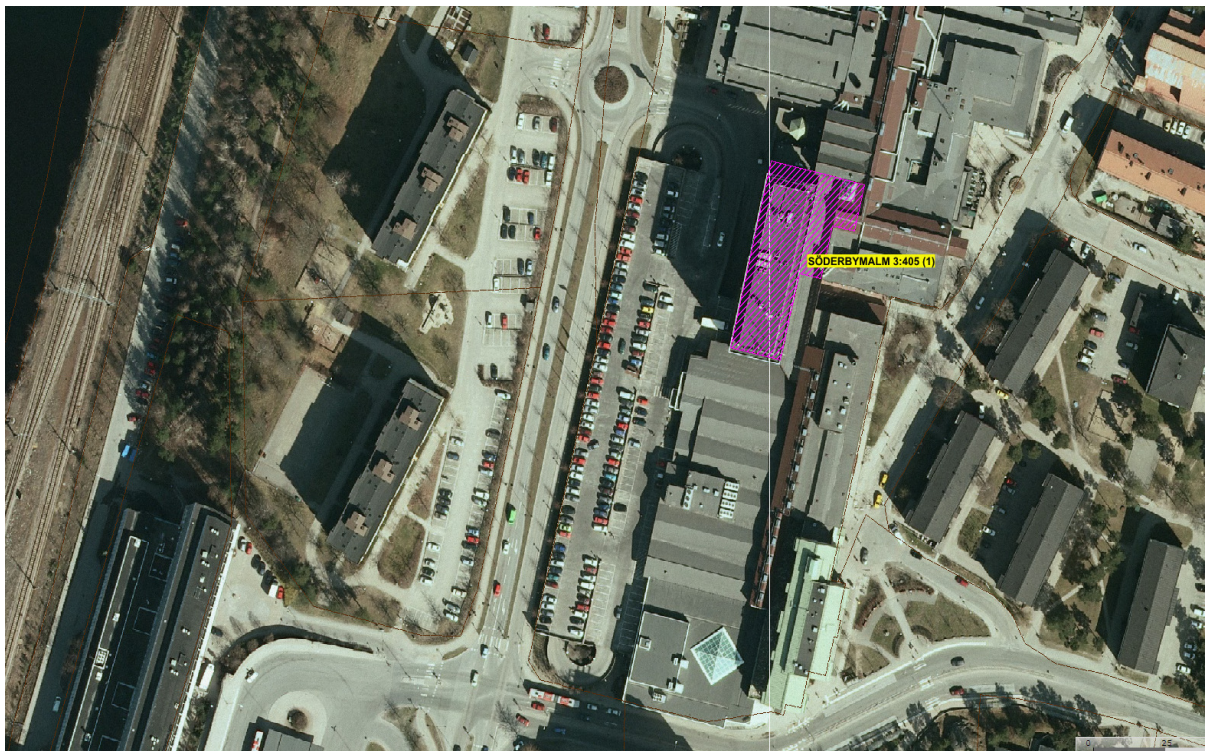


Detaljplan för HANDEN, Söderbymalm 3:405 och del av 3:380.

Planbeskrivning UPPRÄTTAD 2010-11-01



Vy över planområdet

LAGA KRAFT 2013-07-12

INLEDNING


Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen har 2009-03-16 §50 beslutat att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Söderbymalm 3:405 och del av 3:380.

Detaljplanens syfte är att ändra användningen för och omvandla del av fd. kommunhuset i Haninge centrum till bostadsändamål.

Preliminärt beräknas ca 100 bostäder inrymmas i huset och byggnaden får ett nytt estetiskt uttryck som stärker platsens karaktär och byggnadens roll som landmärke för Haninge. Ett tillskott av bostäder i centrala Handen är en del i att skapa en regional stadskärna. Planen omfattar även en ny entrébyggnad mot Runstensvägen samt en ny entrébyggnad mot Nynäsvägen. De nedre våningarna föreslås nyttjas för centrumverksamhet såsom handel och kontor

Planen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan (antagen 2005-02-07) och det fördjupade utvecklingsprogrammet Campus Haninge. Planen hanteras med normalt planförfarande utan program. Anses inte vara av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt och väntas därför antas av stadsbyggnadsnämnden (SBN).



Samråd utställning antagande laga kraft

Läge & areal

Planområdet är beläget mitt i Handens centrum som ligger i Haninge kommun och omfattas av fastigheten Söderbymalm 3:405 och del av fastigheten Söderbymalm 3:380.

Fastigheten Söderbymalm 3:405 är bebyggd med en elvavåningsbyggnad. Fastigheten har en area på 1461 m².

Förändring inför antagande

Genom ägarbyte som skedde i april 2011 har planens antagande fördröjts då vissa fastighetsrättsliga frågor/åtaganden inte blivit lösta, bland annat parkeringsfrågan. En överenskommelse om dessa frågor har nu framtagits.

Till följd av ägarbytet har, i planförslaget, parkeringsdäckets påbyggnad undantagits från fastställelse.



Fastighet Söderbymalm 3:405 (fd. Kommunhuset). Foto: Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Markägoförhållanden

Byggherren Fabege, genom dotterbolaget Fabege S-malm 3:405 AB äger fastigheten Söderbymalm 3:405 (fd. kommunhuset).

GERP Haninge Centrum AB äger från april 2011 fastigheten Söderbymalm 3:380 (del av inomhuscentrum, parkeringsutrymme, entré mm). Rodamco Sverige AB är före detta centrumägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan (antagen 2005-02-07) redovisas Haninge centrum som ett förändringsområde, som del av en framtida regional kärna vilket även beskrivs vara områdets kännetecken i den regionala utvecklingsplanen (RUFs). Till de strategiska målen ingår utvecklandet av en stadsmiljö med möjligheter till möten, nöjen, kultur och shopping. Andra mål där föreslagen detaljplan överstämmer med översiktsplanen, är att ge förutsättningar för en hälsosam och trygg miljö innehållande bebyggelse med skönhet och trevnadsvärde.

Planen anses därför överstämja väl med intentionerna i gällande översiktsplan.

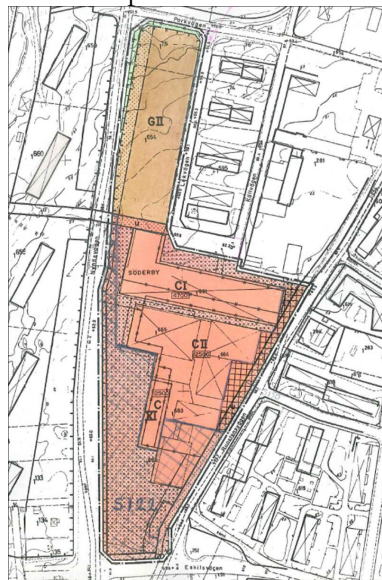
Utvecklingsprogram

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

Inom centrumområdet som är kollektivtrafik- och centrumnära skall verksamheter och lokaler vara av stadsmässig karaktär. Planläggningen överensstämmer därmed med intentionerna i programmet för centrala Handen, då planen tillför en ny funktion med centralt belägna bostäder i ett av Haninges historiska landmärken. Bostäderna bidrar till att skapa ett tryggare och ett mer levande stadsliv i ett befintliga centrum som idag stängs för allmänheten kl: 20.00, med undantag från någon enstaka restaurang.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

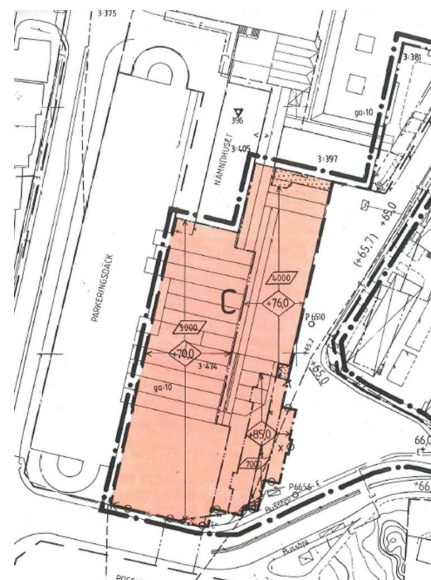
Gällande planer för området är följande:



S41



S122



S130

S 41 (fastställd juni 1969) Centrumbildande verksamhet, kontor, butik och samlingslokal. 11 våningar med maximal våningsyta på 12 500 m².

S 122 (fastställd april 1985). Parkeringsdäcket och prickmark.

S 130 (fastställd november 1987). Centrumbildande.

Miljömål

Enligt Kommunfullmäktiges mål och budget 2010-2011:

Haninge kommun ska utvecklas mot ett ekologiskt hållbart samhälle. Utsläpp av koldioxid ska fram till 2020 ha minskat med 25 % jämfört med nivån år 2005.

Haninge kommun ska verka för att minska energianvändningen. Möjligheten att välja ett miljöanpassat transportsätt ska öka, vilket ett bostadshus i detta kommunikationsnära läge bidrar till.

Miljöpolitiska programmet från 2005 omfattar 11 miljömål med tillhörande uppföljningsmål inom områdena:

- energi och transporter
- vatten och avlopp
- avfall

Aktuell detaljplan bedöms i huvudsak följa uppföljningsmålen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

En överskådlig beräkning avseende partikelhalterna, exponering (bensen och inandningsbara partiklar) från Stockholms och Uppsalas läns luftvårdsförbud (LVF) visar att Haninge centrum inte överskrider gränsvärdena miljö kvalitetsnormerna för partiklar (P 10). Planförslaget bedöms inte innebära att gällande gränsvärden överskrids.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte innebär någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11§. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Argumenten redogörs i en separat upprättad behovsbedömning baserad på kommunens checklista för behovsbedömning.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är bebyggt och består av byggnader och hårdgjorda ytor. Det finns därför inga naturvärden att ta hänsyn till inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet, invid Runstensvägen, finns en mindre grönyta med bänkar, planteringar, träd och planteringskärl. Denna parkyta ska i och med omvandlingen ges en ny gestaltning som ett entrétorg till bostäderna i överenskommelse med Haninge kommun (se avtal genomförande beskrivning).

Området är känt för att vara blåsigt med starka sydvästvindar, särskilt invid det fd. kommunhuset som emellanåt utsätts för starka vindar. Om- och tillbyggnaden av fastigheten med balkonger och burspråk kan förväntas ge bättre vindförhållanden.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är i sin helhet bebyggt. Gällande markförhållande för planområdet är morän med grus, sand och berg med goda grundvattenförhållanden. Enligt kommunens så kallade sårbarhetskarta består planområdet av infiltrationsbenägen jordart (sand) med god grundvattentillgång.

Radon

Eventuell blåbetong i fastigheten Söderbymalm 3:405 (fd. kommunhuset) som påverkar radonhalten i bostäderna ska saneras.

Bebyggelse

Planområdet idag

Byggnaden från tidigt 1970-tal är ett känt landmärke för Haninge kommun som kan ses på flera kilometers avstånd, t ex från Nynäsvägen (väg 73) söder ut mot Haninge C. Byggnaden representerar även Haninge centrum som ett landmärke för centrala Handen.

Byggnaden som har använts till kontorslokaler i plan 1 till 10 står idag huvudsakligen tom. Plan 0 nyttjas till hälften av handelslokaler och på plan -2, -1 och plan 11 finns förråds- och teknikutrymmen. Byggnaden har entré direkt in i Haninge inomhuscentrum, samt entré in från befintligt parkeringsdäck mot Nynäsvägen. Transporter till fastigheten sker via befintliga lastfar

under centrumanläggningen. Rättigheterna till angöring etc. regleras genom servitut och andel i gemensamhetsanläggning Söderbymalm GA:10 (se vidare genomförandebeskrivning).

Haninge Centrum har under åren byggts om till att bli en inomhusgalleria med ca 60 butiker med gemensamma utrymmen för kommunikationer (gemensamt lastfar mm), tekniska ledningar och anläggningar samt parkering i avsikt att hela centrumet ska fungera som en helhet för besökare och leveranser. De gemensamma anläggningarna regleras i en gemensamhetsanläggning, Haninge Söderbymalm GA:10 samt servitut mellan fastigheterna.

Riktlinjer för ny bebyggelse

Planen möjliggör en tredimensionell fastighetsindelning där bostäderna avses utgöra en egen fastighet (se vidare tillhörande genomförandebeskrivning).

Den nya huvudentrén för bostäderna som nås via Runstensvägen, ska utgöras av en uppglasad tillbyggnad med hiss och trappor i 3 våningar. Tillbyggnaden ska vara ljus och välkomnande och i sitt övre plan förbunden med den nya bostadsdelen via en ny spång över Haninge centrum's galleriagång. De befintliga fasaderna kommer att kompletteras med nya fönster, fönsterindelningar och med burspråk och balkonger. Dessa balkonger med ett djup på 2,5-3 meter har möjlighet att inglasas. Det befintliga fasadteget avses att helt eller delvis bevaras då det bedöms vara i gott skick. Byggnadens indragna takvåning på våningsplan 11, byggs om till bostäder och en ny indragen teknikvåning tillkommer. Befintliga antenner och master på taket ses över, antenner som placeras i fasad ska ha kulör likvärdig med fasad.

Omvandlingen till bostäder i befintlig byggnad ställer krav på särskilda byggnadsåtgärder för att säkra en hälsosam ljudmiljö, i synnerhet som planen medger enkelsidiga lägenheter (för detaljer se upprättade bullerutredningar). Planen möjliggör ombyggnad till bostäder från plan 2 och uppåt. Antal beräknade bostadsrättslägenheter är 100 med lägenhetsstorlekar från 1 RoK till 4 RoK.



