

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Söderby Huvudgård 2:43 m.fl.



#### Planhandlingar:

Till denna plan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram

Dessutom finns fastighetsförteckning och riskanalys tillgängliga.



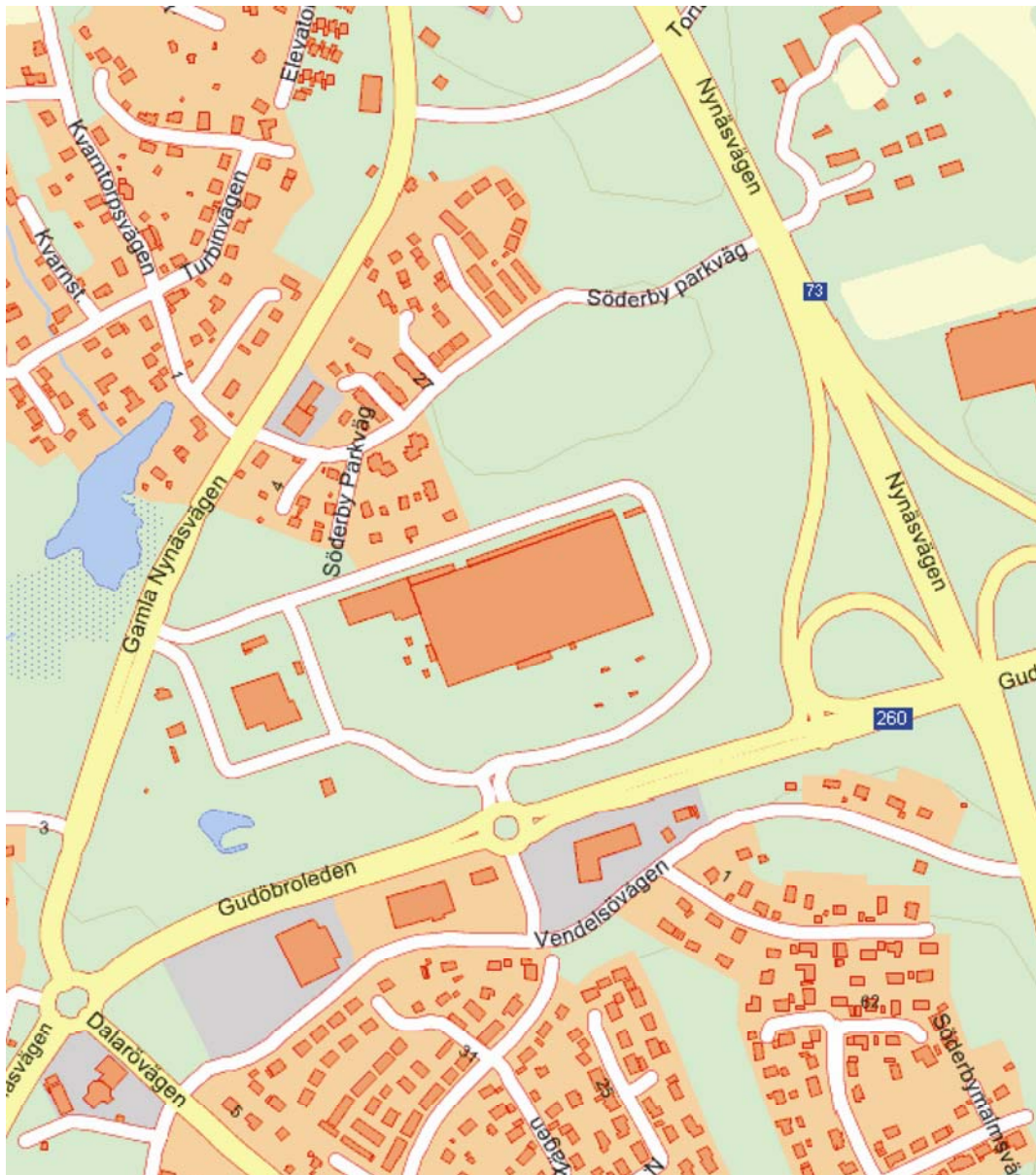
## PLANENS SYFTE

Planen möjliggör utbyggnad av befintligt handelsområde.

## PLANDATA

Planområdet ligger i Haninge kommun i kommundelen Vega, Kolartorp, och Hermanstorp och är ca 12 ha stort. Det innefattar fastigheterna Söderby Huvudgård 2:43, 2:1 samt Söderby 1:751.

Söderby Huvudgård 2:43 Fastighets AB Österbotten som är ett helägt dotterbolag till Atrium Fastigheter AB. Resterande mark ägs av Haninge kommun.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan finns resonemang kring för- och nackdelar med externhandel. Stråket utmed Gudöbroleden anses som ett lämpligt område för externhandel. I översiktsplanen anges även ett antal planeringsmål för handelsområden. Bland dessa mål kan nämnas god kollektivtrafikförsörjning.

Inom planområdet bedrivs idag handel i enlighet med gällande detaljplan. Planförslaget föreslår inte en förändring av områdets huvudanvändning. Användningen handel stöds i kommunens översiktsplan. Ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

För området gäller stadsplan S 63 fastställd 1972-12-28, detaljplan D30 laga kraft 1990-05-08, detaljplan D-126 laga kraft 1990-05-27 samt detaljplan D-121 laga kraft 1999-01-08. Inom planområdet finns även mark som inte är planlagd.

### Miljöbedömning

En redan befintlig stormarknad byggs ut. Nuvarande markanvändning ändras inte. Planområdet omfattar inte några känsliga eller skyddade områden.

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte antas medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Bedömningen har skett av planavdelningen tillsammans med kommunens miljöenhet. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Detaljplan

Området för handel utökas varvid byggrätten ökas från 30 000 till 45 000 m<sup>2</sup>. I detaljplan D30 ändras användning gång- och cykelväg till handel respektive huvudgata. I detaljplan D-126 ändras användning anlagd park med gång- och cykelväg till handel. Detaljplan D-121 som medger bensinstation ersätts helt. Tidigare ej planlagd mark får användning huvudgata respektive handel.

### Natur

#### Mark och vegetation

Större delen av platsen består av hårdgjord yta som tak och parkeringsplatser. Utöver detta finns rester av ursprunglig växtlighet, barrträd, med mellanliggande oklippta gräspartier i kombination med pionjärväxter som asp och sälg. Vegetationen ligger som



en cirka 15 till 40 meter bred bård mellan parkeringsytor och de omkringliggande större vägarna.

Infarten från Gudöbroleden karakteriseras av uppvuxen vegetation som tillsammans med berg i dagen utgör rester av ett skogsparti.

I norr finns ett ganska kuperat skogsparti med blandskog med en del värdefulla gamla ekar.

Med den ökade handelsarea som planförslaget medger, följer ökad bebyggd yta och ökade parkerings- och angöringsytor. Den hårdgjorda ytan ökas därmed.

Ett parti mellan infart och befintlig byggnad som utgörs av uppväxta träd samt berg, kommer att tas bort för att ge plats åt utökad parkering. Bården med grön mark mellan parkeringsytor och Gudöbroleden respektive avfart från väg 73 kommer att finnas kvar med en minsta bredd om 15 meter.

Inga kända fornlämningar finns i området.

### **Geotekniska förhållanden**

Undergrunden består av mestadels lera. Detta försvårar infiltration av dagvatten.

## **Bebyggelse**

### **Handel**

Inom planområdet bedrivs idag handel av Coop. Byggnadsarean uppgår till 30 000 m<sup>2</sup>. En modernisering sker nu av befintliga lokaler och utomhusytor. Fastighetsägaren ämnar skapa ett större utbud av verksamheter. Planförslaget medger en utbyggnad av handelsarean med 15 000 m<sup>2</sup>. Den i befintlig plan angivna byggnadshöjden ändras inte.

För att förbättra områdets annonsering i landskapet tillåts uppförande av ett eller flera skylttorn i högre höjd än byggnaderna. Dessa torn ska placeras i närheten av infarten till området. Exakt placering prövas vid bygglovansökan.

Mot skogspartiet i norr kommer som idag inlastning och viss personalparkering att ske. För att minska grannars eventuella upplevda störningar medges här uppförande av plank.

### **Tillgänglighet**

Inom parkeringsytan förekommer mindre höjdskillnader. Parkeringsplatser för personer med tillstånd kommer att finnas med god tillgänglighet till entréer.

