

Detaljplan för del av Ribby 1:480
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Begränsat planförfarande

2016-08-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	11
UTREDNINGAR.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen hör följande handlingar:

Bullerutredning för Ribby Ängar etapp 3, 2013-03-22

Geotekniskutredning för Ribby 1:480, 2014-01-20

Dagvattenutredning för hela Ribby Ängar, 2015-10-30

BAKGRUND

Fastigheten Ribby 1:480 är planlagt sedan 1991 för bostäder, handel och kontor men har bara till viss del byggts ut. Ägare till Ribby 1:480 har kommit in med ansökan om ändring av gällande detaljplan D 54, för en mindre del av sin fastighet vid Ribby allé med syfte att även få bygga bostäder på den del av marken som är planlagd för kontor.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-07 § 66, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för Ribby 1:480.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för bostadsändamål på den del av mark som i gällande detaljplan medger kontor.

Läge och areal



Rödmarkerat område visar planområdet

Planområdet är beläget i Västerhaninge, söder om Österhaningevägen, och söder och öster om befintligt bostadsområde längs med Ribby allé. Marken är en av sex kvarter inom Ribby Ängarområdet, varav flera kvarter har byggts ut med bostäder och ligger i västra kanten av ett planlagt, men obebyggt bostadskvarter. Östra och södra sidan av planområdet gränsar till en öppen åkermark idag.

Planområdet är cirka 150 kvadratmeter stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ribby 1:480 ägs av Ribby Ängar Dotter 2 AB efter att ha köpt marken från kommunen.

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

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i detaljplanesamråd. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekade som ett förändringsområde för bostäder. Enligt granskningsförslag för kommunens översiktsplan 2030 ska förändringsarbetet av Ribby ängar, från jordbruksmark till bostadsområde, fortsätta med målbilden att skapa medeltät stadsbygd. Det görs med ytterligare bostadsbebyggelse.

Utvecklingsprogram

I Västerhaninge utvecklingsprogram, beslutat av kommunfullmäktige 10 december 2012, redovisas Ribby Ängar som ett bostadsområde vilket i sin första etapp är färdigställt samt att utbyggnad av ytterligare etapper har påbörjats. Aktuellt planområde är en del av denna utbyggnad och därmed förenligt med utvecklingsprogrammet och dess riktlinjer för ny bebyggelse.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För Ribby 1:480 gäller sedan tidigare detaljplan D54 fastställd 1991-12-23. Planen reglerar områdets markanvändning till kvartersmark för bostäder, kontor och handel i två till fem våningar. Aktuellt planområde är planlagt för kontor i två våningar.

Cykelplan

I kommunens Cykelplan, antagen år 2010, kan det utläsas att i det befintliga cykelstråket pekas ett huvudstråk längs Österhaningevägen ut samt en länk längs Ribby allé.



Grönplan

I Haninge kommuns Grönplan från 1989 är aktuellt planområde utmarkerat som åkermark.

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.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ingår i området Ribby Ängar som består av sex stycken större bostadskvarter. Området planlades under början av 1990-talet men har bara till viss del byggts ut, men utbyggnation av ett flertal bostadskvarter i området pågår. Området ligger förhållandevis strategiskt till med god tillgänglighet till centrum, pendeltågsstation, skolor och annan service.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet ligger inom Ribby Ängar där flertalet kvarter håller på att exploateras med främst bostäder. Planområdet är idag obebyggt och direkt norr om området gränsar ett relativt nybyggt bostadsområde där bebyggelsen består av flerfamiljshus i två våningar. Samtliga tak är klädda med mörkgråa takplattor området är sammanhållet av tre olika färger på fasaderna. På kvarteret väster om planområdet ligger ett tvåvåningshus i form av ett flerbostadshus längs med Ribby allé, och därefter ett trevåningshus med sin inglasade ljusgård.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Västerhaninge är rikt på fornlämningar och nordöst om planområdet ligger en fast fornlämning i form av hållristning. Det finns även ett fornlämningsområde öster om planområdet i form av boplatz vilken sträcker sig in i planområdet. Vid tidigare planläggning för planområdet begärde HSB genom länsstyrelsen att de fornlämningar som ligger inom föreslagna bostadsområden undersöks och tas bort.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är idag åkermark med en svag lutning cirka 1 meter, mot norr.

REKREATION

I områdets närhet finns till exempel en ridskola, Blåkulla gård, och Ribby sporthall. I övrigt är det lätt att ta sig ut till omgivande natur.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Västerhaninge centrum ligger cirka 650 m väster om planområdet där det finns ett varierat utbud av kommersiell och kommunal service. Intill området ligger Ribbyskolan som är en grundskola med årskurs 7 till 9, livsmedebutik, apotek med mera.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägar finns i dagsläget längs Österhaningevägen, Ribby allé och mellan bostadsområdet norr om planområdet och Ribbyskolan.

Kollektivtrafik

Västerhaninge pendeltågsstation ligger cirka 900 meter väster om planområdet. Pendeltåget går var 15:e minut mot Nynäshamn och Stockholm, samt vidare inom hela länet via de omstigningspunkter som finns. Närmaste busshållplats (Ribbyskolan) ligger cirka 300 meter väster om planområdet.

Gatunät

Ribby allé är en lokalgata som fungerar som en tillfartsgata till de olika bostadskvarteren inom området. Gatan är dimensionerad för kollektivtrafik som kan komma att trafikera Ribby allé i framtiden. Ribby allé leder ut till Österhaningevägen som kopplar ihop området med övriga Västerhaninge.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Buller

Planområdet utsätts idag för trafikbuller från Ribby Allé. I samband med planläggning av Ribby 1:479 som ligger precis väster om aktuell fastighet, tvärsöver Ribby allé, har en bullerutredning utförts. Den utredningen ligger som grund för den aktuella planen då de har samma förutsättningar. Mer om genomförda bullerutredningen, aktuell bullersituation och föreslagna åtgärder finns att läsa på sidan 9, under rubriken *Buller*.

Trygghet

Trafikens hastighet inom Ribby Ängar är låg vilket bidrar till en säkrare närmiljö.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med låg risk avseende radon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Inom området har massor som schaktats bort från etapp 1 utlagts. Etapp 1 ligger norr om planområdet och denna fyllning består till stor del av lerig silt med inslag av såväl torv som gyttjig lera. Vid slänten ned mot etapp 1 påträffas under cirka 1,5 meter fyllning, torv ned till cirka 1,9 meter djup. Torven underlagras av ett tunt lager, cirka 0,1 meter, gyttjig lera. Under dessa lager påträffades lerskiktad silt.

I övrigt förekommer, enligt skruvprovtagning, under fyllningen torrskorpelera ned till cirka 2,3 meter djup. Denna torrskorpelera underlagras av lerskiktad silt.

Grundvatten

Planområdet ligger i södra kanten av Jordbromalm grundvattenområde som är klassat som Sand- och grusförekomst.

Grundvattenmätningar har utförts i området år 1988. Ytterligare mätningar utförda år 2010 i närområdet indikerar att de äldre mätningarna kan antas vara representativa för området. Grundvattenytans trycknivå är belägen på nivåer +23-25, ca 1,5-5 m under markytan i läge för Ribby allé. Det minsta avståndet ner till grundvattenytan erhålls i norr där marknivåerna är som lägst.

Miljö kvalitetsnorm finns för grundvattenförekomst i Västerhaninge med krav på god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status år 2015.

Dagvatten

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Dagvattnet från planområdet avrinner i förlängningen till Husbyån, som har en fastställd miljö kvalitetsnorm med krav på att vattnets status förbättras från otillfredsställande till god före 2021. Ingen försämring får ske.

En översyn avseende dagvattnet har utförts inom hela Ribby Ängar oktober 2015 genom Ramböll, se sid. 9, *Tekniskförsörjning- dagvatten*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Ribby allé är färdigbyggd så långt det var planerat. Kommunalt vatten och avlopp, dagvattenledning, teleledningar, bredband och fjärrvärmeledningar har dragits till de bebyggda kvarteren. Aktuellt planområde kommer att ha möjlighet att ansluta sig på befintliga nätet. Inga befintliga ledningar passerar planområdet.

Avfall

Kommunens Avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2011, ställer krav på källsortering av hushållssopor. Avfallsplanen ska ge invånare och företag en bra avfallshantering och förutsättningar för en hållbar utveckling.

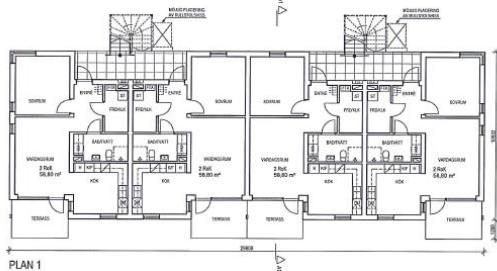
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse för bostäder i två våningar med sammanlagt 220 kvadratmeter som största tillåtna bruttoarea.

KVARTERSMARK

Bostäder

Inom kvartersmark medges byggrätt för bostäder i två våningar. Aktuellt planområde inrymmer totalt 8 lägenheter. Huslängan är uppdelad i två trapphus med två lägenheter per våning.



Parkering

Boendeparkeringar för planområdet sker på kvartersmark inom Ribby 1:480.

Lek

Inom bostadskvarteret som planområdet ligger i, utformas en gemensam gård. Här placeras närlek och sandlådor. I övrigt hänvisas barn och ungdomar till kommunens kommunala lekplatser alternativt till närliggande skolors gårdar och ytor.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av kommuns tillgänglighetsvägledning, Lätt och Rätt för Alla, antagen i kommunstyrelsen 2013. Med avseende på social hållbarhet som en av kommunens mål för hållbar utveckling betonar vägledningen att Haninge ska vara tillgängligt för personer med funktionsnedsättning. Det betyder att vi måste utforma bostäder, grönområden, lekplatser, fritids- och kulturverksamhet så att de passar behoven som olika funktionsnedsättningar kan medföra.

En person med funktionsnedsättning ska kunna välja var han eller hon vill bo, ta sig obehindrat mellan arbetsplats och bostad, utträta ärenden och ta del av allmän service och fritidsaktiviteter – på lika villkor som någon annan. Att bygga tillgängligt från början handlar inte bara om att uppfylla en rättighet – det sparar dessutom pengar i och med att behovet av anpassningar i efterhand minskar.

Gång- och cykelnät

I direkt anslutning till planområdet går en separat gång- och cykelväg anlagd längs Ribby allé. Denna gång- och cykelväg servar planområdet och omkringliggande bostadskvarter. Inför kommande utbyggnad av bostadsområdet i Ribby Ängar ska en fortsättning på länken längs Ribby allé beaktas, då det saknas cykelväg här idag.

Gatunät

I direkt anslutning till planområdet passerar Ribby allé som kommer att serva planområdet och framtida bostadskvarter i Ribby Ängar.

BULLER

En bullerutredning har tagits fram i samband med planläggning av Ribby 1:479, D 231. Eftersom aktuell del av Ribby 1:480 har samma förutsättningar som Ribby 1:479 ligger den utredningen som grund för planläggning. Utredningen är bifogad i planhandlingarna.

Utredningen visar att byggnaden på Ribby 1:479 som har samma förutsättningar som aktuellt hus på Ribby 1:480 får ekvivalenta ljudnivåer som innehåller riktvärdet 55 dB(A) vid fasad. Beräkningar visar också att det finns platser som erhåller maximal ljudnivå från trafik under riktvärdet 70 dB(A) där uteplatser och/eller balkonger kan placeras. En generell planbestämmelse har reglerats i plankartan om att byggnader ska utformas och placeras så att ekvivalent ljudnivå vid fasad är 55 dB(A) eller lägre. Balkonger eller uteplatser ska placeras så att den ej utsätts för högre ekvivalent ljudnivå än 50 dB(A) och ej högre maximal ljudnivå än 70 dB(A).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundläggningsrekommendationer

Enligt utförd geoteknisk utredning kan varken byggnader eller vägar grundläggas på den befintliga fyllningen. Detta då fyllningen ej kan packas. Om fyllningen schaktas bort kan vägar och byggnader grundläggas på eller i naturlig mark. Om byggnaden hamnar i slänten åt norr kan dock viss urschaktning av organiska jordar erfordras. Om man vill undvika att schakta bort påförd fyllning kan byggnaderna grundläggas på plintar ned till fastare jordlager eller på pålar. Det första alternativet kommer dock att innebära att viss del av fyllningen måste schaktas bort. Vid grundläggning på pålar förväntas stora pållängder. Enligt utförd viktsondering kan pålarna bli minst 21 meter. Vid detta grundläggningsalternativ behöver endast urschaktning av fyllning ske för vägar. Dock kan man förvänta sig sättningar i fyllningen intill husfasader.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska följas och enligt den ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. För att minimera risken för föroreningar får takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink inte användas utomhus. Om bebyggelsen förses med så kallade gröna tak, till exempel sedumtak, kan en fördröjning och rening ske på ett tidigt stadium i dagvattenflödet. Möjlighet att ansluta sig till en dagvattenledning finns.

En översyn avseende dagvattnet har utförts inom hela Ribby Ängar oktober 2015 genom Ramböll. Syftet har varit att ta fram flöden av dagvatten med nuvarande markanvändning samt med framtida markanvändning och beräkna hur stora arealer som behöver tas i anspråk för att fördröja det ökade flödet av dagvatten. Utredningen redovisar två alternativ för fördröjningen av dagvatten. I alternativ 1 leds allt dagvatten till ett samlat fördröjningsmagasin med kapacitet att fördröja cirka 1000 kubikmeter dagvatten. I alternativ 2 används två separata magasin med

kapacitet att fördröja cirka 650 respektive 320 kubikmeter dagvatten. (Dagvattenutredning, Ribby Ångar, Stockholm 2015-10-30)

Avfall

I samband med utbyggnaden av Ribby 1:480 byggs separata sophus inom kvartersmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med begränsat förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Eftersom planen handlar om en liten planändring av en tidigare planlagd detaljplan samt att planen ska gå över till begränsad förfarande bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild behovsbedömning av miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, behandlas och bedöms inom ramen för planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön avseende miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Natur och landskapsbild

Planområdet är sedan tidigare planlagt för kontor. Åkermark kommer att tas i anspråk för detta. Även fortsättningsvis kommer det vara lätt att ta sig ut för lek eller rekreation till omgivande natur.

Rekreation

Detaljplanen bedöms inte påverka rekreativsmöjligheter i närområdet.

BARNKONSEKVENSER

Planförslaget innebär en utbyggnad av bostadsbebyggelse som ligger i närheten av både förskola, skola och rekreativsmöjligheter som t.ex. sporthall och ridstall. En trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Ribby allé för ökad säkerhet och tillgänglighet till omgivningen.

ÖVRIGA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att fastigheten byggs ut med bostadsbebyggelse i enlighet med planerna i utvecklingsprogrammet för Västerhaninge. Utbyggnaden sker i ett område där bl.a. VA-nät, ledningsnät och infrastruktur är under utbyggnad samt att området har god närhet till centrum och kollektivtrafik.

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

Plansamråd: 6 april- 27 april 2016

Granskning: -

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 21 september 2016

Preliminär byggstart: höst 2016

Preliminär byggtid: 2 år

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Haninge kommun kommer vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Kommunen ansvarar för Ribby allé. Inga nya allmänna gator anläggs inom detaljplaneområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det allmänna vatten- och spillvatten- och dagvattennätet vid av kommunen angiven anslutningspunkt.

Övriga ledningar

Vid utbyggnad inom detaljplaneområdet krävs samordning med övriga ledningsdragande verk såsom el-, tele- och fibernätsägare.

Fjärrvärme finns utbyggt i Ribby allé. Exploatören måste träffa avtal med Vattenfall om anslutning till fjärrvärmenätet.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter

Ribby 1:480 ägs av Ribby Ängar Dotter 2 AB.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs för genomförande av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Alla kostnader till följd av åtgärder på kvartersmark belastar exploitören. VA-anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Planområdet belastas ej av några gatukostnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Yasaman Ghanavi	Planarkitekt
Martin Mansell	Planenhetschef
Anna Lina Axelsson	Tf planchef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt