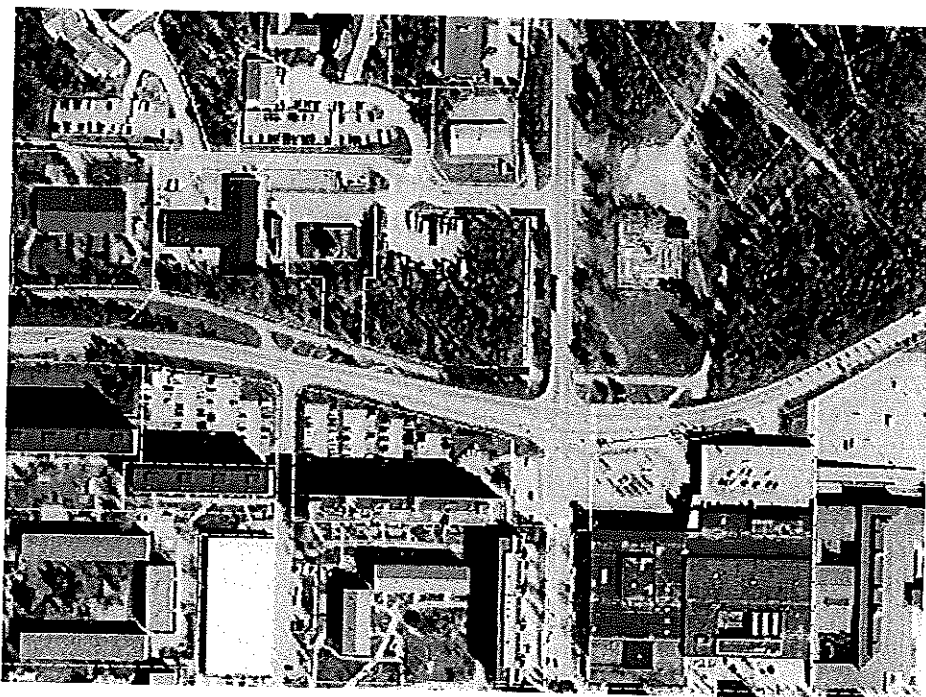


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Brandbergens islamska kulturcentrum, del av Söderby 5:1



Upprättad 2007-05-03
Reviderad 2007-08-19
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Kristine Månsson
Planarkitekt



PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ett muslimskt kulturcentrum innehållande verksamheter så som bibliotek, undervisningslokaler, samlings-sal/bönerum, gym etc. Kulturcentrumet ska fungera som en mötesplats för kommunens muslimer och för övriga invånare i Haninge kommun.

För området gäller en detaljplan antagen 1998-07-09 som medger uppförande av byggnader för lätt industri och hantverk. I dagsläget är planområdet obebyggt och används delvis som informell parkeringsplats.

Läge och areal

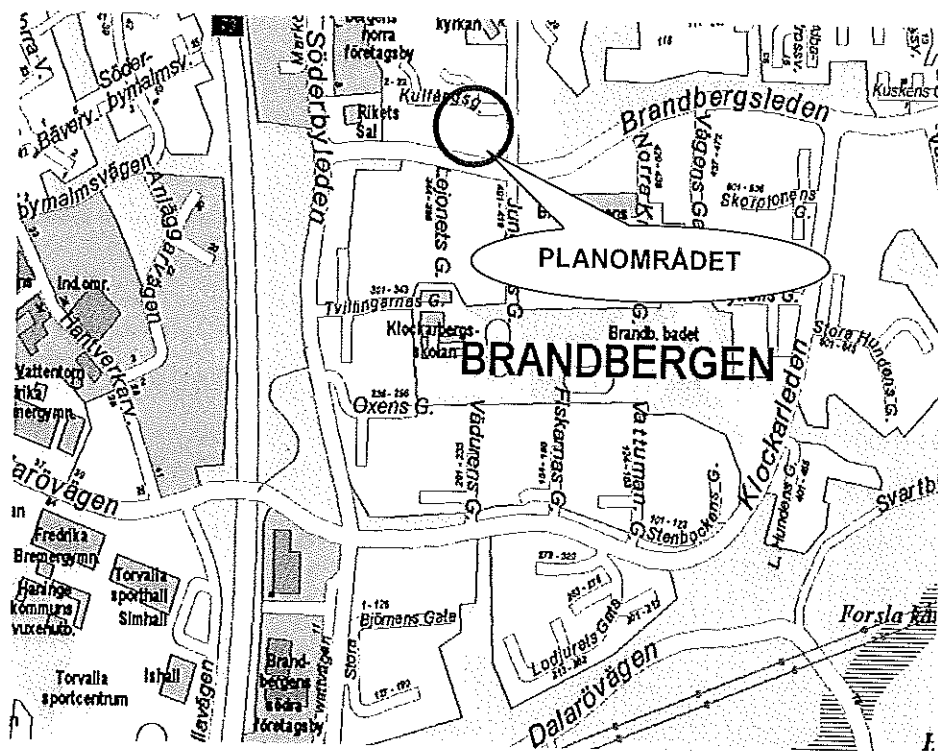
Planområdet ligger i nära anslutning till Brandbergens centrum, Brandbergsleden samt Vendelsömalmsvägen. Söder om fastigheten ligger ett bostadsområde och norr och väster om fastigheten finns mindre industribyggnader. Områdenas totala areal är ca 4 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Haninge kommun.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.



