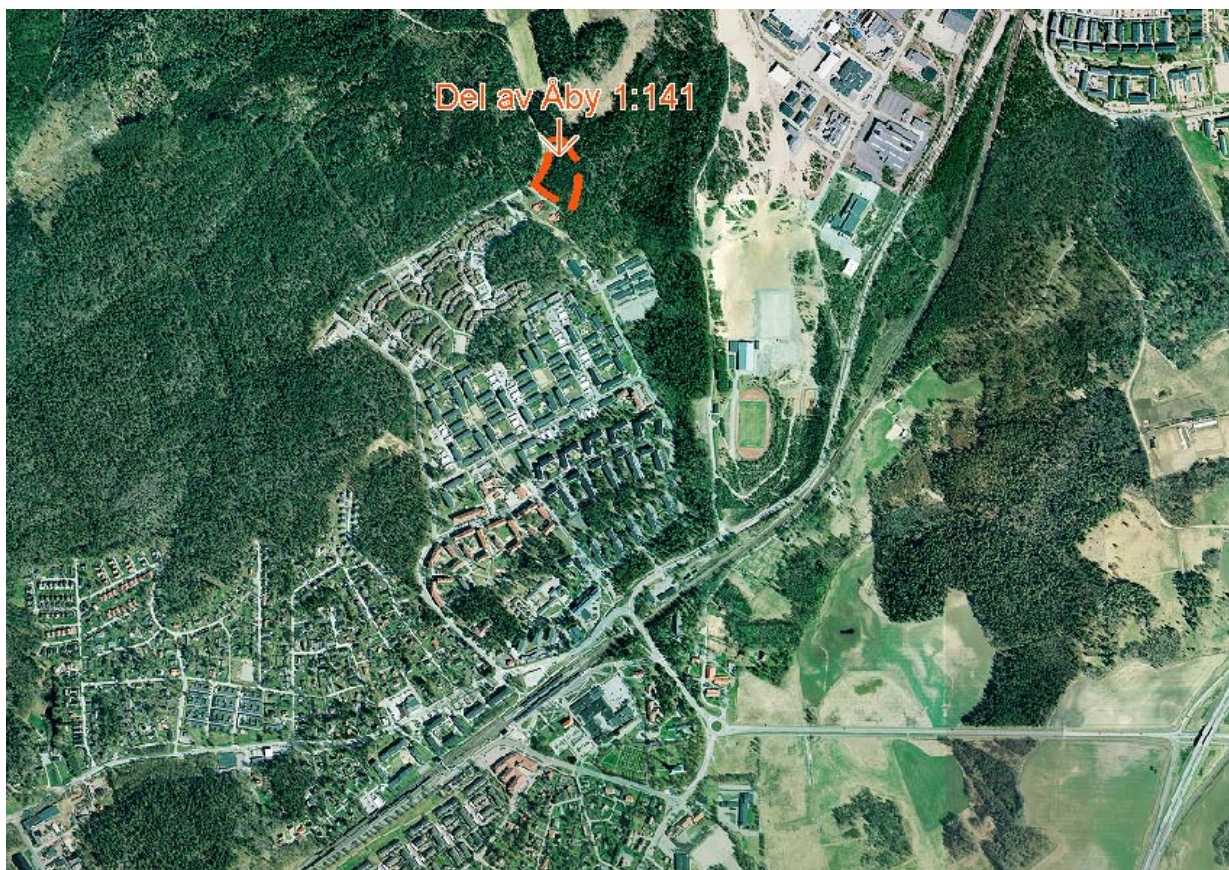


# PLANBESKRIVNING för Åbylund (del av Åby 1:141), Västerhaninge



Till denna planbeskrivning  
hör följande handlingar:

- plankarta (inkl illustration)
- genomförandebeskrivning



## Planbeskrivning för Åbylund (del av Åby 1:141), Västerhaninge

Upprättad 2006-04-24

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
AB

Westlund Arkitektkontor

Inger Holmqvist  
Planchef

Maria Ekdahl  
Planarkitekt

Magnus Westlund  
Arkitekt SAR/MSA

### INLEDNING

Kommunstyrelsen har 2004-02-12 beslutat ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Åby 1:141 i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Föreliggande planhandlingar har tagits fram av Haninge kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Riksbyggen. Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB har medverkat på uppdrag av Riksbyggen.

