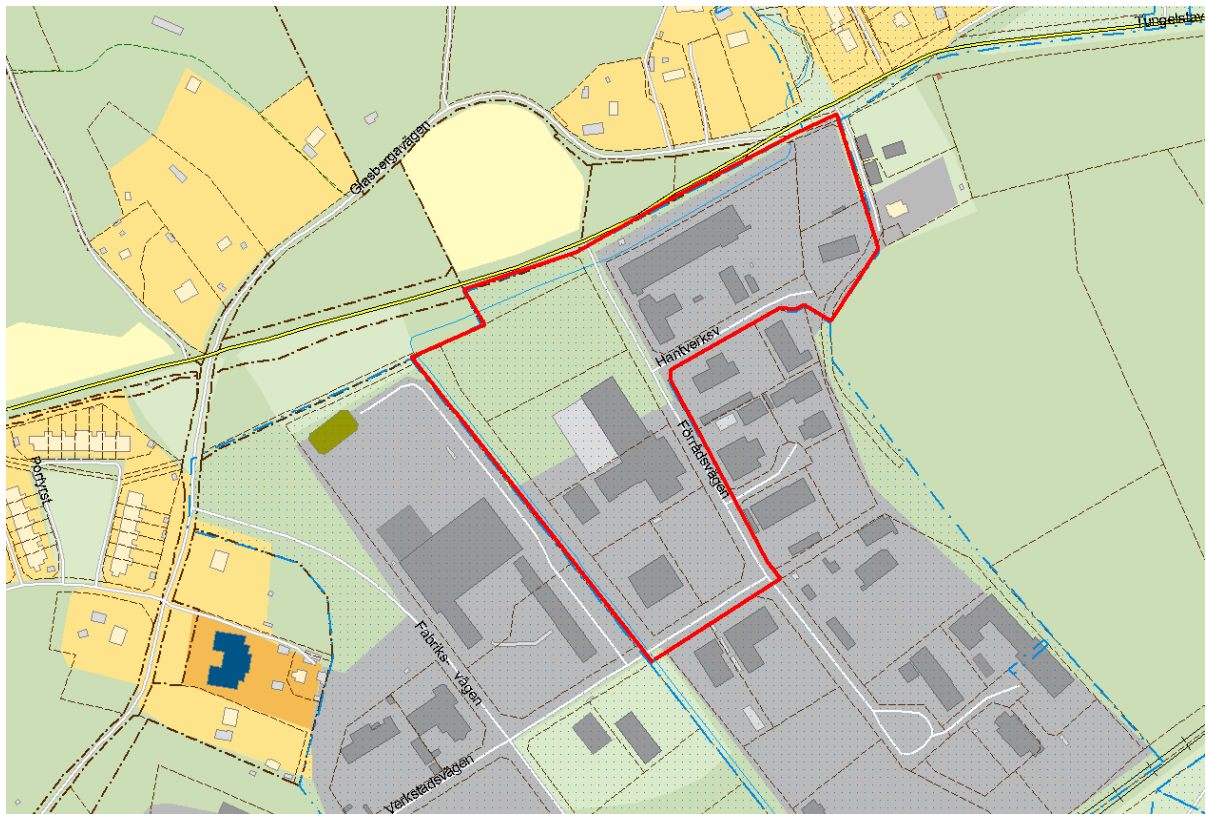


## Planbeskrivning

Detaljplan för Håga industriområde norra

(enkelt förfarande)



Upprättad 2012- 02-15

Haninge kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Sara Eriksdotter Hamamgi  
planchef

Jan Persson  
planarkitekt

Mary Arnerdal  
planarkitekt

## **BAKGRUND OCH SYFTE**

Hela planområdet har avstyckats och bebyggts i enlighet med gällande äldre stadsplan. Endast tre fastigheter är fortfarande obebyggda. I gällande plan anges den tillåtna byggnadsarean till 1/3 av fastighetens yta. Önskemål om att göra ytterligare utbyggnader har framförts från företag i området. Gällande plans bestämmelser lägger dock hinder i vägen för detta.

Syftet med nu aktuella detaljplan är att förenkla gällande bestämmelser och ge företagen ökade möjligheter att utveckla pågående verksamheter. Bestämmelserna om tillåten byggnadsarea tas därför bort i likhet med vad som gäller i den detaljplan som omfattar området söder om den aktuella planen. Haninge kommun har mycket god erfarenhet av detta förfaringssätt. Ett flertal industriområden, inte minst Jordbro Företagspark som är kommunens största industriområde, saknar bestämmelser om tillåten byggnadsarea.

Huvudsyftet med detaljplanen är således att ändra gällande byggnadsreglerande bestämmelser. Planens omfattning överensstämmer i övrigt i sin helhet med nu gällande plan. Detaljplanen bedöms därför kunna handläggas med s k ”enkelt planförfarande”.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet ligger i norra delen av Håga industriområde c:a 1,5 km väster om Västerhaninge centrum.

### **Areal**

Detaljplanens totala areal är ca 5,6 ha.

### **Markägoförhållanden**

De avstyckade fastigheterna inom planområdet ägs i huvudsak av de företag som är etablerade i området. Större delen av allmänplatsmarken, i huvudsak vägmark, ägs av kommunen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2004 som antagits av kommunfullmäktige 2005-02-07. Detaljplanen strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

### **Gällande detaljplaner**

För området gäller stadsplan fastställd 1967-04-17.

Sydost om området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1989-05-11. Detaljplanen har ersatt den södra delen av stadsplanen från 1967.

Sydväst om området gäller byggnadsplan fastställd 1960-01-13.

## **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen har, 2011-10-03 § 212, uppdragit åt stadsbyggnadsnämnden att arbeta fram ny detaljplan för området med bestämmelser som ger möjlighet till utbyggnad av befintliga industribyggnader.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Beskrivning av planområdet**

#### **Industribebyggelse**

Området är i stort sett utbyggt i enlighet med gällande plan. Tre fastigheter är fortfarande obebyggda, (Nödesta 17:3, 17:14 och 1:108). Nödesta 17:14 utnyttjas dock för uppställning av bussar. Nödesta 1:108 utnyttjas tillsammans med 1:72 till större delen av en byggmarknad. Här sker försäljning av byggmaterial.

Pågående verksamheter bedöms inte störande för närliggande bostäder norr om planområdet.

Pågående verksamheter kommer att fortgå på samma sätt som i dag. Som reglerande bestämmelser bibehålles gällande J-bestämmelse. Befintlig handel med byggvaror bedöms kunna ingå i J-bestämmelsen. I övrigt regleras bebyggelsen endast med tillåten högsta byggnadshöjd, högsta totalhöjd samt att byggnad ska uppföras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen om byggnadsavstånd till fastighetsgräns gäller inte om byggnad uppförs över fastighetsgräns eller om avstyckning sker genom redan befintlig byggnad. De förändrade bestämmelserna innebär att befintlig bebyggelse kan utökas. All verksamhet samt erforderlig parkering måste ske på de egna fastigheterna. Gatumarken får inte tas i anspråk i detta avseende. Detta kommer att bevakas i bygglovskedet.

Tillfart till byggmarknaden sker från Tungelstavägen. I övrigt sker alla tillfarter från det lokala gatunätet.

#### **Gator och trafik**

Norr om planområdet passerar Tungelstavägen. Parallellt med vägen finns en gång- och cykelväg. I gällande stadsplan redovisas området mellan Tungelstavägen och industriområdet som gatuplantering. I nu aktuella detaljplan läggs området ut som huvudgata och är således ett sidoområde till Tungelstavägen. Den befintliga gång- och cykelvägen som ligger i detta område utgör en nordlig gräns för planområdet. I detta område finns även en fjärrvärmekammare ovan mark. Denna säkerställs med ett E<sub>1</sub>-område. Även Hågaån rinner genom området, i vissa avsnitt som öppet dike, i andra avsnitt i kulvert.

Av industriområdets lokala gatusystem ingår del av Förrådsvägen och Verkstadsvägen samt Hantverkarsvägen i planområdet. Gatorna har god standard. Någon ytterligare gatuutbyggnad planeras inte.

### **Kollektivtrafik**

Busslinjerna 835 och 848 trafikerar Tungelstavägen omedelbart norr om planområdet. Buss 835 kör vissa turer för- och eftermiddag genom området. Bussen har passning till pendeltåget vid Västerhaninge station. Gångavståndet till Västerhaninge station är ca 1,5 km.

### **Störningar**

På Tungelstavägen norr om planområdet passerar i dag ca 8000 – 9000 fordon per dygn. 2025 beräknas trafiken öka till 9000 – 10000 fordon per dygn. Industriområdets norra del påverkas därför av trafikbuller. De etablerade verksamheterna är dock relativt okänslig för detta. Några särskilda skyddsåtgärder föreslås därför inte.

Tungelstavägen är också sekundärled för transporter med farligt gods. Avståndet mellan vägen och närmaste bebyggelse, såväl befintlig som eventuell tillkommande, är minst 25 meter. Mellan vägen och kvartermarken finns i vissa avsnitt trädvegetation och ett stort och djupt dike, Hågaån, som bör ge ett godtagbart skydd. Några ytterligare åtgärder bedöms inte nödvändiga.

### **Vatten- och avlopp**

Kommunens vatten- och avloppsnät är utbyggt i området.

#### **Dagvatten**

Kommunens dagvattensnät är utbyggt i området.

Kommunens dagvattenstrategi, som antagits av kommunfullmäktige 2004-04-04, ska tillämpas inom området. Det innebär bl a att dagvattenflödet ska fördröjas lokalt innan det släpps ut till recipient.

Hågaån rinner genom delar av planområdet. Den avvattnar stora markområden norr om planområdet. Ån ingår i industriområdets dagvattensystem. Områdets dagvattenledningar ansluter i olika punkter till ån. Ån säkerställs med ett u-område i det avsnitt där den rinner genom kvartermarken för befintlig högspänningsledning.

#### **Värme**

Ett fjärrvärmenät är utbyggt inom planområdet. All tillkommande bebyggelse ska anslutas till nätet. Mellan Tungelstavägen och industriområdet finns en fjärrvärmekammare ovan mark. Den ligger i område som i planen redovisas som gatumark för huvudgata. Fjärrvärmekammaren säkerställs därför med ett E<sub>1</sub>-område.

## **EI**

Elförsörjningen som är utbyggd i området måste förstärkas. Ett E-område för en ny transformatorstation redovisas därför i planområdets norra del väster om Förrådsvägen. För att bibehålla god sikt i korsningen Förrådsvägen – Tungelstavägen har förgårdsmark, som inte får bebyggas, lagts ut närmast Förrådsvägen.

I områdets västra del finns en högspänningsledning. I likhet med gällande plan säkerställs denna med ett E<sub>2</sub>-område.

Intill transformatorstationen och kraftledningen har säkerhetszoner lagts ut på angränsande kvartersmark. Inom säkerhetszonerna får brännbart material inte förvaras.

## **Avfall**

Avfall hanteras enligt kommunens avfallsplan.

## **Risk för förorenad mark**

I Länsstyrelsens s k Mifo Fas 1-inventering pekas tre fastigheter inom planområdet ut där måttlig risk föreligger för förorenad mark p g a tidigare verksamheter. De aktuella fastigheterna är:

Nödesta 1:72. Här fanns under 1800-talet en kvarn, där det kan ha förekommit betning av säd. Kvicksilver används vid betning.

Nödesta 17:3. Elektroteknisk industri.

Nödesta 17:16. Verkstadsindustri.

Vid misstanke om förorenad mark krävs markundersökning innan markarbeten utförs.

## **BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER**

### **Behovsbedömning**

Enligt 6 kap miljöbalken (MB) och 5 kap plan-och bygglagen (PBL) ska en bedömning göras av huruvida planen medför en så betydande påverkan på miljön att en miljöbedömning bör ske. Planenheten konstaterar att den aktuella detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan av ovannämnda slag. Någon miljöbedömning enligt MB och PBL kommer därför inte att utföras.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte i något fall innebära att tillåtna maxvärden överskrids.

Numera gäller även miljö kvalitetsnormer för kustvatten. Hågaån övergår längre söderut i Vitsån som mynnar i havet vid Årsta Havsbad. Vitsån bedöms ha måttlig ekologisk status med behov av förbättring till god standard senast 2021. Det innebär att eventuell nyetablering av verksamheter inom planområdet måste miljöprövas, särskilt med avseende på utsläpp av dagvatten.

## **Radon**

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas området som låg-och normalriskområde. Ytterligare undersökningar i detta avseende kan behöva göras i samband med bygglovsansökan för ny bebyggelse.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

Fastighetsägarna och företagen inom planområdet kommer på eget initiativ att genomföra detaljplanen.

Vid eventuella framtida avstyckningar kan gemensamma kommunikationsytor, parkeringar och eventuellt också gemensamma va-ledningar behöva regleras genom särskilda gemensamhetsanläggningar. Avstyckningar genomförs av Lantmäteriet efter särskild ansökan av fastighetsägarna.

I samband med nybyggnad eller tillbyggnad debiteras bygglovsavgift samt särskild planavgift. Planavgiften reglerar kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Planavgiftens storlek är beroende av storleken på den bebyggelse som ska uppföras. Avgiften debiteras i enlighet med gällande taxa.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden ska vara 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannskap**

Kommunen är huvudman för allmänplatsmarken.

## **DETALJPLANEPROCESSEN**

Detaljplaneringen regleras av plan-och bygglagen och ska enligt lagen följa en viss handläggningsordning. Den nu aktuella detaljplanen handläggs med s k "enkelt förfarande" vilket innebär en förkortad handläggningstid samt att samråds-kretsen är begränsad. När förslag till detaljplan har upprättats sker samråd med samtliga berörda som då har möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter detta skede görs eventuella justeringar av handlingarna. Samråds-kretsen underrättas därefter om det slutliga förslaget. Planen antas slutligen av stadsbyggnadsnämnden.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Sara Eriksdotter Hamamgi	planchef
Jan Persson	planarkitekt
Marly Arnerdal	planarkitekt
Rita Mårtensson	Kartingenjör
Malchaz Mikadze	Bygglovschef