

Detaljplan för Kalvsvik 11:1085 och del av 16:1, f.d. Lundaskolan

Jordbro

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFTHANDLING

Normalt planförfarande

2016-11-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| INLEDNING | 3 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 7 |
| FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG | 13 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 20 |
| DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE | 23 |
| UTREDNINGAR | 25 |

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Den 10 juni 2012 fick Tornberget fastighetsförvaltnings AB i uppdrag av kommunfullmäktige att riva Lundaskolan. Därefter avstyckades fastigheten och den nybildade fastigheten, Kalvsvik 11:1085, såldes till Haninge kommun. Den 25 november 2013 beslutades att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att komma in med en begäran om planuppdrag för Lundaskolans gamla tomt i Jordbro. Syftet med förfrågan var att utreda möjligheten att bygga bostäder inom tomten. Efter att begäran om planuppdrag lämnats till kommunstyrelsen fick Stadsbyggnadsförvaltningen den 29 september 2014 § 221 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Kalvsvik 11:1085 och del av Kalvsvik 16:1.

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med BoKlok, som i sin tur avser upplåta en del av marken till Svenska vårdbyggen.

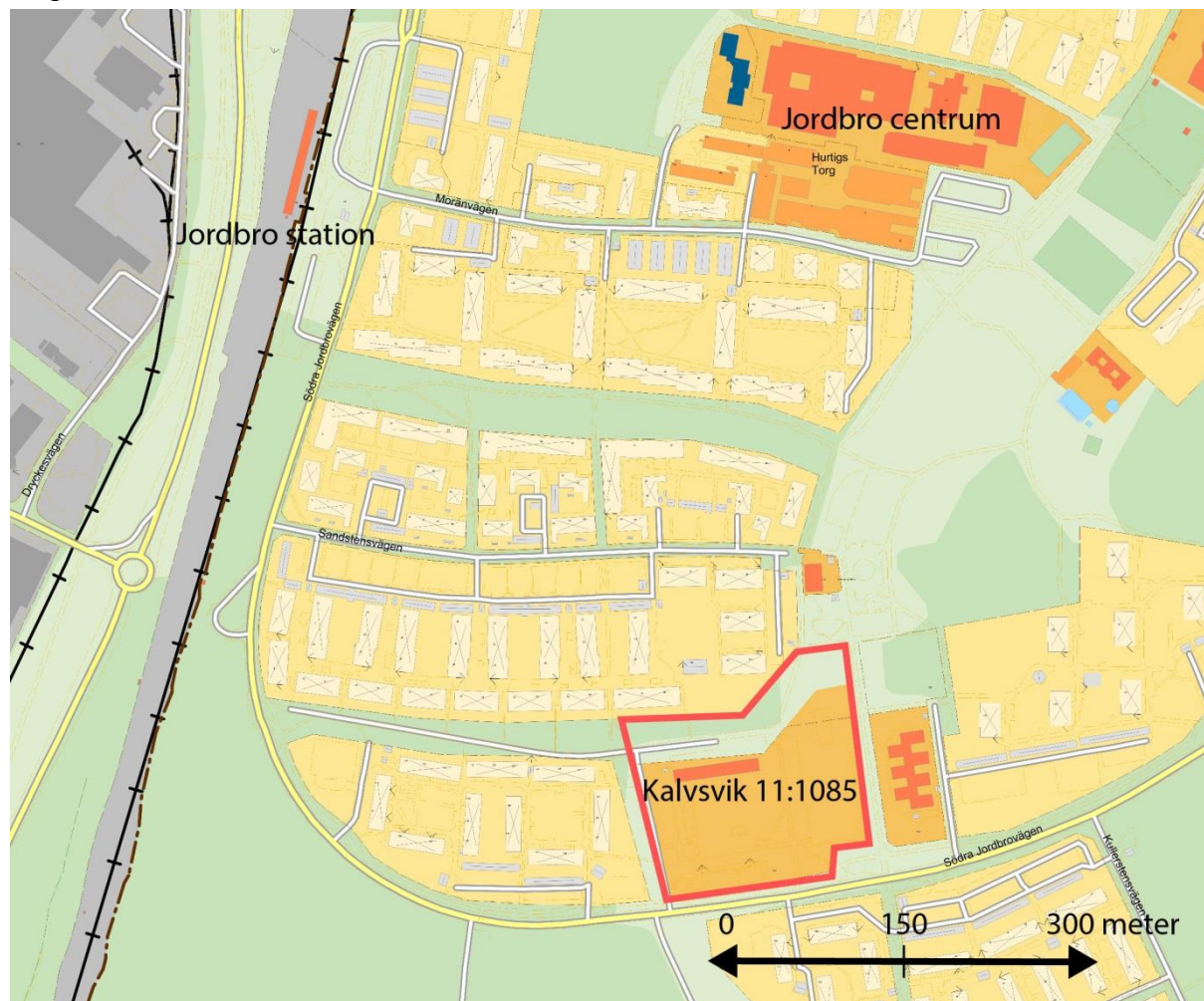
DETALJPLANENS FINANSIERING

Framtagandet av detaljplanen och alla nödvändiga utredningar bekostas av exploatören, vilket regleras i ett plankostnadsavtal.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att bostäder byggs på den plats där Lundaskolan tidigare låg.

Läge och areal



Planområdet ligger i södra Jordbro och är ca 2 ha stort. Avståndet till Jordbros centrum är runt 400 meter, och till pendeltågsstation är det cirka 900 meter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheterna Kalvsvik 11:1085 och del av Kalvsvik 16:1 som båda ägs av Haninge kommun. Kommunen har skrivit ett optionsavtal med BoKlok som ger dem förtur till att köpa marken.

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. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdet tillhör Husbyåns avrinningsområde enligt kommunens Dagvattenstrategi från 2010. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen för Husbyån till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1).

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.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet inte specifikt utpekad. Översiktsplanen hänvisar i huvudsak till utvecklingsprogrammet för Jordbro.

UTVECKLINGSPROGRAM

I Jordbros utvecklingsprogram, antaget maj 2006, finns fortfarande Lundaskolan kvar på platsen, så det finns inga riktlinjer för framtida markanvändningar för fastigheten. Programmet pekar allmänt ut att ny bebyggelse bör bidra till variation och valmöjligheter vad gäller upplåtelseformer och bostadstyper.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas av detaljplanerna, S 73 och S 43. Detaljplan S 73 med aktbeteckning 01-ÖSR-1811 reglerar användningen av området där Lundaskolan stod till allmänt ändamål i en våning. Detaljplanen S 73 innehåller även en stor del prickmark, samt två u-områden. Det ena u-området ligger i planområdets nordöstra hörn, och det andra korsar planområdet i en nord-sydlig riktning. Detaljplan S 43 med aktbeteckning 01-ÖSR-1581 omfattar parkmarken inom norra delen av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet utgörs huvudsakligen av den fastighet där den numera rivna Lundaskolan låg. Marken har tidvis använts för tillfälliga paviljonger sedan skolan revs, men inga permanenta byggnader finns kvar på platsen. Runt om planområdet utgörs bebyggelsen av låga lamellhus i tre våningar. Längs med Södra Jordbrovägen är gaturummet brett och mellan gata och hus finns markparkering.



KULTURMILJÖ

Jordbro började planeras redan på 1950-talet, och särskilt de södra delarna är byggda enligt dåtidens grannskapsideal. Huvuddelen av centrala Jordbro är dock byggt under 1960-talet medan radhusen i norra Jordbro är byggda under 70- och 80-talet. Inom planområdet låg tidigare Lundaskolan, som byggdes i samband med att resten av området uppfördes på 60-talet. Rainer Hartlebs filmer om Jordbrobarnen handlar om en grupp barn som gick på Lundaskolan på 1970-talet. Idag är skolan riven.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Sydväst om planområdet, söder om Södra Jordbrovägen ligger Jordbro gravfält. Gravfältet anses vara det största i Norden från äldre järnålder och utgörs av ca 660 fornlämningar från perioden mellan 500 f. Kr. och 500 e. Kr..

NATUR OCH LANDSKAPSBILD



Den östra allén sedd åt söder.

Genom området löper två alléer med lönnar. En allé med fler än fem träd har ett generellt biotopskydd, vilket innebär att alléerna inom planområdet inte får avverkas. Enstaka träd i dåligt skick får dock tas ner och ersättas med nya träd.

REKREATION

Inom planområdet finns en fotbollsplan med grusbeläggning. Höglundaparken med bland annat lekplats, badbassäng och hundrastgård ligger ca 300 meter norr om planområdet. Parken är tillgänglig via en gång- och cykelbana som leder dit utan några korsningar med större vägar.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Jordbro centrum med diverse butiker, bland annat livsmedelsbutik och pizzeria ligger ca 400 meter norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Intill och igenom planområdet går enligt Haninge kommuns *Cykelplan*, antagen 2010, två cykellänkar som leder vidare ut till det regionala cykelnätet.



Karta från Cykelplanen, antagen 2010. Gröna stråk markerar lokala cykelvägar och lila stråk visar regionala cykelstråk.

Kollektivtrafik

Avståndet till pendeltågsstation är cirka 900 meter. Närmaste busshållplats finns precis utanför planområdet på Södra Jordbrovägen. Där avgår buss 835 mot Länna eller Vega och mot Tungelsta varje kvart under högtrafik.

Gatunät

Precis söder om planområdet löper Södra Jordbrovägen. Hastighetsgränsen på vägen är för närvarande 40 km i timmen. Gatan är enbart öppen för genomfart för bussar i linjetrafik. För övrig trafik är genomfart förbjuden. Ingen trafikmätning har gjorts på det aktuella vägnittet, men trafikflödet uppskattas till högst 3000 fordon per dygn. Detta baseras på antalet boende längs avsnittet innanför planområdet, som alltså behöver färdas förbi planområdet för att komma ut ur Jordbro, samt genomsnittligt bilinnehav i stadsdelen. Detta ger omkring 2000 resor/dygn. Ytterligare 1000 resor antas ske till och från mindre verksamheter med mera längs vägnittet. Vid en mätning på Södra Jordbrovägen längre norrut, norr om korsningen med Blockstensvägen var veckodygnsmedelflödet ca 9000 fordon, varav ca åtta procent var tung trafik. Mycket av trafiken förbi detta snitt har sannolikt målpunkter längs Blockstensvägen, Moränvägen och Sandstensvägen, och passerar därför inte planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns en del parkeringsplatser kvar från den tidigare skolan på platsen.