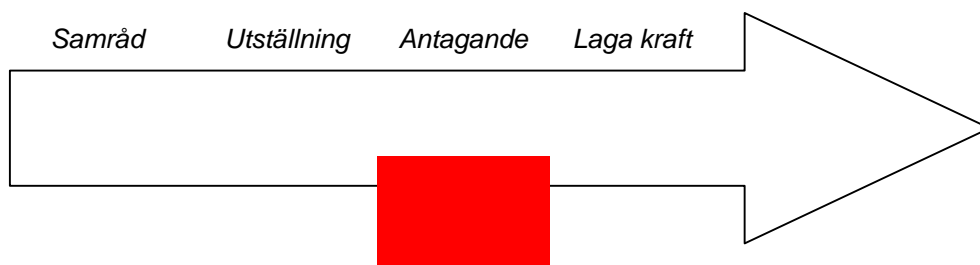
### Bakgrund

Aktuell del av Åby 1:141 ligger nordost om och i utkanten av Åbylund. Den är idag obebyggd. I gällande detaljplan från 1986 är den till stor del utlagd för utbyggnad av en vårdanläggning. Den planerade vårdanläggningen har inte genomförts och avses heller inte längre genomföras. Inom den sydöstra delen av denna detaljplan har uppförts bostäder för ett omsorgsboende. Kommunen avser nu upplåta aktuell mark till Riksbyggen för uppförande av ny bostadsbebyggelse – flerbostadshus.



## Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter; t ex byggnadstyp, byggrättens storlek, placering och utformning av byggnader. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen och skall följa en viss process. Processen inleds ofta med att ett program tas fram som anger förutsättningar samt kommunens mål och avsikter med planen. För Västerhaninge har dock ett utvecklingsprogram tidigare tagits fram och antagits av kommunfullmäktige 2001. Utvecklingsprogrammet tjänar bl a som program för detaljplanläggning inom tätortsområdet. Det innebär i detta fall att ett förslag till detaljplan kan upprättas på grundval av detta program och remitteras till berörda sakägare och myndigheter för samråd. Därefter upprättas detaljplanen formellt och ställs ut under minst tre veckor med ytterligare möjlighet att lämna synpunkter.



## Detaljplanens Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder i form av flerbostadshus med bostadsrätt inom fastigheten. Preliminärt bedöms ca 40 lägenheter kunna inrymmas.

## Planområdet

Planområdet ligger nordost om och i utkanten av Åbylund. Åbylundsvägen slutar idag strax sydväst om planområdet.

## PLANFÖRHÅLLANDEN

### Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Haninge kommun, antagen 2005-02-07 av kommunfullmäktige. Det redovisas som ett område med fortsatt markanvändning. Syftet med aktuell detaljplan strider ej mot intentionerna i översiktsplanen.

### Utvecklingsprogram för Västerhaninge

Planområdet ligger inom ytterområdet för Västerhaninge tätort. Programmet redovisar möjlighet till komplettering med gruppbebyggelse eller flerbostadshus som avrundning eller avslutning av befintlig bebyggelsemiljö.



## Detaljplaner

För huvuddelen av området gäller en detaljplan från 1987 som medger uppförande av en vårdanläggning. Tillfarten avsågs ske från sydväst genom förlängning av Åbylundsvägen. Övrig mark är inte planlagd.

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Närbelägna delar av Åbylund byggdes ut under 1980-talet. Planområdet, avsett för en vårdanläggning, är till stor del outnyttjat. I den sydvästra delen har bostäder för omsorgsboende uppförts.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Haninge kommun.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 2005-07-06 har genomförts av P G Geoteknik AB. Av utredningen framgår att jorden överst utgörs av ett 0,1-0,4 meter tjockt vegetationslager vilande på sediment av mycket fast lagrad sandig silt och siltig sand till undersökta djup. Jorden är mycket tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott. I västra delen av tomten finns ett mindre område där vegetationslagret överlagrats med fyllning av friktionsjord.

