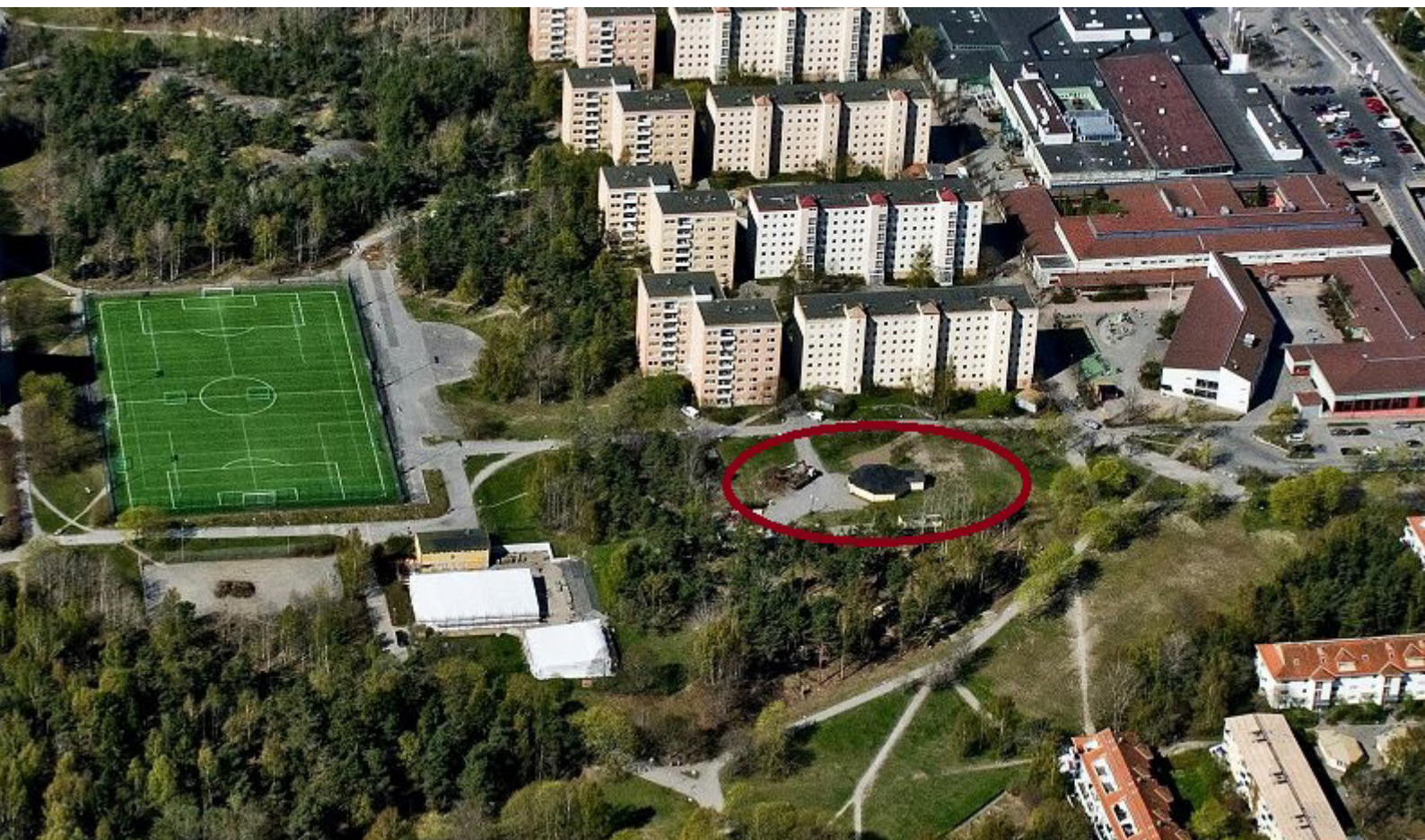


Detaljplan för Söderby 2:68, Dansbanan
Brandbergen

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT HANDLING

Begränsat standardförfarande

2017-10-20

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	1
Inledning	2
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar	6
Förändringar – Planförslag.....	11
Detaljplanens konsekvenser.....	13
Detaljplanens genomförande.....	14
Administrativa frågor.....	15

SAMMANFATTNING

Detaljplanen omfattar fastigheten Söderby 2:68 i Brandbergen, med en areal på 4039 kvadratmeter. På fastigheten ligger idag en dansbana som har uppförts med tidsbegränsat bygglov som förlängts i omgångar. Syftet med ny detaljplan för Söderby 2:28 är att ge planstöd åt befintliga anläggningar för dansbanan på Söderby 2:68, samt att fortsatt inrymma befintlig markanvändning som förskola. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2017-03-27 § 81.

