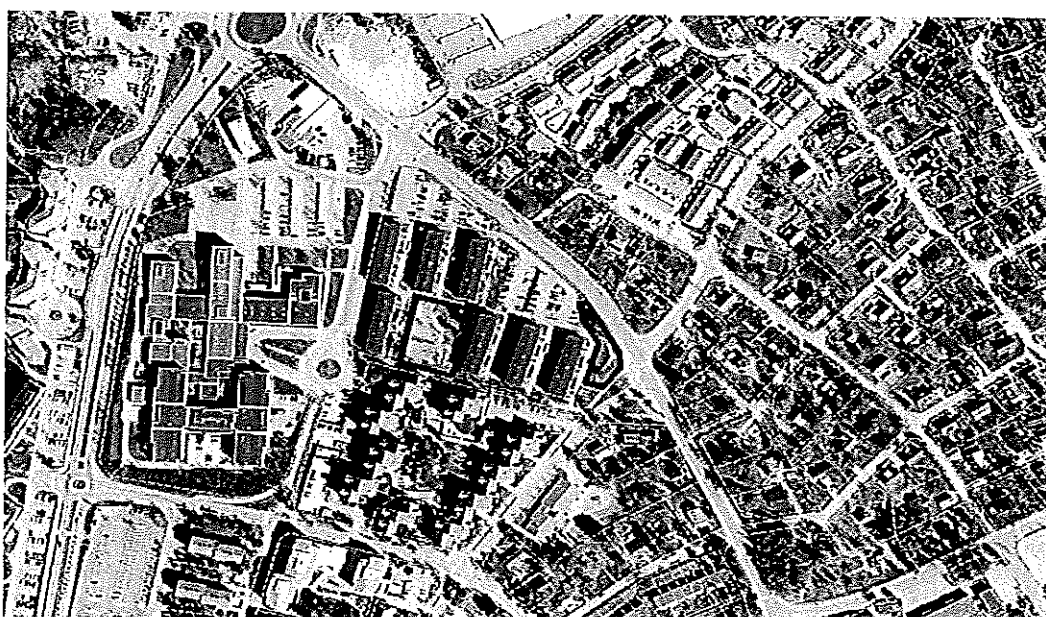


PLANBESKRIVNING (Antagandehandling)

Detaljplan för del av Söderbymalm 3:403 HANDEN



Upprättad 2007-01-09

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Henrik Lundberg
Planchef

Jan Persson
Planarkitekt

Sofia Landberg
Planarkitekt

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.

programsamråd samråd detaljplan utställning detaljplan antagande



BAKGRUND OCH SYFTE

Inom fastigheten Söderbymalm 3:403 finns i dag sju flerbostadshus med sammanlagt 147 lägenheter. Hiss saknas i samtliga hus. Lägenheter upplåtes med hyresrätt. Bebyggelsen uppfördes i slutet av 1960-talet och var i första hand avsedda som personalbostäder till anställda på Handens närsjukhus.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett flerbostadshus i sju våningar. Byggnaden beräknas inrymma 28 lägenheter. Vidare ska ytterligare 25 p-platser kunna anläggas för att täcka det ökade parkeringsbehovet.

Det tidigare planprogrammet omfattade hela fastigheten Söderbymalm 3:403. Nu aktuella detaljplan omfattar det område som ska bebyggas samt den del av området där nya p-platser föreslås. Detaljplanen består således av två områden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållning med mark-och vattenområden

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

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormernas gränsvärden kommer inte att överskridas med föreslagna användning.

Miljö kvalitetsnormerna redovisas under rubriken "BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER".

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget ca 400 meter norr om Haninge centrum. Detaljplanens två områden utgör en mindre del av fastigheten Söderbymalm 3:403. Områdena gränsar till befintlig flerbostadshusbebyggelse på fastigheten.

De båda områdenas totala areal är ca 3100 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Haninge Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Haninge kommun, antagen 2005-02-07 av kommunfullmäktige. Det redovisas som ett område med fortsatt markanvändning. Syftet med aktuella detaljplan strider ej mot intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan antagen 1968-08-02.

Planprogram

Ett program för den aktuella planeringen har upprättats i februari 2006. Programmet har varit föremål för samråd under tiden 2006-03-13 – 2006-04-28. 2006-09-25 §172 har kommunstyrelsen beslutat godkänna programmet som underlag för fortsatt planarbete.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Det kvarter som detaljplanen är en del av är bebyggt med sju flerbostadshus i tre eller fyra våningar och innehåller totalt 147 lägenheter. Den del av området som enligt nu aktuella detaljplan föreslås bebyggas utnyttjas till stor del som lekplats. Den del som föreslås utnyttjas som parkering är gräsbevuxen. Där förekommer också något enstaka träd.