### **Gestaltning**

Gestaltning behandlas i ett särskilt gestaltungsprogram.





## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

Området angörs från Gudöbroleden och från Nynäsvägen. Bil- samt gång- och cykelvägar kommer att moderniseras och effektiviseras. Gatunätet görs mer ortogonalt vilket möjliggör effektivare markanvändning. Det ska bli lättare att röra sig i och genom området för gång- och cykeltrafikanter.

Området kommer som idag att trafikeras av SL-buss.

Planen kommer inte att förhindra genomförandet av tidigare planerad gång- och cykelbro som är tänkt att vid behov byggas från Vendelsövägen till handelsområdet.

### Parkering och varumottagning

Det ligger i fastighetsägarens, grannars och kommunens intresse att det finns tillräckligt antal parkeringsplatser. För den utbyggnad som medges i planförslaget krävs fler parkeringsplatser än idag. All parkering ska ske inom handelsfastigheten. Trafiklösning ska vara utförd så att trafik till och från och inom fastigheten inte stör trafik på allmän gata.

## Risker och störningar

### Farligt gods, avkörningsolyckor

På väg 73 och på dess avfartsväg samt på väg 276, Gudöbroleden, förekommer transport av farligt gods. Dessutom finns risker med avkörningsolyckor från avfartsvägen mot byggnader. För byggnader närmare än 40 meter från dessa vägar bör åtgärder vidtas för att begränsa dessa risker.

Ventilationssystem ska utföras med beaktande av stora bensenbränder.

Fasad som vetter mot väg ska vara utförd i obrännbart material och ska inte förses med fönster.

Entréer och utrymningsvägar ska placeras så att utrymning kan ske tillfredsställande även när större delen av fasad mot väg blockeras.

Höjdskillnad ska, så nära väg som möjligt, säkerställas mellan väg och byggnad så att spridande av brandfarlig vätska förhindras i riktning mot byggnaden.

Avvåningsskydd ska, så nära väg som möjligt, säkerställas mellan väg och byggnad så att spridning av brandfarlig vätska förhindras i riktning mot byggnaden.

Stadigvarande vistelseplatser ska minimeras i direkt anslutning till väg. Minsta avstånd mellan parkeringsplatser och väg ska vara 15 meter.

### Buller

Planförslaget medför en ökning av trafiken till anläggningen och på parkeringsplatsen söder om befintlig och planerad byggnad. Ställt i relation till trafiken på väg 73 och väg 276 är ökningen marginell.



I dag finns möjlighet att köra runt befintlig byggnad på norrsidan; denna möjlighet tas bort när den nya byggnaden i öster uppförs. Antalet lastfordon, som angör byggnadens norrsida, torde vara ungefär oförändrat i framtiden jämfört med tidigare; den totala handelsytan ökar, men den transportalstrande livsmedelshandeln minskar.

För de boende norr om planområdet kommer den nya byggnaden i öster att skärma trafikbuller från väg 73. Ett bullerplank kommer att uppföras mellan planområdets norra gräns och villorna. Planen torde därmed innebära minskat trafikbuller för de närboende.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken. Miljö kvalitetsnormer med gränsvärden finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid. Dessa gränsvärden överskrids troligen inte inom planområdet idag.

Planförslaget bedöms inte heller ge sådan påverkan så att gränsvärdena överskrids. Trafikökningen bedöms vara marginell. Den nya byggnaden kommer att utgöra en skärm mot trafiken på väg 73. Se även ovan under Buller.

### **Teknisk försörjning**

På grund av markförhållanden med lera i undergrunden är det inte möjligt att infiltrera allt dagvatten inom fastigheten Söderby Huvudgård 2:43. Fördröjning av fastighetens dagvatten ska ske inom kvartersmark för att förhindra överbelastning av det kommunala dagvattennätet.

Anslutning av VA, el och fjärrvärme finns och ny anslutning behövs inte.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Lundberg  
T.f. planchef

Mats Jakobsson  
Planarkitekt

### Reflex Arkitekter AB

Anders Nordlund  
Uppdragsansvarig arkitekt

Anders Lövefors  
Handläggande arkitekt