Planområdets läge i Brandbergen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Haninge kommun, antagen 2005-02-07 av kommunfullmäktige. Berört område redovisas som ett område med fortsatt markanvändning.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan antagen 1998-07-09 som medger uppförande av byggnader för lätt industri och hantverk.

Planprogram

Ett program för den aktuella planeringen har upprättats i juni 2006. Programmet har varit föremål för samråd under tiden 2006-07-17 – 2006-09-08, 2006-11-06 § 219 har kommunstyrelsen beslutat godkänna programmet som underlag för fortsatt planarbete.

Under våren 2007 upprättades en detaljplan för området och planförslaget har under perioden 2007-05-14 – 2007-07-09 varit föremål för samråd med berörda myndigheter och fastighetsägare m fl.

Detaljplaneförslaget varit föremål för utställning under perioden 2007-11-12 – 2007-12-10.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdets nuvarande användning

I dagsläget är planområdet obebyggt och används delvis som informell parkeringsplats.

Kringbebyggelse

Närmast kring fastigheten mot norr och väster, är mindre industribyggnader samt en skola uppförd. Öster om planområdet, på andra sidan om Vendelsömalmsvägen finns en minigolfbana samt en förskola. Mot söder, på andra sidan Brandbergsleden, finns flerbostadshusbebyggelse med parkeringsplatser framför husen.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 150 meter från Brandbergens centrum. Här finns livsmedelsbutiker, specialaffärer, restauranger, apotek, post etc.

Vegetation och övrig natur

Planområdet är idag till stor del bevuxen med gräs samt mindre lövträd. Det förekommer få solida träd. På fastighetens västra del finns en mindre kulle. Huvuddelen av planområdets marknivå är i höjd med Kulfångsgatan. Brandbergsleden i söder och Vendelsömalmsvägen har en väsentligt högre marknivå.

Geotekniska förhållanden

Den översiktliga geologiska undersökningen redovisar berggrund och morän inom området. Marken bedöms som byggbar för föreslagen bebyggelse, men en mer detaljerad geoteknisk undersökning avses genomföras i samband med byggnadsprojektering.

Planområdet utgörs troligen av normal- till lågriskområde för radon. Mätningen av gammastrålning skall genomföras i samband med byggnadsprojekteringen. Därefter får avgöras vilka eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtagas i byggnadens konstruktion.

Kort verksamhetsbeskrivning av illustrerat projekt

Muslimska församlingen i Brandbergen har för avsikt att uppföra ett kulturcenter i Brandbergen. Ett 24 meter högt torn kommer att uppföras i anslutning till byggnaden. Tornet kommer inte att fungera som en minaret med böneutrop utan har funktionen som ett landmärke som markerar kulturcentrets placering.

Byggnaden planeras uppföras i tre plan, varav bottenplanet på samma nivå som Kulfångsgatan. Mellanplanet, med byggnadens huvudentré, placeras i höjd med gångvägen utefter Brandbergsleden. Framför huvudentrén, öppen mot Brandbergens centrum, anläggs ett torg. Byggnaden placeras så att merparten av kullen i tomtens västra del bevaras.

Byggnaden kommer bland annat att innehålla:

- samlingshall för exempelvis föreläsningar, allmänna sammankomster mm samt religiösa samlingarna, andaktsstunder, fredagsbön mm
- rum för ungdomsverksamhet, exempelvis fritidsverksamhet
- rum för studier och undervisning
- bibliotek med utställningsverksamhet, föreläsningar mm
- restaurang
- gym- och badanläggning
- administration för verksamheten, kontorsrum

Översiktligt presenteras byggnadens läge och utformning i de skisser som återfinns sist i planhandlingen.

Tillgänglighet

Området kommer att utformas med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Parkeringsmöjligheter kommer att finnas nära en av entréerna till byggnaden. Byggnaden skall i övrigt uppfylla tillgänglighetskraven enligt gällande tillgänglighetsnormer.

Trafik, parkering och kommunikationer

Planområdet kan trafikmässigt väl försörjas med befintligt gatunät. Nya gång- och cykelvägar erfordras inte. Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet som trafikeras av flertalet busslinjer.

En infart planeras att anläggas via Kulfångsgatan (norr om planområdet) in till planområdet. Ungefär 75 parkeringsplatser föreslås anläggas på tomtmark, varav de flesta under tak.

För gående planeras ett torg uppföras som kommer att vetta mot söder och Brandbergen centrum. Torget kommer att vara på samma marknivå som gångvägen utefter Brandbergsleden.

Miljöanpassat byggande

Byggherren syftar till att genomföra en kvalitetssäkrad husdeklaration i detta projekt. Syftet är att skapa sunda hus. Det innebär att produkter i konstruktion, inredning mm väljs utifrån krav på bästa möjliga komparabilitet, miljö, hälsa och byggeffektivitet. Vidare förutsätts källsortering av byggmaterial.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommen byggnad kan anslutas till kommunens huvudnät.

Ledningar, teknik

Dagvattnet avses, i enlighet med kommunens policy, att omhändertagas lokalt (LOD) genom infiltration i mark. Utbyggnaden av området innebär att flödena ökar momentant genom tillkomsten av takytor och hårdgjorda markytor. För att utjämna flödet över tiden och därmed minska tillskottet till dagvattenledningarna, kommer om nödvändigt, fördröjningsmagasin att anordnas. Dimensionering av magasin och rening av vatten från parkeringsytor kommer att studeras vidare efter bland annat geoteknisk utredning.

Elförsörjning

Elförsörjning sker via Vattenfall AB. Befintligt nät bedöms kunna försörja den föreslagna byggnaden, eventuellt med viss förstärkning.

Dagvatten

Dagvatten ansluts till befintliga dagvattenledningar. Ytvatten på ej hårdgjorda ytor infiltreras i marken.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i direkt anslutning till planområdet.

Avfall

Krav på källsortering av hushållsavfall gäller enligt kommunens avfallsplan som är antagen av kommunfullmäktige. Närmaste återvinningsstation vid Kulfångsgatan, i direkt anslutning till planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 5 kap 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen väntas medföra betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet eller påverka skyddade naturområden. Planavdelningen bedömer därför, i samarbete med miljöenheten, att det inte föreligger betydande miljöpåverkan vid genomförande av föreslagen detaljplan. Därmed krävs ingen vidare miljöbedömning och MKB som särskilt dokument bedöms inte erforderligt.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen.

Planförslaget kommer inte medföra att miljö kvalitetsnormerna eller gällande gränsvärden överskrids.

Även om maxvärdena i miljö kvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan. Då bebyggelsen inom planområdet i detta fall är målpunkt för trafiken bedöms ingen sådan regional påverkan uppstå. Tillgången till väl utbyggd kollektivtrafik inom rimligt avstånd kommer troligen innebära att många också väljer att resa kollektivt i stället för med egen bil.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Dock kontrolleras ev. olje- och drivmedelspill från den inofficiella parkeringsplatsen.

Störningar, buller

Den avgörande främsta buller- och störningskällan är från trafiken på Brandbergsleden. Den planerade byggnaden, placeras och utformas så att omgivningens buller reduceras till acceptabel inomhusnivå.