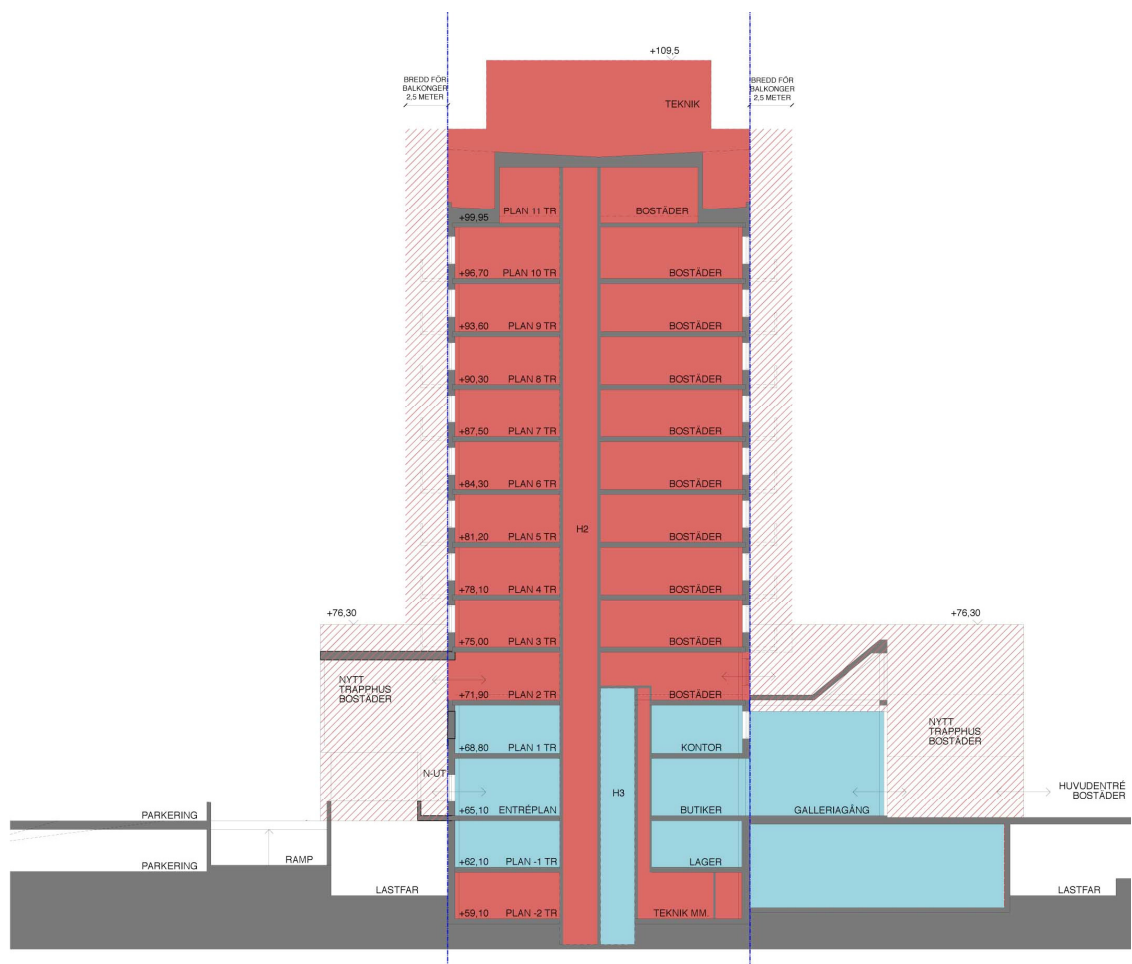
Ombyggnation fd. kommunbuset. Illustration: Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Bärighet

Byggnadernas konstruktion har studerats och bedöms klara av föreslagna åtgärder såsom påbyggnader och ombyggnader.

Belysning

För att skapa en trygg boendemiljö ska bostadshusets nya entré intill Runstensvägen och entrén från parkeringsdäcket belysas på ett ändamålsenligt sätt. Även parkeringsplatserna på det befintliga parkeringsdäcket bör utformas så att de upplevs överskådliga och trygga med en god belysning.



Sektion över ny användning för bostäder. Arkitekter Engstrand och Speek AB.



Bostadshuset från Nynäsvägen i nordväst. Illustration: Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Tillgänglighet inom planområdet

Tillgängligheten till den blivande bostadsfastigheten blir god från Runstensvägen och anslutande parkeringsdäck. Nya entréer med hiss och trappor tillkommer. Parkering för funktionshindrade ska vid behov upplåtas vid entréerna. Angöring med bil kan ske inom 10 meter från entrén på parkeringsdäcket. Hiss ska försörja samtliga våningsplan i byggnaden.

Kulturmiljö och stads-/landskapsbild

Planområdet är en del av centrala Handen med varierande byggnadshöjder och arkitekturstilar. Genom att den befintliga byggnadens tegelfasad bevaras respekteras byggnadens historiska roll och egenart som landmärke i Handen. En mer samtida färgsättning och utformning av tillkommande byggnadselement, våningar och balkonger, ska tydliggöra byggnadens fortsatta betydelse som landmärke och spegla dess förnyade innehåll. Byggnadens roll för stadsbilden kvarstår men uttrycket förändras för att spegla ett nytt sekel.

Med nya bostäder i centrum förändras stadsbilden och rörelsemönster så att området blir mer besökt även efter klockan 20.00, då centrum är stängt.

Lek och rekreation

Barns behov t.ex. möjlighet till lek, utevistelse, trygg boendemiljö, nyttjande av samhällsservice och kultur har beaktats så långt platsens förutsättningar medger. Inom planområdet finns dock inte några goda förutsättningar för närlek. Förbättrade förutsättningar för närlek och gemensam utevistelse för boende ska säkras utanför planområdet vid bostadsentrén mot Runstensvägen genom genomförandeavtal, se vidare Genomförandebeskrivningen.

God närhet till samhällsservice och kultur finns i Haninge centrum. I planområdets närhet, inom 200 meter, finns Brageparken med gräsyta och lekplats för mindre barn. Eskilsparken öster om området har stora öppna gräsytor med utomhus scen och plaskdamm, lekplats och på vintern

pulkaåkning. Cirka 700 meter bort finns Rudanområdet, ett variationsrikt rekreationsområde, med tillgång till elljusspår och mindre sportcenter och på sommaren strandbad vid sjön Rudan.

Översiktsplanens riktlinjer för bostadsnära park och rekreation (utan barriärer, inom 300 meter), promenadområde (inom 500 meter) och strövområde (inom 3 km) uppfylls.

Service och arbetsplatser

Planområdet ligger mitt i Haninge centrum som har ett stort utbud av handel och service: banker, livsmedelsbutiker, klädesbutiker, restauranger, leksaksbutik, heminredningsbutiker, teknikbutiker, systembolag, apotek, polis mm. Vid området runt pendeltågsstationen och Handenterminalen finns ett större antal arbetsplatser, bl. a. hotell, småbutiker, bank, arbetsförmedling, gym, försäkringskassa och det nya kommunhuset m m.

Förutom den kommersiella servicen, finns även offentlig service i form av Kulturhuset Haninge, med bibliotek och teater, Vårdcentral i Handens närsjukhus, skolor, och förskolor. Utmed Eskilsvägen söder om planområdet finns förskolan Aspen, norr om planområdet ligger Runstensskolan (låg- och mellanstadieskola) samt öster om planområdet ligger Söderbymalmskolan (högstadieskola) och Fredrika Bremerskolan (gymnasieskola) vid Handenterminalen väster om planområdet finns även Fria gymnasieskola, Walters gymnasium och högskolan KTH Haninge.

Gator och trafik

Planområdet är beläget centralt i Handen och nås med pendeltåg, buss och bil och har anslutning till gång- och cykelbanor.

Planområdet ligger vid Nynäsvägen som går förbi Haninge centrum. Nynäsvägen har ett körfält i respektive riktning som avskiljs med en trädplanterad mittremsa, trottoar och gång- och cykelväg och hastighetsbegränsad med 50 km och med hastighetsdämpande rondeller utformad som en stadsgata med alléplantering. Nynäsvägen har utformats med ambitionen att förbättra gatumiljön och bidra till en stadsmässighet i centrala Handen utifrån programmet ”fina gatan” (2002). Trafikmängden på Nynäsvägen uppgår, på den aktuella sträckan till ca 18 000 fordon/dygn. Nynäsvägen är inte klassad som farlig godsled.

Angöringen med bil till fastigheten sker i första hand via parkeringsdäcket mot Nynäsvägen, där det även finns möjlighet till bostadsparkering och tillgänglighet inom 10 meter från bostadsentrén. Det går även att släppa av och på passagerare till bostäderna vid entrén mot Runstensvägen. Lokalerna i de nedre våningarna nås via inomhusgallerian.

Fastigheten nås idag för transporter via lastfaret under gallerian, infart sker från den norra delen av centrum och utfart sker intill fastigheten, längs den västra fasaden, och ut mot Nynäsvägen. Bostädernas sophantering föreslås även framöver att ske via lastfaret liksom transporter till lokalerna i de nedre våningarna.

Gång- och cykelnät

Det övergripande gång- och cykelnätet i området förändras inte av den nya bebyggelsen. Planförslaget förbättrar möjligheterna för gående att nå de nya entréerna, vilket även är positivt för övriga som passerar Runstensvägen. Gångtrafik till bostad sker genom huvudentrén vid Runstensvägen och även genom inomhuscentrumet angivna öppettider. Vid parkeringsdäcket råder befintliga förhållanden.

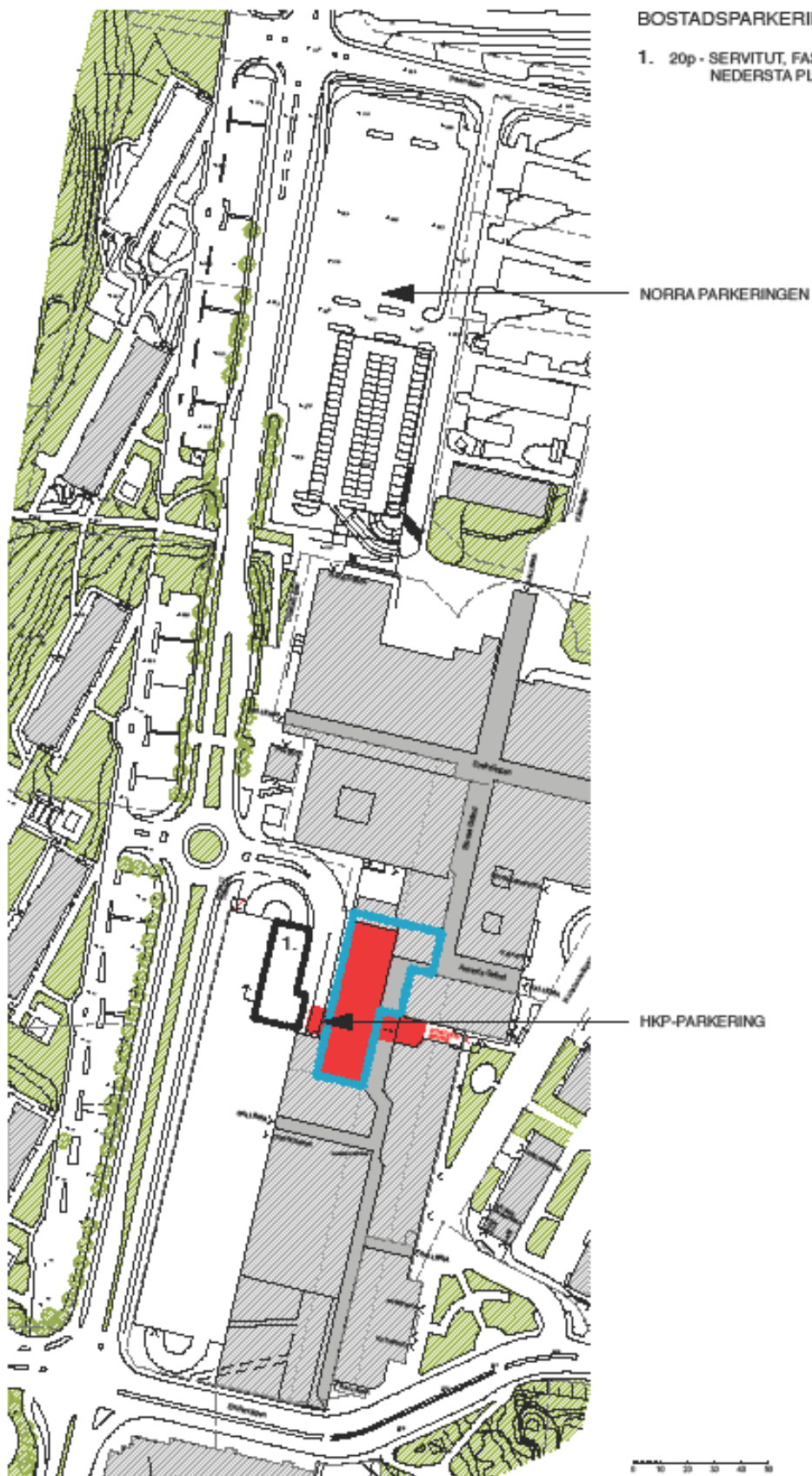
Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektiva kommunikationsförhållanden. Handens pendeltågstation och bussterminalens ligger på mindre än 500 meter avstånd. Ett flertal busslinjer såsom; 836, 830, 865, 840, 824, 825 och 829 och 837 kan även nå från Nynäsvägen och vid Eskilsvägen söder om planområdet mot Brandbergen, Nacka Tyresö och Gullmarsplan.

Parkering

Parkeringstalet för bostäderna är 0.8 parkeringsplatser per lägenhet, motsvarande 80 platser. Fastigheternas andel i parkeringsanläggningen föreslås även framöver lösas genom andel i gemensamhetsanläggning och servitut. Se vidare genomförandebeskrivning.

Boendeparkering lösas genom befintligt servitut om 20 fasta platser på nedersta plan i södra p-däcket inom fastigheten Söderbymalm 3:380. Kvarvarande 60 p-platser skapas inom ramen för en befintlig gemensamhetsanläggning norr om planområdet. Dessa 60 platser kommer inte att bli fasta, inom det anvisade/uppskyltade området, utan kan nyttjas där ledig plats finns.



BOSTADSPARKERING (80p):

1. 20p - SERVITUT, FASTA PLATSER PÅ NEDERSTA PLAN I SÖDRA P-DÄCKET

Principskiss för boendeparkering

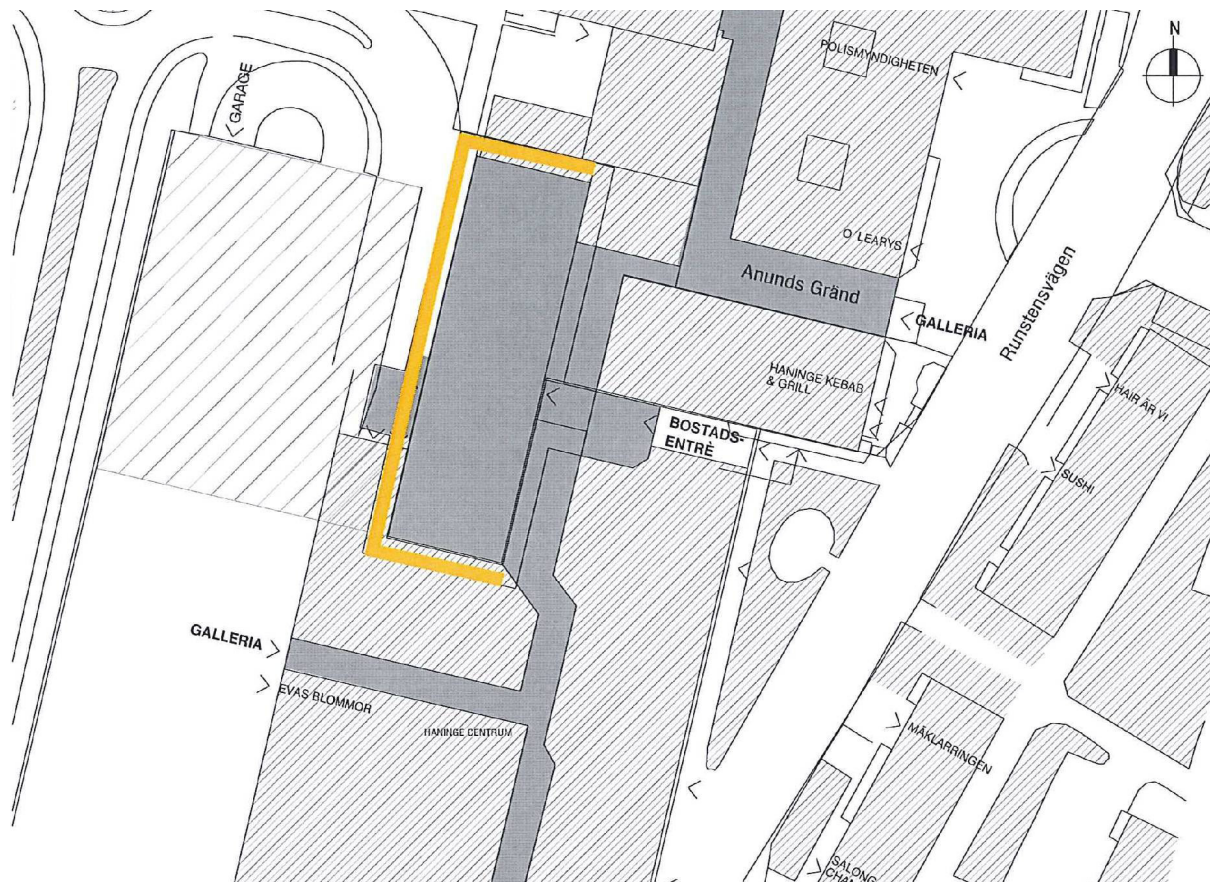
Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning (2009-08-31) har utförts av ÅF-Ingemansson för att se över trafikbuller (ekvivalent ljudnivå dB(A) från Nynäsvägen) och externt industribuller – närliggande fläktar. Utredning visar att buller förekommer men detta anses kunna åtgärdas genom ombyggnad av fläktarna och lämplig lägenhetsutformning och med bullerdämpande balkonger. Enligt Infrastruktur prop. 1996/97:53 räknas 55 dB(A) som högsta godkända riktvärde vid fasad utomhus. Bullerutredningen visar ett ekvivalentvärde på 56-60 dB(A) förutom på byggnadens östra fasad som klarar riktvärdet. Eftersom fastigheten är mycket centralt belägen med stor närhet till kollektivtrafik och annan service, bedöms dessa värden ändå vara acceptabla om åtgärder vidtas i enlighet med sk. avstegsfall B. Detta betyder att:

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A) eller lägre vid fasad. Om tyst sida saknas får en sådan tillskapas genom bullerdämpande åtgärder, så som skärmar och absorbenter. Externt industribuller, t.ex. centrumanslaggnings fläktar på tak, får inte vara störande för bostäderna eller skapa buller som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

En kompletterande bullerstudier (2009-11-03, 2009-11-17) har genomförts med ett förtydligande av vilka bullerdämpande åtgärder som kan vara lämpliga för respektive våningsplan och inventering av de fläktar som ska åtgärdas.



