleden för att sedan ledas upp vid Brandbergsleden centrum. Fotgängare och cyklister kommer då upp i centrumverksamheternas inlastningsområde och måste korsa området, vilket skapar en otrygg trafiksituation. Fotgängare rör sig också idag i bilfälten längs Vendelsömalmsvägen istället för att gå på de gång- och cykelvägar som finns i området.

Försvar

I Brandbergsleden centrum, på fastighet Söderby 2:27, finns idag en krigsbranddamm upprättad i efterkrigstid. Branddammar finns på flertalet platser i kommunen, de innehåller 400 kubikmeter vatten och är ständigt fyllda med vatten. Krigsbranddammarna byggdes ursprungligen som en del av samhällets beredskap inför ett krigshot. De skulle utgöra reservvatten för brandsläckning i skadeområden i händelse av att det ordinarie brandpostnätet var ur funktion eller att det förelåg

vattenbrist i övrigt. Idag, med förändrad hotbild och ett nästan obefintligt krigshot, utgör krigsbranddammarna huvudsakligen en resurs för den framtida räddningstjänsten.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

I princip är hela fastigheten hårdgjord. Under utbyggnaden av Brandbergen fylldes marken upp till dagens marknivåer, troligtvis med sprängsten. Enligt Statens geologiska undersökning, SGU, består marken av postglacial lera, glacial sand och ett tunt eller osammanhängande lager morän ovanpå berghäll, se bild 13.



Bild 13: Gult lager visar glacial lera, orange med vita prickar visar postglacial sand och rött med blå prickar visar morän på berghäll.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns *Dagvattenstrategi*, antagen 2010 ska dagvatten om möjligt omhändertaras lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Idag leds allt dagvatten inom planområdet bort då det till största del är hårdgjort. Dagvattnet leds via dagvattenledningar ner till dagvattendammar vid Gudöbroleden och därifrån vidare i öppna diken samt kulvertar till Drevviken.

Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1) för Drevviken.

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska avrinningen från ett område inte öka till följd av en exploatering. Från strategin kan vidare följande utläsas som är relevant för området:

- *Dagvattnet ska i första hand ombändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämmas och fördröjas innan avledning till recipient.*
- *Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag.*
- *Utnyttja dagvatten för att skapa vackra miljöer*

Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor.

Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet, inte heller något ytvatten.

Ledningsnät

Genom Söderby 2:61 går det idag avloppsledningar och dagvattenledningar från höghusområdet i Brandbergen och norrut mot Vendelsömalm Området för ledningarna är skyddade av ett u-område enligt gällande detaljplan. Inom planområdet finns det även fiberledningar och angränsande till planområdet går det fjärrvärmeledningar.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

KVARTERSMARK

Planförslaget medger ny bebyggelse för bostads- och centrumanvändning, samt parkering och tekniska anläggningar, på fastigheterna Söderby 2:60 och Söderby 2:61. Bebyggelsen ansluter mot Brandbergsleden för att bilda en tydlig entré till såväl Brandbergs centrumområde med service, skola, biograf, vårdcentral, bibliotek, med mera, som till hela Brandbergen, se bilder 14, 15 och 16. Visionen är att Brandbergs centrum ska omvandlas till en attraktiv och trygg mötesplats för boende, besökare och resenärer. Variation av byggnader, utemiljöer och bostäder med höga boendekvaliteter ska adderas. När byggnaderna uppförs bör de konstrueras på ett sådant sätt att klimatpåverkan hålls så liten som möjligt genom till exempel energieffektiva bostäder och att användande av lokalt producerad förnybar energi stimuleras.

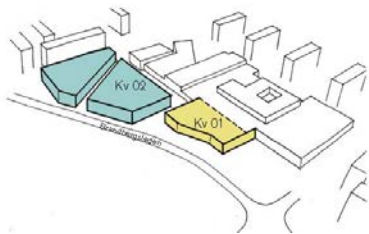


Bild 14

Koncept för hur kvartersstrukturen är uppbyggd, från vänster till höger syns först kvartersstrukturen (14), sen kvarterens volymer (15) och sist volymerna tillsammans med gatu- och bostadsgårdsmiljöer (16).

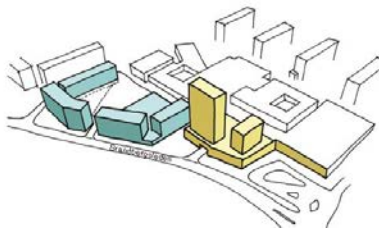


Bild 15



Bild 16

Bostäder

I kvarter 01 (se bild 14) tillåts bostadsbebyggelse och centrumverksamhet, **C** och **BC₃**. Inlastningen behålls den nuvarande inlastningscentralen, men byggs i stället in, för att kunna bygga ut centrumverksamhet ovanpå dess tak. Kvarteret får två högre bostadshus, ett med arton våningar, **XVIII**, och ett med nio våningar, **IX**, vilka bildar ett landmärke för Brandbergen och accentuerar områdets entré.

I kvarter 02 (se bild 14) byggs den nuvarande parkeringsytan över med ett bostadskvarter i fyra volymer, **B₁**, **B₂**, **BC₁**, **C(B)** och **B(C)₂**. Dagens parkeringar placeras på insidan av byggnaderna och genom att ta vara på markens nivåskillnad hamnar de delvis också under byggnaderna, **P**, **P(B)₁** och **P(B)₂**. Till huvudsak kommer centrumets besökare parkera i ett garage med infart från Jungfruns gata men en viss del av besökarna kan också parkera inne i bostadskvarteret. Bostadshuset i kvarter 02 är mellan sex, **VI**, och åtta, **VII**, våningar och har balkonger mot syd, vilket regleras av planbestämmelsen uteplats. Ena delen av innergården består av en överdäckning av parkeringsytan vars tak bildar en bostadsgård. Bostadsgården är drygt 2000 kvadratmeter stor, varav cirka två tredjedelar är en bostadsgård avsatt för de boende och en tredjedel är en öppen gård med plats för spontanaktivitet. Gården ligger inom kvartersmark och förvaltas av den privata fastighetsägaren.

Verksamheter

Kvarter 01 utökas med drygt 3300 kvadratmeter centrumyta, **C**. Framst är den förlagd till våning två, ovanpå inlastningsområdet. I bottenvåning kommer butikslokaler att förläggas i fasad för att koppla byggnadens innehåll och verksamheter till den yttre gatumiljön.

I kvarter 02 föreslås det butikslokaler om cirka 200 kvadratmeter, vilket blir i bottenvåningen av bostadshusens strategiska hörnlägen, **C(B)**, **B(C)₁** och **B(C)₂**.

Totalt innebär förslaget en utökning av centrumverksamheten med cirka 3500 kvadratmeter.

GESTALTNING - KVARTERSMARK



Bild 17: Illustration över kvarter 01, White Arkitekter AB.

Inom kvarter 01 planeras det för två högre hus, med centrumverksamheter i de två första våningarna. Det som idag är inlastningen till byggnaden behålls men byggs in med en utbyggnad av centrumbyggnaden. Detaljplaneförslaget ger då förutsättningar för en ny front där butiksfönster öppnar upp mot Brandbergsleden. De två höga husen, nio och arton våningar höga, är placerade ovanpå den nya delen av centrumutbyggnaden (**BC₃**). Plan ett och två planeras tillhöra den nuvarande fastigheten medan plan tre och högre får bilda en ny fastighet i en så kallad tredimensionell fastighetsbildning, där det planeras för bostäder.

Den befintliga centrumbyggnaden regleras med en planbestämmelse så endast en våning, plus suterräng (**C**, **I** och **v₂**) tillåts, så att byggnaden möter busstorget med två våningar och den södra fasaden, mot det befintliga bostadsområdet, har en våning.

Detaljplanen reglerar att den högsta byggnaden om arton våningar får maximalt ha en byggnadshöjd om 121 meter över nollplanet. Huset om nio våningar får maximalt ha en byggnadshöjd om 94 meter över nollplanet. Byggnaderna ska utformas med vegetationstak av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper, **f₁**.

Centrumbyggnadens tak planeras som bostadsgård, **g₁**, med ett planterbart bjälklag. Bostadsgården får bebyggas med komplementbyggnader om totalt 40 kvadratmeter och med maximalt en våning, **e₁**. På bostadsgården ryms det utrymmen för lek och rekreation för de boende i bostadshusen.