SOCIAL MILJÖ

I Jordbro finns enligt utvecklingsprogrammet från 2006 en ganska tydlig uppdelning i social miljö mellan centrala Jordbro, till vilket planområdet tillhör, och övriga Jordbro. Utbildningsnivån och inkomstnivån är betydligt lägre i centrala Jordbro jämfört med övriga Jordbro och kommunen som helhet.

Bostäderna i centrala Jordbro är huvudsakligen i form av flerbostadshus med hyresrätt som upplåtelseform. Övriga Jordbro domineras av radhusbebyggelse med äganderätt. De flesta av flerbostadshusens lägenheter är 2or eller 3or, vilket kan göra det svårt för lite större familjer att bo kvar i området. Detta bekräftas också av att medelåldern är lägre i centrala Jordbro jämfört med övriga Jordbro och kommunen i stort.

Området är uppbyggt med gårdar kring vilka bostädernas entréer vänder sig. Detta ger förvisso bra förutsättningar för god sammanhållning på kvartersnivå och för kännedom om sina grannar, men det gör också att husen vänder baksidan mot gator och gångstråk i Jordbro, vilket kan göra dessa något odsliga. Till detta bidrar troligtvis också att området är tydligt trafikseparerat, vilket har både för- och nackdelar. Den faktiska säkerheten för t.ex. lekande barn är ofta hög, med en tydlig trafikseparering, men samtidigt bidrar trafiksepareringen också ofta till en upplevd otrygghet på grund av att gång- och cykelstråk ligger utom synhåll från biltrafik och vice versa.

VATTENOMRÅDEN

Förekommer inte i eller i anslutning till planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. En skola har tidigare legat på platsen vilket inte bör ha orsakat några markföroreningar.

Buller

Södra Jordbrovägen utgör den främsta bullerkällan som påverkar planområdet. Avståndet till Nynäsbanan från planområdet är som minst ca 350 meter. En stor del av bebyggelsen i Jordbro ligger närmare järnvägen än så och Nynäsbanan bedöms inte ge upphov till störande buller inom planområdet.

Transporter med farligt gods

Det finns ingen rekommenderad transportled för farligt gods i närheten planområdet.

Trygghet

För närvarande är skolbyggnaden riven och platsen upplevs sannolikt som ganska odslig under vissa delar av dygnet.

Djurhållning

Djurhållning förekommer inte inom eller i närheten av planområdet.

Radon

Det finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst inom planområdet. Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens radonkartering.

Översvämning och skredrisk

Enligt Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Haninge kommun som gjordes av IVL 2013 finns en sänka i vilken planområdets nordvästra del ingår. Detta berör ca halva planområdet och innebär att terrängen har lokala lågpunkter här i vilka vatten potentiellt kan bli stående vid stora nederbördsmängder. Informationen är översiktlig och ska enbart ses som en indikation på vart översvämningsrisken kan behöva utredas ytterligare.

I Översiktlig skyfallsmodellering för Haninge kommun, gjord av Structor och HDI 2014, uppges det finnas risk för att marken som idag utgörs av en fotbollsplan svämvas över med 1-3 dm vatten vid ett förväntat 100årsregn år 2100. Den största översvämningsrisken bedöms vara i gångtunneln precis sydöst om planområdet. Här beräknas en översvämning med mer än en meter kunna ske vid ett 100-årsregn.

En dagvattenutredning har gjorts över planområdet baserat på planerad exploatering, och i denna har inga problematiska lågpunkter eller instängda områden identifierats¹. Eftersom denna är en betydligt mer detaljerad studie bedöms resultatet vara mer relevant än den kommunövergripande klimat- och sårbarhetsanalysen och den övergripande skyfallsmodelleringen.

Sammantaget bedöms planområdet inte ha några stora problem med översvämningsrisk, men gångtunneln sydväst om planområdet utgör en lokal lågpunkt och kommer sannolikt att översvämmas vid stora nederbördsvolymer. Så länge närliggande bebyggelse ligger tillräckligt högt jämfört med marknivån i tunneln behöver detta inte vara ett problem, utan tvärt om kan gångtunneln utgöra en lämplig översvämningsyta som kan fungera som fördröjningsmagasin vid extrema förhållanden.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs huvudsakligen av postglacial finsand men åt nordväst också av isälvsediment bestående av sand.

Avvattning

Planområdets mark utgörs av postglacial sand och isälvsediment vilket normalt ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Grundvatten, vattentäkt

Väster om planområdet finns Jordbromalms grundvattenförekomst, vilken delvis ingår i ett vattenskyddsområde. Avståndet dit är cirka 200 meter från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ett antal ledningar löper genom området. Dels finns vatten- och spillvattenledningar, men också en stor dagvattenledning. I gällande plan är marken över ledningarna planlagd som u-område.

Dagvattenhantering

Planområdets recipient är Husbyån, som har en miljökvalitetsnorm. En stor dagvattenledning löper genom området.

¹ ÅF, 2015-10-29. Dagvattenutredning Exploateringsområde fd. Lundaskolan, Jordbro.

