

Planerade verksamheter kommer att medföra förändringar av marken och dess natur- och djurliv. All mark inom programområdet kommer att exploateras, användas till dagvattenhantering eller till parkeringar. Ingen park är planerad inom området.

Teknisk försörjning

Huvudledningar för vatten och spillvatten korsar området. Det fortsatta planarbetet får visa hur VA, el-, tele och värmeförsörjningen löses för området.

Dagvatten

På Norrby gärde finns idag en dagvattendamm. I dagsläget leds dagvattnet från programområdet ner till Drevviken.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt kommunens dagvattenstrategi, det vill säga i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten och i andra hand fördröjning av dagvattnet. Planläggningen av området kan medföra att en stor del av marken bebyggs och möjligheten att fördröja och rena dagvatten går om intet. Planläggning och utbyggnad inom programområdet ska inte öka utsläppen till Drevviken. Drevviken som ligger i närheten av programområdet omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco under våren 2011.

Utformningen av dagvattensystemet kan med fördel bidra till att skapa mervärden i området. Den snabba avrinning som takytor, asfalterade ytor med mera medför kan kompenseras med till exempel öppna diken, fördröjningsdammar, gröna tak i området.

Åtgärder som kan påverka de befintliga dikningsföretagen, som grävningar eller tillförsel av vatten (t ex dagvatten), är tillståndspliktiga.

Miljöfrågor och riskfaktorer

Buller

Programområdet är påverkat av buller från väg 73. De ekvivalenta ljudnivåerna i denna zon ligger över 55dB(A). En exploatering av programområdet medför ökad fordonstrafik inom området och på anslutande vägnät vilket kommer att generera mer buller inom och utanför programområdet. Bullerutredning kommer att göras i detaljplaneskedet.

Lufföroreningar

Ett av kommunens miljömål att luftföroreningar generellt ska minska i kommunen. Längs den sträckning av väg 73 som programområdet berörs av, kan inandningsbara partiklar (PM10) komma att överskridas. Se vidare under rubrik Behovsbedömning.

Störande verksamheter

Några störande verksamheter kommer inte att tillåtas inom programområdet. Eventuella skyddsavstånd till angränsande bostäder samt lokalisering av verksamheter studeras i detaljplaneskedet.

Farligt gods

Skyddsavstånd till de rekommenderade leden (väg 73) för farligt gods ska beaktas vid planläggningen.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap föreslås inom programområdet.

Utredningar

Vid detaljplanläggning kommer ett flertal utredningar tas fram. Bullerutredning, dagvattenprojektering, riskanalys samt trafikutredning.

Planprocessen och tidplan

Detta program utgör första steget i en detaljplaneprocess enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen (1987:10). Detaljplanen skall pröva hur området kan bebyggas och gestaltas. I planprogrammet, som inleder planprocessen, anges mål, syfte och huvudförutsättningar. Vidare skall även kända faktorer som kan påverka den framtida markanvändningen anges. Programområdet hålls för att inhämta synpunkter från berörd allmänhet och myndigheter. Efter programsamråd och eventuell revidering, ska programmet antas av Kommunfullmäktige.

Steg två i detaljplaneprocessen är att upprätta detaljplan för området. Ett förslag utarbetas där regleringar, avgränsningar, rättigheter och skyldigheter anges. Förslaget till detaljplan blir sedan föremål för samråd varefter det slutliga detaljplaneförslaget tas fram och ställs ut innan planen antas av Kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnad av området ske.

