



Detaljplan

Västerhaninge - Björnvägen, Åby

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2004-05-13

Inger Holmqvist
Planchef

Rikard Lundin
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Mandamus Förvaltning i Haninge AB har tagit fram ett förslag till ett projekt för bostäder i Åbyområdet i Västerhaninge. Avsikten är att bostäderna ska förvaltas med hyresrätt i likhet med Mandamus övriga förvaltningsenheter i kommunen.

De nya bostäderna föreslås i nära anslutning till befintliga bostäder utmed Björnvägens södra sida. Parkering anläggs på kvartersmark nära intill bostäderna.

För att möjliggöra projektet har föreliggande förslag till detaljplan upprättats. Utanför detaljplanen, på en del av en f d bollplan, är det möjligt att förnya ett stycke parkmark i anslutning till bostäderna.

Bostäderna föreslås som tre huskroppar i högst fyra våningar i små enheter för att inte bli för dominanta. Hushöjden rimmar med skalan på de högsta husen i Åbyområdet. Antalet lägenheter är i projektet f n ca 60 st. Antalet kan komma att ändras något under projektets gång.

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 0,9 ha, varav kvartersmark utgör ca 0,6 ha och allmän platsmark ca 0,3 ha. Det gränsar i nordväst till Björnvägen, i nordöst till befintlig bostadsbebyggelse, i sydost till en Montessoriförskola och Mandamus områdes-

kontor samt i sydväst till befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet ligger ca 700 meter nordväst om Västerhaninge centrum och pendeltågsstation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH PROGRAM

Gällande detaljplan

Det område som aktuellt projekt omfattar är i gällande detaljplaner kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas samt park. Projektet ryms således inte i gällande plan och måste därför detaljplanprövas.

Berörda planer är: detaljplan (stadsplan S 21) fastställd 1967 för bostadsändamål och detaljplan (stadsplan S 102) fastställd 1980 för bostadsändamål och park.

Utvecklingsprogram för Västerhaninge

Västerhaninge utvecklingsprogram antogs av kommunfullmäktige i december 2001. Programarbetet skedde i nära samarbete med boende och verksamma i Västerhaninge samt med föreningar och organisationer på orten.

I programinriktningen för de idag utbyggda delarna av Västerhaninge, tillämpbar på aktuellt planområde, framhålls bl.a. följande under rubriken Befolkning och bostäder (s 81):

”Kommunen ska verka för att bygga för ungdomar som vill flytta hemifrån, för människor med särskilda behov och för gamla som behöver flytta till ett mer ändamålsenligt boende. Växande barnfamiljer ska ges möjlighet till ett passande boende. - Vid komplettering med nya bostäder inom nuvarande bebyggda områden ska hänsyn tas till befintlig bebyggelsemiljö, trafikförhållanden och till bostadsnära grönområden. (...) Komplettering med gruppbebyggelse eller flerbostadshus kan komma ifråga t ex som avrundning och avslutning av befintlig bebyggelsemiljö. Hushöjden ska anpassas till rådande förhållanden.”

Vidare sägs i programinriktningen att gång- och cykelvägnätet ska byggas ut. Tryggheten och säkerheten på gator och vägar och i parker ska ökas genom förbättrad belysning. Torftiga gatumiljöer ska förbättras med trädplantering.

Ett genomförande av utvecklingsprogrammets intentioner om äldreboende sker i och med att utbyggnaden av Johanneslund har påbörjats invid södra delen av Åbyparken.

Översiktliga planer

Aktuell detaljplan är i enlighet med kommunens översiktsplan (ÖP) från 1992. En ny ÖP för kommunen är under utarbetande och följer intentionerna i Västerhaninge utvecklingsprogram.

Konsekvenser

Aktuellt projekt är i linje med utvecklingsprogrammets inriktning både när det gäller bostadsbyggandets innehåll, omfattning och utformning. Befintliga bostäder i Åby saknar i allmänhet hiss och projektet bidrar till ökad tillgänglighet till lägenheterna.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att programmet för den föreslagna bebyggelsen i princip överensstämmer med intentionerna i Västerhaninge utvecklingsprogram. Programskedet kan därför betraktas som avslutat, och ett detaljplanearbete bedöms därför kunna inledas med detaljplanesamråd.