Geotekniska förhållanden

Området sluttar svagt mot norr. Den tänkta tomten sluttar i etapper från Garagevägen till gångvägen i norr med bollplan och lekyta på plana ytor. Övriga ytor består av sluttande gräs och berg i dagen.

I samband med områdets utbyggnad i slutet av 1960-talet utfördes en grundundersökning. Enligt denna rekommenderades den planerade bebyggelsen att grundläggas på pålar. Strax söder om den plats som nu är aktuell att bebygga finns berg i dagen. Marken bedöms därför byggbar för föreslagen bebyggelse men en mer detaljerad geoteknisk undersökning bör genomföras i samband med byggnadsprojektering.

Kommersiell service

Planområdet ligger några minuters promenad från Haninge centrum med livsmedelsbutiker, specialbutiker, restauranger, apotek, bank, post, mm.

Kommunal service

Flera förskolor finns i Handenområdet, de närmaste är Hasseln i direkt anslutning till planområdet och Syrenen vid Runstensvägen. Närmaste skola är Runstensskolan åk 1-5. Söderbymalmsskolan för årskurs 6-9 och Fredrika Bremergymnasiet ligger ca 700 meter söder om planområdet.

Handens närsjukhus

Väster om planområdet ligger Handens närsjukhus. Avståndet till sjukhusets huvudentré är drygt 100 meter. Verksamheten på närsjukhuset pågår dygnet runt. Sjukhusets verksamhet kommer även framdeles att drivas på samma sätt som nu.

Gatunät

Gatunätet i anslutning till planområdet är utbyggt. Tillfarten till kvarteret sker via Dalarövägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Dalarövägen norr om kvarteret och vid Handens närsjukhus. Hållplatserna trafikeras av ett flertal linjer med anslutning till bl a Haninge pendeltågstation, Nacka, Tyresö och Farsta. Gångavståndet till Handens pendeltågstation är ca 900 meter.

Lekplatser

Runtom i kvarteret finns mindre, spridda lekplatser och sittgrupper. Den aktuella tomten består av en central gemensam lekplats och en bollplan. I förslaget till ny bebyggelse koncentreras lekplatsen och bollplanen till tomtens södra del.

Parker och grönområden

Eskilsparken ligger ca 600 meter söder om planområdet. Där finns stora gräsytor lämpliga för t ex solbad sommartid och kälk-och pulkaåkning vintertid. Större natur- och skogsområden finns väster om Handen i Rudanområdet. I Tyresta nationalpark ca fem km öster om planområdet finns vidsträckta skogsområden. Här finns även Nationalparkernas hus, café, mindre djurpark, mm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Tillkommande byggnad ska anslutas till samma ledningssystem.

Dagvatten

Haninge kommun har en dagvattenstrategi som antagits av kommunfullmäktige i april 2005. Målsättningen med strategin är att dagvatten i kommunen ska hanteras på ett funktionellt sätt för samhället och med liten påverkan för miljö och hälsa.

Regnvatten från den nya byggnadens tak och den nya parkeringsytan kan inte, med hänsyn till befintliga markförhållanden och områdets utnyttjandegrad, omhändertas lokalt. Det kommer i stället att avledas genom det kommunala dagvattensystemet på samma sätt som dagvattnet från det övriga kvarteret. I det fortsatta arbetet ska dock möjligheten till någon form av fördröjning av dagvattnet utredas.

Elförsörjning

Elförsörjningen är utbyggd till området. Någon förstärkning av elnätet erfordras inte.

Värme

Befintlig bebyggelse är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmesystem. Avsikten är att även tillkommande byggnad ska förses med fjärrvärme.

Avfall

Krav på källsortering av hushållsavfall gäller enligt kommunens avfallsplan som är antagen av kommunfullmäktige. Närmaste återvinningsstation finns vid Haninge centrums norra parkering ca 250 meter söder om planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Nytt flerbostadshus

Förslaget visar ett punkthus med 7 våningar samt ett souterrängvåning. Byggnaden beräknas innehålla 28 lägenheter. Lägenheterna varierar i storlek mellan 1 RoK till 3 RoK. I souterrängplanet inryms gemensam tvättstuga och lägenhetsförråd. Entrén är förlagd i souterrängplanet från områdets centrala gångväg som ansluter till Dalarövägen i väster. Byggnaden får en byggnadsarea på ca 230 m². Byggnadens totalhöjd kommer inte att överstiga 24 meter. Den förses med putsad fasad och ska beträffande färgsättning harmonisera med befintlig bebyggelse i kvarteret. Tillgängligheten är mycket god eftersom entrévägen, från Dalarövägen till byggnaden, i stort sett är plan.

