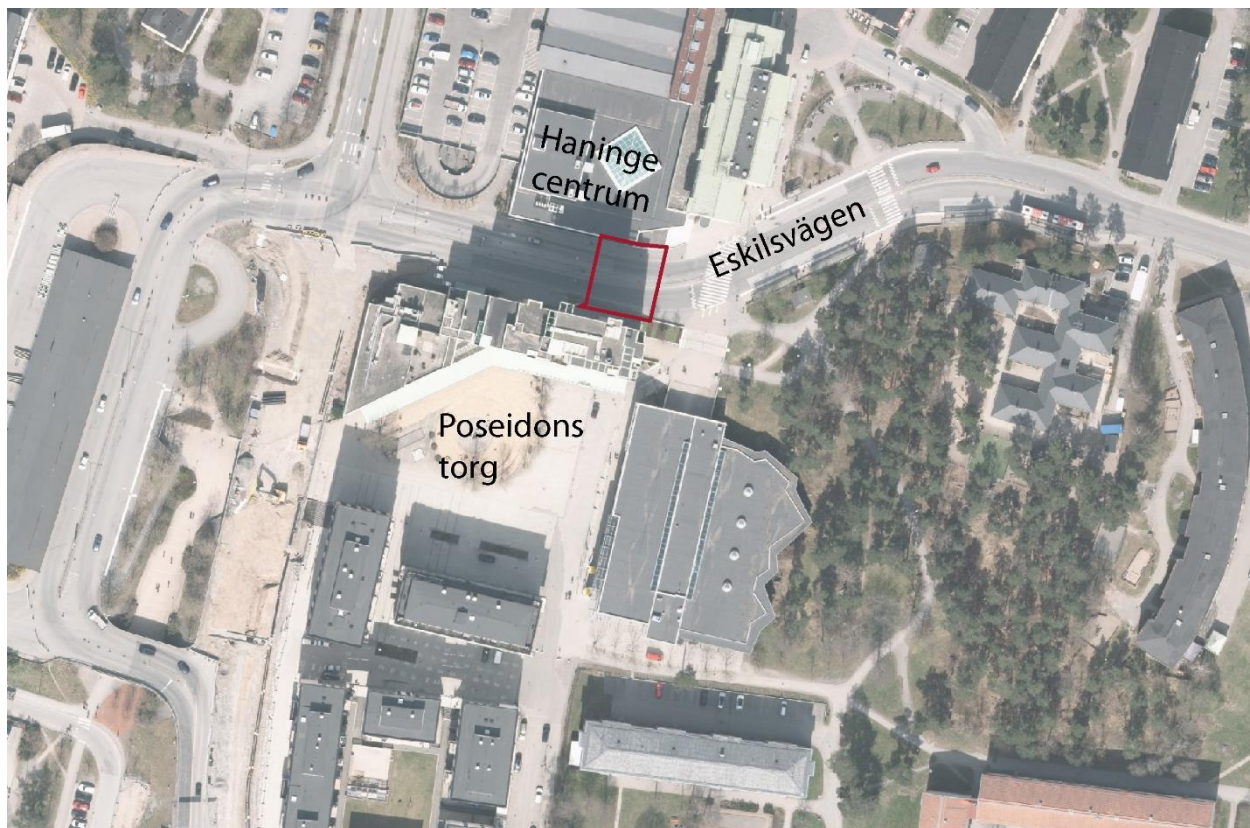


Detaljplan för södra entrén till Haninge centrum,
del av Söderbymalm 3:458
Handen

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
2019-04-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| INLEDNING | 3 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 6 |
| FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG | 11 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 12 |
| DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE | 14 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR..... | 15 |

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Inomhusgallerian Haninge centrum är en av Haninges största handelsplatser. Den södra entrén till gallerian sker via Poseidons torg, som är en viktig allmän plats i Handen och som kommer få en ännu större betydelse som central mötesplats när Haninge stad växer fram. Dagens centrumentré mot torget uppfattas idag som mörk och otydlig.

Den 27 november 2017 § 308 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för södra entrén till Haninge centrum, del av fastigheten Söderbymalm 3:458. Planuppdraget syftar till att möjliggöra en ombyggnation och upprustning av centrumentrén samt befintliga affärslokaler mot Poseidons torg.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra att nuvarande passage under Eskilsvägen omvandlas till handelsyta. Utöver det syftar detaljplaneförslaget till att skapa förutsättningar för en tydligare entré till gallerian och därmed möjliggöra förbättrad tillgänglighet och trygghet.

Läge och areal



Bild 1.1. Situationsplan. Planområdet är markerat med röd linje.

Planområdet är beläget i centrala Handen och utgörs av entré till Haninge centrum från Poseidons torg i form av gångtunnel under Eskilsvägen och omfattar cirka 900 kvadratmeter.

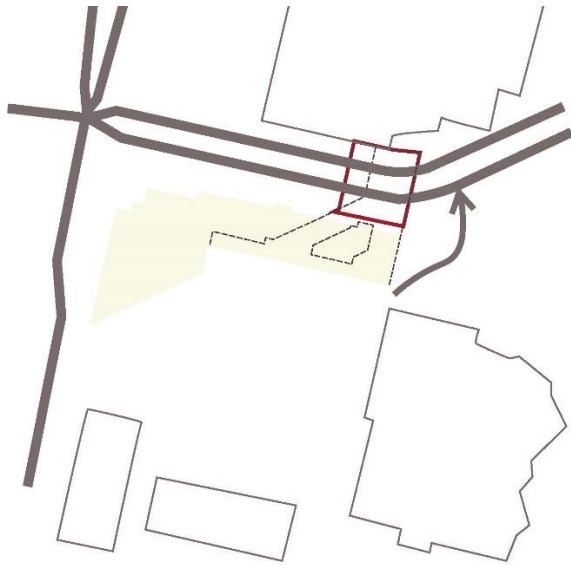


Bild 1.2. Situationsplan. Planområdet är markerat med röd linje. Streckad linje visar väggar inom passage under flerbostadshus samt Eskilsvägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av del av fastigheten Söderbymalm 3:458 som ägs av Haninge kommun.

Inom fastighet Söderbymalm 3:458 finns servitut för butikslokal till förmån för Söderbymalm 3:476. Angränsande till Söderbymalm 3:458, inom fastigheten Söderbymalm 3:476, finns servitut för gångväg samt ledningsrätt till förmån för Söderbymalm 3:458.

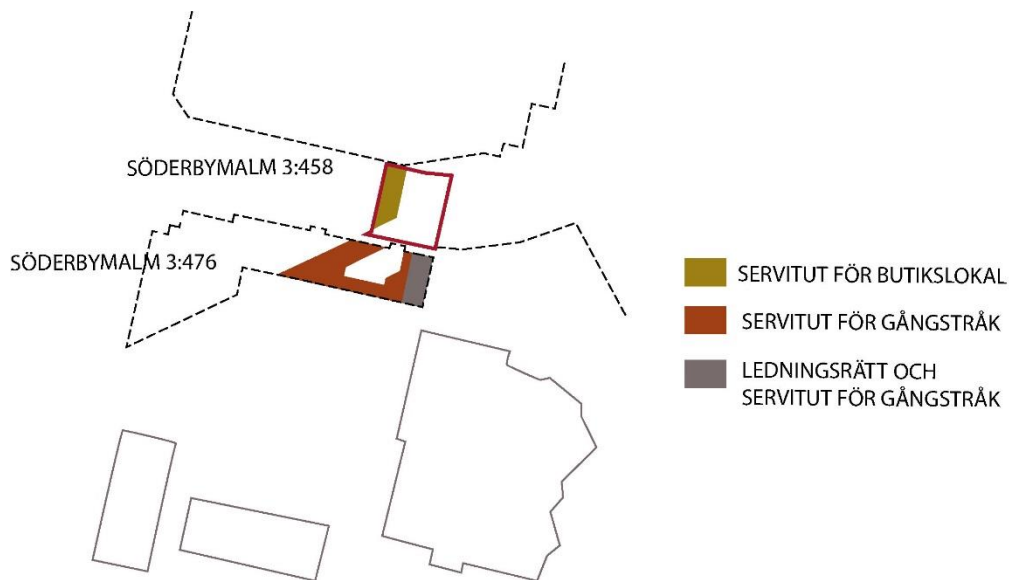
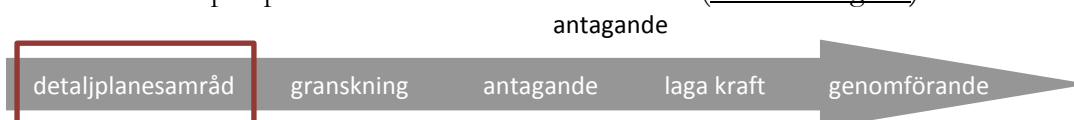