Eftersom planförslaget är av allmänt intresse sker planprövningen genom s k normalt förfarande med samråd och utställning.

Föreslagen bostadsbebyggelse har av kommunen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs därmed inte enligt Plan- och bygglagen.

Markägförhållanden

Planområdets föreslagna kvartersmark för bostäder och parkering ägs av Mandamus och kommunen. Parkmarken och gatumarken ligger på kommunens mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt och sluttar svagt mot nordost. Det ansluter till mer kuperad mark kring förskolan. Större träd, bl.a. björk och tall, och smärre träd-
dunga finns söder om området. Utefter Björnvägens södra sida finns en trädrad.

På de områden som föreslås för bostäder finns idag dels markparkering, dels ett stycke av en inhägnad bollplan som sedan länge står oanvänd.

Befintlig vegetation, framförallt sammanhängande bestånd av träd, buskar och häckar ska bevaras i möjligaste mån. Trädraden utmed Björnvägen ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

Enligt uppgift från planbeskrivningen för tidigare detaljplan består området av sand och mo. Vid höjdpartiet finns berg i dagen. I anslutning till bygglov och byggsamråd tas detaljerade geotekniska data fram inför val av grundläggningssätt.

Marken ingår inte i område med risk för radon. Inslaget av sand gör dock att en kompletterande markradonundersökning bör ske inför byggstart.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Enligt UV Mitt rapport 2000:13, som översiktligt behandlar bl.a. Västerhaninge, finns inte heller sannolika fornlämningar.

Bebyggelse och anläggningar

Omgivande bebyggelse och anläggningar

Norr, öster och väster om planområdet finns bebyggelse från slutet av 1960-talet i form av 2-3 vånings flerbostadshus. Närmast söder om planområdet finns grupperat kring ett mindre höjdparti en enplansbebyggelse som består av förskola, samlingslokal, områdeskontor och en närbutik. Längre söderut vidtar en 3-4-vånings bostadsbebyggelse från 1950-talet.

Organisation och formgivning

Planområdet är idag obebyggt.

Nybebyggelsen föreslås som tre huskroppar i fyra våningar i form av punkthus ("hus i park"), för att ge en öppenhet och medge utblickar från befintlig bebyggelse norr och söder därom. Nybebyggelsens organisation och formgivning ska i princip ske i likhet med illustration. Slutlig utformning av bebyggelsen sker i

bygglovsskedet. Detaljplanen medger en viss frihet vid hustypsvalet inom bestämmelsegränsens ram.

Tillgänglighet, säkerhet, trygghet

Bebyggelsen organiseras kring handikappsanpassade, väl belysta gång- och cykelstråk. Upplysta parkeringar organiseras i mindre grupper i nära anslutning till bostäderna och väl synliga. Där befintliga bostäders parkering tas i anspråk för nybebyggelsen ska ny parkering även anläggas nära de berörda bostäderna.

Placering, utformning, utförande

Byggnaderna ska placeras och utformas med hänsyn till stadsbilden och kvarterets läge vid allmän gata och närhet till befintliga bostäder. Byggnaderna ska uppföras i material och teknik i enlighet med ett ekologiskt byggande, som ger sunda bostäder utan skadlig miljöpåverkan vid tillverkning, under brukningstiden och vid återbruk. Bebyggelsen ska kännetecknas av beständighet, bekvämlighet och skönhet. Stor omsorg ska ägnas fasadutformning, materialval och färgsättning. Lägenheterna ska vara solbelysta.

Markbehandling, samvaro

Området ska ge ett lummigt intryck med träd och planteringar, som framhäver stråk och som ger rumsskapande effekter. Plats ska finnas för utevistelse, lek och rekreation. Till varje lägenhet ska höra en solbelyst uteplats/balkong eller för de minsta lägenheterna "franska fönster". Bostäderna ligger i anslutning till en allmän park som också är ett komplement för de närboendes samvaro och rekreation.

Lägenhetsfördelning, upplåtelseform

Området ska kunna rymma alla slags hushåll, inte minst för ungdomar. Området ska medge ett boende över en längre tid. Lägenhetsfördelningen bör därför vara sådan att det finns dels ett stort inslag av smalägenheter, dels en stor variation på lägenhetsstorlekar, från 1 rum och kokvrå (1rokv) till 3 rum och kök (3rok), ev. större.