Situationsplan över ekvivalent ljudnivå dB(A) vid fasad. Gul markering visar 55-60 dB(A), övriga fasader med godkänt värde 55 dB(A). Bullerutredning genomförd av ÅF-Ingemansson.

Beräkningen visar att gällande riktvärden för buller kommer att överskridas men genom bullerdämpande åtgärder på fläktar och andra installationer utomhus och med ca två meter djupa balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtak så kommer en hög ljudkvalitet erhållas enligt avstegsfall B, dvs. att samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpande sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen. Bullerdämpande åtgärder för industribuller ska säkerställas genom avtal (se genomförandebeskrivning).

Strålning från antenner

Befintliga antenner på taket kommer att omplaceras i samband med ombyggnaden av plan 11 till bostadsplan och nya indragna teknikvåningen flyttas upp på plan 12. Strålningen får inte överstiga de rekommenderade nivåer där människor bor och vistas. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 2 § krävs bygglov för att uppföra radio- och telemaster eller torn.

Brandskydd

Nödutrymning sker via gemensamma trapphus ut i det fria i plan -1, 0 och 2. Brandutredning genomförs i samband med fastighetsbildningen. Brandtekniskt utlåtande är upprättat av Brandkonsulten AB i syfte att klargöra de brandtekniska förutsättningarna vid tredimensionell fastighetsbildning av fastighet Söderbymalm 3:405. I samband med utökningen av parkeringsdäcket har utlåtandet kompletterats 2010-11-23.

Teknisk försörjning

I anslutning till planområdet finns befintligt ledningsnät för el, tele, data, VA och fjärrvärme.

Dagvatten

Mark för naturlig infiltration finns inte inom planområdet. Dagvatten från planområdet avleds till dagvattenledning i Stationsvägen och vidare till fördröjningsdammen Damträsk nordväst om Haninge centrum. Därifrån går vattnet via öppna diken ner till sjön Drevviken. I enlighet med Haninges dagvattenstrategi (2005-01-26) ska förorenat vatten renas innan infiltration eller utsläpp till vattendrag. Parkeringsplatser för mer än 50 bilar, t.ex. p-däck, ska anslutas till slam- och oljeavskiljare. I Haninge kommuns intentioner för att uppnå fastställd miljö kvalitetsnorm för Drevvikens vatten med krav om god förbättring till god status före år 2021 planeras en utvidgning av vattenmagasinet Damträsk, detta för att få en jämnare fördelning av dagvattenflödet från avrinningsområden, vidare planeras en anläggning för att fördröja dagvattnet innan det når Drevviken.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Huvudledning för vatten och spillavlopp finns utbyggda inom tätorten i direkt anslutning till planområdet. Idag har planområdet tre anslutningspunkter för vatten och avlopp, en vid norra entréområdet till centrum anläggningen, en vid rondellen vid entrén från Nynäsvägen och vid Eskilsvägen i söder samt en avsättningspunkt i korsningen Runstensvägen och Midgårdsgatan.

Avfall

Kommunen har en avfallsplan antagen (2000-02-07) inriktningen är att avfallet från bostäder ska sorteras i tre fraktioner: brännbart, biologiskt nedbrytbart samt metall och restavfall. Sophämtning sker via lastfaret och ska säkerställas genom bildande av servitut alternativt genom andel i gemensamhetsanläggning.

Elförsörjning och uppvärmning

Bostäderna försörjs med el och värme via anslutning till befintligt ellednings- och fjärrvärmenät. Elförsörjning och fjärrvärme levereras av Vattenfall AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år och påbörjas den dag planen vunnit laga kraft.

Detaljplanens handlingar

Till planhandlingarna hör:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning.
- bullerutredningar med åtgärder gjorda av ÅF Ingemansson 2009-11-03 och 2009-11-17.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt: Henrik Lundberg, Haninge kommun, tel: 08-606 84 05

Planarkitekt: Mary Arnerdal, Haninge kommun, tel: 08-606 83 92

Byggherre: Fabege S-malm 3:405 AB, Victoria Berggren, tel: 08-555 148 19

Byggherrens arkitekter: Ola Bengtsson, Jens Dahlkild, Arkitekter Engstrand och Speek AB, tel: 08-585 684 60.

HANINGE KOMMUN