

Detaljplan för del av Ribby 1:480
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2016-03-29

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
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Detaljplanens genomförande

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 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 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. Detta görs för att möta dagens efterfrågan i området.

Läge och areal



Planområdet är beläget i Västerhaninge, söder om Österhaningevägen. Området ligger söder om ett befintligt bostadsområde och direkt öster om Ribby allé. Balders hyresrätter och Bovieran ligger på västra sidan av Ribby allé mittemot planområdet. Marken är del av en av sex kvarter inom Ribby Ängar-området, varav flera kvarter har byggts ut med bostäder. Planområdet ligger i västra kanten av ett planlagt, men obebyggt bostadskvarter. På öster- och söder sidan gränsar kvarteret till en öppen åkermark idag.

Planområdet är ca 150 kvm stort.

Rödmarkerat område visar planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ribby Ängar Dotter 2 AB äger Ribby 1:480 efter att köpte marken från kommunen i november 2014.

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 normalt 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

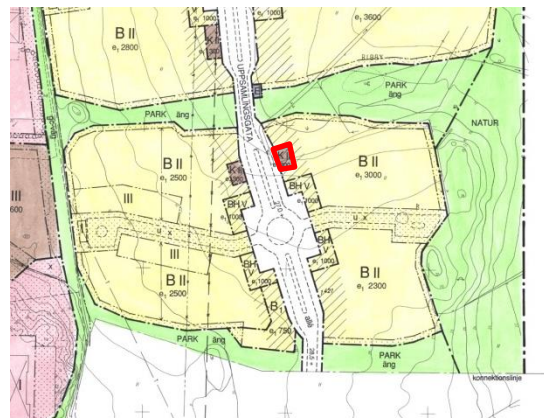
I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som ett förändringsområde för bostäder. Enligt samrådsförslag för kommunens översiktsplan 2030 ska fortsatt bebyggelseutveckling av Västerhaninge planeras centralt och i kollektivtrafiknära lägen. Västerhaninges geografiska läge i kommunen främjar en tät småstadsbebyggelse med en blandning av boende, arbete, handel och service.

Utvecklingsprogram

I Västerhaninge utvecklingsprogram, beslutat av kommunfullmäktige 10 december 2012, redovisas Ribby Ängar som ett område 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. Inför kommande utbyggnad av bostadsområdet i Ribby Ängar ska en fortsättning på länken längs Ribby allé beaktas, då det saknas cykelväg här idag.

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 6 stycken större bostadskvarter. Området planlades under början av 1990-talet men har bara till viss del byggts ut. Utbyggnation av ett flertal bostadskvarter i bostadsområdet 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. 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 Balders bostäders 2-våningshus i form av flerbostadshus längs med Ribby allé, och därefter Bovierans 3-våningshus med sin invändinglasade ljusgård.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Västerhaninge är rik på fornlämningar. Nordöst om planområdet ligger en fast fornlämning i form av hällristning. Det finns även ett fornlämningsområde öster om planområdet i form av boplats 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. (Gällanden detaljplan, 1991)

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är åkermark och innehåller ingen vegetation. Området har en svag lutning, totalt ca 1 meter, mot norr.

REKREATION

I områdets närhet finns t.ex. 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 ca 650 m väster om planområdet. Här finns ett varierat utbud av affärer och service. Även skolor och förskolor ligger i områdets närhet. Ribbyskolan ligger endast ca 300 m från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägar finns i dagsläget längs Österhaningevägen, Ribby allé och mellan bostadsområdet norr om planområdet och Ribbyskolan. Vägarna fungerar som tillfarter till området och skapar möjlighet att ta sig till t.ex. Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen.

Kollektivtrafik

Västerhaninge pendeltågsstation ligger ca 900 m 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 ca 300 m 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 här 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 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. 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 ca 1,5 m fyllning, torv ned till ca 1,9 m djup. Torven underlagras av ett tunt lager, ca 0,1 m, gyttjig lera. Under dessa lager påträffas lerskiktad silt. I övrigt förekommer, enligt skruvprovtagning, under fyllningen torrskorpelera ned till ca 2,3 m 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 lång det var planerat. Kommunalt vatten och avlopp, dagvattenledning, teleledningar, bredband och fjärrvärmeledningar har dragits till de två norra kvarteren samt Bovieran. När det gäller aktuella planen kommer möjlighet att ansluta sig finnas. Inga befintliga ledningar passerar planområdet.

Avfall

Enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2011, gäller krav på källsortering av hushållssopor. Avfallsplanen ska ge invånare och företag en bra avfallshantering och förutsättningar för en hållbar utveckling.

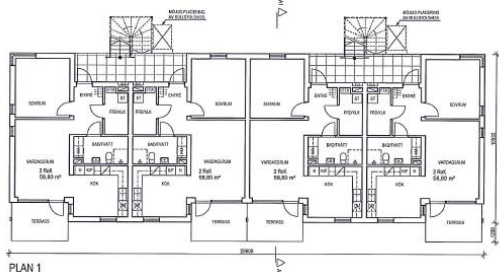
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse för bostäder i 2 våningar med sammanlagt 220 kvm 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 har lösts på kvartersmark inom Ribby 1:480.

Lek

Inom bostadskvarteret som planområdet ligger i, Ribby 1:480, 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 gällande lagstiftning. Haninge kommuns handikappolitiska program, daterat 2002-03-25, gäller. God tillgänglighet skapas mellan bostäders entréer och målpunkter i omgivningen genom t.ex. ett sammankopplat gatu- och vägnät.

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.

Gatunät

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

BULLER

En bullerutredning hade tagits fram i samband med planläggning av Ribby 1:479. 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 den byggnaden på Ribby 1:479 som har samma förutsättningar som aktuellt hus på Ribby 1:480 i detaljplanområdet -vid Ribby allé- 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 lagts in på plankartan om att byggnader ska utformas och placeras så att ekvivalent ljudnivå vid fasad är 55 dB(A) eller lägre samt att maximal ljudnivå är 70 dB(A) eller lägre vid balkonger och/eller uteplatser.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt utförda geotekniksutredningen 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.

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 koppas och zink inte användas utomhus. Om bebyggelsen förses med så kallade gröna tak, t.ex. 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 en samlad fördröjningsmagasin med kapacitet att fördröja ca 1000 m³ dagvatten. I alternativ 2 används två separata magasin med kapacitet att fördröja ca 650 respektive 320 m³ dagvatten. (Dagvattenutredning, Ribby Ängar, 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 normalt 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.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

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: 1 april- 22 april 2016

Granskning: -

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 16 juni 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter

Ribby 1:480 som 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.

UTREDNINGAR

En bullerutredning för Ribby Ängar etapp 3 har utförts och bifogas planhandlingarna.

En dagvattenutredning för hela Ribby Ängar har utförts och bifogas planhandlingarna.

En geoteknikutredning för Ribby 1:480 har utförts och bifogas planhandlingarna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Yasaman Ghanavi	Planarkitekt
Martin Mansell	Planenhetschef
Linda Marend	Tf planchef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt