

Detaljplan för Åby 1:142  
Västerhaninge

# PLANBESKRIVNING



## LAGA KRAFT HANDLING

Enkelt planförfarande

2014-10-29

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	5
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	8

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Granskningsutlåtande

## BAKGRUND

Åbylund är ett flerbostadsområde som består av tvåvåningsbebyggelse och gemensamma gårdar med naturkaraktär. Området byggdes ut mellan 1983-1985. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Åbylund och förvaltas idag av HSB. I januari 2011 inkom en ansökan till kommunen om detaljplaneändring för att möjliggöra för en utbyggnad av uteplatser med tak om maximalt 15 kvm per markförlagd lägenhet.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-01-23, § 23 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Åby 1:142.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för utbyggnad av uteplatser med skärmtak till befintlig bebyggelse. Avsikten är i övrigt att behålla bebyggelsen som den ser ut idag.

### Läge och areal

Planområdet Åbylund ligger ca 1 km norr om Västerhaninge centrum och omfattar fastigheten Åby 1:142. En mindre del av fastigheten, i nordöstra hörnet, utgår då den tillhör en annan detaljplan. Områdets sammanlagda area är ca 9,3 ha och omfattas av kvartersmark i gällande stadsplan. Området avgränsas i sydväst och nordväst av Kvartärvägen, i öster av Åbylundsvägen och i söder av en gång- och cykelväg. I sydostlig till nordvästlig riktning går ett kommunalt gång- och cykelstråk som delar planområdet.



Planområdets läge i Västerhaninge markerat med rött.



Planområdet markerat på ett flygfoto från 2012.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av bostadsrättsföreningen Åbylund.

## 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 bygggrättnens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan tas fram med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i antagandeskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse.

### Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av Västerhaninge Utvecklingsprogram, antaget av kommunfullmäktige i december 2012. Planområdet är inte speciellt utpekad utan är redovisat som befintlig bostadsbebyggelse.

### Grönplan

Haninge kommuns grönplan från 1989 redovisar brist på bostadsnära natur/park inom planområdet. Närmaste kommunala park ligger ungefär 500 meter söder om planområdet. Planområdet har nära till gröns- och promenadområde, Hanveden (större än 20 ha).

### Cykelplan

I kommunens cykelplan, daterad 2010-06-07, redovisas befintliga cykellänkar som går norr, söder och genom planområdet. Cykelplanen redovisar också en saknad länk väster om planområdet, längs med Kvartärvägen, samt öster om planområdet, kopplingen Åbylundsvägen – Björnvägen.

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan, S 113) fastställd 1982-08-24. Området är i gällande plan avsett att användas för bostadsändamål i högst två våningar om maximalt 27 000m<sup>2</sup> våningsyta. Detta område är fullt utbyggt.

### 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.

### Behovsbedömning - miljökonsekvenser

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer att medföra några större förändringar av markanvändningen. Kommunen bedömer därmed att planens genomförande

inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

## NATUR

### Landskap, mark och vegetation

Planområdet är huvudsakligen plant och omgivet av skogsklädda höjder. I direkt anslutning, öster och söder, om planområdet finns två skogsklädda bergspartier.

## KULTURMILJÖ

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Sydväst och strax norr om planområdet finns fyndplatser i form av kvartsavslag.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning gjordes bland annat i samband med senaste planläggningen av området 1981. Sammanfattningen av den kan läsas nedan:

Jorden består av ett upp till ca 11 m mäktigt sedimentlager som vilar på morän och/eller berg. Berget går ner i dagen inom byggnadsområdet på några få ställen. Moränen ligger nära markytan vid berghällarna samt inom de västra och norra delarna. Här och var påträffas under vegetationstäcket dytorv. Sedimenten uppbyggs av skikt av lera, silt, grovmo och sand med oregelbunden sammansättning och fasthet. Jorden är mycket tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott.

Grundvattenyta påträffades 0-0,5m under markytan.

## RADON

Planområdet ligger inom område klassat som lågriskmark, finsediment eller berggrund med särskilt låg radiumhalt.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt luftvårdsförbundet ligger planområdet under gällande gränsvärden för luftföroreningar och planförslaget innebär ingen förändring av trafiksituationen så att miljö kvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas. Inte heller påverkan på vatten anses vara sådan att miljö kvalitetsnormen riskerar att påverkas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas för att uppnå mål om god vattenstatus.



## BEBYGGELSE

Området byggdes mellan 1983-1985 och består av tvåvåningshus med 322 lägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen som förråd, soprum, tvättstuga, kvartersgård och garage. Bostadsbebyggelsen är grupperad kring mindre lekytor förbundna med smala vägar, i huvudsak avsedda för gångtrafik. Grönskan i området ger ett lummigt intryck. Husen består av lägenheter med: 42st. 1 rum och kök, 98st. 2 rum och kök, 66st. 3 rum och kök, 107st. 4 rum och kök och 9st. 5 rum och kök.



*Bilderna visar två olika karaktärer som finns i området*

Detaljplanen innebär ingen förändring av byggnaderna eller byggrätten, mer än att byggrätten läses till sitt aktuella läge. Det vill säga byggnaderna ska se ut och som de gör idag. Den nya möjligheten med detaljplanen är att få bygga ett skärmtak om maximalt 15 kvm till sin uteplats. I plankartan är området för detta markerat med korsprickad mark. Dessa skärmtak får uppföras utan att söka bygglov om de följer planbestämmelserna, och utformas i enlighet med illustrationen som visas på plankartan och att stommen utformas i trä.

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till bostäderna och området blir oförändrad genom planläggningen.

## PARK, LEK OCH REKREATION

Inom planområdet finns lekytor, bollplan och naturliknande gårdar med möjlighet till lek och promenader. I detaljplanen är två av dessa ytor markerat med ”lek” som ett förtydligande att de ska fortsätta finnas inom området.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Det närmaste serviceutbudet finns i Åbyområdet knappt en kilometer söder om planområdet. Söder om Tungelstavägen och järnvägen, dryg en kilometer söder om planområdet, ligger Västerhaninge centrum med fler butiker och restauranger m.m. Förskola finns väster om planområdet, Åbyskolan ligger strax öster om planområdet. Fler skolor och äldreboenden finns i Åby och Västerhaninge.

## GATOR OCH TRAFIK

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållanden. Bullersituationen är därmed oförändrad.

### Cykeltrafik

Genom området i nord-sydlig riktning finns en kommunal gång- och cykelbana som ansluter till gång- och cykelnätet söder om planområdet.

## Kollektivtrafik

I anslutning till området finns tillgång till buss. Området ligger cirka 1 km från Västerhaninge pendeltågstation med goda kommunikationsmöjligheter till Stockholm respektive Nynäshamn.

## Parkering

Områdets parkeringsbehov hanteras inom kvartersmark. I detaljplanen är dessa ytor markerade med ”parkering” som ett förtydligande om att de ska fortsätta finnas där.

## Barnperspektiv

Inom planområdet finns gemensamma naturliknande gårdar, lekplats samt större bollplan som tillgodoser behovet av närlek och utevistelse.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Ledningar

För att genomföra planen fullt ut krävs att de teleledningar (Skanovas) som idag ligger i den västra delen av planområdet i nord-sydlig riktning flyttas. Detta för att alla ska få möjlighet att uppföra de skärmtak planen möjliggör. Idag har flera lägenheter uteplatser som ligger över denna ledningsrätt. Boende i dessa lägenheter ska avvakta eventuellt uppförande av skärmtak tills flytten är gjord. På plankartan är dessa områden markerat med a<sub>1</sub>. Detta för att ledningarna kan skadas och vite kan utkrävas av den som orsakat skadan.

De flesta andra ledningarna ligger i gatan och påverkar inte möjligheten att bygga skärmtak. Det finns dock några lägenheter, 12 ettor i markplan, som har möjlighet att uppföra skärmtaket på framsidan av byggnaden. De som avser uppföra skärmtak där måste göra sig extra uppmärksam på var de ledningar, som försörjer den egna lägenheten är placerade. Framförallt då ledningarna ligger relativt ytligt och lätt kan skadas.

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Ingen förändring kommer att ske i och med planläggningen.

## Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige, ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att omhändertas genom det kommunala dagvattennätet.

## Avfall

Kommunens avfallsplan ska följas. Närmaste återvinningsstation ligger vid Ringvägen 18-24, vilket är förlängningen av Kvartärvägen söder ut.

## El och uppvärmning

Uppvärmning i området sker med hjälp av fjärrvärme.

# 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

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd	okt - nov 2013
Antagande	juni 2014
Laga kraft	juni/juli 2014

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och inte överklagas.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av bostadsrättsföreningen Åbylund.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Inom området finns ingen allmän platsmark. Kvartersmarken inom området är bostadsändamål (flerbostadshus). Bostadsrättsföreningen Åbylund är huvudman för all mark inom planområdet och är därmed ansvarig för genomförandet av detaljplanen samt för framtida drift och underhåll av planområdet.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Trafiksituationen inom planområdet blir oförändrad i och med detaljplanens genomförande.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är anslutet till det befintliga nätet.

### Övriga ledningar

För att genomföra planen ska de teleledningar som idag ligger i den västra delen av planområdet i en nord-sydlig riktning flyttas för att alla ska få möjlighet att uppföra skärmtaken. Flytten av ledningarna utförs av Skanova men betalas av bostadsrättsföreningen.

Även Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. De bedömer att det finns risk att befintliga el-serviser i området kan hamna under utbyggnad av skärmtak vilket kan medföra hinder för Vattenfall vid eventuellt underhåll. Detta gäller främst de 12 ettor i markplan som endast har en utsida/framsida där uppförande av skärmtak är möjlig enligt detaljplanen. Vattenfall kräver att utsättning av befintliga el-serviser begärs innan eventuellt arbete påbörjas. Vattenfall kräver också att om dessa el-serviser kommer i konflikt med utbyggnaden av skärmtak ska de flyttas till lämpligare läge med tillhörande



fasadmätarskåp. All flyttning/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av byggherren.

Generellt ansvarar ledningshavare inom planområdet för sina utbyggnads- och underhållsarbeten. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av byggherren.

## AVTAL

Inom området finns ledningsrätter för både teleledningar och VA-ledningar. De teleledningar som avses flyttas kommer genomgå en ledningsförrättning, då rättigheten för dessa också behöver flyttas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastigheten finns redan och avser inte att förändras. En fastighetsbestämmelse har införts för att säkerställa detta. Fastighetens omfattning innehåller endast lott A.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Framtagandet av detaljplanen finansieras av bostadsrättsföreningen Åbylund vilket regleras av upprättat plankostnadsavtal. Kostnaderna för ledningsflytt betalas av fastighetsägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Jenny Hulthén. Medverkande tjänstemän har varit:

Jenny Hulthén	Planarkitekt
Anders Nordenskiöld	Planarkitekt
Sara Eriksdotter	Planchef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Lolita Törnblom	Bygglovsarkitekt

### Övriga:

Emma Lindberg	Liljevall arkitekter
---------------	----------------------