

Detaljplan för del av fastigheterna
Söderbymalm 3:491 och 3:518

Handen, Haninge kommun

PLANBESKRIVNING



LAGAKRAFTHANDLING

Normalt planförfarande

2014-05-23

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG.....	7
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	9

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Ägare till fastighet Söderbymalm 3:518 har inkommit med ansökan om nybyggnad av 32 st. parkeringsplatser på en del av parkmarken inom fastighet Söderbymalm 3:491 och kvartersmark inom fastigheten Söderbymalm 3:518. Kommunstyrelsen har den 26 november 2012, § 262, beslutat att detaljplan ska upprättas för del av Söderbymalm 3:491 och 3:518 och stadsbyggnadsnämnden gavs i uppdrag att ändra gällande detaljplan inom aktuellt område.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en parkeringsyta med 32 st. parkeringsplatser och vändplats för sopfordon i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Handen, direkt öster om Nynäsvägen. I söder och öster gränsar området till Poseidons gränd och i norr gränsar det till befintliga bostäder inom fastigheten Söderbymalm 3:518.

Planområdets totala areal är ca 0,09 ha.



Planområdet markerat på en karta med röd beldragen linje

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastigheterna Söderbymalm 3:491 och 3:518. Söderbymalm 3:518 är privatägd och Söderbymalm 3:491 ägs av Haninge kommun.

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 (PBLs) fjärde och femte kapitel, 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 vilket skede detaljplanen är i nu. 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 förändringområde för bostäder och verksamheter. En planändring är förenlig med översiktsplanen.

UTVECKLINGSPROGRAM

Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge

Planområdet omfattas av utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan, antaget av kommunfullmäktige i februari 2011. Utvecklingsprogrammet anger visioner och inriktningsmål för hur stadskärnan ska utvecklas. Bland annat anges att en förtätning av den regionala stadskärnan behövs för att möta behoven av bostäder, arbetsplatser, handel och mötesplatser.

Utvecklingsprogram för Campus Haninge

Haninge kommun antog i februari 2004 utvecklingsprogram för Campus Haninge. Planområdet ligger inom utvecklingsområdet som syftar till att förtäta och utveckla en levande stadsmiljö med bostäder, kulturaktiviteter, högskola, arbetsplatser och handel.

GRÖNPLAN

I Haninge kommuns grönplan från 1989 anges området som passage över/under barriär. Planförslaget är förenligt med grönplanen.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Aktuellt planområde är obebyggt. I norr gränsar planområdet till nyuppförd bostadsbebyggelse (fastighet Söderbymalm 3:518). Bebyggelsen består av fem flerbostadshus i fem till sex våningar vilka grupperas i ett kvarter. Direkt öster om planområdet står en transformatorstation. Därefter vidtar brf Balder med sina gavelställda fyravånings bostäder mot Poseidons gränd. I väster gränsar planområdet till nuvarande mark-parkeringsplatserna som planeras för Haningeterrassens nya bebyggelse. I söder och öster gränsar planområdet till Poseidons gränd.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Vid utbyggnaden av bostäder på fastigheten Söderbymalm 3:518 har en stor del av marken inom planområdet tagits i anspråk som byggplatsetablering. Det finns ingen vegetation på marken. Höjden varierar mellan 57 och 58 meter över havet.

REKREATION

I närområdet finns Eskilsparken ca 400 meter öster om planområdet. I sydväst, på ca 500 meters avstånd, finns Rudans ängar för lek och rekreation och badet vid sjön Rudan.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfarten till planområdet kan ske via Poseidons gränd (en lokalgata som går i nord-sydlig riktning öster om planområdet och öst-västlig söder om planområdet).

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelbanor finns både utmed Gamla Nynäsvägen och Poseidons gränd, åtskilda från biltrafiken. Dessutom finns anslutande gång- och cykelvägar i omgivande parkmark. Gång- och cykeltrafiken har planskilda korsningspunkter med Gamla Nynäsvägen söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl kollektivtrafikförsörjt av både buss och pendeltåg. Ett antal busslinjer trafikerar Gamla Nynäsvägen. Dessutom finns en bussterminal ca 200 meter väster om planområdet. Bussterminalen planeras att bli utvidgad och moderniserad. Pendeltågsstationens norra stationsentré ligger ca 250 meter väster om planområdet.

Parkering

Boendeparkeringen för bostäder inom fastigheten Söderbymalm 3:518 har byggts i två garageplan i det större kvarteret med infart från Poseidons gränd. Besöksparkeringen till bostäder och butiker utförs som markparkering, i många fall kantstensparkering, i hela området.

