

Detaljplan för del av Kalvsvik 11:3 m.fl.  
Jordbro

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Normalt planförfarande

2014-10-24

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	17

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser, illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning med behovsbedömning och genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 3 oktober 2011 § 215 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för del av Kalvsvik 11:3 m.fl.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en förtätning med bostäder, äldreboende samt kommersiell- och offentlig service. Planförslaget möjliggör för uppförande av flerbostadshus i fem till sju våningar på platsen inkluderande cirka 44 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning.

### Läge och areal

Planområdet är beläget direkt söder om Jordbro centrum ca 3 km söder om centrala Handen. I öster och söder avgränsas området av ett kommunalägt parkområde. Den norra begränsningen utgörs av Moränvägen och den västra av anslutande bebyggelse på del av fastigheterna Kalvsvik 11:1082 samt 11:3.

Planområdet har en areal på ca 0,3 ha.



Planområdets läge markerat med orange heldragen linje.

# MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastigheterna Kalvsvik 11:3, 11:1082 och 16:1. Aktuella delar av Kalvsvik 11:3 och 11:1082 ägs av Haninge Bostäder AB. Kalvsvik 16:1 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](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekade som detaljplanelagt område. Översiktsplanen anger att Jordbro i stort sett är fullt utbyggt med bostäder. Ingen tillkommande bebyggelse föreslås men det beskrivs att arbete pågår med att ta fram ett utvecklingsprogram för Jordbro, och att det i detta arbete kan bli aktuellt med förtättningsprojekt.

### Utvecklingsprogram

Jordbro utvecklingsprogram antogs i maj 2006 av kommunfullmäktige. Utvecklingsprogrammet anger inga särskilda riktlinjer för aktuellt planområde, men föreslår bland annat att det byggs fler bostäder i och i anslutning till centrum.

Planområdet omfattas av utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, som antogs februari 2011 av kommunfullmäktige. Utvecklingsprogrammet redovisar en vision och olika inriktningsmål för den regionala stadskärnan avseende befolkning, bebyggelse, infrastruktur med mera. Utvecklingsprogrammet anger bland annat att en förtätning av den regionala stadskärnan behövs för att möta behoven av bostäder, arbetsplatser, handel och mötesplatser.

I bostadsstrategin för Haninge kommun, daterad 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjer som ges är bland annat att bostadsbeståndet via nybyggnad och ombyggnad om möjligt ska främja att en regional kärna utvecklas och att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan.

I politisk vision för Jordbro, daterad 2011-06-13, presenteras ett handlingsprogram för Jordbro 2015. Handlingsprogrammet anger bland annat att en förnyelse och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet är mycket angeläget. Vidare betonar programmet vikten av en trygg och mer stadsläk bebyggelsemiljö i centrum med lokaler för bland annat ett aktivt nöjes- och kulturliv.