Störningar under byggtiden

Störningar under byggtiden kan drabba den närmaste bebyggelsen. Störningskällorna är främst buller från byggarbetsplatsen, transporter av massor, byggmaterial, vibrationer samt dammbildningar.

I samband med plangenomförandet ska naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) beaktas. De allmänna råden innehåller riktvärden som inte bör överskridas.

DETALJPLANEN OCH PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter; t ex byggnadstyp, byggrättens storlek, placering och utformning av byggnader.

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen och skall enligt lagen följa en viss process. Processen inleds med att ett program tas fram som anger förutsättningar samt kommunens mål och avsikter med planen. Programmet remitteras till berörda för samråd. Nästa fas i processen innebär att ett förslag till detaljplan upprättas och att samråd åter sker med berörda. Berörda sakägare och myndigheter har nu ånyo möjlighet att lämna synpunkter.

Därefter upprättas detaljplanen formellt och ställs ut under minst tre veckor med ytterligare möjlighet att lämna synpunkter. Slutligen antas detaljplanen av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen och vinner därefter laga kraft. Den totala handläggningstiden fram till lagakraftvunnen detaljplan uppskattas till ca ett år under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas.

Pilen nedan visar planeringsprocessen och var i processen ärendet befinner sig.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

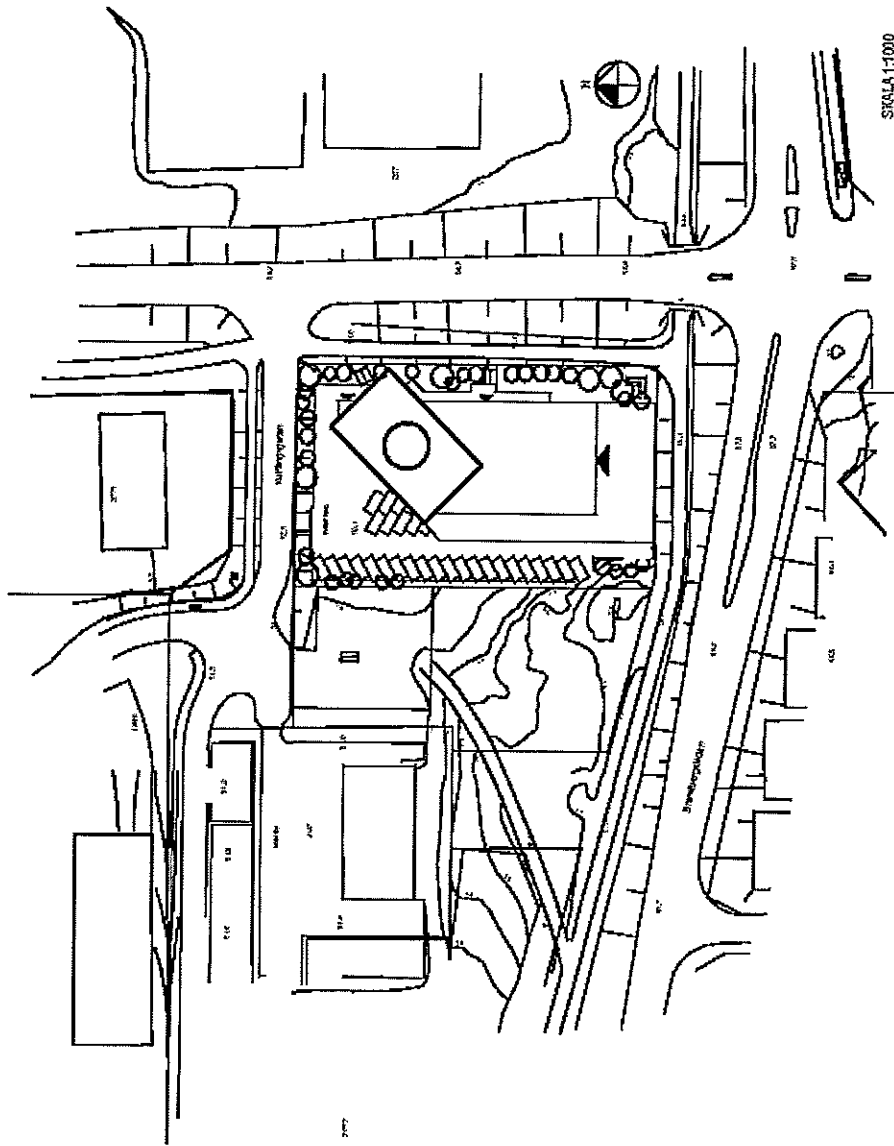
Följande personer har medverkat vid framtagandet av planbeskrivningen:

för Haninge kommun

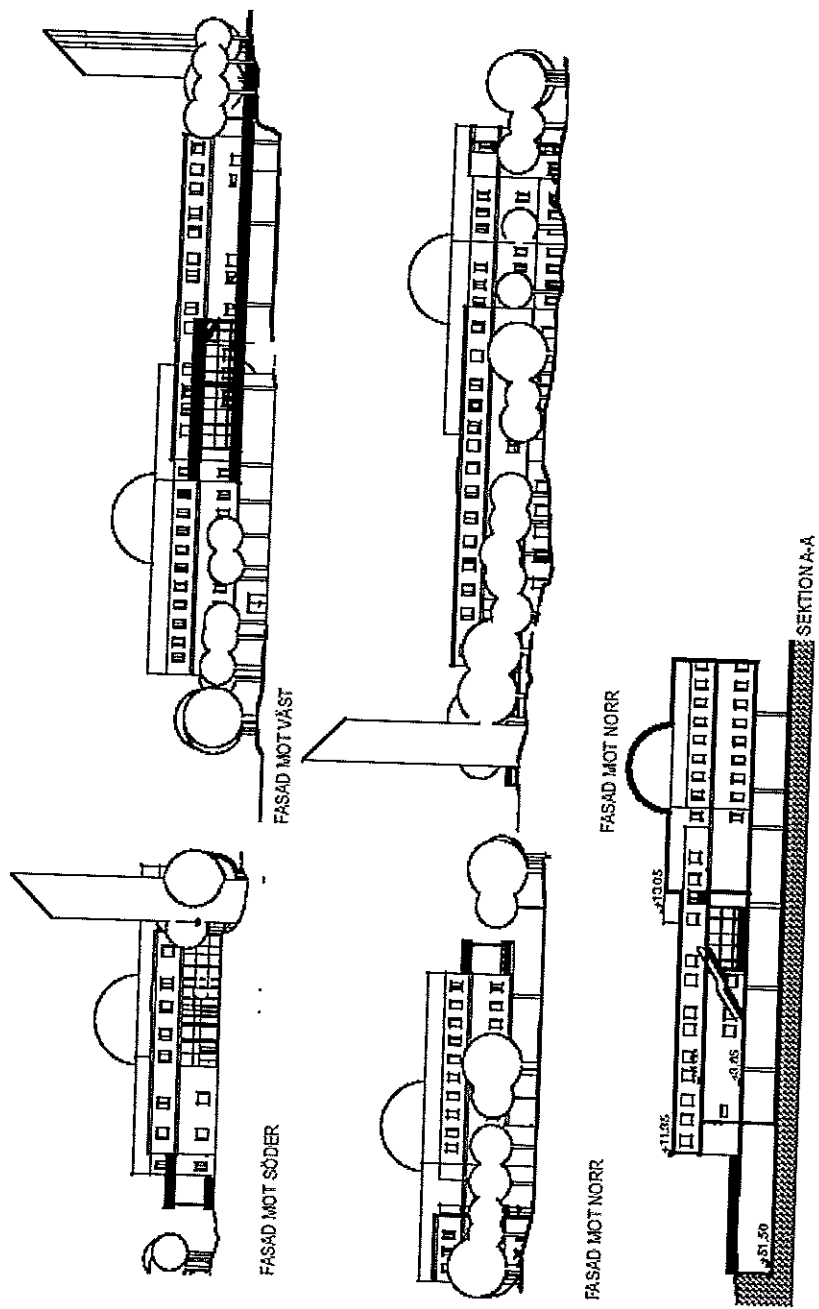
Henrik Lundberg, stadsarkitekt
Kristine Månsson, planarkitekt

för byggherren
Jacobson & Flank Arkitekter AB

Mats Jacobson
Jan Flank



Situationsplan som visar byggnadens läge



Fasadritning som illustrerar byggnadens fasader