Skuggeffekter

Solstudier har utförts för att klarlägga den nya byggnadens inverkan på de befintliga husens dagsljusförhållanden. Byggnadens skuggverkan har undersökts dels vid vårdagjämningen och höstdagjämningen, dels i slutet på maj och i slutet av juli.

Byggnadens byggnadsarea är relativt begränsad. Det innebär att även volymen blir begränsad. Vår- och höstsolen ger den största skuggverkan. Sommarsolen ger mer begränsad skuggverkan men solen är i stället uppe längre tid. Uteplatserna på två av de befintliga flerbostadshusen påverkas av skuggor från den nya byggnaden, dock under relativt kort tid.

Lekplats

Den föreslagna byggnaden kommer att uppföras på mark som delvis utnyttjas som lekplats för området. Den gemensamma lekplatsen och bollplanen uppgraderas och flyttas till planområdets södra del.

Befintlig vegetation

Mellan den föreslagna byggnaden och närmaste byggnad i nordost finns två mycket fina tallar. Dessa utgör ett visuellt skydd mellan byggnaderna och ska bevaras.

Parkering

För befintliga 147 lägenheter i kvarteret finns 150 p-platser anordnade. Dessa utnyttjas inte fullt ut av hyresgästerna. 20 platser utnyttjas som besöksparkering och två platser som handikapplatser.

För tillkommande 28 lägenheter planeras 25 nya p-platser. Med hänsyn till områdets läge nära mycket goda kommunikationer samt att de flesta nya lägenheter blir smålägenheter bedöms antalet tillkommande p-platser vara tillräckligt. Ett visst antal av befintliga p-platser kommer även i fortsättningen att kunna upplåtas som besöksparkering. I övrigt finns goda parkeringsmöjligheter i anslutning till Haninge centrum.

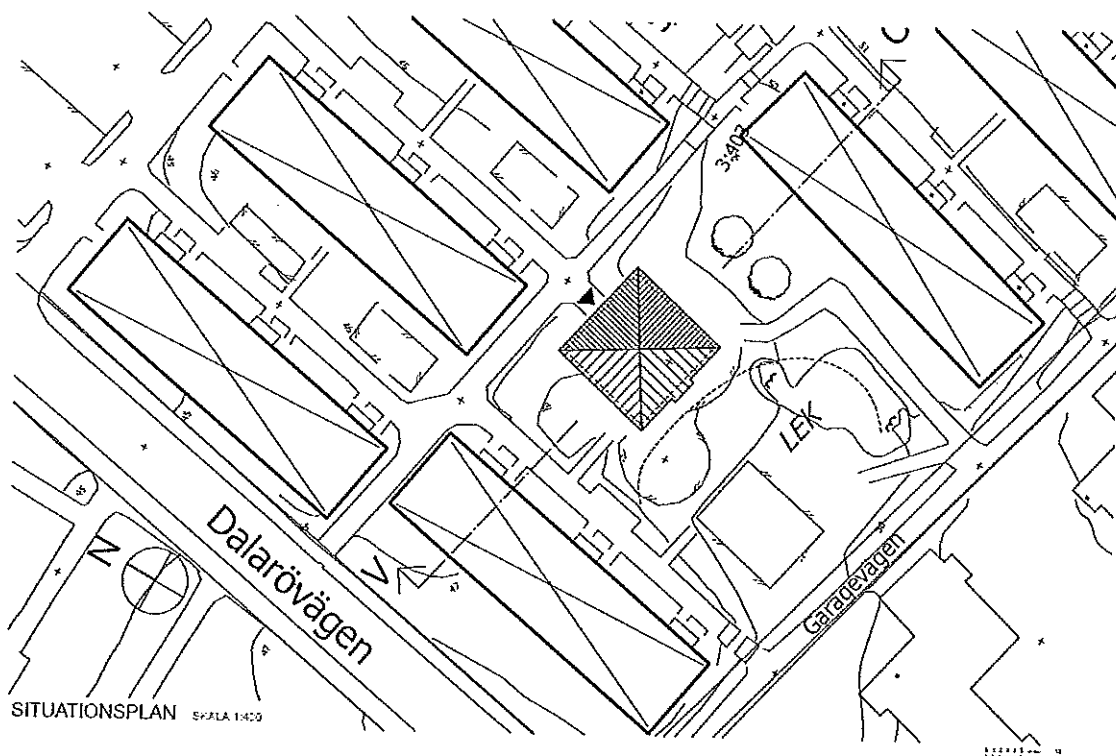


Illustration av föreslaget flerbostadshus. (Obs! bilden är inte skalendig)

BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Enligt 6 kap miljöbalken (MB) och 5 kap plan- och bygglagen (PBL) ska en bedömning göras av huruvida planen medför en så betydande påverkan på miljön att en miljöbedömning bör ske. Planavdelningen har i samråd med kommunens miljöenhet konstaterat att den aktuella detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan av ovannämnda slag. Någon miljöbedömning enligt MB och PBL kommer därmed inte att upprättas. Nedan

redogörs för de miljökonsekvenser som bedöms relevanta i aktuella detaljplan.

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.

Kvävedioxid

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli $10 - 12 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket med god marginal ligger under tillåtet maxvärde.

Svaveldioxid och bly

Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län och kommer inte att överskridas med föreslagna användning.

Partiklar

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten, per dygn, för det aktuella planområdet mellan $27-39 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken samt i mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. Det aktuella planområdet avses uppvärmas med fjärrvärme och andelen kollektivtrafiksresenärer bedöms vara relativt hög. Sannolikt kommer därför de fastlagda gränsvärdena att klaras med god marginal.

Kolmonoxid

Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafiken som eldning med ved och olja. Från och med 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $10 \text{ milligram}/\text{m}^3$ luft. Gränsvärdet bedöms inte överskridas inom planområdet.

Bensen

Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärdet för bensen i luften inte vara högre än $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. SLB har under 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I det aktuella området ligger värdet mellan $0,5 - 1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Med de trafikmängder som beräknas uppkomma inom planområdet bedöms det fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

Generellt angående miljö kvalitetsnormerna

Även om maxvärdena i miljö kvalitetsnormerna inte överskrids inom programområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan t ex genom den biltrafik som har Stockholm som målpunkt. Tillgången till väl utbyggd kollektivtrafik inom rimligt avstånd kommer troligen innebära att många väljer att resa kollektivt i stället för med egen bil. Den regionala påverkan av biltrafik från programområdet bedöms därmed som marginell.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas planområdet som låg-till normalriskområde. En översiktlig kontroll av gammastrålningen ska utföras i samband med plangenumförandet. Resultatet av denna får avgöra om ytterligare undersökning av radonhalten behöver göras.

Trafikbuller

För tillkommande flerbostadshus bedöms utomhusbullret med god marginal understiga rekommenderade riktvärde.

Transport av farligt gods

Dalarövägen klassas som sekundärled för transporter med farligt gods. Avståndet från tillkommande flerbostadshus till Dalarövägen överstiger 80 meter. Några särskilda skyddsåtgärder bedöms därför inte erforderliga.

Närhet till bensinstation

Nordväst om planområdet ligger en bensinstation. Avståndet från tillkommande bostadshus till närmaste bensinpump är drygt 150 meter. Avståndet till den plats där tankarnas påfyllning sker är drygt 200 meter. Säkerhetsavståndet till bensinstationen bedöms tillräckligt.

Störningar under byggnadstiden

Störningar under byggtiden drabbar den närmaste bebyggelsen. Störningskällorna är främst buller från byggarbetsplatsen, transporter av massor och byggmaterial samt vibrationer och dammbildning.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande personer har medverkat vid upprättandet av detaljplanen:

Haninge kommun

Henrik Lundberg	Plan	tel; 606 8405	henrik.lundberg@haninge.se
Jan Persson	Plan	tel; 606 8378	jan.persson@haninge.se
Sofia Landberg	Plan	tel; 606 8437	sofia.landberg@haninge.se
Mary Arnerdal	Plan	tel; 606 8392	mary.arnerdal@haninge.se
Kent Lindgren	Trafik	tel; 606 8608	kent.lindgren@haninge.se
Anneli Welander	Mex	tel; 606 8297	anneli.welander@haninge.se

Rolf Östergren	Haninge Bostäder
Anne Oresten	Visbyark