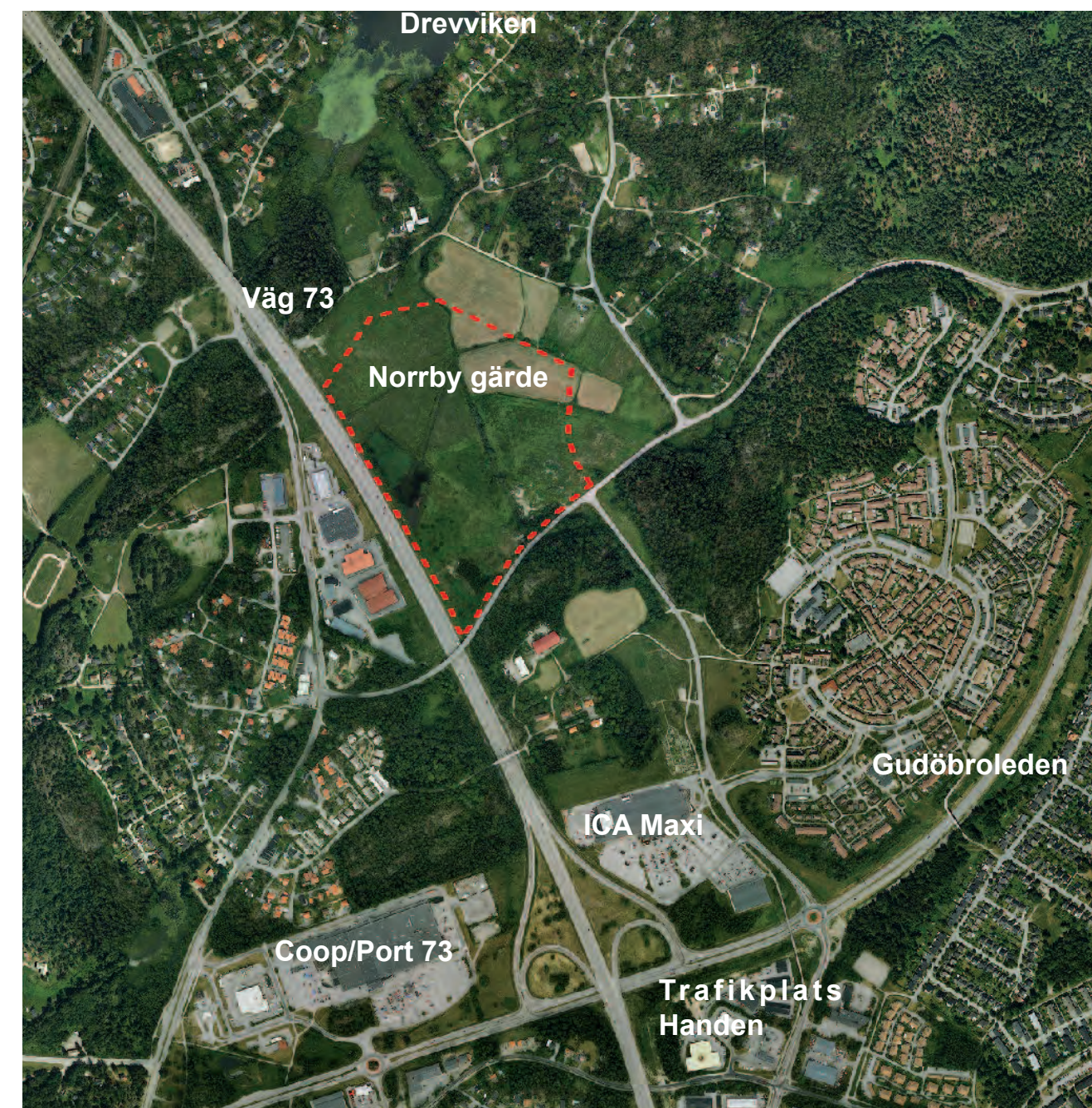
Samråd om detaljplaneprogrammet sker under sommaren 2011 och beslut om godkännande av program beräknas ske under hösten 2011.

Eventuella synpunkter skall skriftligen ha inkommit till Haninge kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, planerheten, 136 81 Haninge, eller e-post: stadsbyggnad@haninge.se senast 2011-09-09.