### Grönplan

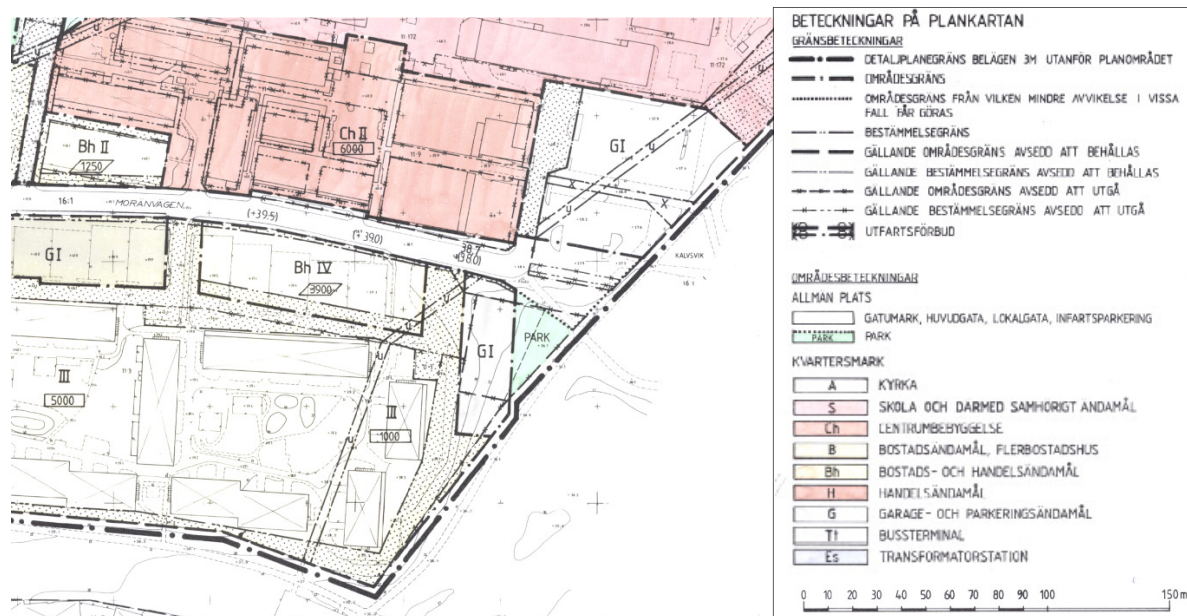
Haninge kommuns Grönplan från år 1989 anger inga särskilda riktlinjer för planområdet. Planförslaget är förenligt med grönplanen.

## Cykelplan

I kommunens cykelplan, daterad 2010-06-07, redovisas en befintlig cykellänk inom planområdets nordöstra del.

## Detaljplan

Gällande plan för området är Jordbro 19 (D2). Aktuellt planområde är i detaljplanen planlagt för garage- och parkeringsändamål, samt allmän platsmark (park).



Utdrag ur gällande detaljplan D2, laga kraftvunnen 5 januari 1988.

## Stadskvaliteter

Haninge kommun har tillsammans med Regionplanekontoret, Stockholms stadsledningskontor, Nacka kommun med flera varit med och tagit fram en studie för att fördjupa kunskapen om relationen mellan stadsbyggande och attraktivitet med avseende på lägenhetsboende och vilka egenskaper i stadsmiljön som har en positiv påverkan på värderingen av sådant boende.

Studien pekar på ett antal egenskaper inom stadsmiljöer inkluderande: 1. Närhet till Stockholm city 2. Närhet till spårstation 3. Tillgång till urbana verksamheter 4. Närhet till vatten 5. Tillgång till park 6. Kvartersform och 7. Tillgång till gång- och gatunätet. Som stadsbyggnadsstrategi arbetar Haninge kommun utifrån dessa principer vid arbetet med att utveckla den regionala stadskärnan. Planförslaget är utformat i enlighet med dessa principer på följande sätt:

1. Närhet till city: Med pendeltåget tar man sig från Jordbro in till Stockholm City på ca 30 minuter. En av de allra starkaste lägeskvaliteterna i en stad är närheten till centrum.
2. Närhet till spårstation: Planområdet ligger med närhet till station för spårbunden kollektivtrafik, ca 500 meter öster om Jordbro pendeltågstation.
3. Tillgång till urbana verksamheter: Aktuell förtätning skapar förutsättningar för nya målpunkter genom urbana verksamheter i gatuplan såsom exempelvis butiker, restauranger och kulturverksamheter. Nya funktioner blir ett komplement till redan befintlig service i Jordbro.
5. Tillgång till park: Planområdet gränsar till Höglundaparken. Höglundaparken är lättillgänglig och erbjuder möjligheter till rekreation, lek, vila m.m.

6. Kvartersform: Förslaget möjliggör för mer slutna kvarter på platsen med en trevlig gårdsmiljö och entréer vända ut mot Moränvägen. Ambitionen är att detta ska aktivera gaturummet och att gaturummet då upplevs som mer tryggt.

7. Tillgång till gång- och gatunätet: Förtätningen längs med Moränvägen innebär att nya bostäder och urbana verksamheter placeras längs med ett centralt och viktigt offentligt stråk/gata. Gång- och cykelnätet gör det lätt att ta sig runt vilket skapar stadsliv och rörelse.

### **Kommunala miljömål**

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

### **RIKSINTRESSEN**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET



Planområdets gräns markerad med orange streckad linje.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet som idag består av parkeringsplatser för uthyrning. Anslutande flerbostadshus i väster är uppförda i tre till fem våningar och består av lamell- och punkthus. Norr om planområdet ligger Jordbros centrumbebyggelse med lokaler för offentlig och kommersiell service. I öst och söder gränsar planområdet till Höglundaparken, som är en anlagd park.

## KULTURMILJÖ

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Marken inom planområdet utgörs främst av två hårdgjorda parkeringsytor men innehåller även mindre gräsbevuxna ytor samt buskar och träd, däribland björk och tall. Mellan den västra parkeringsytan och marken längs med planområdets östra gräns är det en nivåskillnad på cirka 3-3,5 meter.



Höjdskillnader inom planområdet sett mot söder.



Planområdet sett mot norr.

## REKREATION

I planområdets närhet finns mycket god tillgång till både bostadsnära park och natur samt till promenad- och strövområden för lek, rekreation och friluftsliv. Direkt öster om planområdet ligger Höglundaparken, lekplatser samt bad- och idrottsanläggningar. Cirka 300 meter nordväst om planområdet finns ett lättillgängligt mindre grönområde med en anlagd lekplats.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Skolor, daghem, vård- och fritidslokaler samt ett varierat utbud av butiker och övrig service finns i planområdets närområde, främst i Jordbro centrum beläget direkt norr om planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Öster om planområdet, genom Höglundaparken går en gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg löper även parallellt med Moränvägen och passerar norr om planområdet.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Jordbro pendeltågstation som har en uppgång i Moränvägens förlängning. Pendeltågstrafiken ger möjlighet till resor mot Nynäshamn och Stockholm, samt vidare inom hela länet via pendeltågsnätets omstigningspunkter. Jordbro trafikeras av fyra busslinjer.

### Gatunät

Gatunätet i anslutning till planområdet är utbyggt. Tillfarten till kvarteret sker via Moränvägen, som idag är en återvändsgata som avslutas nordost om planområdet, invid Jordbro centrum.



## Parkering

Föreslaget planområde omfattar idag befintliga parkeringsytor med 73 parkeringsplatser i form av markparkering. I dagsläget är ungefär hälften av parkeringsplatserna utthyrd.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga dokumenterade föroreningar inom planområdet.

### Radon

Planområdet ligger inom låg- och normalriskmark avseende markradon.

### Transporter med farligt gods

Inga transporter med farligt gods sker i planområdets närhet.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden

Marken består av sand (infiltrationsbenägen jordart). Geotekniska utredningar har utförts i samband med att angränsande bebyggelse uppförts. I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

### Dagvatten

Marken inom området är till stor del hårdjord vilket innebär att infiltrationen av dagvatten är begränsad till de gräsytor som finns. Dagvatten inom området leds idag till kommunens dagvattensystem vid Moränvägen och avrinner i förlängning till Husbyån. Husbyån har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) med krav på att vattnets status förbättras från otillfredsställande till god före år 2021. Ingen försämring får ske.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i planområdets närhet och till detta finns möjlighet att ansluta.

### Ledningsnät

El, tele och bredband finns utbyggt inom området. Befintlig bebyggelse är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmesystem.

### Avfall

Återvinningscentral finns idag vid Jordbro företagspark ca 750 meter väster om planområdet. Vidare finns det återvinningsstationer inom närområdet för förpacknings- och tidningsavfall. Närmaste station ligger vid centumparkeringen direkt norr om planområdet.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget främjar "blandstadens" tankegångar om att möjliggöra en mix av olika ändamål; bostäder, äldreboende och centrumverksamhet. Förslagen bebyggelse möjliggör cirka 44 bostäder och innebär en förtätning av området anpassad till den omgivande bebyggelsens skala.