## Radon

Radonhalten inom planområdet har ej undersökts. Det ligger, enligt översikt, inom normal- till lågriskområde för radon. En undersökning inom intilliggande tomt visar att marken där är normalriskmark avseende radon.

## Vegetation

Planområdet består delvis av öppen, avröjd och utfylld mark där vegetation saknas. Inom norra delen av planområdet utgörs vegetationen av främst äldre barrskog, tall och gran, medan den södra delen består av ung barrskog. I brynet mot den öppna marken finns lövträd av slykaraktär.

## Parker och grönområden

Planområdet angränsar till vidsträckta skogsområden vilka ingår i en grönkil - Hanveden – som utgör en av länets större värdekärnor. Förutom stora sammanhängande skogsmarker har Hanvedenkilen många sjöar, ett småbrutet kulturlandskap och ett stort utbud av vandringsleder och spår. Söder om planområdet utgör stråket utmed Nytorpsbäcken ett bostadsnära grönområde. Norr om Nytorpsskolan finns en större lekplats.

## Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet finns endast direkt söder därom och består av två flerbostadshus för omsorgsboende.

## Service

Planområdet ligger ca 1½ kilometer från Västerhaninge centrum med livsmedels- och specialbutiker, restauranger, apotek, bank, post mm. Livsmedelsbutik finns centralt i Åbyområdet, ca 700 meter från planområdet. Vid



Åbyplan samt även här och var inom Åby finns ett antal mindre specialbutiker.

Närmaste skola är Nytorpsskolan, som innehåller förskola och årskurs 1-5, ca 400 meter söder om planområdet. Närmaste högstadium, årskurs 6-9 finns i Ribbyskolan ca 1½ kilometer från planområdet. Utrymme finns för barn från planerat tillskott av bostäder i såväl förskolor som skolor.

### **Trafik och kommunikationer**

Gatunätet – Åbylundsvägen - fram till planområdet är utbyggt. Enligt gällande plan kan den dras vidare mot nordost. Via Åbylundsvägen och Tungelstavägen nås det primära vägnätet i denna del av tätorten.

Lokalbuslinjer finns i Åbylundsvägen och på Tungelstavägen med anslutning till Västerhaninge centrum och pendeltågsstation. Närmsta busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Huvudledningar för vatten och avlopp är framdragna till i höjd med bussvändplatsen på Åbylundsvägen. Dimensioneringen är tillräcklig för planerad, tillkommande bebyggelse.

Närmaste återvinningsstationer finns vid korsningen Ringvägen – Nytorpsvägen.

Elförsörjning sker via Vattenfall AB. Befintligt nät kan försörja tillkommande bebyggelse. Eventuellt kan viss förstärkning erfordras.

Fjärrvärmenät finns framdragat till i anslutning till planområdet.

### **Markföroreningar**

Området innehåller, såvitt känt, inga markföroreningar.

## **FÖRSLAG**

### **Beskrivning av illustrerat projekt**

Den föreslagna bebyggelsen består av nio byggnader, vissa sammanfogade av två till tre huskroppar med gemensamt trapphus och grupperade kring två gemensamma gårdar. Byggnaderna är i två våningar och innehåller 2-3 lägenheter om 2-3 rum och kök i varje plan. Totalt illustreras 40 lägenheter. Entréerna vetter mot de gemensamma gårdarna som även innehåller en lekplats. För den norra gruppen illustreras förrådsbyggnader i anslutning till varje parkeringsplats medan den södra gruppen har förråd i anslutning till bostadshusen.

Begränsningen av byggnadshöjden till två våningar, uppdelning i mindre huskroppar och grupperingen av byggnaderna kring gårdar innebär att bebyggelsen väl anpassas till befintlig bebyggelse i Åbyområdet.



Tillfarten sker via Åbylundsvägen som förlängs från nuvarande vändplan och utmed planområdet. Förlängningen avslutas med en ny vändplan. Två tomtanslutningar illustreras från Åbylundsvägen. Parkeringar, dimensionerade för en plats per lägenhet, föreslås närmast vägen, en för vardera gårdsgruppen. Utöver bostadsparkering redovisas ca fem besöksplatser samt utrymme för soprum med utrymme för sopsortering. Gång- och cykelvägen förlängs även den fram till den nya vändplanen.