Bild 18: Sektion sedd söder ifrån. Till vänster genomskärs nionvåningsbuset, centrumbyggnaden och gången som leder över till kvarter 02. I fonden syns artonvåningsbuset följt av kvarter 02 och dess bostadsgård. Längst till höger syns Norra kronans gata och busen som vetter mot den. Illustration White Arkitekter AB

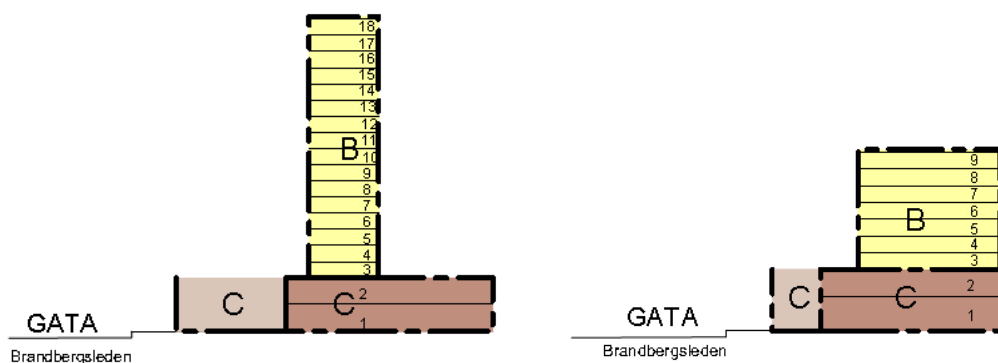


Bild 19: Sektion a-a och sektion b-b ur plankartan som visar 3d-fastighetsbildningen.

Mot Brandbergsleden, norr om centrumbyggnadens entréer, finns ett område som i detaljplanen regleras med prickmark. Detta område är till för att bilda en plats inom kvartersmark som kan användas som ett torg i enskilt huvudmannaskap, vilket betyder att det anläggs och underhålls av fastighetsägaren. För att ta upp den nivåskillnad som finns får trappor och murar uppföras, f_6 . Här finns också ett område som ska vara tillgängligt för gång- och cykeltrafik, vilket regleras av planbestämmelsen x .

Kvarter 01 har en fysisk koppling över till kvarter 02. Kopplingen är till för att kunna ta sig mellan centrum och parkeringen som finns i kvarter 02 och går mellan plan två i centrum och plan två i kvarter 02:s västra byggnad. Kopplingen ska konstrueras så att gångbron har en frihöjd, mätt från marknivån, som är minst 4,5 meter hög. Detta regleras i planbestämmelserna $+71.00$ och f_4 .

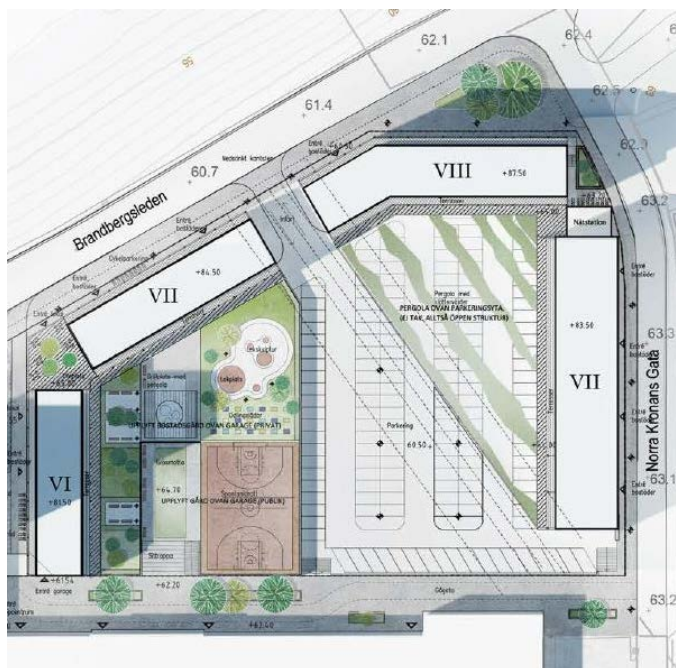


Bild 20: Illustration över kvarter 02, White Arkitekter AB

Inom kvarter 02 planeras det för bostäder med bostadsgård, parkeringsanläggning och handel i bottenvåning. Bostadshuset, som är utformade som tre byggnadskroppar riktar sig utåt mot angränsande vägar, med entréer mot gatan. Dessa har bestämmelsen **B₁**, **B₂**, **BC₁**, **BC₂** och **C(B)** i plankartan. I nordvästra hörnet av kvarteret har byggnaden endast en våning med butik i bottenvåning, **C(B)**. Dess tak har planterbart bjälklag, vilket planeras för att rymma en uteplats tillhörande bostäderna. Butikslokalen kan fortsätta i bottenvåning med fönster mot byggnadens västra och norra fasad, **BC₂**. Entréer ska placeras ut mot gatan, **f₂** och **f₃**. Bostadsgården består av en överdäckning och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, **g₁**.

Bostadshuset regleras i detaljplanen till sju, åtta och sex våningar (**VI**, **VII**, **VIII** och **VII**). Maximal byggnadshöjd i meter över havet (RH2000) är **+82.00** meter, **+85.00** meter, **+88.00** meter och **+84.00** meter. Lägenheterna har sina balkonger och terrasser mot gården, markerade med uteplats i kartan, och entréer är riktade mot gatan, **f₂**, **f₃** och **f₅**. Byggnaderna ska utformas med vegetationstak av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper, **f₁**. Byggnadernas lägsta golvnivå ska vara 0,5 meter högre än intilliggande gatunivå, **v₁**.

Vid den norra gaveln, mot Norra Kronans gata, finns en yta för elnätstation, **E**. Söder om denna, i bostadshuset, får bottenvåningen inte utformas för bostadsändamål, **B₂**, detta för att skapa ett avstånd mellan lägenheter och elnätstationen. Elnätstationen ska inte placeras i direkt anslutning till bostadshusets fasad.

Innanför byggnaderna rymms bostadsgårdar och parkeringsanläggningar. Bostadsgårdarna överdäckar parkeringsytan med ett planterbart bjälklag över den västra delen, **P(B)₁**. Här ska det finnas plats för lektyr, **lek**, och grönska på överdäckningens planterbara bjälklag. Gården ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, **g₁**, precis som parkeringsytan under gården ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering, **g₂**. Bostadsgården får bebyggas med komplementbyggnader om totalt 40 kvadratmeter och med maximalt en våning, **e₁**. Minst fyra entréer, **f₅**, ska leda till parkeringsytan.

Den östra delen av parkeringen kan antingen överdäckas med ett planterbart bjälklag för att skapa en till bostadsgård, eller så kan ytan förses med en pergola med gröna växter för att skapa

ett ombonat rum, **P(B)₂**. Parkeringsytan planeras användas av de boende i kvarteret men också av besökare till centrum, detta regleras i en gemensamhetsanläggning mellan fastighet Söderby 2:60 och Söderby 2:61, och gemensamhetsanläggningen belastar Söderby 2:61. Den är utmärkt med **g₂** i plankartan. Den delen av parkeringen som är försedd med pergola eller är helt öppen får inte hårdgöras till mer än 40%, **n₁**.

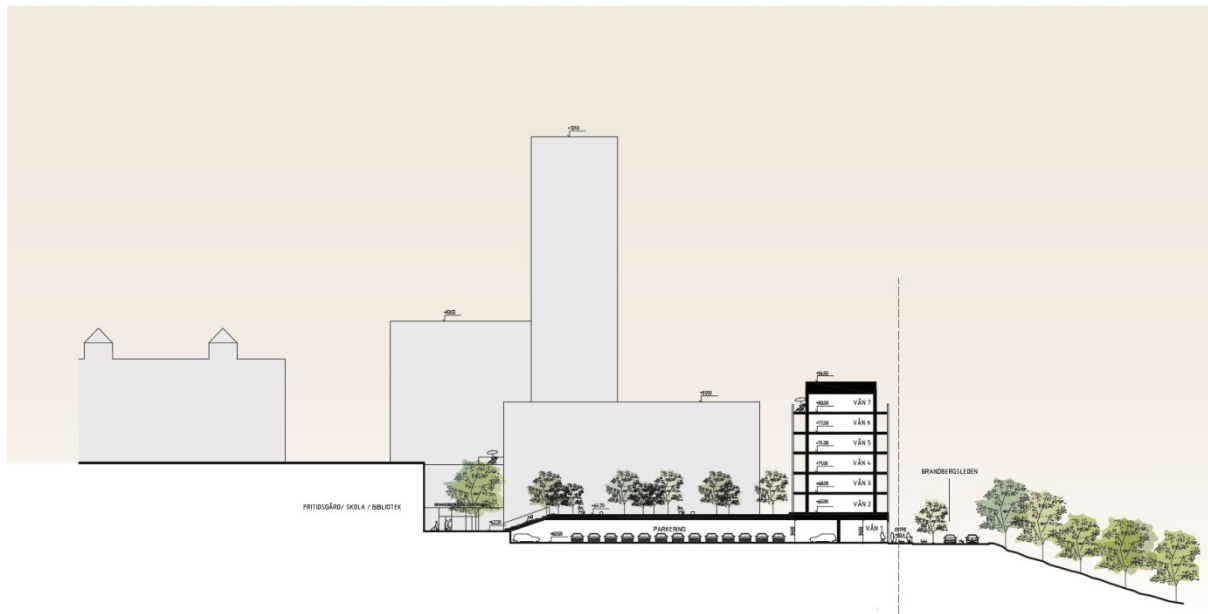


Bild 21: Sektion från vänster till höger, Brandbergsskolan, parkeringsyta och bostadsgård, bostadshus och Brandbergsleden. Illustration White Arkitekter AB

Genom parkeringsytan går två befintliga u-områden som reglerar tillgängligheten för de kommunala vatten- och avloppsledningar som finns där idag. Ett utav dessa utgår medan det kvarvarande fortsätts regleras i detaljplanen, u. U-området regleras även av prickmark vilket betyder att marken inte får förses med byggnader. De byggnader som grundläggs i direkt närhet till u-området ska grundläggas med permanent spont eller motsvarande konstruktion ner till den ursprungliga bergsnivån, detta för att framkomlighet vid behov av underhåll av ledningarna ska vara möjligt, **b₁**. Ledningsrätt mellan kommun och fastighetsägare ska upprättas. På parkeringen är en yta avsatt för ett underjordiskt magasin för dagvatten. Magasinet ska vara minst 160 kubikmeter och den reserverade ytan är markerad med **dagvatten** i plankartan. Som villkor för bygglov gäller att dagvattenmagasin för fördröjning av dagvatten anläggs om minst 160 kubikmeter effektiv fördröjningsvolym.

För hela planområdet gäller att en yta motsvarande 5% av den totala tillkommande takytan ska anordnas som växtbäddar, regnträdgårdar eller motsvarande lösning för fördröjning av dagvatten, detta regleras med en generell planbestämmelse.

Kvarteret angränsar till fastighet Söderby 2:62 och för att nivåskillnaden mellan parkeringsytan, bostadsgården och stråket som leder över grannfastigheten ska kunna mötas så ska en stödmur uppföras intill fastighetsgräns på Söderby 2:61:s sida, **f₇**. Vid två platser på parkeringsytan ska trappor anläggas som leder upp till gatunivå, **f₆**.



Bild 22: Illustration som visar gågatan mellan parkeringsytan, bostadsgården och grannfastigheten Söderby 2:61. Illustration White Arkitekter AB.

Mellan centrumbyggnaden och bostadsområdet, på fastighet Söderby 2:62, skapas en gågata som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, se bild 22 och 23. Detta regleras genom planbestämmelsen **x**. Gågatan ska också vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik och har utformats vad gäller bredd till exempel för att uppfylla de krav som finns, **z**.



Bild 23: Sektion för gågata mellan centrum och bostadskvarteret. Här syns Brandbergsskolan längst till höger där gatan mellan bostäderna och skolan syns. Sedan följer bostadshuset närmst centrum där butikslokaler finns i bottenvåning. Illustration White Arkitekter AB

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram som reglerar den utvändiga gestaltningen av byggnader och öppna ytor. Detta beskriver hur gestaltungsprinciperna för hur bland annat byggnader, gatubeläggning, skyltar och bostadsgårdar ska se ut. Där beskrivs också dagvattenhanteringen och hur frågan ska hanteras i utbyggnadsskedet enligt de planbestämmelser som finns.

Kvalitetsprogrammet är knytet till exploateringsavtalet som skrivs mellan fastighetsägare och kommun.

Solstudier

En solstudie har tagits fram för förslaget som visar hur den nya exploateringen fäller skuggor den 21 mars och den 21 juni. Den äldre bebyggelsen skuggar till viss del den nya bebyggelsen under morgontimmarna i mars och i juni. Under dagen och under sen eftermiddag är en ytterst liten del av de byggnaderna skuggade då de fångar upp solen från syd. Under kvällen skuggar den nya bebyggelsen äldre bebyggelse längs Norra Kronans gata till en viss del. Effekterna anses vara av mindre karaktär i ett helhetsperspektiv, se bild 23 - 37.

21 mars kl. 07:00, 09:00, 11:00, 13:00, 15:00, 17:00.

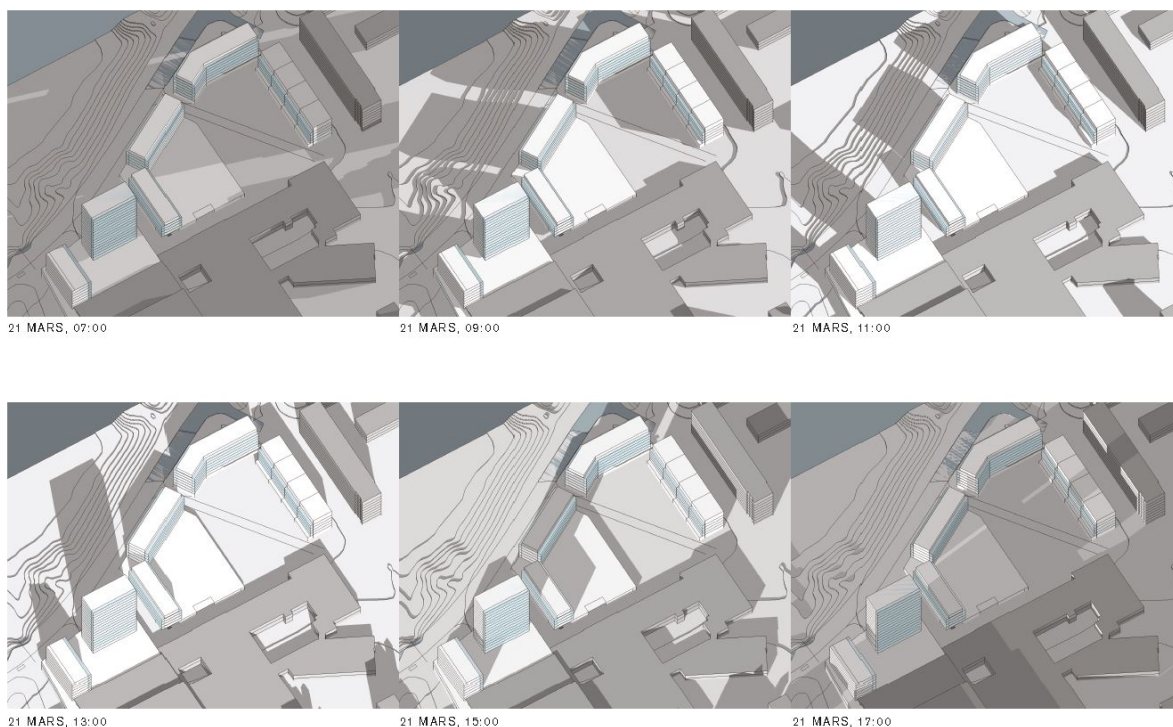


Bild 24 – 29. Illustration White Arkitekter AB

21 juni kl. 07:00, 09:00, 11:00, 13:00, 15:00, 17:00, 18:00, 19:00, 20:00.

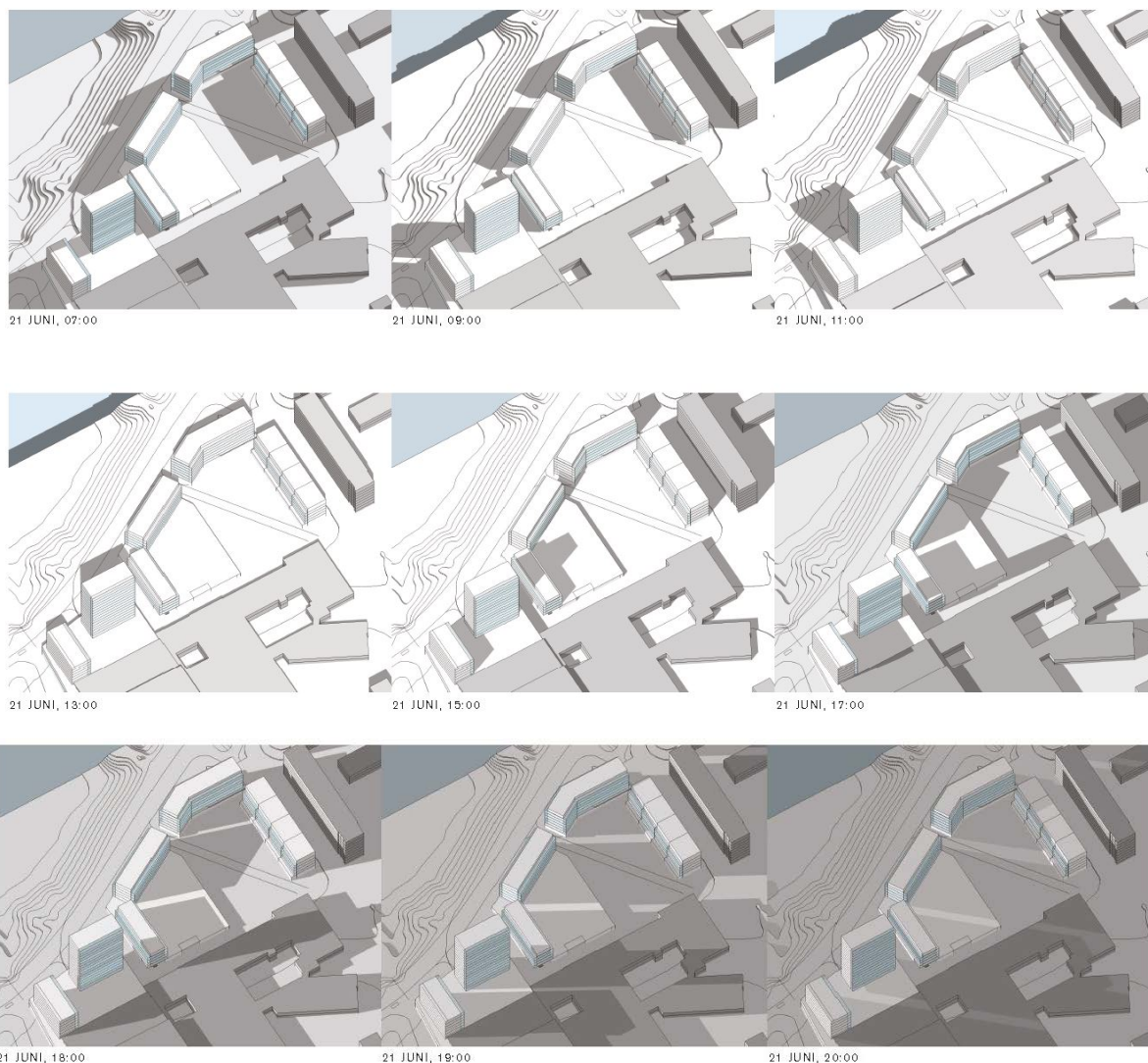


Bild 30 – 38. Illustration White Arkitekter AB.

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget innebär att området blir mer tillgängligt för gående och cyklister, då gång- och cykelbanor kommer göras tydligare och tryggare. Till exempel fylls gångtunneln under Brandbergsleden igen så att gång- och cykeltrafiken sker ovan mark, vilket gör att det kommer vara lättare att orientera sig i området. Det kommer fortsättningsvis finnas möjligheter att parkera med bil och cykel nära centrumbyggnaden och busstrafiken kommer fortsatt vara tät.

Parkering

Flexibla parkeringstal tillämpas enligt den parkeringsstrategi som kommunen just nu tar fram. Den beräkning som gjorts är projektspecifik och hänsyn tas då till att Brandbergen centrum tillhandahåller närservice, ligger nära skola och förskola, och att det finns god kollektivtrafik med under 200 meter till buss som går med högst kvartstrafik till Handen och Gullmarsplan.

För bostäder ges rabatt för mindre lägenheter enligt nedan tabell:

bpl = bilplats

lgh = lägenhet

Grundparkeringstal Brandbergen centrum ligger i zon B i Haninge kommun.	100 %	0,7 bpl /lgh
Rabatt för mycket god tillgänglighet Högst 200 m till busshållplats med kvartstrafik, livsmedelshandel/dagvaruhandel, högst 400 meter till skola/förskola.	-20 %	0,56 bpl /lgh
Besöksparkering Grundparkeringstal för besöksparkering	-	0,1 bpl/lgh
1 ROK – 79 st. 35-41 kvm	- 30%	32 bpl
2 ROK – 97 st. 42-54 kvm	-	54 bpl
3 ROK – 67 st. 60-71 kvm	-	38 bpl
4 ROK – 43 st. 78-86 kvm	+ 20%	29 bpl
Totalt		182 bpl

För centrumverksamhet gäller p-norm enligt tabell nedan:

Butiker – 13065 kvm	25 bpl/1000 kvm	327 bpl (inkl. besökare och sysselsatta)
Kontor/verksamheter – 4167 kvm	18 bpl/1000 kvm	75 bpl
Totalt		402 bpl

Beläggningsgrad i procent.

Lokaltyp	Vardag 10-16	Fred. kl. 16-19	Lördag kl. 10-13	Natt
Bostäder (boende)	75 %	75 %	75 %	95 %
Bostäder (besök)	30 %	70 %	50 %	40 %
Kontor	75 %	30 %	10 %	10 %
Närbutik	40 %	85 %	100 %	0 %

Utifrån detta kan en samutnyttjanderabatt ges:

Lokaltyp	Vardag 10-16	Fred. kl. 16-19	Lördag kl. 10-13	Natt
Bostäder (besök)	9	20	15	12
Kontor	56	23	8	8
Närbutik	245	278	327	0
Summa	310	321	395	281

SUMMA:

Bostäder (153+29) +köpcentrum (327) och kontor (75)=584 bilplatser

SUMMA EFTER SAMUTNYTTJANDE:

Bostäder (153)+ samutnyttjade (besök. för bostäder, köpcentrum och kontor) (395)= 548 stycken parkeringsplatser sammanlagt.

Total antal bpl	Antal bpl	Reduktion
Förre samutnyttjande	584	0 %
Efter samutnyttjande	395+(153 boende)	Ca 8 %

Utöver detta ska handikapparkeringar anordnas inom 25 meter från offentliga lokaler. Elstolpar för laddning av elbilar, elcyklar och elmopedar bör installeras i de mest attraktiva parkeringslägena.

ALLMÄN PLATS

Park, natur och rekreation

Till de nya bostadskvarteren hör bostadsgårdar där lekplatser för de minsta kan anordnas. Samtliga gårdar uppförs på bjälklag som ska dimensioneras för att träd och annan växtlighet ska kunna slå rot.

Brandbergsparken ligger ett tiotal meter från planområdet och har funktionen av rekreativ mötesplats mitt i Brandbergen. Planområdet ligger också med god tillgänglighet till Tyresta nationalpark, Forsla kärr och andra större naturområden som erbjuder friluftsliv.

GATOR OCH TORG

Gång- och cykelnät

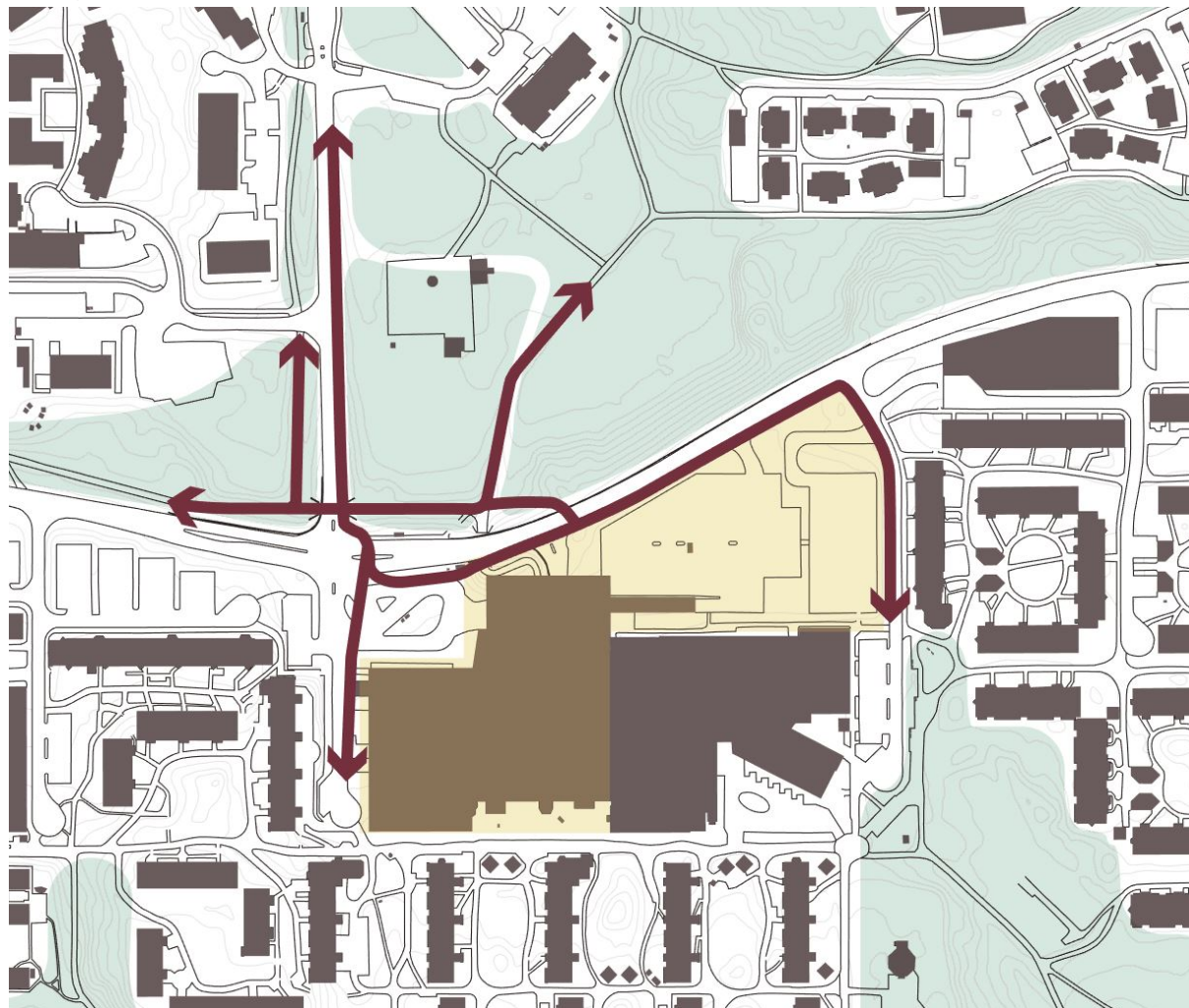


Bild 39: Nya rörelsestråk för gångtrafikanter och cyklister i Brandbergen. Gång- och cykelbanan som tillkommer längs Brandbergsledens södra sida, en kortare del av Brandbergsledens norra sida och Norra Kronans vägs västra sida ingår i detaljplanen för Brandbergen centrum.

Gångtunneln som går under Brandbergsleden i höjd med centrumbyggnaden fylls igen och gång- och cykeltrafiken leds om för att gå i samma plan som Brandbergsleden, detta för att öka orienterbarhet, tillgänglighet och skapa tydliga flöden såväl inom detaljplaneområdet som till och från hela Brandbergen och Vendelsöalm. En gång- och cykelbana ska byggas längs Brandbergsledens södra sida och Norra Kronans västra sida på kommunal mark, ett visst intrång på kvartersmark kommer ske. Då tunneln tas bort byggs också en gång- och cykelbana längs Vendelsöalmsvägen för att stärka stråket norr ut. En refug byggs på Brandbergsleden för att öka tryggheten för gångtrafikanter som korsar gatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer fortsättningsvis trafikera området på samma sätt som idag. Närheten till bussterminalen ger de boende i de nya husen goda förutsättningar att inte vara beroende av bilresor till jobb, service och skola. Omgestaltningen av busstorget har under processens gång uteslutits ur detaljplanearbetet och är därför inte längre med i detaljplaneområdet.

Gatunät

I det nya planförslaget tillkommer inga nya kommunala gator. Utfarten till centrumbyggnadens inlastningskaj behålls på samma plats. Brandbergsledens och Norra Kronans vägsektioner förändras i och med att gång- och cykelbanor byggs vid dessa sträckor vid genomförandet av detaljplanen.

Parkering

Inom planområdet finns det ingen kommunalägd parkering. Däremot har kommunen två mindre parkeringsplatser i anslutning till området, en vid Jungfruns gata och en vid Norra Kronans gata.

GESTALTNING – ALLMÄN PLATSMARK

Vid gestaltning av allmän platsmark ska *Gestaltningssystem för den yttre miljön i Haninge kommun*, antagen år 2013, följas tillsammans med det kvalitetsprogram som tillhör planhandlingarna. Detta gäller för de nya vägsektionerna för Brandbergsleden och Norra Kronans gata, samt för den mindre plats som bildas där dessa gator möts.

BULLER

Mot områdets södra sida har inga ekvivalenta nivåer uppnåts över 50 dB(A), medan det på områdets norra sida är stora delar som överstiger 55 dB(A) vid ekvivalenta nivåer. Det innebär att riktvärden för buller överskrids och att avstegsfall måste tillämpas för vissa bostäder. Detta redovisas vidare i tillhörande bullerutredning.

För att uppnå kraven på bullernivåer från vägtrafik har husen utformats på ett sådant sätt att alla lägenheter har minst hälften av boningsrummen vända mot gården, vilket då är den tysta sidan. Se bild 40 – 43 för exempel på hur planlösningar kan se ut.

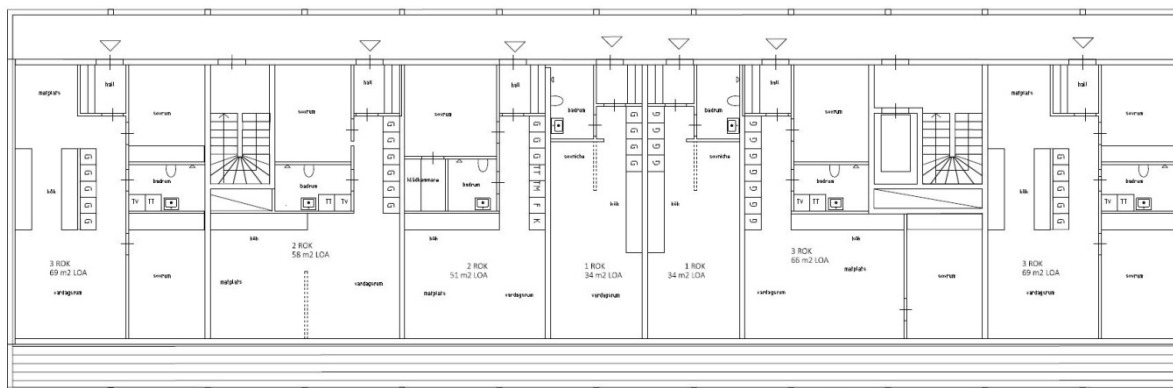


Bild 40: Exempel på planlösningar för husen med fasad mot Brandbergsleden. Loftgången är vänd mot gata, uteplatser är vända mot innergården och tyst sida. White Arkitekter AB

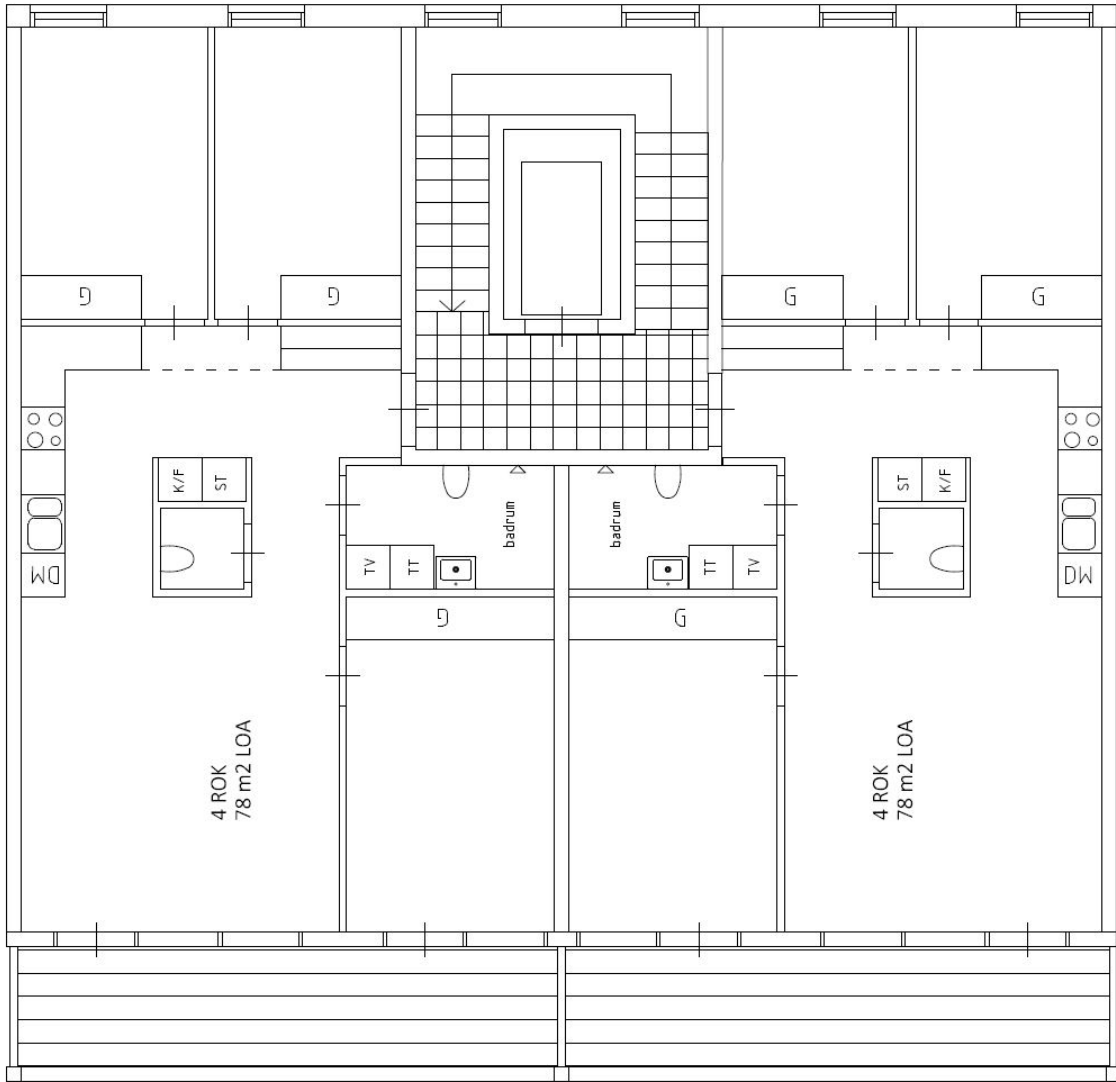


Bild 41: Exempel på planlösning för huset mot Norra Kronans gata. White Arkitekter AB

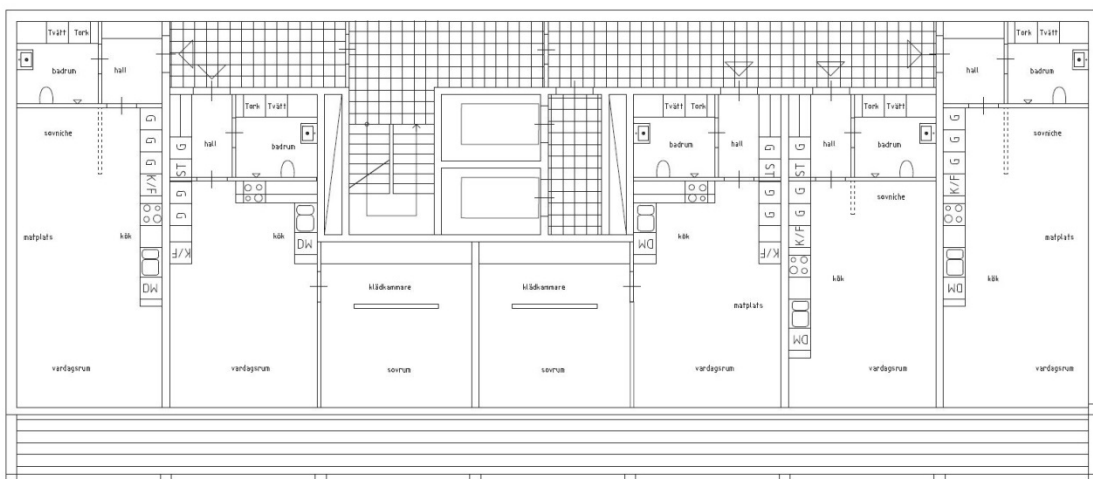


Bild 42: Exempel på planlösningar för byggnaderna ovanför centrumbyggnaden.

TRYGGHET

I medborgardialogen har det framkommit att området uppfattas som otryggt, speciellt de senare tiderna på dygnet. Förslaget till detaljplan syftar därför till att öka tydligheten i stråken genom området, öka befolkningen genom förtätning av bostäder och öppna upp byggnaderna mot gatan genom butikslokaler med fönster i bottenvåning. Parkeringsytan som idag står öppen kommer enligt förslaget omgärdas av byggnader, vilket gör att fler kommer ha uppsikt över platsen än idag.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ett mindre område inom detaljplanen består av lera vilket eventuellt kan påverka grundläggningen av byggnader. Detta ska utredas och säkerställas i bygglovsskedet. Området är fyllt med sprängsten, som på vissa håll troligen uppgår till 10 meter, detta är dock inte säkerställt i geoteknisk utredning men har bekräftats i projekteringsritningar för de VA-ledningar som går i marken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige år 2010, ska tillämpas inom detaljplaneområdet vilket innebär att allt dagvatten ska i första hand tas hand om lokalt. Behovsbedömning visar att det finns viss mindre risk för översvämning i planområdets norra delar, och därför är det av särskild betydelse att området har kapacitet att omhänderta, fördröja och infiltrera dagvatten inom detaljplaneområdet.

En dagvattenutredning visar att det är möjligt att inte öka avrinningsvolymerna och föroreningarna från området om växtbäddar eller regnträdgårdar anläggs till en yta av motsvarande 5% av den tillkommande takytan, och att ett magasin byggs under parkeringsytan till en storlek om 160 kubikmeter. Utredningen förhåller sig till klimatförändringar och de regnmängder som rekommenderas enligt Svenskt vatten, P110 2016. För att uppskatta reningsbehovet för att skydda recipienten Drevviken har riktlinjerna för 1M använts som underlag. Dessa är de striktaste riktvärdena enligt Riktvärdesgruppens bedömning 2009 och har utformats som riktlinjer för direktutsläpp till mindre vattendrag (Riktvärdesgruppen 2009). Enligt förslag till detaljplan för Brandbergen Centrum förväntas dessa riktvärden överskridas endast av kadmium (Cd). Reduktionsbehovet för att uppfylla riktvärdena för kadmium-halten är 30 %.



Bild 43: Exempel på hur en växtbädd eller regnträdgård kan konstrueras. Bildkälla: Grågröna systemlösningar för hållbara städer, Inventering av dagvattenlösningar för urbana miljöer, Vinnova 2014

I den gågata som anläggs mellan bostadshusen i kvarter 02 och Brandbergsskolan ska det vid bygglovsskedet garanteras att den anläggs på ett sådant sätt att bakfall av dagvatten inte sker mot Brandbergsskolan.

Ledningsnät

Till den tillkommande bebyggelsen behövs det nya anslutningar för vatten- och avloppsledningar vilket innebär att nya ledningar behöver dras. Kommunala ledningar kommer att leda i mark fram till 0,5 meter från fastighetsgräns. Från anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för att ledningar kan kopplas på till 3D-fastigheten.

Trycknivån i dagens vattenledningar är begränsad. Ledningarna klarar att försörja hus i samma höjd som de befintliga byggnaderna i Brandbergen. Det betyder att de högre husen som förläggs ovanför centrumbyggnaden kommer behöva installera egna tryckstegringsstationer och detta regleras och redovisas i bygglovsskedet.

I Brandbergsleden går det ledningar för fjärrvärme och tele som inte ska flyttas. Skulle behov av flytt uppstå ska detta utföras av respektive förvaltare av ledningarna, men bekostas av fastighetsägaren.

I och med planförslaget behövs en elnätstation tillkomma för att försörja de nya byggnaderna. För denna finns en yta avsatt i plankartan, **E**.

Vid anläggning av marken mellan Söderby 2:61 och 2:62 bör avrinning av vattenflöden säkerställas genom till exempel dränering, detta för att undvika bakfall. Detta säkerställs vid detaljprojektering och bygglovsskede.

Avfall

Kommunens plan för avfallshantering, antagen i kommunfullmäktige år 2011, ska följas. Ytor för avfallshantering ska avsättas i respektive bostadshus. För centrum fortsätter avfall hämtas i inlastningsutrymmet, vid behov ska detta samordnas mellan fastighetsägarna av Söderby 2:60 och Söderby 2:62. Norr om Söderby 2:62 planeras en körväg för sopbilar så att avfallshämtning kan ske på fastigheten. Vägen är anpassad för sopbilar och ska vara enkelriktad från Norra Kronans gata och ut till Brandbergsleden.