Illustrationsplanen visar möjlig disposition av planområdet.

## KVARTERSMARK

### Bostäder

Inom kvartersmark medges två byggrätter för bostäder. Inom bestämmelsen ryms såväl bostäder som äldreboende. Bostäder och/eller centrumverksamhet får inrymmas i byggnadens bottenvåning.

### Verksamheter

Bostäder och/eller centrumverksamhet tillåts i bottenvåning. Med centrumverksamhet menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor såsom exempelvis butiker, bibliotek, teatrar, kyrka eller föreningslokaler.

### Komplementbyggnader

Inom egenskapsområde som anger begränsningar av markens bebyggande genom korsmark får marken inte bebyggas med undantag av uthus. Uthus får uppföras till en total högsta byggnadsarea (den yta byggnaden upptar på marken) om 100 kvm.

## Upphöjd gård

Ett egenskapsområde som anger att marken får byggas över med planterbart bjälklag har förts in i detaljplanen. Bestämmelsen medger att gården får byggas upphöjd för att möjliggöra för garage i källarvåning/souterrängvåning.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

### Riktlinjer för gestaltning, utformning, materialval och riktlinjer för utemiljöer

Illustrationen som redovisas på plankartan visar hur en möjlig struktur och disposition av planområdet skulle kunna se ut utifrån plankartans bestämmelser. Befintliga parkeringsytor ersätts med ny bebyggelse i form av flerbostadshus i fem till sju våningar fördelat på två egenskapsområden. Fasader för huvudbyggnader och uthus ska i huvudsak utgöras av puts alternativt tegel.

För verksamheter i bottenvåning ska fasad mot Moränvägen i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomskiktligt material. Goda förutsättningar skapas på så vis för utåtriktade verksamhetslokaler. En bestämmelse om krav på entré placerad mot gata för ny bebyggelse längs med Moränvägen har förts in i förslaget med syfte att aktivera gaturummet.

Detaljplanen innehåller planbestämmelse som medför begränsningar av markens bebyggande genom korsmark, som inom denna detaljplan innebär att marken inte får byggas med undantag av uthus. Inom detta område får uthus uppföras till en total högsta byggnadsarea om 100 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för uthus är 4,0 meter.

Planförslaget innebär att en mindre del av befintliga parkeringsytor får byggas över med planterbart bjälklag. Detta ger förutsättningar för att en del av gården kan byggas upphöjd vilket möjliggör för överbyggt garage på del av gård.

Planförslaget har avsatt ytor inom kvartersmark som möjliggör för tillskapandet av erforderliga lektytor. Placering och utformning av lekstuga, redskap med mera ska ske i samråd med Haninge kommuns bygglovavdelning.

## SKUGGEFFEKTER

Solstudier utfördes 2012-05-03 av Liljewall arkitekter för att klarlägga den föreslagna bebyggelsens inverkan på de befintliga husens dagsljusförhållanden. Den föreslagna bebyggelsens skuggverkan har undersökts vid vår- och höstdagjämning och vid sommarsolståndet i slutet av juni. Solstudien visar att skuggverkan hamnar på en acceptabel nivå. En redovisning av acceptabla solförhållanden ska även prövas i samband med bygglovsprocessen.

Vår- och höstdagjämning:



Klockan 09.00



12.00



Klockan 15:00



17:00

Sommarsolståndet:



Klockan 09:00



12:00



Klockan 15:00



17:00

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens vägledning för arbete med funktionsnedsättningsfrågor (Lätt och rätt för alla, antaget 2013). God tillgänglighet skapas mellan bostädernas och verksamheternas entréer och målpunkter i omgivningen (parkering, skola, pendeltåg, buss, butiker, rekreation etc.) genom ett sammankopplat gatu- och vägnät.

## GATOR OCH TORG

### Gatunät

Tillfart till befintlig och ny bebyggelse säkerställs i förslaget genom att området närmast befintlig bostadsbebyggelse försetts med så kallad ”prickmark”, vilket innebär att byggnad inte får uppföras.

## Parkering

Parkeringsnormen för nya bostäder inom området är 8P/1000 kvm boarea (BOA i enlighet med svensk standard, SIS) inklusive gästparkering, samt 6 P/1000 kvm lokalarea (LOA i enlighet med svensk standard, SIS). Antalet p-platser som behöver lösas i och med planens genomförande är 25. Tillsammans med fastighetsägare har en bedömning gjorts som innebär att 10 av de platser som är uthyrda idag ska ersättas vilket ger ett totalt parkeringsbehov på 35 p-platser.

Illustrationsplanen tillhörande plankartan redovisar en möjlig utformning av markparkering samt kantstensparkering inom planområdet inkluderande 15 p-platser. För att lösa parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och verksamheter samt för att kunna ersätta de befintliga uthyrda parkeringsplatserna kommer planens genomförande även att kräva en lösning med parkeringsgarage i källarvåning/souterrängvåning. Nedan finns en principskiss som redovisar en möjlig utformning med källargarage på platsen inkluderande 20 p-platser samt förrådsutrymmen vilket tillsammans med föreslagen markparkering ger totalt 35 p-platser.



Illustrationerna visar möjlig utformning av markparkering samt parkeringsgarage.

## BULLER

Genomförd bullerutredning visar att byggnaden som ligger närmast Moränvägen får en ekvivalent ljudnivå som överstiger riktvärdet på 55 dB(A) vid fasad. Som högst får byggnaden en ekvivalent ljudnivå på 61 dB(A) från vägtrafik vid fasad. Enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1" bör byggnation i lägen över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå endast medges i vissa fall. Detta kan till exempel vara aktuellt vid komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer och tätorter med tät kvartersstruktur och vid knutpunkter längs med kollektivtrafikstråk.

Kommunen bedömer att planområdets centrum- och kollektivtrafiknära läge utgör motiv för avstegsfall. Avstegsfall är tillämpligt då byggnaden närmast Moränvägen har en så kallad "ljuddämpad" sida. Planförslaget har försetts med en bestämmelse om störningsskydd som säkerställer att bostäder utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Bestämmelsen säkerställer även att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utförs eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Lägenhetslösningar och utformning av verksamhetslokaler har prövats inom ramen för föreslagna byggrätter vilket visar att bestämmelsen enligt ovan kan uppfyllas. Vid de planerade byggnaderna finns det områden med maximala ljudnivåer som är under 70dB(A) där uteplatser kan placeras.

Även om planförslaget möjliggör avstegsfall från gällande riktvärden för buller ska strävan alltid vara att klara gällande riktvärden, och om så inte är möjligt, endast göra så små avsteg som möjligt. Möjliga åtgärder för att minska bullernivåer är att placera skärmar parallellt med Moränvägen, i anslutning till byggnaden. Vidare möjliggörs för att kommersiella verksamheter placeras i våningarna närmast marknivå där ljudnivåerna är som högst.

Beräkningar som visar bullersituationen såväl inom- som utomhus ska redovisas i samband med bygglovansökan.

Vid utbyggnad av området gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser. Särskild hänsyn ska tas till närboende.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

Genom att skapa förutsättningar för bebyggelse med en blandning av olika funktioner (bostäder, äldreboende samt offentlig och kommersiell service) och fasader med entréer mot gata är ambitionen att planförslaget ska bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö.

En bestämmelse med krav om att entré ska placeras mot gata har förts in i förslaget med syfte att aktivera gaturummet.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består av sand (infiltrationsbenägen jordart). Geotekniska utredningar har utförts i samband med att angränsande bebyggelse uppförts. I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas

innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Dagvattensituationen bedöms inte påverkas nämnvärt vid exploatering. Beroende på valet av ytbeläggning kan infiltrationen komma att påverkas till det bättre. Om bebyggelsen förses med så kallade gröna tak, till exempel sedumtak, kan en fördröjning och rening ske på ett tidigt stadium i dagvattenflödet. Andra åtgärder är bland andra stuprörskastare, lämplig markbehandling, markhöjdsättning och marklutning, diken och infiltrationsstråk.