Bild 1.3. Kartan visar planområdet med röd linje, fastighetsgränser med streckad svart linje samt befintliga servitut.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel 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 standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, anges att centrala Handen, där Haninge centrum ingår, består av tät stadsbygd som ska utvecklas mot en tydligare urban struktur med offentliga rum som tydliggör Handens identitet som stadskärna och mötesplats. Poseidons torg utgör enligt översiktsplanen en central mötesplats och mittpunkt i stadsutvecklingen. Vidare uttrycker översiktsplanen ambitionen att låta handeln utvecklas i de centrala lägen där den redan finns.

Stadsutvecklingsplan för Haninge stad

Stadsutvecklingsplan för Haninge stad, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-16, anger att området där Haninge centrum ingår ska utvecklas mot ett mer levande stadsliv. Vidare beskrivs att centrumet behöver integreras bättre med omgivande stadsmiljöer genom fler verksamheter som vänder sig ut mot gatan, samt att lokaler i bottenvåning är viktigt inom stadens kärna.

Detaljplan

Området är planlagt och omfattas av detaljplan/stadsplan, S122 från 1985. I detaljplanen regleras planområdet som allmän plats, gata.

Kommunala hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov"¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

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

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

(Mål och budget 2019-2020, fastställd 2018-06-11)

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan (2012-10-15), Klimat- och energistrategi (2014-02-10) och Naturvårdsplan (2016-04-18), Klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) 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 2027 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Inomhusgallerian Haninge centrum är Haninges största handelsplats och en viktig målpunkt i det framväxande Haninge stad. Planområdet utgör del av entré i södra ändan av gallerian i form av en gångtunnel under Eskilsvägen. Entrén sker via Poseidons torg, som är en central mötesplats i Haninge. I planområdet ingår även Eskilsvägen, som angränsar Haninge centrum i norr samt ett flerbostadshus i söder. Planområdet gränsar till ett flerbostadshus och bostadsfunktioner så som entréer till hiss och trapphus.

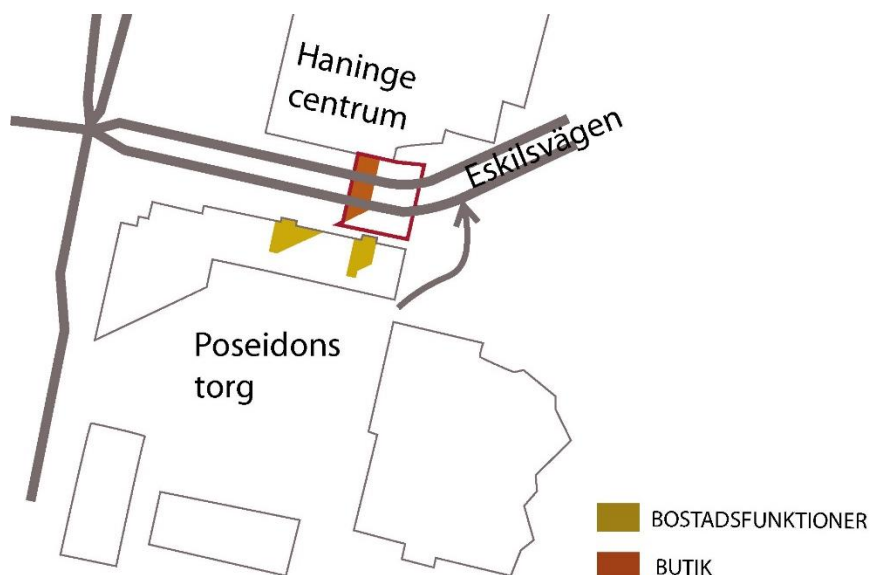


Bild 1.4. Kartan visar planområdet med röd linje, trappa från Poseidons torg upp mot Eskilsvägen samt befintliga funktioner i byggnadens markplan samt i passage.



Bild 1.5. Bild som visar södra entrén, flerbostadshus ovan samt trappa till böger.



Bild 1.6. Bilden visar passagen till gallerian. Delvis utanför planområdet.



Bild 1.7. Bild visar den del av passagen som utgör planområdet. Till vänster befintlig livsmedelsbutik.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet angränsar till Poseidons torg och utgör en fortsättning av den södra entrén till Haninge centrum. I flerbostadshusets bottenvåning finns flertalet butikslokaler som vänder sig ut mot torget. Öster om planområdet finns en trappa som, via en plåtå mot Haninge kulturhus leder vidare upp mot Eskilsvägen.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet är centralt beläget i Handen med närhet till kommersiell service i form av livsmedelsbutik, restauranger med mera, samt offentlig service i form av bibliotek, sjukhus, skolor med mera. Inom planområdet finns service i form av livsmedelsbutik.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Planområdet utgör en gångtunnel och del av entrén till gallerian. Inom angränsning till planområdet finns flertalet cykelparkeringar.

Öster om planområdet finns en trappa som leder vidare mot en entré till Haninge kulturhus samt övre nivå där den möter Eskilsvägen, torg samt centrumverksamhet.

Kollektivtrafik

Planområdet gränsar till en bytespunkt för busstrafik som är belägen på Eskilsvägen. Planområdet ligger cirka 200 meter från Handens pendeltågsstation.

SOCIAL MILJÖ

Planområdet gränsar till Poseidons torg och Haninge kulturhus. Detaljplanen medför en möjlighet att bygga om entrén till Haninge centrum genom exempelvis inglasning. Nuvarande utformning av entrén kan upplevas otrygg, otydlig och mörk. Vid en ombyggnation av entrén är det viktigt att beakta tillgängligheten till befintliga bostadsfunktioner så som förråd, entré till hiss och trapphus.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inte några kända föroreningar inom planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från Eskilsvägen och Nynäsvägen.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskavstånd för transporter med farligt gods.

Trygghet

Passagen från Poseidons torg till gallerian ligger dold från omgivningen och kan upplevas som mörk, otydlig och otrygg. Många personer passerar där under gallerians öppettider.

Radon

Inom planområdet finns ingen känd förhöjd risk för radon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart, avvattning (dagvatten), grundvatten, vattentäkt

Planområdet utgörs idag av en hårdgjord yta bestående av väg samt gångtunnel under vägen. Eskilsvägen avvattnas i brunnar som avleds i kommunens dagvattenledning.

Grundläggning är gjort i planområdet och vilar på ishavssediment.

Dagvatten avrinner mot Övre Rudan och därefter Drevviken. Drevviken har miljökvalitetsnorm (MKN) för god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Idag är Drevvikens ekologiska status otillfredsställande. Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2021 från miljökvalitetsnormen att uppnå god ekologisk status/potential. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, PBDE, PFOS och tributyltenn. MKN för de två förstnämnda har mindre stränga krav och tributyltenn omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2027.

Inom planområdet finns grundvattenförekomst med MKN: "Handen", sand- och grusförekomst. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status. Förekomsten har bedömts att löpa risk att inte uppfylla miljökvalitetsnormen för kemisk status till angivet målår (2021) på grund av klorid och mycket hög föroreningsbelastning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Inom planområdet går kommunala va-ledningar för dagvatten, avlopp och spillvatten. Där finns även två dagvattenbrunnar.

Inom planområdet finns ledningsnät för fiber.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplaneförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra att nuvarande gångtunnel under Eskilsvägen omvandlas till centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör i förlängningen en ombyggnation av passagen till gallerian med förbättrad tillgängligheten och trygghet genom en tydligare entré.

Detaljplaneförslaget bekräftar nuvarande användning av del av Eskilsvägen.

KVARTERSMARK

Detaljplanen medger centrumverksamhet i passage under Eskilsvägen genom bestämmelsen **(C)** mellan nivåerna +59.2 och +62.8. I bestämmelsen centrum ingår kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Riktlinjer för gestaltning utformning, materialval terränganpassning och riktlinjer för utemiljöer

Detaljplanen möjliggör, tillsammans med gällande detaljplan, en ny entré till gallerian. Det är av vikt att entrén genom gestaltning blir tydlig och trygg för gångtrafikanter.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Detaljplanen möjliggör en tredimensionell fastighetsindelning med allmän plats (gata) och kvartersmark (centrum).

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen medger huvudgata genom bestämmelsen **GATA**. Med huvudgata menas en gata som binder ihop lokalator inom en tätort, alla trafikslag tillåts. Bestämmelsen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Bestämmelsen **(u)** anger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när en detaljplan tas fram, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med standardförfarande.

Beslut om planuppdrag fattades 2017-11-27. Därmed tillämpas 6 kap Miljöbalken enligt tidigare lagstiftning, innan lagändringen 2018-01-01.

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.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten avrinner mot Övre Rudan och därefter Drevviken. Drevviken har MKN för god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Idag är Drevvikens ekologiska status otillfredsställande. Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2021 från miljökvalitetsnormen att uppnå god ekologisk status/potential. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, PBDE, PFOS och tributyltenn. MKN för de två förstnämnda har mindre stränga krav och tributyltenn omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2027.

Större delen av planområdet är täckt av tak. En mindre del av Eskilsvägen ingår i planområdet. dagvatten från vägen avvattnas i brunnar. Förslaget till detaljplan bedöms inte bidra till förändrade förutsättningar för att omhänderta dagvatten.

Stadsbild

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring av stadsbilden.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet gränsar till Poseidons torg och Haninge kulturhus. Detaljplanen medför en möjlighet att bygga om entrén till Haninge centrum genom exempelvis inglasning. Nuvarande utformning av entrén kan upplevas otrygg, otydlig och mörk.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

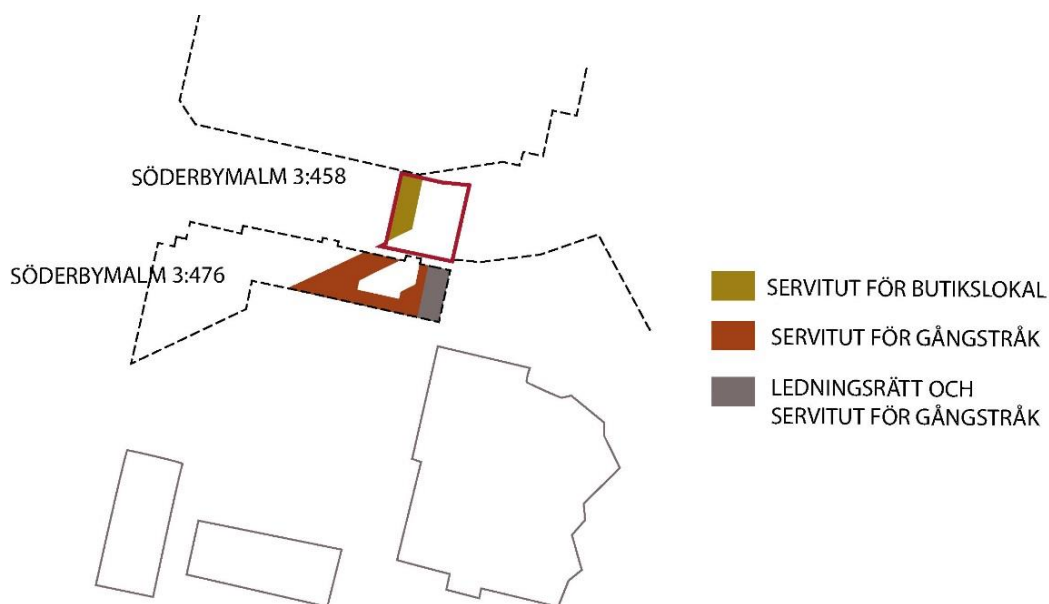
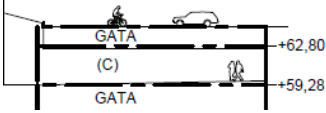


Bild 1.8. Kartan visar fastighetsindelning och befintliga servitut samt ledningsrätt.

| BESKRIVNING | FASTIGHET | FÖRÄNDRING MARKANVÄNDNING | KOMMENTAR |
|----------------------------|-------------------|--|--|
| Fastighetsreglering | Söderbymalm 3:458 | Allmän plats (gata) omvandlas till kvartersmark (centrumverksamhet). Kvartersmark för centrumverksamhet omfattar innerväggar samt ytskick i passage, plushöjd regleras i plankarta.  | Fastighetsreglering möjliggörs genom tredimensionell fastighetsbildning. Detaljplanen möjliggör att nuvarande passage under Eskilsvägen bildar en fastighet och gata ovan samt under passage utgör en annan. Den mark som regleras som kvartersmark för centrumändamål, vilket motsvarar cirka 870 kvadratmeter föreslås regleras över till fastighet Söderbymalm 3:380. |
| Ledningsrätt | Söderbymalm 3:458 | Ledningsrätt (u-område) inom kvartersmark för centrumverksamhet (C). | |
| Servitut | Söderbymalm 3:458 | Servitut för butikslokal föreslås att upphävas. En upphävning prövas i en lantmäteriförrättning. | Servitut med förmån för Söderbymalm 3:476 och som belastar Söderbymalm 3:458 föreslås att upphävas. |

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: kvartal 2, 2019

Granskning: kvartal 3, 2019

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 4, 2019

Preliminär byggstart: kvartal 4, 2019

Dessa tider är preliminära och har angivits under förutsättningar att detaljplanearbetet går som planerat och att detaljplanen inte överklagas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utförande och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen skapar förutsättningar för en tredimensionell fastighetsindelning för att möjliggöra att centrumverksamhet kan styckas av från kommunens fastighet Söderbymalm 3:458. Ägaren av fastighet som omfattar kvartersmark inom planområdet ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

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.

Ägaren av fastighet som omfattar kvartersmark står för servisledning, nya anslutningar och tillhörande kostnader.

Kommunala VA-ledningar korsar planområdet och är förlagda inom u-område. De kommunala VA-ledningarna ligger inom vad som regleras som allmän plats i detaljplanen.

Övriga ledningar

Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren.

AVTAL

Ett marköverlåtelseavtal för del av planområdet avses att tecknas med ägaren av centrumfastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut

Inom planområdet finns servitut för butikslokal som belastar fastighet Söderbymalm 3:458 och är till förmån för Söderbymalm 3:476. Upphävning av servitut ansöks om hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning

Aktuell fastighet ägs idag av kommunen. Detaljplanen möjliggör en tredimensionell fastighetsbildning med syfte att kvartersmark för centrumverksamhet ska regleras över till fastighet för centrumverksamheten (Söderbymalm 3:380). Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten och kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Ett u-område är utmarkerat i plankartan. Markområdet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa, detta löses genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Ägare av fastighet som omfattar kvartersmark inom planområdet svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden anger inom vilken tid detaljplanen beräknas att kunna genomföras. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen dock att gälla tills den upphävs eller ändras. Under pågående genomförandetid kan som regel inga ändringar av planen genomföras som innebär begränsningar av byggrätten. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplan.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Anesäter Olsson, planarkitekt
Christian Bascunan, enhetschef VA
Britta Orring, mark-och exploateringschef
Isabell Ruta, förrättningslantmätare