Energi

Fjärrvärmeledningar finns precis väster om planområdet.

Avfall

En befintlig sopstation finns söder om Södra Jordbrovägen, mitt emot planområdet. Denna sköts av FII.

Övriga ledningar

Det finns ledningar för telekommunikation på flera ställen inom planområdet. Huawei/Telenor har en ledning som ganska precis följer planområdets norra gräns. Skanova har också ledningar längs med planområdets gräns, men i planområdet nordöstra hörn sneddar ledningen över planområdet. De önskar i möjligaste mån behålla sina ledningar i aktuellt läge.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

KVARTERSMARK



BoKloks förslag till exploatering.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus eller flerbostadshus. Detaljplanen medger antingen radhus eller parhus alternativt flerbostadshus inom område med planbestämmelserna e_1 och e_2 . Inom område med planbestämmelse e_3 medges enbart flerbostadshus. Denna mark är avsedd för ett vårdboende för äldre personer med behov av omvårdnad, men alla typer av flerbostadshus medges i detaljplanen.

Planbestämmelsen e_1 anger att minst 30 % av byggnadsarean för huvudbyggnader ska upptas av radhus eller parhus.

Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd till 9 meter över marken för mark där radhus eller flerbostadshus medges. Något högsta våningsantal regleras inte, men höjden medger att tvåvåningshus byggs eller lite lägre trevåningshus. För marken där enbart flerbostadshus medges är högsta nockhöjd satt till 49,5 meter över nollplanet. Detta motsvarar en byggnad med tre våningar och en nockhöjd på ca 14 meter över marknivå sett från väster. Anledningen till att plushöjd används är för att byggnaden kan byggas med suterrängvåning åt öster för att ta upp höjdskillnaden ner mot gång- och cykelstråket som löper öster om planområdet. Plushöjd gör att det inte råder någon tvekan om vilken medelmarknivå som gäller.

En generell planbestämmelse anger att bebyggelse ska placeras längs med förgårdsmark och parallellt mot angränsande gata. Bestämmelsen anger också att flerbostadshus bör placeras kring gemensamma gårdar i kvartersliknande struktur.

Den mesta kvartersmarken omfattas av planbestämmelsen **n₁** vilken anger att maximalt 60 % av marken får hårdgöras. Med hårdgjord markytta åsyftas ytor som är t.ex. asfalterade eller bebyggda med byggnader utan gröna tak.

Bostäder

BoKloks förslag till exploatering innebär att ca 86 lägenheter byggs i form av 13 flerbostadshus och 16 radhus. Bostäderna är tänkta att upplåtas som bostadsrätter. Förslaget innebär också att ett vårdboende med 54 platser byggs.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

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

Det förslag som BoKlok planerar är baserat på deras delvis standardiserade hustyper. Flerbostadshusen byggs i två våningar med antingen 6 eller fyra lägenhet. Lägenheter på andra våningsplanet nås via loftgång. Här planeras husen byggas med träfasad och sadeltak med tegelpannor, men detaljplanen reglerar dock inte detta. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivå för dessa hus. Radhusen byggs i två våningar med pulpettak. Fasadmaterialet är tänkt att bli liggande träpanel målad i falurödfärg. Taktäckningen är även här tänkt att bli tegelpannor. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivå även för dessa hus, men däremot finns inga andra utformnings- eller utseendebestämmelser.



Exempel på radhus från BoKloks område i Norsborg.

Vårdboendet planeras att byggas i form av ett trevåningshus i vinkel, delvis med suterrängvåning. Fasaden är tänkt att utgöras delvis av tegel och delvis av liggande ribbor av lärkträ. Taket blir ett sadeltak av plåt. Utformningen regleras dock inte av detaljplanen men däremot är en högsta nockhöjd satt till +45 meter över nollplanet.

Alla hus planeras enligt BoKloks förslag att placeras parallellt med förgårdsmark, vilket planen också reglerar. Mellan gata och trädgård planerar BoKlok att häckar anläggs, vilket tydligt markerar gaturum och kvarter. Runt vårdboendet anläggs en inhägnad parkmiljö för de boende.



Exempel på flerbostadshus från BoKloks område i Norsborg.

Komplementbyggnader

Yta för- och antal komplementbyggnader regleras av e_1 och e_2 . De senare bestämmelserna anger maximala ytor per lägenhet i parhus eller radhus respektive yta per flerbostadshus. Till varje lägenhet i parhus eller radhus får komplementbyggnader med max byggnadsarea 20 kvm byggas. Till ett flerbostadshus får en komplementbyggnad om max 60 kvm byggnadsarea byggas. Största sammanlagda yta regleras av planbestämmelsen e_4 .

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Området kan styckas upp i mindre fastigheter med utgångspunkt i den struktur som de nya kvartersgatorna utgör. Vårdboendet kommer att ligga på en egen fastighet. Detaljplanen reglerar dock inte fastighetsbildning.

TILLGÄNGLIGHET

Kvartersgatornas ungefärliga läge fastställs i detaljplanen i form av mark reserverad för gemensamhetsanläggning. Kvartersgatorna ska anläggas så att tillgänglighetskrav uppfylls, vilket ska kontrolleras i bygglovsskede. Även Södertörns brandförsvärsförbunds riktlinjer om framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska följas.