För att minimera risken för föroreningar får takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink inte användas utomhus. Utöver det är det framförallt olja och andra kemikalier från vägar och parkeringsytor som kan utgöra en belastning. Därför bör parkeringsytor utformas så att föroreningarna omhändertas lokalt, till exempel genom genomsläppliga material så som grus/stenmjöl i vilket föroreningar läggs fast.

## Ledningsnät

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintliga ledningar under Moränvägen.

Inom kvarteretsmark har ett egenskapsområde försetts med en "u-bestämmelse" som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

En transformatorstation placeras i planområdets södra del och ett E-område för detta har lagts in på plankartan.

## Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt Haninge kommuns avfallsplan som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Avfallsplanen har för avsikt att avfallshanteringen ska utvecklas till att bli så enkel och bekväm som möjligt för de som producerar avfall. Avfallshandling inom planområdet bör inkludera utrymme för grovavfall. Trädgårdsavfall bör om möjligt komposteras på den egna tomten. Källsortering av byggmaterial under byggtiden förutsätts.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 ska kommunen, vid framtagande av en detaljplan, alltid 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 så är fallet ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Samråd om behovsbedömningen skedde med Länsstyrelsen i april 2012. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

## Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön avseende miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

## Stadsbild

Planförslaget kommer innebära en förändring av stadsbilden i delar av Jordbro centrum då vad som idag utgörs av en asfalterad parkeringsyta föreslås ersättas med flerbostadsbebyggelse. Denna förändring kan ses positiv då det möjliggör för en mer tilltalande utformning av platsen. Ny bebyggelse utgör ett kompletterande tillägg till befintlig bebyggelse.

## Kulturmiljö

Då planområdet idag är obebyggt och inte innehar kulturella värden kommer ingen påverkan på kulturmiljö ske. Inga kända fornlämningar finns inom området.

## Natur och landskapsbild

Planområdet domineras idag av hårdgjorda parkeringsytor blandat med mindre gräsbevuxna ytor, träd och buskage. Området hyser inga höga naturvärden.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära att delar av befintliga grönytor inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse. Detta är dock av mindre betydelse givet befintliga grönytors begränsade omfattning.

## Rekreation

I dagsläget utgörs planområdet av asfalterade ytor i form av parkering. Ingen förändring av friluftsvärden och rekreativvärden förväntas ske.

## BARNKONSEKVENSER

Gårdsrum och möjlig lekplats finns inom planområdet, närliggande befintliga lekplatser samt park- och naturområden tillgodoser behovet av närlek och utevistelse. För bollspel och andra mer utrymmeskrävande aktiviteter finns ytor och anläggningar i närområdet att nyttja.

## EKOLOGI OCH KRETSLOPP

Delar av befintliga grönytor och vegetation som finns inom planområdet kan komma att försvinna i samband med plangenomförandet. Området är inte en del av en grön kil eller spridningskorridor.

Dagvattensituationen i området bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplanens genomförande då planområdet består av hårdgjorda ytor. Beroende på val av ytbeläggning vid exploatering kan infiltrationen av dagvatten förbättras eller försämrans.

## ÖVRIGA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en god hushållning med mark i och med att planen möjliggör för nya funktioner och bebyggelse på redan ianspråktagen mark, som kan utnyttja redan befintlig infrastruktur.

Planens genomförande skulle i hög grad bidra till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Föreslagen nybyggnad ligger inom ett område med god tillgång till kollektivtrafik, skola samt service, och bidrar på så sätt till att uppnå minskad klimatpåverkan. Tillkommande bostadsbebyggelse skulle även bidra till att utveckla den regionala stadskärnan Haninge. En attraktiv regional stadskärna är viktig för hela kommunen.