Detaljplaneprogram för

Norrby gärde

Haninge kommun



Norrby gårde föreslås bli ett välordnat, attraktivt arbetsplatsområde som på ett fördelaktigt sätt annonserar både Haninge kommun och sig själv mot väg 73. Programområdet ligger vid väg 73 och utgör en av kommunens viktigaste entréer. Området ska ha en god arkitektonisk utformning och utvecklas med en miljövänlig profil.

Bakgrund

I januari 2010 fick Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till fördjupat program för Norrby gårde. I uppdraget ingår att utreda markanvändning och kopplingen mellan Vegastaden och utbyggnaden i Norrby gårde.

Programområdet

Programområdet ligger i norra delen av kommunen och består av ett obebyggt fält, Norrby gårde. Området omfattar ett ca 18 ha stort område som ägs av Skanska mark och exploatering och Haninge kommun. Programområdet avgränsas i norr och öster av den planerade anslutningsvägen till kommande trafikplats Vega, i söder av Torfastleden och i väster av väg 73.

Programrådets avgränsning redovisas på föregående karta. Avgränsningen är en illustration och kan komma att justeras inför detaljplanesamråd.

Gällande planer och program

Översiktsplan

I översiktsplanen, som är antagen 2005, är Norrby gårde markerat som ett förändringsområde för verksamheter. Planen uppmärksammar att gestaltning och utformning av gårdet är särskilt viktigt att beakta då området utgör entré till Haninge. En annan viktig aspekt som översiktsplanen lyfter upp är eventuella störningar i form av buller och vibrationer från väg 73 som även är en primär led för farligt gods. Programförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Utvecklingsprogram

Vega-Norrby utvecklingsprogram anger att markanvändningen för området bör vara arbetsplatser, sport-/idrottsfält och bostäder. Programförslaget överensstämmer i huvudsak med utvecklingsprogrammet.

Programförslaget överensstämmer i huvudsak även med utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan. Detta program pekar inte ut någon särskild verksamhet för området, däremot poängteras vikten av att Norrby gårde måste förses med förbindelser till olika stadsdelar.

Gällande detaljplaner

Delar av programområdet är detaljplanelagt för arbetsplatser (D 72). Planläggningen skedde på 1990-talet men ingen del har blivit utbyggd. Programrådets östra sida är inte detaljplanelagt.

Intilliggande detaljplanearbeten/byggnationer

För att klara vägtrafiken som utbyggnaderna av bostäder och arbetsplatser i Vega och Norrby medför, planeras för en trafikplats vid Norrby gårde, Trafikplats Vega. Programområdet ligger i direkt anslutning till trafikplatsen. Trafikverket har gjort en förstudie och vägutredning och håller för närvarande på med en arbetsplan. Trafikplatsen beräknas vara klar 2016.

En ny anslutningsväg planeras mellan trafikplatsen och Torfastleden över Norrby gårde. För den nya anslutningsvägen pågår detaljplaneläggning.



Figur 22. Möjlig utformning av ny trafikplats Vega med cirkulationsplats på broar över väg 73

Illustration hämtad från Trafikverkets vägutredning.

Se även: www.trafikverket.se/Privat/Projekt/Stockholm/Vag-73-HandenLanna-trafikplats-Vega

Riksintressen mm

Programområdet omfattas inte av några internationella konventioner eller riksintressen. Programområdet gränsar dock till väg 73 som är ett riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap. Programområdet omfattas inte av något strandskydd eller övrigt skydd enligt 7 kap MB.

Programområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

Miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, Vatten och avlopp samt Avfall.

Programmet föreslår att gång- och cykelvägar byggs inom och till området samt att kollektivtrafik möjliggörs inom området. Detta ökar möjligheterna att ta sig till området på ett miljövänligt

sätt. I detaljplaneskedet kommer möjligheterna till hållbara uppvärmningssätt att studeras till exempel små vindkraftverk på byggnaders tak. Programområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Dagvattenlösningar kommer att jobbas fram under detaljplanarbetet för att inte påverka Drevviken och Tyreseån.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Inom området gäller inga internationella konventioner, riksintressen för natur- och kulturminnesvärden. Området omfattas inte av något strandskydd eller övrigt skydd enligt 7 kap MB, byggnads- eller fornminnen. Programmet medför inte sådan användning som avses i MKB-förordningen. Däremot omfattas Drevviken av miljökvalitetsnormer för vatten. Planläggningen av området kan medföra att en stor del av marken bebyggs och möjligheten att fördröja och rena dagvatten försämras. Därmed kan Drevviken komma att påverkas av dagvatten från programområdet.