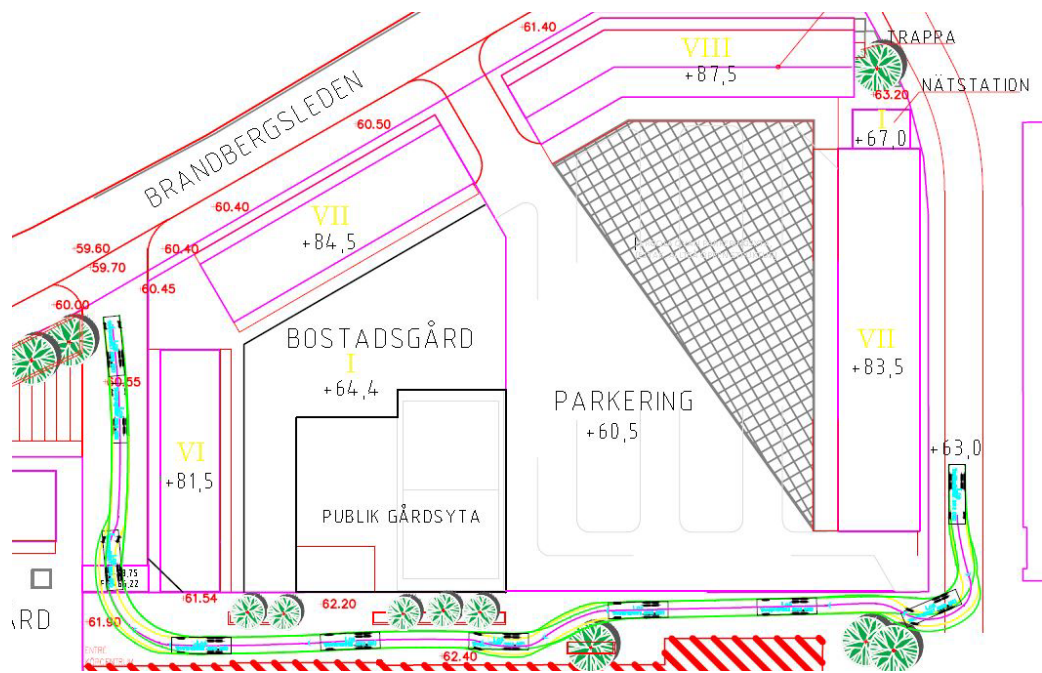


Bild 44: Utdrag ur projekteringsunderlaget som visar hur ett körfält för sopbilar kan se ut. Illustration White Arkitekter AB.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken kap 6 §11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Detaljplanens syfte förväntas, utifrån miljöbedömningens planåtgärder, medföra minskade koldioxidutsläpp eller att de behållas på samma nivå. Det finns inte några kända natur- eller rekreativa värden inom planområdet, vilket gör att ingen natur- eller rekreationsområde påverkas. Sammantaget bedöms att en exploatering av fastigheten i den omfattning som detaljplanen reglerar inte innebär en betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte göras. Hela miljöbedömningen redovisas som en bifogad utredning till detaljplanen.

Stadsbild

Centrumområdet i Brandbergen uppfattas idag som en entré till Brandbergen och får med det nya planförslaget en ny front. Invånare eller andra brukare av området kommer i framtiden mötas av butiksfronter och bostadshus istället för dagens parkerings- och inlastningsområde. Entréer kommer uppfattas tydligare och med verksamheter i bottenvåningarna så kommer det redan befintliga livet i Brandbergen centrum bli synligare. Bostadskvarteret i öster är tätbebyggt med sju till åtta våningar för att koppla siluetten till befintlig bebyggelse, till exempel längs Norra Kronans gata. Kvarteret i väster, som bland annat innebär en påbyggnad på centrumbyggnaden, får två högre bostadshus som kommer bilda ett nytt landmärke för Brandbergen. Bostadshusen möter Brandbergen centrum och de två första våningarna bildar en front mot Brandbergsleden med entréer till centrum.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga fornlämningar eller annan skyddad kulturmiljö, dock är planförslaget tänkt att verka som en förnyelse av Brandbergens centrum som återkopplar till befintlig bebyggelse.

Natur och landskapsbild

Området kommer förses med bostadsgårdar och planteringar vilket betyder att andelen grönyta inom planområdet ökar väsentligt. Bebyggelsen förändrar också landskapsbilden, vilken nu blir mer varierad med tillkommen grönska, tydligare gatustruktur och landmärken.

Rekreation

Närheten till rekreativa naturområden med friluftsliv kvarstår, tillgängligheten och närheten till Tyresta nationalpark, Forsla kärr, med mera är god. För barnen kommer möjligheterna till lek nära bostaden vara god då bostadsgårdarna är lättillgängliga och relativt stora i jämförelse med det centrala läget i centrum.

BARNKONSEKVENSER

Förslag till detaljplan förbättrar gångstråket mellan skolbyggnaden och busstorget, där många unga tar bussen till och från sina aktiviteter. Gångstråket blir tydligare och går i marknivå, samtidigt som det planeras för butiker och bättre belysning längs den vägen. Längs stråket tillkommer det också bostäder vilket befolkar området i större grad än vad det är idag. Centrumområdet förväntas upplevas som mer tryggt efter att detaljplanens förslag är genomfört.

I samband med bostadsförtätningen kan det uppstå behov av fler förskoleplatser i området. I Brandbergen finns det planberedskap i närheten av centrum vilken skulle svara för eventuella framtida behov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighet	Gemensamhets- anläggning	Lantmäteriförrättning	Servitut/ rättigheter
Söderby 2:60	Gemensamhetsanläggning för parkering upprättas mellan fastighet Söderby 2:60 och 2:61.	En 3D-fastighet bildas för de bostadshus som finns inom fastigheten, med tillhörande bostadsgård, genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten.	Servitut för väg upprättas genom ansökan hos kommunala lantmäterimyndigheten till Söderby 2:62s fördel, och med belastning av Söderby 2:60.
		Söderby 2:60 förvärvar mark av Söderby 2:61 genom att fastighetsgränsen flyttas ca 9 meter öster ut (1,5 meter från bostadshuset på Söderby 2:61s fastighet). Markförvärvet omfattas av ca 400 kvm. Se bild 45.	Rättighet för 3D- fastighet att ta sig ut till respektive entré mot gata upprättas.
			Servitut för x-och z- område upprättas mellan kommun och fastighet Söderby 2:61 och belastar fastigheten.
Söderby 2:61	Gemensamhets- anläggning	Lantmäteriförrättning	Servitut/ rättigheter
	Gemensamhetsanläggning för bostadsgård upprättas mellan samtliga bostadshus på fastigheten.	Söderby 2:60 förvärvar mark av Söderby 2:61 genom att fastighetsgränsen flyttas ca 9 meter öster ut (1,5 meter från bostadshuset på Söderby 2:61s fastighet). Markförvärvet omfattas av ca 400 kvm. Se bild 45.	Ledningsrätt för kommunala VA- ledning till Haninge kommuns förmån upprättas genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten, vilken belastar Söderby 2:61. Till grund för detta ska en överenskommelse upprättas. Se bild 46.
	Gemensamhetsanläggning för parkering upprättas mellan fastighet Söderby 2:60 och 2:61.	Ett intrång på fastigheten av fastighet Söderby 2:27 sker för att ge plats för gång- och cykelbana.	
Söderby 2:62	Gemensamhets- anläggning	Lantmäteriförrättning	Servitut/ rättigheter
			Servitut för x- och z- område upprättas mellan kommun och fastighet Söderby 2:62 och belastar fastigheten.

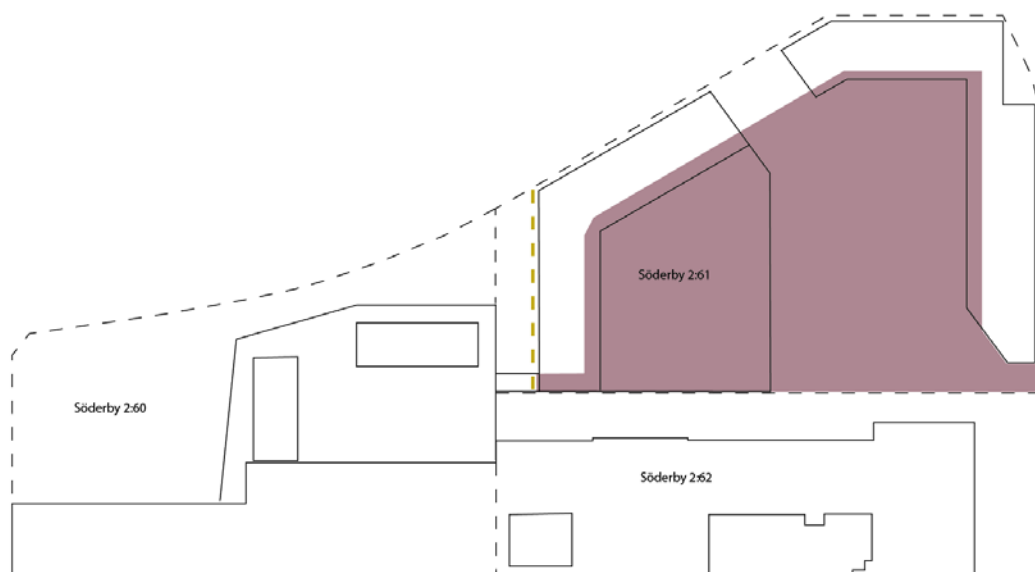


Bild 45: Bilden ovan visar nuvarande fastighetsstruktur med streckad linje och gul streckad linje visar hur Söderby 2:60 förvärvar mark från Söderby 2:61. Lila område visar gemensambetsanläggning som bildas för parkering mellan Söderby 2:60 och Söderby 2:61.

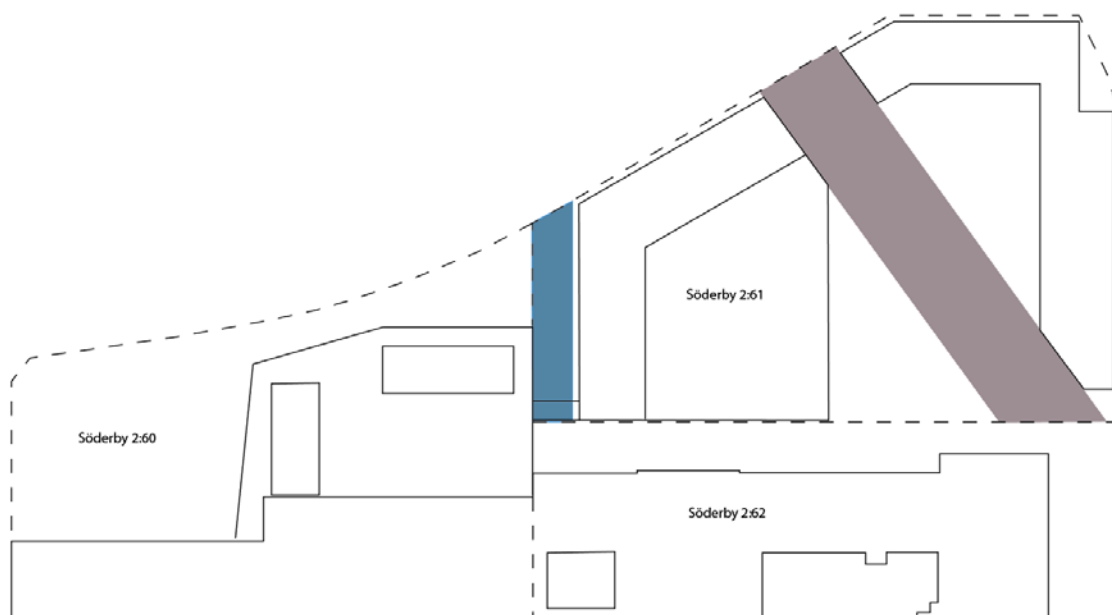


Bild 46: Bilden ovan visar det u-område (lila område) som ger Haninge kommun tillträde till de kommunala va-ledningar som går i marken. Rättighet för ledningarna ska upprättas genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Blått område visar det servitut för väg som upprättas mellan Söderby 2:62 och Söderby 2:60.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanesamråd: 2015-12-15 – 2016-01-26

Granskning: 2016-08-26 – 2016-09-16

Antagande: kvartal 1 2017

Laga kraft: detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagen detaljplan under förutsättningen att den inte överklagas.

Preliminär byggstart: år 2017, efter beviljat bygglov.

Denna tidplan har angivits under förutsättningen att detaljplanearbetet går som planerat och att antagen detaljplan inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator, gång- och cykelbanor.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nyttillkommen bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet (ledning för vatten, spillvatten och dagvatten) vilka kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarna samt för framtida underhålls- och reparationsarbeten fram till och med varje enskild förbindelsepunkt. Inom ett område finns allmänna vatten- och dagvattenledningar förlagda inom kvartersmark i planområdet, detta område är i plankartan markerat med u. Kommunen ska utöver planbestämmelsen u tillförskaffa sig rätt att bibehålla ledningar inom den enskilda fastigheten genom ledningsrätt.

Förbindelsepunkter för nyttillkommande fastigheter kommer att upprättas i samband med utbyggnaden av de kommunala anläggningarna.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Enskilda byggnader och anläggningar

Exploatör eller fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Utbyggnad och framtida underhåll av vatten-, spillavlopps- och dagvattenledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el- och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerad gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken, områden markerade med g₁ i plankartan, ligger på de fastighetsägare som ingår i anläggningssamfälligheten. Gemensamhetsanläggningarna bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Denna anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

Övrigt

Respektive ledningshavare för till exempel el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägaren är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggherren, men flytten utförs av ledningsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Detaljplaneförslaget innebär att Brandbergsledens södra sida byggs ut med en gång- och cykelbana. I samband med det byggs också en kort sträcka utmed Brandbergsledens norra sida för att binda ihop Vendelsömalmsvägens gång- och cykelbana med detaljplaneområdet, se bild 39. Allmänna platsmarken byggs ut av Haninge kommun och bekostas av Savana AB.

Underhåll och drift utförs av fastighetsägaren inom kvartersmark och av Haninge kommun inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar och anslutningar byggs ut av Haninge kommun fram till förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten står fastighetsägaren för utbyggnad, drift och samtliga kostnader.

Grundläggning mot u-området ska utföras med permanent spont eller motsvarande teknik för att möjliggöra underhåll av ledningar. Denna ska gå ner till bergsnivån för att säkerställa möjligheten till underhåll av dagvattenledningarna, exakt hur grundläggningen ska konstrueras ska utredas i projekteringsskedet.

Övriga ledningar

Längs Brandbergsleden ligger fibernätsledningar, vilka avses ligga kvar och ska beaktas vid tillbyggnaden av gång- och cykelväg och vid fyllnad av tunnel med mera.

AVTAL

Före antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer att reglera kostnader, inlösen av mark, ansvarsfördelning och genomförandefrågor, tryggnad av ledningars placering och tidplan med etappindelning med mera.

Mellan Savana AB och Tornberget fastighetsförvaltning AB ska avtal tecknas gällande gestaltning och genomförande av den markremsa som ligger på Tornberget fastighetsförvaltning AB:s mark angränsande mot Söderby 2:61 (kvarter 02).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan berörda parter (ägare av fastigheterna Söderby 2:60, 2:61 och 2:62, Haninge kommun och Tornberget fastighetsförvaltning AB) ansöka om lantmäteriförrättning. I detta fall gäller det bland annat fastighetsreglering, upprättande av gemensamhetsanläggningar och servitutsavtal, ansökan om ledningsrätt och fastighetsbildning. För detaljerad information se matris på sida 36.

I gällande detaljplan, S 55, finns idag planbestämmelse x ”marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik”. I och med planändringen utgår den bestämmelsen inom det nya planområdet och ett eventuellt servitut kopplat till planbestämmelsen ska därmed omförhandlas för de delar som kvarstår.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

I detaljplaneområdets nordöstra del finns ett u-område markerat i detaljplanekartan. Detta område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Även här har kommunen för avsikt att först avtala om överenskommelse med fastighetsägare för fastigheterna Söderby 2:60 och 2:61 för inrättande av ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Ansvar och kostnader för detaljplanens genomförande ska regleras genom kommande exploateringsavtal. Haninge kommun står för drift- och underhållskostnader av allmän platsmark, medan drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare ålägg att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Fastighetsägarna svarar för alla exploateringskostnader inom respektive kvarter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen på Haninge kommun, genom planarkitekt Ida-Maria Classon. Medverkande tjänstemän har främst varit:

Ida Hultman Karlsén, exploateringsingenjör
Karin Österdahl, anläggningsingenjör
Karl-Ossian Frimodt, VA-ingenjör
Jenny Blom, landskapsarkitekt
Christian Bascunan, enhetschef VA
Helena Hartzell, trafikchef
Kai Nurmi, vägmästare
Josefin Rhedin, bygglovsarkitekt
Daniela Stanislawska, förrättningslantmätare
Andreas Paulsson, stadsarkitekt
Kent Lindgren, trafikplanerare
Anna Högberg, processledare
Johan Tirén, processledare
Tove Dåderman, planarkitekt
Yasaman Ghanavi, planarkitekt
Anna Lina Axelsson, planchef

Övriga:

Koen Kragting, White Arkitekter AB
Viktor Nilsson, White Arkitekter AB
Magnus Kusoffsky, Ramböll AB
Jan Pons, Ramböll AB
Anna Seffel, Ekologigruppen
Hillevi Eklund, Ekologigruppen
Fredrik Hernborg, WSP
Per Lardner, WSP
Pia Sjöholm, WSP
Anders Rydberg, WSP