VATTENOMRÅDE

Det går en fast grundvattendelare norr om planområdet genom fastigheten 3:518 diagonalt i riktning nordost - sydväst. Grundläggningsförhållandena bedöms som bra.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte i ett område med förhöjd radonhalt.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens sårbarhetskarta utgörs jorden i planområdet av infiltrationsbenägen jordart isälvssediment och sand med bra grundvattentillgång.

Dagvatten

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen.

Generellt gäller att dagvattnet i första hand ska omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till det allmänna nätet. Dagvattenstrategin poängterar vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Dagvattnet inom området rinner idag till kommunens dagvattensystem. Dagvattnet ifrån området avrinner i förlängningen till Husbyån som är recipient. Husbyån har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) med krav på att vattnets status förbättras från otillfredsställande till god före 2021. Ingen försämring får ske.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

En befintlig värmeledning tillhörande Vattenfall passerar planområdet från öst till väst. Där finns också en gammal kanalisation tillhörande Skanova vilken är raserad vid den tilltänka parkeringen. Kanalisationen passerar planområdets östra del från norr till söder, och är inte i bruk idag.

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar i närheten av planområdet varav en mindre andel passerar planområdet. Vattenfall har även en nätstation öster om planområdet och till denna gäller att ett avstånd om 5 meter skall hållas till planerade parkeringsplatser.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör en parkeringsyta inom kvartersmark med möjlighet till 32 st. parkeringsplatser för att tillfredsställa behov av parkeringsplatser för besökande till lokaler och en vändplats för sopfordon på fastigheten Söderbymalm 3:518.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens handikappolitiska program, daterat 2002-03-25.

Området är relativt plant vilket möjliggör att både parkeringsplatsen och parkmarken kan anordnas utan större nivåskillnader och därmed säkerställa en god tillgänglighet.

ALLMÄN PLATS

Park, natur och rekreation

Enligt gällande detaljplan skulle 15 av parkeringsplatserna komma att ligga på detaljplanlagd parkmark. Därför har en mindre del av tidigare planlagd parkmark ersatts i förslaget av kvartermark. I illustrationsplanen till den föreslagna parkeringsytan har en del av parkeringsytan illustrerats som gräsarmering.

BULLER

Planförslaget bedöms inte påverka angränsande bostäder nämnvärt avseende buller. Vid utformning av omgivande bostadskvarter har bullerdämpande åtgärder vidtagits i enlighet med de bullerutredningarna som togs fram vid planläggning av området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska vattnet renas i oljeavskiljare med filter om parkeringsplatsen har fler än 50 bilplatser. Antal föreslagna parkeringsplatser inom planområdet är 32 st. vilket innebär att sådana åtgärder inte anses nödvändiga.

Parkeringsytan bör utformas så att föroreningarna omhändertas lokalt, t.ex. med genomsläppliga material så som grus/stenmjöl i vilket föroreningar läggs fast. För att uppnå detta har en del av parkeringsytan utformats som gräsarmering i illustrationskartan.

Ledningsnät

För befintliga ledningar inom planområdet har 5 meter avsatts för U-område vilken betyder att mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det innebär Vattenfalls värmeledning och Vattenfall Eldistributions elledningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 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 detaljplanens 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. Med utgångspunkt i den behovsbedömning som genomförts utifrån kommunens checklista görs i detta fall bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattnet ifrån området avrinner i förlängningen till Husbyån, som har en fastställd miljö kvalitetsnorm med krav på att vattnets status förbättras från otillfredsställande till god före 2012. Ingen försämring får ske. Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på MKN för vatten.

Övriga konsekvenser

Planen tillfredsställer behovet av ett antal parkeringsplatser till lokaler inom fastigheten Söderbymalm 3:518. En mindre del av anslutande parkmarken inom fastigheten Söderbymalm 3:491 tas därför i anspråk.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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: oktober-november 2013

Granskning: februari- mars 2014

Stadsbyggnadsnämndens antagande: maj 2014

Genomförandetid

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

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Ett tidsbegränsat bygglov har beviljats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatör är huvudman för kvartersmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Yasaman Ghanavi. Medverkande tjänstemän har varit:

Yasaman Ghanavi	Planarkitekt
Sara Eriksdotter	Planchef
Britta Orring	Mark- och exploatering
Ronny Jarnestedt	VA
Kajsa De Vall	Bygglovsingenjör