Jordbro har idag en förhållandevis låg boendetäthet vilket innebär ett lågt lokalt marknadsunderlag för den lokala handeln och servicen i området. Boendetätheten påverkar även hur aktiverat området är kvällstid. Planförslaget innebär en ökad täthet som skulle bidra till en mer hållbar utveckling för den lokala handeln och servicen liksom stärka attraktiviteten och stadslivet i Jordbros offentliga rum. Planens genomförande skulle således innebära såväl ekonomiska som sociala mervärden.

Genomförd analys av förtätningspotentialen i Jordbro visar att förtätningsbehovet är som högst i de centrala delarna av Jordbro. Här finns mycket god närhet till både kollektivtrafik, handel och service liksom till parker. Förtätningstrycket är även det som högst i de centrala delarna. Närhet till spårbunden kollektivtrafik, närhet till urbana verksamheter och tillgång till parkyta är aspekter som visat sig vara avgörande för bostadspriser och därmed även för förtätningstrycket i ett område.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Tidplan

Plansamråd: juli-augusti 2012

Granskning: november- december 2013

Förnyad granskning: maj- juni 2014

Stadsbyggnadsnämndens antagande: september 2014

### Genomförandetid

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

### Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Ansökan om bygglov samt bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov inlämnas till Haninge kommuns plan- och bygglovsavdelning. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovavdelningen. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och mätavdelning.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

Haninge kommun ansvarar i förekommande fall för utbyggnad av gata och teknisk infrastruktur fram till tomtgräns.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploatör.

Exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Haninge kommun ansvarar för utbyggnad av gata och teknisk infrastruktur fram till tomtgräns. Exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## EI

Ett E-område avsett för transformatorstation finns i planen.

## Övriga ledningar

Haninge kommun ansvarar för utbyggnad av gata och teknisk infrastruktur fram till tomtgräns. Exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploatör.

## Övrigt

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

## AVTAL

Avtal ska skrivas mellan fastighetsägarna och Vattenfall gällande ledningsrätt för ledningar mellan transformatorstation och Kalvsvik 11:3.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Marken inom området ägs idag av Haninge Bostäder AB och Haninge kommun.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter ansökan från fastighetsägare eller Haninge kommun.

Fastighetsbildning/-reglering, omprövning av servitut och gemensamhetsanläggning med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Utformningen av aktuell detaljplan innebär att en fastighetsreglering mellan fastigheterna omfattande del av fastigheterna Kalvsvik 11:3, 11:1082 och 16:1 kommer att behöva genomföras.

Framtida behov av gemensamhetsanläggningar (för exempelvis parkeringsplatser, fjärrvärme, VA, bredband lekplatser etcetera) och servitut med mera är beroende av vilken upplåtelseform som kommer att bli aktuell för nya bostäder samt hur man väljer att dela in området i olika fastigheter. I och med att planen möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåning kan även tredimensionell fastighetsindelning komma att bli aktuellt.

I det fall då det endast blir fråga om hyresrätter och där planområdet endast utgör en fastighet finns det troligen inget behov av att upprätta gemensamhetsanläggningar. I en situation där upplåtelseformen däremot varierar (exempelvis hyresrätter blandat med bostadsrätter) inom området eller där planområdet delas in i flera mindre fastigheter (i två eller tre dimensioner) kan dock ett sådant behov uppstå.

Inom planområdet finns idag en ledningsrätt, 0136-89/118.3, som eventuellt måste omprövas i samband med planens genomförande.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Eventuell fjärrvärmeanslutning utförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

## UTREDNINGAR

En trafikbulerutredning, Bullerutredning Kalvsvik 11:3, Haninge kommun (2012-05-31) med tillhörande bilaga bifogas planhandlingarna.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Anesäter Olsson	Planarkitekt
Torbjörn Blomgren	Planarkitekt
Yasaman Ghanavi	Planarkitekt
Sara Eriksdotter	Planchef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt
Ronny Jarnestedt	VA-ingenjör
Övriga:	Lisa Andersson Liljevall arkitekter