ALLMÄN PLATS

Gång- och cykelstråket längs med allén genom planområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I den norra delen av planområdet anläggs en ny kvartersgata längs det befintliga gång- och cykelstråket som löper i öst-västlig riktning. Detta flyttas därför något norrut och planläggs som allmän platsmark. Mellan den allmänna gång- och cykelvägen och kvartersgata ska anslutningen ordnas med en trädrad. Detta regleras med planbestämmelsen n_2 . Norr om planområdet och gång- och cykelvägen planläggs marken som park, vilket den är planlagd som även i dagsläget.

GATOR OCH TORG

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Gång- och cykelnät

Befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet behålls. Gång- och cykelvägen som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet behålls och blir allmän platsmark. Gång- och cykelvägen norr om planområdet förblir även den allmän, men den flyttas något norrut. Plankartan reglerar huvudmannaskap och läge för dessa stråk.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga ändringar rörande kollektivtrafik förutom det ökade underlag det innebär med ett ökat antal boende.

Gatunät

Infart till området sker från Södra Jordbrovägen via befintlig infart. Inga fler utfarter mot Södra Jordbrovägen får anläggas, vilket detaljplanen reglerar med utfartsförbud mot vägen.

Exakt hur kvartersgator utformas regleras inte av detaljplanen, men ett möjligt sätt att lösa tillgänglighet i området är enligt BoKloks förslag nedan. I detta anläggs ett huvudstråk som löper längs den västra allén och sedan böjer av åt öster i den sträckning som den nuvarande gång- och cykelbanan har. Gång- och cykelbanan flyttas något norrut och förläggs även fortsättningsvis till allmän platsmark. Mellan gång- och cykelbanan och kvartersgatan anläggs en trädrad. Huvudstråket fortsätter sedan i nord-sydlig riktning längs den östra allén, intill en allmän gång- och cykelväg. Här är det viktigt att särskilja gång- och cykelvägen mot kvartersgatan genom exempelvis olika markbeläggningar eller kantsten. Söder om bebyggelsen, parallellt med Södra Jordbrovägen läggs också en dubbelriktad kvartersgata. På så vis kan större fordon, till exempel sopbilar och brandbilar köra runt inne i området utan att behöva vända. I förslaget finns även en enkelriktad kvartersgata i nord-sydlig riktning som löper mellan radhusen och flerbostadshusen.

Där det är möjligt är kvartersgatorna tänkta att utformas med kantstensparkering, vilket detaljplanen reglerar med en generell bestämmelse.



BoKloks förslag till trafikförsörjning. Heldragna gula linjer visar huvudstråk med dubbelriktad trafik. Streckad gul linje visar enkelriktade gator.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark i området. I BoKloks förslag är tanken att anlägga kantstensparkering längs med kvartersgator och på så sätt kan 25-30 parkeringsplatser ordnas. Detta regleras inte i detaljplanen, men kan regleras i marköverlåtelseavtalet med kommunen. Utöver detta innebär förslaget att ett 40-tal parkeringsplatser anläggs utspjutt i området, samt en parkeringsplats på respektive uppfart till radhusen.

I anslutning till vårdboendet behövs tre handikapparkeringsplatser samt möjlighet för lastbilar att köra in med varuleveranser. Tanken är här att anlägga en vändplan i enlighet med illustration på sida 15.

Förslaget till exploatering har totalt 93 parkeringsplatser, vilket med föreslaget antal bostäder (vårdboendet ej inräknat) ger ett P-tal på cirka 1,1.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att några markföroreningar skulle förkomma inom planområdet varför ingen markanalys har gjorts.

Buller

Trafikflödet på Södra Jordbrovägen uppskattas till mellan omkring 3000 fordon per dygn. Vid trafikmätningar vid andra avsnitt av Södra Jordbrovägen har andelen tung trafik legat på ca 8 % och andelen förutsätts vara samma söder om planområdet. Hastighetsbegränsningen på 40 km/h förutsätts i huvudsak följas. Beräkningar av buller har gjorts baserat på dessa antaganden med programvaran Buller Väg från Trivektor. Närmaste bostadshus från vägen planeras cirka 20 meter från väggkant. Beräkningar visar att ekvivalensnivå för buller ligger strax under 55 dB(A) där, vilket är under riktvärden för tyst sida för bostäder. Inga åtgärder för att minska bullret från Södra Jordbrovägen bedöms därför behöva vidtas.

Planen möjliggör dock bebyggelse så nära som 15 meter från väggkant. Byggs bostäder så nära bedöms ekvivalensnivån på 55 dB(A) överskridas vid fasad mot vägen. Detaljplanen reglerar därför att varje lägenhet ska utformas så att hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl 19-07. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras och/eller placeras så att den utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

För planerad bebyggelse bedöms alltså alla rum klara detta krav, även de som är exponerade mot Södra Jordbrovägen. Detaljplanen medger dock att bebyggelse placeras närmare vägen än vad nuvarande exploatör avser göra, men för att detta ska vara möjligt krävs eventuellt en tyst sida.

Radon

Ingen förhöjd risk för radonförekomst finns inom planområdet och därför är radonskyddade bygganden inte ett krav, men det är alltid positivt med radonskyddad grundläggning. I bygglovsskedet avser byggherren att ta fram en geoteknisk undersökning och i samband med detta bör även markens radonhalt mätas, och visar den sig ligga på en hög nivå ska byggnaderna grundläggas radonskyddat.

Översvämning och skredrisk

Marken är förhållandevis plan och utgörs av sand och finsand varför skredrisken bedöms vara låg. Dagvattenutredningen visar att dagvattenhanteringen kan lösas utan att översvämningensrisken blir för stor inom huvuddelen av planområdet. Den största översvämningensrisken finns i anslutning till planområdets sydöstra hörn. Vid ett 100-årsregn kommer vatten sannolikt ansamlas där, och det är då viktigt att vårdboendet som planeras ligger tillräckligt högt. Lägsta nivå för färdigt golv regleras därför till +32,0 meter över nollplanet i utformningsbestämmelsen v₂. Bestämmelsen gäller även golv i suterrängvåning och innebär att gångtunneln kan översvämmas med minst en meter innan vatten riskerar att tränga in i vårdboendets lägsta våning.

GEOTEKNIK

Geoteknik och grundläggning har inte studerats i detalj i planskedet. Detta behöver göras i samband med bygglovsprövning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns inom eller i nära anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Flera ledningar löper under kvarteretsmark. Befintliga ledningar inom planområdet kommer att ligga kvar, och detaljplanen skyddar dessa med **u-bestämmelser**, som anger att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. U-områden planläggs med tre meters bredd åt varje håll från ledningarna.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts baserat på BoKloks förslag till exploatering². Den visar att den planerade exploateringen beräknas öka dagvattenflödet från 334 liter/sekund till 349 liter per sekund, d.v.s. ca 15 liter/sekund. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska inte dagvattenavrinningen öka från ett område vid exploatering, varför det ökade dagvattenflödet till följd av planförslaget behöver hanteras på något sätt.

Dagvattenutredningen rekommenderar att dagvatten i största möjliga mån avleds ytledes via mark och med stuprörsutkastare mot omgivande grönytor. I de fall dagvatten inte kan avledas ytledes tar ledningar hand om dagvatten och för det vidare mot fördröjningsmagasin, t.ex. rörmagasin eller krossmagasin som placeras inom planområdet. Dagvattenvolym att fördröja för att inte öka flödet efter exploateringen är 46 m³.

För att fördela belastningen av dagvatten som kommer från det exploaterade området till det befintliga ledningsnätet rekommenderas dagvatten att ansluta till tre olika punkter på det befintliga nätet. I västra delen av området föreslås dagvatten från radhusen avledas mot yta för infiltration i grönområde mellan radhuslängorna. Flerfamiljshuset i den västra delen av området föreslås avledas via ledningar till fördröjningsmagasin, t.ex. rörmagasin i den sydvästra delen, där hälften av magasineringen kan ske.

Den östra delen av området föreslås delvis avledas direkt mot slänt längs med gångväg för att sedan rinna söderut mot dagvattenbrunn i områdets sydöstligaste del. Övrigt dagvatten från östra delen av området föreslås ledas via ledningar till fördröjningsmagasin t.ex. krossmagasin, där

² ÅF, 2015-10-29. Dagvattenutredning Exploateringsområde fd. Lundaskolan, Jordbro.

andra hälften av magasineringsvolymen kan magasineras, för att sedan rinna vidare mot befintligt ledningsnät.

Baserat på dagvattenutredningen finns planbestämmelsen **dagvatten**, som anger att anläggning för hantering får finnas, t.ex. fördröjningsmagasin i form av damm eller rörmagasin. Denna gäller inom mark där dessa anläggningar lämpligen bör placeras. I planområdets västra del där dagvattenutredningen föreslår en nedsänkt infiltrationsyta finns en markyta som enligt planen inte får hårdgöras, vilket regleras med planbestämmelsen **n₄**. Ytan är också höjdsatt för att ligga lägre än omgivande marknivå. På så sätt är tanken att ytan tillfälligt ska kunna översvämmas vid kraftig nederbörd.

Med ovan nämnda åtgärder bedöms föreslagen exploatering inte minska möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen för Husbyån. Utsläppen av kadmium kommer att öka försumbart men i övrigt kommer föroreningarna i dagvattnet från området inte förändras i och med exploateringen, och kommer inte överskriva de riktvärden som är framtagna av Regionala dagvattennätverket i Stockholm. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka Jordbromalms grundvattenförekomst, vilken delvis ingår i ett vattenskyddsområde.

Energi

Fjärrvärmeledningar finns precis väster om planområdet. Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Inom planområdet finns markförlagda 400-voltskablar som den numera rivna skolan var ansluten till. Dessa behöver läggas om när området bebyggs med bostäder. Inga högspänningsledningar berörs av detaljplanen.

Avfall

Gemensamma sophus kommer att anläggas på kvartersmark inom planområdet. Dessa placeras längs den kvartersgata som löper igenom området så att sopbilar kan hämta sopor och köra ut längs den enkelriktade kvartersgatan utan att behöva vända inne i området.

Söder om Södra Jordbrovägen, mitt emot planområdet, har FTT en återvinningsstation.

Övriga ledningar

Huawei/Telenor har en ledning som ganska precis följer planområdets norra gräns. Den bör inte påverkas av planförslaget. Skanova har också ledningar längs med planområdets gräns, men i planområdet nordöstra hörn sneddar ledningen över planområdet. Denna ledning kommer sannolikt att behöva läggas om.

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.

Den påverkan som planen bedöms få är enligt behovsbedömningen huvudsakligen följande: Planförslaget medger att ett 70-tal lägenheter i flerbostadshus, ett 30-tal radhus samt ett vårdboende byggs. Alléerna kommer att bevaras i möjligaste mån, och övrig mark inom planområdet som inte bebyggs blir trädgårdar och planterade bostadsgårdar, vilket kan ha en positiv inverkan på ekologiska värden beroende på vad som planteras. Lumvigare trädgårdar inverkar mer positivt än om alla träd tas bort.

De hårdgjorda ytorna kommer att öka om planförslaget genomförs. Om inte åtgärder vidtas för att minska påverkan medför detta att avrinningen från området ökar samtidigt som den ökade avrinningen är mer förorenad än tidigare, vilket har negativ inverkan på recipienten. Om fördröjningsåtgärder och lokal infiltration inom planområdet åstadkoms behöver ökad exploatering inte medföra negativ påverkan på recipienten. En dagvattenutredning har gjorts som beskriver hur det ökade dagvattenflödet skall hanteras.

Ny bebyggelse ger upphov till en viss ökning av koldioxidutsläpp inom planområdet, primärt från ökad biltrafik. Utöver detta ger den nya bebyggelsen upphov till koldioxidutsläpp utom planområdet, dels vid produktion av byggmaterial och för uppvärmning av de färdiga husen. Ny bebyggelse bör ha en positiv inverkan på lokalklimatet, som sannolikt blir bättre med mindre öppna ytor.

Planförslaget innebär att den befintliga fotbollsplanen tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket påverkar områdets rekreativa värde och funktion som mötesplats. Det finns dock ytterligare en fotbollsplan ca 200 meter norr om planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen, varför en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver genomföras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör omkring 130 nya bostäder i Jordbro. Typen bostäder utgör huvudsakligen en annan typ av boende än det som finns i Jordbro i dagsläget och bidrar till en ökad diversitet i bostadsutbudet. Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätter, och har blandade storlekar, men flera bostäder blir större än genomsnittet i centrala Jordbro vilket bör bidra till en mer varierad befolkningssammansättning. Likaså gör vårdboendet det möjligt för äldre Jordbrobor att bo kvar i centrala Jordbro. Fotbollsplanen försvinner, vilket minskar möjligheterna till

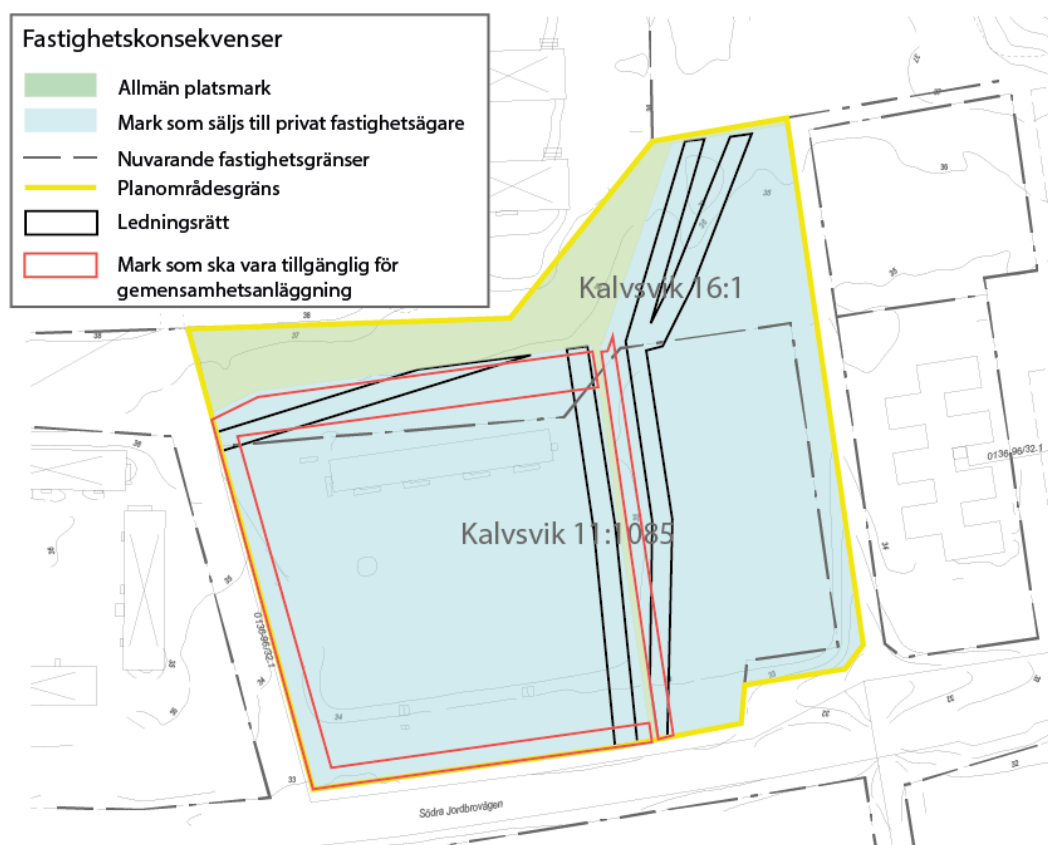
spontanidrott. Som helhet bedöms planförslaget bidra till att utjämna ut de sociala skillnaderna i centrala Jordbro jämfört med övriga delar av Jordbro och kommunen som helhet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Fastighetens värde ökar med en byggrätt för bostäder. För Jordbro innebär ett 100-tal nya bostäder att befolkningen kan öka med ett par 100 personer vilket ger ett ökat underlag för handel. För näringslivet i Jordbro centrum bör detta vara positivt. För kommunen tillkommer naturligtvis kostnader för ökad samhällsservice om fler människor bosätter sig i Jordbro, men å andra sidan ökar skatteintäkterna också. Inga direkta kostnader tillkommer för gatuunderhåll eftersom de allmänna platser som planläggs redan i dagsläget är kommunens. Troligare minskar kostnaderna för platsens skötsel, eftersom en idag kommunal fastighet övergår i privat ägo.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

| Beskrivning | Fastighet | Förändring |
|------------------------|-------------------------------|---|
| Fastighetsreglering | Kalvsvik 11:1085, del av 16:1 | Del av Kalvsvik 16:1 regleras över till Kalvsvik 11:1085. Avtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen. Del av Kalvsvik 16:1, tidigare allmän platsmark för park, planläggs som kvartersmark för bostäder. Hela Kalvsvik 11:1085 planläggs för bostäder från att tidigare ha varit planlagd som allmänt ändamål. |
| Ledningsrätt | Kalvsvik 11:1085 | Allmän ledning inom kvartersmark förläggs i detaljplanen med u-område. Ledningsrätt ska bildas. |
| Gemensamhetsanläggning | Kalvsvik 11:1085 | Kvartersgata skapas som en gemensamhetsanläggning med de olika bostadsrättsföreningarna som deltagare. |



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: november-december 2015.
Granskning: andra kvartalet 2016
Stadsbyggnadsnämndens antagande: tredje kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande: tredje kvartalet 2016
Laga kraft: fjärde kvartalet 2016

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken och ansvarar därmed för utförande, drift och underhåll.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken. Ansvar för framtida drift och underhåll av byggnader, gator och andra anläggningar inom kvartersmarken beror på fastighetsindelning och upplåtelseform.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till planområdet sker i bestämt läge från Södra Jordbrovägen genom utfartsförbud i planen. Parkering för bostädernas och vårdbostädernas behov anordnas inom kvartersmarken.

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. Exploatörerna står för servisledningar, nya anslutningar och tillhörande kostnader.

Kommunala VA-ledningar korsar planområdet och är förlagda inom utmarkerade u-områden i plankartan. För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Kostnadsfördelning vid flytt av ledningar görs upp mellan de parter som flytten berör. Vattenfall flyttar själv sina ledningar, men på bekostnad av exploatören.

Övrigt

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2014:15) ska följas.

AVTAL

Marköverlåtelseavtal

Före antagande av detaljplanen ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan Haninge kommun (markägare) och exploatörerna. Marköverlåtelseavtalet är kopplat till detaljplanens plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, dagvattenutredning m.m. och reglerar marköverlåtelse, marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, kostnadsfördelning, tryggnad av ledningars placering, samt andra genomförandeåtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Haninge.

Fastighetsbildning

Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen men planområdet kan komma att delas in i ett antal nya fastigheter, vilket sker genom en eller flera lantmäteriförrättningar efter det att planen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatörerna.

Mark planlagd som allmän platsmark ska överföras till kommunal gatu- och parkfastighet.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas för att lösa gemensamma funktioner inom planområdet. Till exempel kan bostadsbebyggelsen delas in i flera olika fastigheter men samtidigt ha behov av att dela på gårdsutrymmen, parkeringsplatser, tillfartsvägar och eventuellt andra funktioner inom området. Vidare kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för tekniska anläggningar som delas mellan olika fastigheter.

I plankartan har mark reserverats för gemensamhetsanläggning för huvudstråket av kvartersgatan.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Tre u-områden finns utmarkerade i plankartan. Ett längs med trädallén från söder till norr och ett i planområdets nordvästra del. Markområdena ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områdena innebär inte att de tillförsäkras att ligga kvar. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för marköverlåtelse, marköverföringar, åtaganden med mera regleras i marköverlåtelseavtalet mellan kommunen och exploatören. Andra kostnadsposter som kan komma att bli aktuella efter planens genomförande är exempelvis, drift och underhåll av gator, gemensamma ytor, snöröjning etc.

UTREDNINGAR

- ÅF, 2015-10-29. Dagvattenutredning Exploateringsområde fd. Lundaskolan, Jordbro.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Lina Axelsson, tf planchef
Martin Mansell, enhetschef plan
Fredrik Sundberg, planarkitekt
Mattias Borgström, exploateringsingenjör
Helena Hartzell, enhetschef trafik
Karl-Ossian Frimodt, projektledare VA
Jenny Blom, landskapsarkitekt