Grundläggning av förslagen bebyggelse kan ske tjälsäkert med plattor i sanden-siltan, eller på packad fyllning som utläggs efter att vegetationslagret och eventuell, befintlig fyllning bortschaktats.

Dagvattnet infiltreras idag i mark inom området. Det avses, i enlighet med kommunens policy, att omhändertas lokalt (LOD) genom infiltrering i mark vid en utbyggnad. Utbyggnaden av området innebär att flödena ökar momentant genom tillkomsten av takytor och hårdgjorda markytor. För att utjämna flödet över tiden och därmed minska dagvattenflödena i området kommer fördröjningsmagasin att anordnas. Dimensioneringen av magasin och rening av vatten från parkeringsytor kommer att studeras vidare efter bl a geoteknisk utredning.

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

### **Miljöinriktat byggande**

Byggherren avser att genomföra en kvalitetssäkrad husdeklaration i detta projekt. Syftet är att skapa sunda hus. Det innebär att produkter i konstruktion, inredning mm väljs utifrån krav på bästa kompatibilitet, miljö, hälsa och byggeffektivitet.

### **KONSEKVENSER miljöbedömning**

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen väntas medföra betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Konsekvenserna av aktuell detaljplan väntas inte bli betydande enligt den bedömning kommunen gör. MKB som särskilt dokument bedöms därför inte erforderligt.

Utbyggnaden innebär naturligtvis en förändring jämfört med nuvarande karaktär av skogsparti. Trafiken kommer att öka. Uppskattningsvis ger bebyggelsen upphov till ca 200 bilrörelser per dygn.

Området berörs ej av genomfartstrafik utan enbart av trafik till och från området. Riktvärdena för trafikbuller kommer därmed ej att överskridas. Inte heller bedöms området alstra trafik som innebär förändring av bullernivåerna längs Åbylundsvägen.

Gällande detaljplan medger utbyggnad av en vårdanläggning omfattande ca 50 vårdplatser och ca 90 anställda. Aktuellt planförslag innebär en lägre exploatering och därmed sannolikt något lägre trafikbelastning på området.



## Miljökvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen.

### *Kvävedioxid*

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Enligt uppgifter från Stockholms Luft –och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än  $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli  $10 - 12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Således beräknas mängden kväveoxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

### *Svaveldioxid och bly*

Miljökvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas med föreslagen användning.

### *Partiklar*

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten för det aktuella programområdet under  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken samt i mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. Det aktuella programområdet avses uppvärmas med vattenburen el och andelen kollektivtrafiksresenärer bedöms vara relativt hög. Sannolikt kommer därför de fastlagda gränsvärdena att klaras med god marginal.

### *Kolmonoxid*

Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafiken som eldning med ved och olja. Från och med 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt  $10 \text{ milligram}/\text{m}^3$  luft. Gränsvärdet bedöms inte överskridas inom planområdet.

### *Bensen*

Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärdet för bensen i luften inte vara högre än  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . SLB har under 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I det aktuella området ligger värdet mellan  $0,5 - 1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Med de trafikmängder som beräknas uppkomma inom programområdet bedöms det fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

### *Miljökonsekvenser*

Även om maxvärdena i miljökvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan t ex genom den biltrafik som har Stockholm som målpunkt. Tillgången till kollektivtrafik inom rimligt avstånd kommer troligen innebära att många väljer att resa kollektivt i stället för med egen bil. Den



regionala påverkan av biltrafik från programområdet bedöms därmed som marginell.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande personer har medverkat vid framtagandet av planförslaget.

### **Haninge kommun**

Inger Holmqvist	Plan	
Jan Persson	Plan	tel; 606 8378, <a href="mailto:jan.persson@haninge.se">jan.persson@haninge.se</a>
Emelie Grind	Plan	t.o.m. feb 2006
Maria Ekdahl	Plan	tel; 606 8782, <a href="mailto:maria.ekdahl@haninge.se">maria.ekdahl@haninge.se</a>
		f.o.m. mar 2006
Kent Lindgren	Trafik	

### **Riksbyggen, Byggregion Mellersta**

Christa Löwl  
Lars Svensson

### **Westlund Arkitektkontor AB**

Magnus Westlund