Längs väg 73 vid programområdet har Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund uppmätt inandningsbara partiklar(PM10), som omfattas av miljökvalitetsnormer, till strax under gränsvärdet. Delar av programområdet ligger inom vägens influensområde. Programmet kan komma att medföra en ökning och omfördelning av trafikmängderna. En ombyggnation av vägsystemet kan innebära en ökning av antalet fordonsrörelser på vissa vägar samtidigt som de minskar på andra håll. En ökning kan innebära att luftföroreningarna ökar.

Den samlade bedömningen är att programrådets exploatering kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed behöver upprättas. I samband med att miljökonsekvensbeskrivning upprättas vid detaljplaneläggningen utreds om partikelhalterna kommer att överskridas samt eventuella åtgärder. Dagvattnets eventuella påverkan på Drevviken kommer också att utredas.

Markanvändning

Inom programområdet planeras för verksamheter såsom centrumverksamhet, handel och kontor. Handelsverksamheten begränsas till sällanköpshandel. Programmet föreslår vidare att möjliggöra idrottsändamål inom området.

Den exakta exploateringen och lokalisering behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen med tillhörande miljöbedömningsprocess.

Tomtstorlekarna kan variera från cirka 5000 kvadratmeter och uppåt.

Bebyggelse

Byggnader i programområdet ska ges en omsorgsfull gestaltning. Bebyggelse bör utformas med ett modernt formspråk. Byggnaderna ska generellt vara 3-5 våningar. I strategiska lägen kan högre höjder tillåtas.

Fasader kan vara av puts, trä, plåt eller skivor eller kombinationer av dessa material. Fasader mot väg 73, trafikplatsens anslutningsväg och eventuell huvudgata genom området ska utformas med särskild hänsyn till deras exponerade lägen. Fasader på större byggnader kan med fördel ges en indelning för att visuellt minska byggnadsvolymerna. Som takmaterial bör sedum användas där det är möjligt. Entréer kan med fördel vara glasade och rikta sig mot gatan.

Byggnader ska utformas så att de får en låg energi-förbrukning.

Trafik

Programområdet har inga utbyggda vägar. Inom programområdet föreslås lokalgator anläggas. Läget för dessa kommer att utredas närmare i detaljplaneläggning. Programområdet planeras att trafikmatas via anslutningsvägen till trafikplats Vega.

Ett huvudstråk bestående av lokalgata med gång- och cykelbana föreslås genom området. En koncentration av bebyggelsen bör förläggas utmed huvudsträket genom området, för att skapa bra förutsättningar för verksamheter, kollektivtrafik, liv och rörelse etc.

Ett gång- och cykelstråk med bro över väg 73 föreslås genom området som förbinder Vega och Norrby. Läget ska utredas i samband med detaljplaneläggning.

Området saknar idag kollektivtrafik. Inom programområdet utformas huvudsträket i enlighet med SL’s rekommendationer för att möjliggöra kollektivtrafik. Detta för att möjliggöra till exempel en busslinje mellan Norrby och Vega.

Natur och rekreation

Det öppna gårdet begränsas av skogsklädda höjdparter och i väster av väg 73 med lador för externhandel på motsatt sida. Gårdet är idag en gräsbevuxen plats som inte används till något speciellt. Gårdet är starkt påverkat av de två trafiklederna som ligger i den västra, väg 73, och södra sidan, Torfastleden.

Förutom åker/ängsmark består Norrby gårde till viss del även av dagvattendamm som har ett visst biologiskt och visuellt värde.