Genom att planlägga Söderby 2:68 kan den nuvarande dansbaneverksamheten fortsätta och integreras som en plats för rekreation och kultur i det av översiktsplanen utpekade grönstråket.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

INLEDNING

BAKGRUND

Den 27 mars 2017, § 81 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderby 2:68 med syfte att ge planstöd för att kunna bevara dansbanan på Söderby 2:68 som besöksanläggning, samt att fortsatt inrymma befintlig markanvändning som förskola.

Gällande detaljplan S 55, som reglerar fastigheten Söderby 2:68, vann laga kraft 1971, Brandbergen. Stadsplanen omfattar cirka 24 hektar med huvudsaklig markanvändning för bostäder och centrumbebyggelse. Fastigheten Söderby 2:68 regleras som område för barnstugeändamål (förskola).

Inom planområdet låg tidigare en förskola, fram till rivning 1994. 1995 beviljades tillfälligt bygglov på Söderby 2:68 för att uppföra dansbana, kiosk och uppställning av container, vilket sedan förlängdes 1998, 2005, 2006 och 2010. Enligt beslut 2010-07-27 § D832 så kunde bygglovet förlängas till senast år 2015-08-24, med hänvisning till äldre plan- och bygglagen SFS 1987:10 8 kapitlet 14 § om att tillfälligt bygglov kan ges för en sammanlagd tid av längst 20 år.



Orienteringskarta över närområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa förutsättningar för att bevara befintliga anläggningar för dansbaneverksamheten på Söderby 2:68 som besöksanläggning samt att bevara framtida möjligheter att anlägga en förskola.

LÄGE OCH AREAL

Detaljplaneområdet ligger strax söder om Brandbergen centrum, i Haninge kommun. Inom planområdet, som är cirka 4039 kvadratmeter stort, ligger en dansbana med en sammanlagd byggnadsarea på cirka 150 kvadratmeter, kiosk på cirka 15 kvadratmeter samt uppställning av container. Fastigheten ansluter till Brandbergsparken samt till befintligt bostadsområde. I anslutning till fastigheten går en gång- och cykelväg som leder från Norra Kronans gata i norr, till idrottsplats i söder. Med tanke på dess läge bör planområdet vara skyddat från skadligt trafikbuller.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

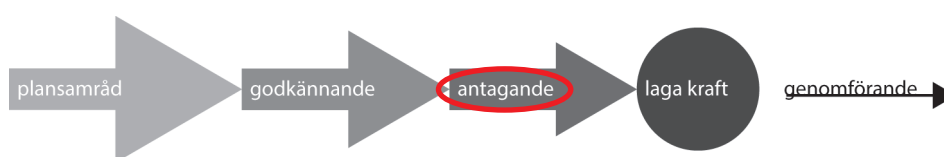
Planområdet utgörs av fastigheten Söderby 2:68, som ägs av av Akelius Fastigheter AB.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t ex markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

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

Begränsat standardförfarande :



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

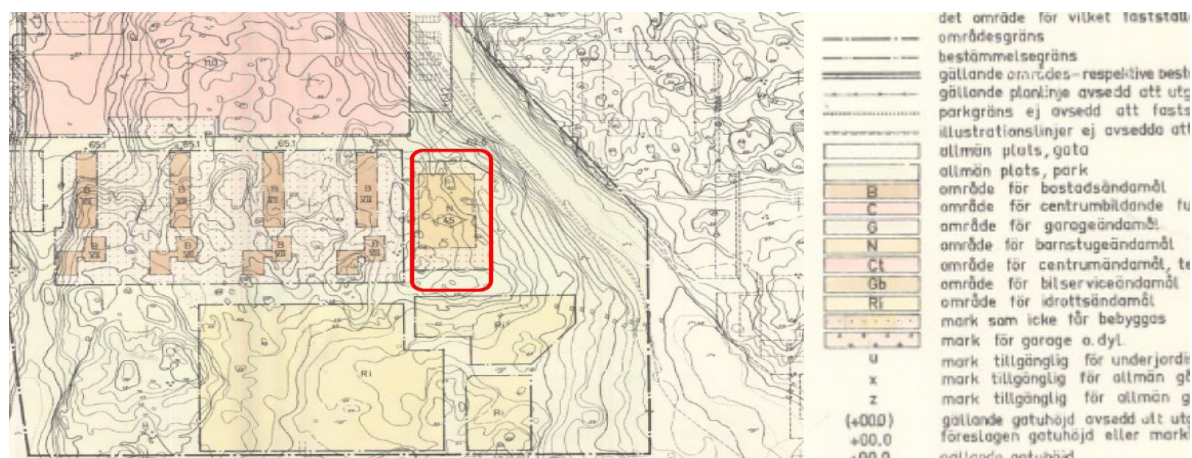
ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är Brandbergsparken utpekad som ett viktigt grönstråk som bör fortsätta utvecklas som grönstråk. Planavdelningen bedömer att funktionen som dansbana är förenlig med av översiktsplanen utpekade grönstråk.

Enligt Översiktsplanen finns det möjlighet att komplettera bebyggelsen i Brandbergen med både bostäder, verksamheter och ny infrastruktur. Ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras i närheten av Brandbergens centrum och utmed Brandbergsleden, Klockarleden, Söderbyleden och i grönområdet mellan företagsbyarna.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Gällande detaljplan S55, som reglerar fastigheten Söderby 2:68, vann laga kraft 1971, Brandbergen. Stadsplanen omfattar cirka 24 hektar med huvudsaklig markanvändning för bostäder. Centrumbyggnad utgör det norra mittenpartiet av stadsdelen Brandbergen, vilket har upphävts i samband med ny detaljplan för Brandbergen Centrum (2017-03-06 § 48). Gällande detaljplan för fastigheten Söderby 2:68 reglerar markanvändningen som barnstugeändamål, betecknat N, med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. Byggrätten regleras med en yttre gräns av prickmark som ej får bebyggas.



Utdrag ur gällande detaljplan S55, fastställd 1971.

UTVECKLINGSPROGRAM

Enligt Brandbergens utvecklingsprogram, antagen 2016, är planområdet utpekad som en del av kommundelens grönstruktur.

Brandbergen ligger i nära anslutning till grönområden som Högstaskogen, Forsla kärr och Tyresta nationalpark och naturreservat. Fastigheten ansluter till Brandbergsparken som är en grön lunga av stort värde för de boende i Brandbergen.

CYKELPLAN

I Haninge kommuns cykelplan, antagen 2010, redovisas inga planerade utbyggnader av cykel-länkar inom aktuellt planområde, men det finns en befintlig länk som sträcker sig längst med planområdet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt Haninge kommun dagvattenstrategi, antagen 2016, ingår planområdet i Drevvikens avrin-ningsområde. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnor-men till god ekologisk status med tidsfrist till 2027 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1). Drevviken har fastställt miljö kvalitetsnorm med kvali-tetskrav att förbättra vattenkvaliteten för att uppnå god ekologisk status till år 2027, och god ke-misk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar - som dock inte får öka, samt tributyltennföreningar som har tidfrist till 2027.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och eko-nomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskri-ver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kva-litetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jäm-fört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet som omfattas av fastighet Söderby 2:68 ligger i Brandbergen sydost om Brandbergens centrum. Planområdet ansluter med en trädbevuxen slänt i öster till Brandbergsparken. I anslutning till fastigheten går en gång- och cykelväg som leder från Norra Kronans gata förbi planområdet söderut till Brandbergens idrottsplats och Brandbergsbadet.

På fastigheten finns en befintlig platsbyggd dansbana om cirka 150 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader i form av kiosk och toalett.

KULTURMILJÖ

Befintlig byggnad på fastigheten bedöms inte ha kulturhistoriskt värde. I närmiljön finns inte någon värdefull bebyggelse för kulturmiljövården.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATURVÄRDEN

Delar av fastigheten är i nuläget bebyggd med dansbana och tillhörande komplementbyggnader. De obebyggda delarna består av gräsmark och yngre träd. Fastigheten ansluter till Brandbergsparken. Området bedöms inte ha några höga naturvärden.



Dansbanans befintliga anläggningar med omgivning.

REKREATION

Dansbanan är en plats för nöje och rekreation med olika aktiviteter riktade till folk olika åldrar. Planområdet ansluter i öster till Brandbergsparken där det finns en större lekplats i flera nivåer, utegym, tennisbanor och grillplats. Söder om planområdet finns även en idrottsplats och ett utomhusbad.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I planområdets närhet finns det service i form av Brandbergsskolan som ligger strax norr om planområdet, idrottshall, musikskola och fritidsgård. Det finns även service som vårdcentral,

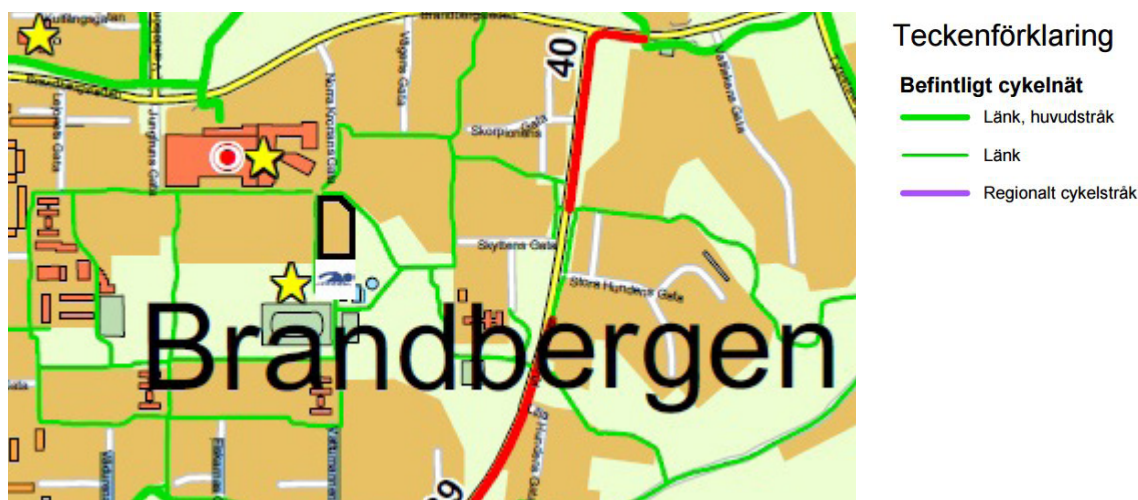
familjecentral samt en träffpunkt för kommundelens äldre invånare.

Brandbergen centrum innehar flera kommersiella tjänster som exempelvis en biograf, flera apotek, restauranger och livsmedelsbutiker. Större arbetsplatser finns främst inom verksamhetsområdena som ligger mellan Handen och Brandbergen längs väg 73.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Från Brandbergen är det möjligt att gå eller cykla på trafikseparerade gång- och cykelvägar till Vendelsöholm och Handen. Befintlig cykellänk förbinder planområdet med övriga Brandbergen och huvudstråk för cykelnät för förbindelse västerut mot Handen och norrut mot Vendelsö.



Utdrag ur kommunens Cykelplan, antagen 2010, med planområdet markerat med svart linje.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns cirka 400 meter nordväst om planområdet vid Brandbergen centrum. Bussträckan Brandbergen centrum - Handen avgår ungefär var tionde minut, men det finns också flera avgångar varje timme mot Gullmarsplan, Dalarö, Vendelsö och Tyresö.

Gatunät

Brandbergen är planerat och utbyggt efter SCAFT: s idéer om trafikseparering. Detta innebär att matargator leder biltrafik in i området genom säckgator. Planområdet ligger cirka 250 meter från huvudgatan Brandbergsleden som leder till planområdet från Norra Kronans gata via gång- och cykelväg.

Parkering

Det finns ingen parkering inom planområdet. Däremot kan man parkera på parkeringsplatserna vid Norra Kronans gata eller vid Brandbergen centrum's parkering som ligger strax norr om planområdet.

SOCIAL MILJÖ

I Brandbergen bor cirka 11000 personer. Antalet barn i åldrarna 0-6 år samt antalet personer i åldrarna 45 år och uppåt har ökat medan antalet personer i åldrarna 16-24 år har minskat något under de senaste tio åren.

Viktiga mötesplatser i planområdets närhet innefattar Brandbergen centrum, som förutom sin kommersiella verksamhet även inrymmer en ungdomsgård, och en träffpunkt för kommunedens pensionärer.

Dansbanan arrangerar flertalet aktiviteter för olika åldrar, från valborg till mitten av september. Bland annat anordnas aktiviteter som kvällsdans, valborgsfirande, festival, midsommarfest, danskurser, loppmarknader med mera.

Barnperspektiv

I planområdets närhet finns det utöver dansbanan även andra aktiviteter och lokaler som riktar sig till barn och unga, som exempelvis idrottsklubbar, biograf, bibliotek, fritidsgård, utomhusbad, lekplatser och idrottsplatser. Förskola och grundskola ligger i planområdets närhet vid Brandbergen centrum.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga kända eller misstänkta markföroreningar inom planområdet.

Buller

I anslutning till fastigheten går en gång- och cykelväg som leder från Norra Kronans gata i norr, till idrottsplatsen i söder. Planområdet ligger skyddat från trafikleder av den höga bebyggelsen kring Brandbergen centrum och de åtta våningar höga flerbostadshusen i området, varför planområdet kan anses vara skyddat från skadligt trafikbuller.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 850 meter från primär transportled för farligt gods på väg 73 och med god marginal från rekommenderad riskhanteringsavstånd för verksamheter från transportled på väg, som är 40 meter.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas planområdet som låg- till normalriskområde.

Översvämning och skredrisk

Enligt översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys rapport för Haninge kommun, godkänd 2013, finns det ingen noterad översvämnings- eller skredrisk för planområdet.

Trygghet

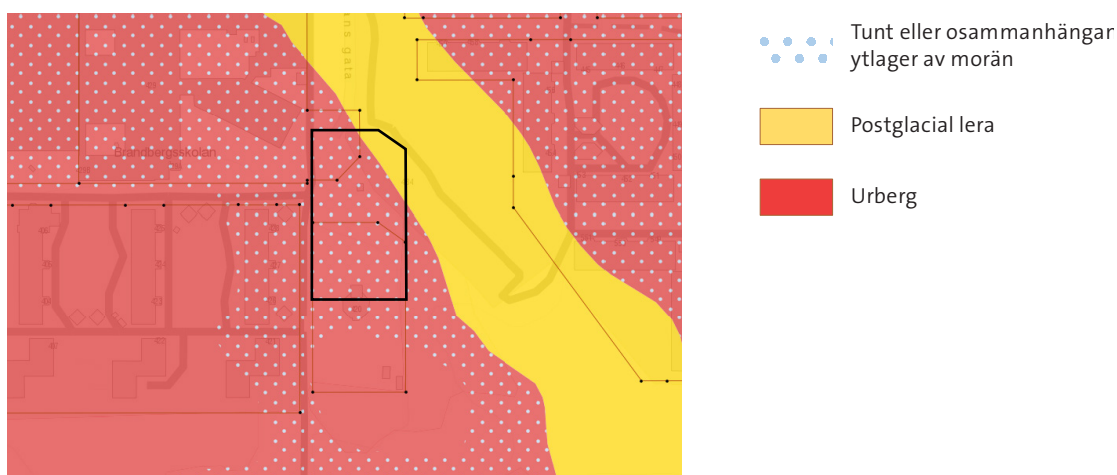
Dansbanan verksamhet kan skänka trygghet och gemenskap för Brandbergens invånare. Områ-

det är väl upplyst och är tillgängligt för fotgängare och cyklister.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i planområdet utgörs, enligt nedanstående utsnitt ur jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning, SGU, av urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Förutsättningarna för infiltration är sannolikt låga med tanke på de geotekniska förhållandena. Fastigheten har en svag lutning österut, och i fastighetsgränsen finns en slänt ner mot Brandbergsparken.



Utdrag ur SGU jordartskarta, med planområdet markerat med svart linje.

Grundvatten, vattentäkt

Ingen grundvattenförekomst har påträffats inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse har anslutning till kommunens huvudnät.

Dagvattenhantering

Söderby 2:68 har förbindelsepunkt till kommunala dagvattenledningar som leder dagvattnet västerut från planområdet vidare norrut mot Drevviken med fastställd miljö kvalitetsnorm att uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027. Ytligt dagvatten rinner även österut i slänten ner mot Brandbergsparken och infiltreras i vegetationen.

Energi

Befintlig bebyggelse är ansluten till elnät, fiberledning och fjärrvärmezonen. Fjärrvärmeledning som försörjer Brandbergen och Vendelsöalm ligger inom planområdet, på prickad mark.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunerna Haninge, Huddinge, Botkyrka,

Nynäshamn och Salems gemensamma Avfallsplan, som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Närmaste återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns inom Brandbergens centrumparkering.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns servisledningar för elnät, tv och bredband.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att ge planstöd för att kunna bevara befintliga anläggningar för dansbaneverksamheten på Söderby 2:68, samt att bevara framtida möjligheter att anlägga en förskola.

Planförslaget behåller samma förutsättningar som finns i gällande detaljplan S55 vad gäller egen-skapsgränser för angiven byggrätt. Markanvändningen inom planområdet regleras som **R** - besöksanläggning, och som **S₁** - Förskola.

Detaljplanen reglerar begränsningar av markens nyttjande, i form av prickad mark som ej får bebyggas samt korsmark som enbart får förses med komplementbyggnad. Korsmarken förläggs i den sydöstra delen av planområdet där det finns befintliga komplementbyggnader uppställning av container och kiosk.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att befintliga anläggningar för dansbanans verksamhet får en möjlighet att bli permanenta, och föreslår därmed inte någon ny bebyggelse. Högsta totalhöjd regleras till **10,0** meter.

Verksamheter

Förslaget innebär att dansbanan i Brandbergen kan fortstätta sin verksamhet, men bevarar även möjligheten att uppföra en förskola på fastigheten för eventuellt framtida behov.

Parkering

Parkering för privat trafik ska ske utanför planområdet då intilliggande väg inte är avsedd för privatbilism. Ambulans och färdtjänst har möjlighet att ta sig in till området och vända vid planområdets södra del.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader för kiosk och toaletter finns vid planområdets sydöstra del och regleras i förslag till ny detaljplan med korsmark.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet tillgängliggörs genom en gång- och cykelväg som leder från Brandbergens centrum och Norra Kronans gata i norr till idrottsplats i söder. Avståndet till närmsta busshållplats ligger vid Brandbergen centrum cirka 400 meter nordväst om planområdet. Grundskola ligger i närhet till planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas planområdet som låg-

till normalriskområde. Radonmätning bör utföras i samband med ny- eller tillbyggnad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet har förbindelsepunkt till kommunalt vatten- och avlopps nät, och planeras fortsätta använda samma förbindelsepunkt.

Dagvattenhantering

Enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12 ska dagvattnet i första hand hanteras lokalt för att minimera flöden och föroreningar. Planområdet ligger inom kommunalt huvudmannaskap för dagvattenhantering och har förbindelsepunkt till kommunala dagvattenledningar som leder dagvattnet västerut. Ytligt dagvatten kan även rinna österut mot Brandbergsparken och infiltreras i vegetationen.

Energi

Befintlig bebyggelse är ansluten till elnät, fiberledning och fjärrvärmezon. Fjärrvärmeledning som försörjer Brandbergen och Vendelsöalm ligger inom planområdet, på prickad mark.

Avfall

Återvinningsstation finns inom Brandbergens centrum parkering som ligger strax norr om planområde. Kommunens plan för avfallshantering, antagen i kommunfullmäktige år 2011, ska följas.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns servisleddningar för elnät, tv och bredband.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Planområdets miljöpåverkan regleras i 6 kap Miljöbalken samt 5 kap Plan- och bygglagen. I detaljplaneprocessens tidiga skede ska en behovsbedömning göras för att avgöra huruvida genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte är att ge planstöd åt befintliga anläggningar. Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken bedöms inte överskridas då detaljplanen reglerar befintliga förhållanden.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning av detaljplanen behöver göras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen bedöms inte medföra några förändrade konsekvenser för området i jämförelse med gällande detaljplan. Genom att ge planstöd åt befintliga anläggningar kan dansbanan fortsätta med sin verksamhet.

Konsekvenser för barn och unga

Genom att ge planstöd åt befintliga anläggningar kan dansbanan fortsätta med sin verksamhet som även riktar sig till barn och unga. Ny detaljplan har även bevarat möjligheten att uppföra förskola på fastigheten om behov skulle uppstå i framtiden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Dansbanans ideella verksamhet kan med planstöd fortsätta och därmed bidra till ett attraktivt Brandbergen. Då befintlig bebyggelse bevaras behöver inte den platsbyggda dansbanan rivas, vilket skulle innebära att resurser sparas. Dansbaneföreningen hyr marken av Akelius och underhåller själva sina anläggningar.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetsreglering
Söderby 2:68	R S1 Totalhöjd: 10,0 meter Prickmark Korsmark	Nej

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

Plansamråd: 22 maj 2017 till 7 juli 2017

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 20 september 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

För utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för planens genomförande betalas av fastighetsägaren.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner 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 bygg rätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tove Dåderman, planarkitekt

Mouna Djoudi, planarkitekt/assistent

Henrik Höglund, biträdande bygglovschef

Karolina Lundquist, bygglovshandläggare

Cecilia Petterson, GIS-samordnare

Ida Engström, miljöplanerare