En möjlig lägenhetsfördelning i pågående bostadsprojekt är 30% 1rokv, 30% 1rok, 20% 2rok, 20% 3rok. Slutligt ställningstagande till lägenhetsfördelningen sker i projektets bygglovsskede.

Avsikten är att området ska upplåtas med hyresrätt.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför fastställt skyddsrumsområde.

Trafik och parkering

Tillfart, trafikering

Området har tillfart från Björnvägen via Nytorpsvägen i väster och Ringvägen i öster. Björnvägen är idag avstängd för motorfordon utom bussar och utryckningsfordon på en större del av sträckningen inom planområdet (Avstängningen är skyltad samt markerad i gatan som en minskning av gatubredd i berörda punkter). Avstängningen kan bibehållas för genomfartstrafik även efter plangenomförandet. För att förtydliga avstängningen kan den begränsas till avsnittet mellan de båda föreslagna parkeringsinfarterna från Björnvägen.

Avstängningen regleras inte i detaljplanen. Det betyder att bebyggelsen ska dimensioneras för möjligheten att avstängningen tas bort. En anledning kan vara att öka tillgängligheten till andra delar av Åbyområdet. Om kommunen väljer att öppna Björnvägen för allmän trafik, uppskattas trafikmängden vid föreslagen bebyggelse att uppgå till 700-900 fordon per dygn (f/d).

Trafiken på befintliga gator beräknas öka obetydligt till följd av det måttliga tillskottet av bostäder.

Hastighet

Björnvägen ingår idag i område med 50 km/h. I den trafiknätsanalys för de södra kommundelarna som tagits fram av SWECO VBB år 2003 föreslås inriktningen för bostadsgator av Björnvägens typ vara 30 km/h.

Parkering

Parkeringen föreslås i flera mindre grupper på kvartersmark. Norr om Björnvägen utvidgas befintliga parkeringsytor vid hörnet av Rådjursvägen respektive hörnet av Vargvägen. Söder om Björnvägen anläggs en parkeringsyta kring en ny infart utmed gaveln vid Björnvägen 10 fram till Mandamus områdeskontor inklusive angöring och parkering till förskolan. Dessutom anläggs parkeringsytor kring en ny infart längs västra sidan av Björnvägen 12-14 och invid gaveln till Björnvägen 14 och 16.

Möjlighet finns att i ett senare skede förlänga infarten utmed Björnvägen 12-14 till befintlig parkeringsyta vid närbutiken söder därom för att på så sätt få en sammanhängande körväg mellan Åbyvägen och Björnvägen. Denna eventuella förlängning ingår inte i aktuell detaljplan.

Dimensionering av parkeringen

1. Byggnormen för boendeparkering (tillämpas i bygglovsskedet) är 9,5 bpl/1000 kvm bruttoarea. Därtill kommer 2 bpl/1000 kvm bruttoarea för besökande.

Med beräknade 4 500 kvm BTA erfordras enligt byggnormen 52 bpl inklusive besökande. Därtill erfordras uppskattningsvis 35 bpl för att ersätta de befintliga bilplatser som försvinner (bl.a. viss boendeparkering och förskolans disponibla platser). All erforderlig parkering ska rymmas inom kvartersmark.

2. Planeringsnormen för boendeparkering (tillämpas i detaljplaneskedet) är 11 bilplatser/1000 kvadratmeter bruttoarea (kvm BTA), dock minst 1 bilplats/lägenhet (bpl/lgh). Därtill kommer 2 bpl/1000 kvm BTA för besökande.

Enligt planeringsnormen erfordras med exploateringsgraden 4 500 kvm BTA 59 bpl inklusive besökande. Vid aktuellt bostadsprojekt om ca 60 lgh erfordras med 1 bpl/lgh ca 69 bpl inklusive gästplatser. Beräkning baserad på antalet lägenheter är i detta fall dimensionerande. Därtill kommer ersättningsplatser för befintlig parkering som försvinner, 35 bpl. All parkering ska rymmas inom kvartersmark.

3. Med tanke på att antalet smälägenheter i aktuellt projekt är relativt högt kan en alternativ beräkning tillämpas i detaljplaneskedet enligt följande, inklusive gästparkering:

1 rok(v)	0,75 bpl/lgh
2 – 3 rok	1,25 bpl/lgh

Med lägenhetsfördelningen 60% 1rokv - 1rok, 40% 2rok - 3rok och 60 lgh erfordras enligt denna beräkning ca 57 bpl inklusive gästplatser. Även i detta fall tillkommer 35 bpl för att ersätta befintliga platser som försvinner. Totalt erfordras således 92 bpl.

Redovisade ytor på detaljplanekartan för parkering är dimensionerade för 92 bpl.

Gång- och cykelvägar

Ett gång- och cykelstråk finns parallellt med Björnvägen mellan bostäderna och förskolan. Det kan även nyttjas för entréer till bostäderna. Stråket ligger idag på parkmark, men föreslås på kvartermark i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busslinje 832 går Västerhaninge pendeltägsstation - Åbylund via Björnvägen. Bussen har passning till pendeltågen, vilket innebär 15-minuterstrafik under högt trafik och 30-minuterstrafik under lågt trafik. Hållplats finns i omedelbar anslutning till planområdet. Hållplatsläget läggs inte fast i detaljplanen. Hållplatsen på norra sidan Björnvägen illustreras i sitt befintliga läge. Den på södra sidan illustreras i höjd med Björnvägen 14.

Alternativt kan en "timglashållplats" anläggas vid gång- och cykelvägens korsning med Björnvägen, dvs en hållplats där gatan endast ges en bussbredd. Hållplatsen bör kombineras med hastighetsdämpande åtgärder.

Störningar

Buller

Området är idag utsatt för buller från enstaka fordon max ca 70 dB(A), inte minst från startande buss från hållplats, och blir utsatt för en större ekvivalent bullerpåverkan än idag från trafiken på Björnvägen om avstängningen tas bort (maximalnivån är densamma).

Miljökontoret gjorde 1995 en vägtrafikbullerkartering för en rad beräkningspunkter bl.a. i Åbyområdet. För Björnvägen 6 beräknades ekvivalentnivån till 52 d(B)A. Maxnivån beräknades till 76 d(B)A (influens från Nytorpsvägen trolig).

Dimensionerande för aktuell detaljplan är en lokal trafik om 700-900 f/d. Detta ger vid fasad 10 meter från vägmitt en beräknad bullernivå om högst 55 dB(A) ekvivalent nivå. Maximal nivå kan beräknas till ca 70 d(B)A

Kommunens uppställda mål när det gäller ekvivalentnivå och maximalnivå för bostäder ska eftersträvas. Eventuella erforderliga åtgärder för att skydda bostäderna ska redovisas i bygglov och byggsamrådet.

Kommunens mål

Samtliga bostäder som planeras ska klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus och motsvarande 30 dB(A) inomhus. Därutöver bör även den maximala ljudnivån utomhus – åtminstone vid uteplats/balkong – högst uppgå till 70 dB(A) respektive 45 dB(A) inomhus i samtliga bostadsrum.

Åtgärder

Beräknad ekvivalent och maximal bullernivå ligger nära gränsvärdena. Därför ska framförallt fasaden mot Björnvägen uppmärksammas. Bullerpåverkan ska mini-

meras genom lämplig orientering, planlösning och utformning av de enskilda lägenheterna och balkongerna/uteplatserna.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Kvävedioxid

Vid bedömning av hälsoeffekter av luftföroreningar används ofta kvävedioxid som indikator eftersom det är den luftförorening som är svårast att minimera till de miljömål som är uppställda.

Från 2001 gäller nya svenska miljökvalitetsnormer för kvävedioxid. Dessa normer måste klaras efter 2005. Dygnsmedelvärdet får, beräknat på visst sätt, inte överstiga 60 mikrogram per kubikmeter luft (ug/kbm). Enligt kvävedioxidkarta, upprättad av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, för Haninge 2006 kan halten i aktuellt planområde uppskattas till max ca 12-24 ug/kbm, d.v.s. klart under gränsvärdet.

Svaveldioxid, bly

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län.

Inandningsbara partiklar, PM 10

Från 2001 gäller nya svenska miljökvalitetsnormer för inandningsbara partiklar, PM 10. Normerna ska klaras fr.o.m. 2005. Dygnsmedelvärdet får, beräknat på visst sätt, inte överstiga 50ug/kbm. De inandningsbara partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormen härrör främst från vägtrafik. Områden som har svårt att klara gränsvärdet är de större infarterna till Stockholm. Enligt PM 10-karta, upprättad av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, för Haninge 2002 är halten inom aktuellt planområde klart under 27 ug/kbm, d.v.s. långt under gränsvärdet.

Bensen

Miljökvalitetsnormen för bensen trädde i kraft 2003. Normen innebär att det senast år 2010 får vara högst 5 ug/kbm (2,5 ug/kbm enligt Naturvårdsverkets förslag), räknat som ett årsmedelvärde. Bensen tillhör de flyktiga kolväten som kan ge negativa hälsoeffekter och orsaka organskador. Det deltar också i bildningen av marknära ozon.

Bensen frigörs vid förbränningsprocesser, bl.a. från vägtrafiken. Bensen innehåller bensen, som dels släpps ut helt oförbränt eller avdunstar under körning, parkering eller vid tankning, dels bildas vid förbränning av bensin och diesel.

Tack vare katalytisk avgasrening och minskad bensenhalt i bensen har stadsluftens genomsnittliga bensenhalt sjunkit under 1990-talet, men under vinterhalvåret ligger den fortfarande ovanför lågrisknivån i flertalet tätorter.

Det är enligt Naturvårdsverket inte troligt att halten bensen i luft kommer att överskrida 2,5 ug/kbm år 2010, utan trenden är nedåtgående, dels beroende på att

alla bilar då kommer att ha katalysatorrening, dels för att tillåten halt bensen i bensin redan har sänkts.

Sammanfattning

Sammantaget ligger avgas- och partikelexponeringen för bostäderna i aktuellt planområde långt under gränsvärdena både med dagens trafik och framtida förväntad trafik.

Konsekvenser för områden utanför planområdet

En utbyggnad med bostäder i aktuellt område ger förutsättningar för en god kollektivtrafikförsörjning med de färdmedel och den turtäthet som redan finns hos bussar och pendeltåg. De idag mest miljöbelastade delarna av regionen bedöms därför inte få någon märkbar höjning av halterna av redovisade ämnen till följd av en exploatering av aktuellt planområde.

Teknisk försörjning

Det kommunala vatten- och avloppssystemet samt elnätet och fjärrvärmesystemet finns utbyggt i anslutning till planområdet. Dagvatten ska om möjligt infiltreras lokalt i området eller i andra hand fördröjas. Den befintliga transformatorstationen regleras i detaljplanen (se nedan om säkerhetsavstånd). Ev. omläggning av elledningar på kvartersmark regleras i avtal mellan markägaren och elleverantören.

En befintlig telekabel berörs av det föreslagna bostadshuset öster om parkstråket och måste läggas om före ett genomförande.

Bostäderna ska förses med soprum och utrymme för viss källsortering. Intill närbutiken vid Ringvägen strax söder om planområdet finns en återvinningsstation.

Säkerhetsavstånd vid transformatorstation

Ett riktvärde är att magnetfältsnivån inte ska överskrida 0,2 mikrottesla där människor stadigvarande vistas (försiktighetsprincipen). Bostadsbebyggelse bör inte ligga närmare än 5-8 meter från en transformatorstations lågspänningsdel, där den magnetiska flödestätheten är störst.

I aktuellt detaljplaneförslag är avståndet från transformatorstationens yttervägg till närmaste byggrätt för bostäder minst 5 meter. I praktiken är magnetfältsnivån under 0,2 mikrottesla på detta avstånd. Beroende på hustyp och inplacering kan avståndet göras större. Planlösningen kan också bidra till att ytterligare minska exponeringen.

Störning under byggtiden

En utbyggnad av området beräknas ta ca 1 år från byggstart, som kan ske då det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

Störning under byggtiden drabbar i första hand den närmaste bostadsbebyggelsen samt förskolan. Störningskällorna är främst buller från byggarbetsplatsen, transporter av massor och byggmaterial samt dammbildning.

Naturvårdsverkets riktlinjer Buller från byggplatser ska beaktas.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum planen vinner laga kraft. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

ÖVRIGT

Till grund för detaljplanen ligger ett pågående projekt för bostäderna utfört av Temaplan AB och Arkitektmagasinet AB på uppdrag av Mandamus.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse