

Detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 mfl
Haninge kommun

PLANBESKRIVNING



SAMRÅD
Normalt planförfarande
2015-04-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	9
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	16
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
UTREDNINGAR	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

På uppdrag av kommunstyrelsen, 2010-11-01 § 193, har detta förslag till ny detaljplan för Hermanstorp tagits fram. Som underlag för arbetet finns bl.a. Utvecklingsprogram för Vega-Norrby från 1997. Utvecklingsprogrammet aktualitetsförklarades för Hermanstorp under 2010. Hermanstorp är ett före detta fritidshusområde i centralt läge, ca 2 km nordväst om centrala Handen. Vägstandarden är låg och kommunalt vatten och avlopp saknas. Enskilda avloppslösningar med bristande standard bidrar idag till övergödningen av Drevviken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär. Detaljplanen utformas för att hantera den översvämningsproblematik som finns i området och ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden och risken för översvämning. En viktig fråga för planen är att minimera dagvattenflöden samt se till att det finns tillräckliga områden för att ta om hand det dagvatten som uppstår.

Läge och areal



Flygfoto med planområdet markerat.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken i området är i enskild ägo med undantag av Hermanstorp 1:1 och 1:2 som ägs av Haninge kommun och utgörs av allmän gatumark samt naturmark.

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 samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida, haninge.se.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som förändringsområde. Den föreslagna detaljplanen ingår i ett större område (Vega-Norrby) som, enligt översiktsplanen, sammanlagt kan utökas med upp till 5000 lägenheter. Översiktsplanen anger bl.a. att det är viktigt att säkerställa och utveckla gröna stråk och entréer till ströv- och närreklamationsområden som Hanveden, Rudanområdet och Drevviken.

I översiktsplan 2030, som är under framtagande och utställd för granskning under våren 2016, är Hermanstorp beskrivet som förändringsområde möjligt att förtäta samt där utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och förbättrad vägstandard behövs. Områdets karaktär ska dock bevaras.

Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som antogs av kommunfullmäktige 1997-09-08. Av programmet framgår att Hermanstorp kan rymma ytterligare bostäder, främst i form av småhus.

Gällande detaljplaner och förordnanden

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 upprättad 1946 och B56 upprättad 1951. I fastställelsebeslutet till de båda byggnadsplanerna fastslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utlagts som grönområde, väg eller annan allmän platsmark. För att en del av denna mark nu ska kunna tas i anspråk för kvartersmark måste förordnandet upphävas. I samband med framtagandet av detaljplan 1 för Vega (D206) upphävdes delar av förordnandet som gäller inom de gamla byggnadsplanerna. Haninge kommun avser att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av resterande delar av förordnandet som nu belastar en del av den kommunalt ägda marken inom planområdet.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggnaden 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet består av drygt hundra fastigheter bebyggda med fritids- och enfamiljshus som är utplacerade i ett bitvis mycket kuperat skogslandskap sammanlänkat med småskaliga grusvägar. Området har också lägre partier med ett öppnare landskap med trädgårdstomter. Hermanstorp har ett strategiskt läge inom kommunen precis intill stadsdel Vega samt med närhet till Handen och den framväxande stadskärnan.

Historia

Hermanstorp styckades av som tomter för fritidshusbebyggelse på slutet av 1940-talet. Området låg då ytterst lantligt och byggdes ut med relativt enkel bebyggelse av sportstugekaraktär. Avstyckningen skedde från Hermanstorp som då var en mindre jordbruksgård, delar av gårdsbebyggelsen finns bevarad. Ursprungligen var jordbruket ett torp under Söderby gård, Hermanstorp finns omnämnt från tidigt 1700-tal.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

En stor del av de ursprungliga fritidshusen har de senaste 20 åren ersatts eller kompletterats med villabebyggelse och Hermanstorp har succesivt utvecklats till ett relativt centralt beläget villaområde. Tack vare en hel del bevarad naturmark har området trots detta bevarat sin lummiga och delvis lantliga karaktär. Karaktärsgivande är också den bitvis kuperade terrängen med två höjdryggar mot Vega och Huddinge samt de därutöver flacka dalgångarna längs Solsättravägen och Olsängsvägen. Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden eller fornlämningar.

NATURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Landskapet i Hermanstorp är varierat och består dels av kuperade områden med hållmarkstallskog och berg i dagen i den högre terrängen. Hållmarkstallskogen är karaktäristisk för stora delar av Haninges skogsbygd. Hållmarkerna har ofta en lång skoglig kontinuitet vilket gör att många sällsynta arter av exempelvis svampar och lavar kan leva här. Inom planområdet finns också flera bergsbranter som generellt sett har höga naturvärden och en stor artrikedom. I lågpartier förekommer sumpskog med bl.a. al och björk.

Därutöver finns stora flacka partier som delvis hänger samman med de utbredda ängsmarker som angränsar i Solsätra söder om planområdet. I de flackare partierna är landskapet öppnare och domineras av bland- och lövskogsvegetation. Flera av tomterna i området kan betraktas som "naturtomter" då de till stor del består av skogsvegetation med uppvuxna träd och vildvuxen markvegetation. På flertalet bebyggda fastigheter finns även gräsmattor/gräsmark och

trädgårdsväxter. Söder och väster om planområdet tar Hanvedenkilen vid, en av Stockholms gröna kilar med en struktur av sammanhängande höga värden för rekreation-, natur- och kulturmiljö. Naturmarken inom planområdet har också en viss funktion som del av ett större landskapssamband för spridning av arter.

REKREATION

Att Hermanstorp angränsar till Hanveden gör att planområdet inom en relativ närhet har stora skogsområden med möjlighet till promenader, svamp- och bärplockning. Intilliggande Gräsvretens industriområde gör att tillgängligheten till Hanvedenkilen i viss utsträckning begränsas. Närmaste motionsspår finns i Rudans friluftsområde där även skidspår anläggs vintertid. Ett mindre naturreservat finns inom stadsdel Vega och här planeras även för en stadsdelspark. Närmaste lekplats är under uppförande vid Hermanstorpsvägen intill planområdet.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

En F-6-skola finns i äldre delen av Vega norr om planområdet, Måsöskolan. Där finns även en förskola, Alprosen. Längs Hermanstorpsvägen i stadsdel Vega finns den nyöppnade förskolan Gunnebo och det planeras för fler förskolor och en grundskola i stadsdelen. Närmast belägna 7-9-skola är i dagsläget Söderbymalmsskolan i Handen. Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet inom Haninge kommun finns i Haninge centrum samt vid Port 73. Ett nytt stadsdelscentrum med närservice planeras intill den nya pendeltågstationen i Vega.

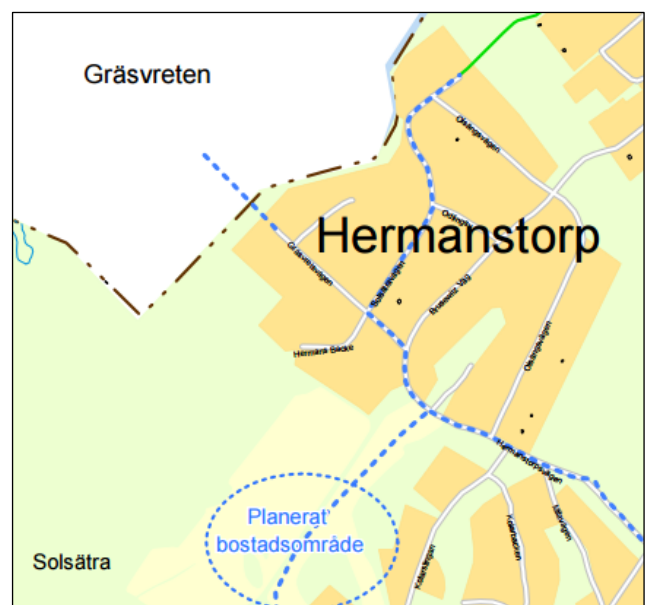
GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Området saknar separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister använder befintliga grusade lokalgator. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg längs Nordenskiölds väg och i söder pågår utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Hermanstorpsvägen. I Cykelplan 2010 pekas den nord-sydliga sträckningen mellan Hermanstorpsvägen och Nordenskiölds väg ut som viktig att beakta vid planering. Även en gång- och cykelväg som sammankopplar Hermanstorp med Gräsvreten i Huddinge kommun ska beaktas samt en ev. framtida utbyggnad söderut mot Solsåtra.

Kollektivtrafik

Idag saknas kollektivtrafik genom området men busshållplats finns precis norr om området på Nordenskiölds väg. Hållplatsen trafikeras idag av buss 835 (Vega-Haninge C-Tungelsta). I utbyggnaden av stadsdel Vega ingår bygget av en ny pendeltågstation ca 1 kilometers promenad från planområdet. Stationen planeras vara klar 2019. När stationen är utbyggd och vägnätet i Hermanstorp upprustat planeras genomgående busstrafik i Hermanstorp, bl.a. till Vega station.



Gatunät

Samtliga vägar i området är idag grusbelagda och har låg standard. Vägbelysningen är bristfällig. Flera av vägarna har en väldigt rak sträckning vilket möjliggör fortkörning. I takt med ökad helårsbosättning och utbyggnaden i närområdet har belastningen på vägsystemet ökat. Trafikmängderna är dock fortfarande små i området.

Parkering

Parkering sker idag inom de egna fastigheterna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom planområdet.

Buller

Trafikmängderna är små i området och någon bullerproblematik i närheten av gällande riktvärden finns därför inte.

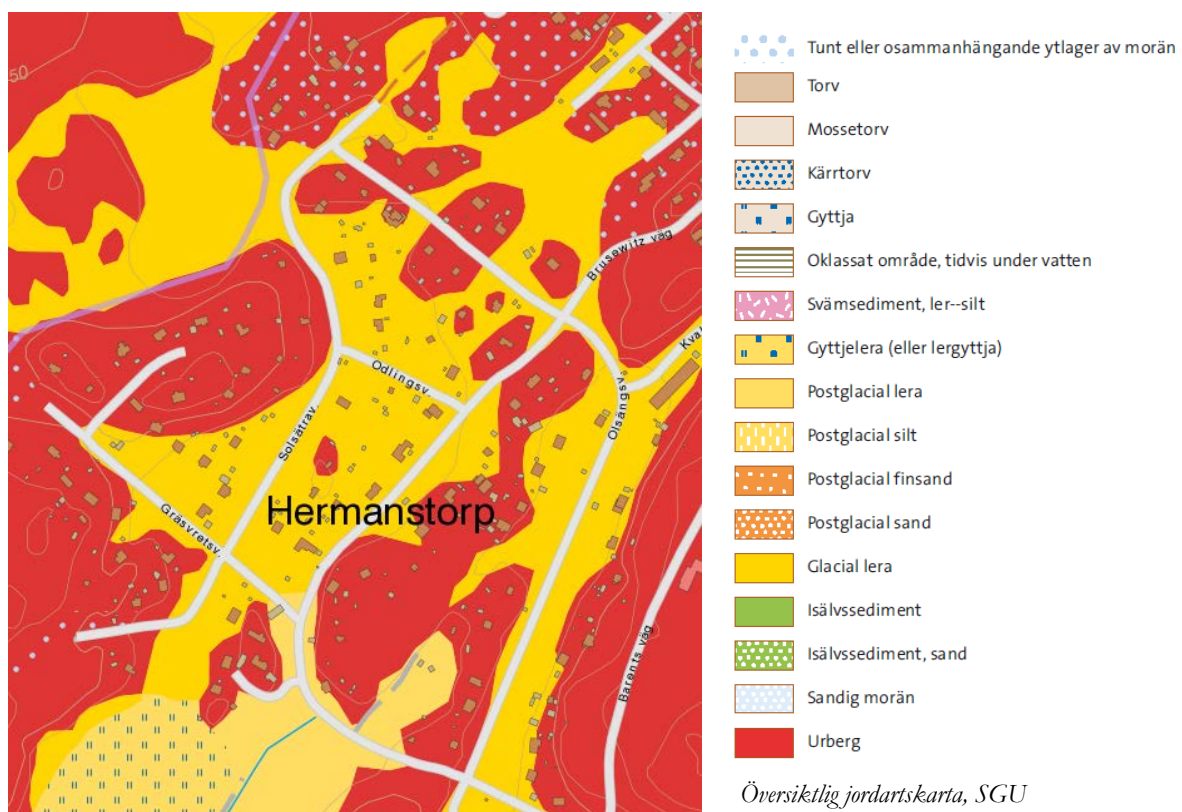
Radon

Planområdet ligger inte inom utpekade högriskområde för markradon men förhöjda halter kan ändå förekomma lokalt och mer detaljerade undersökningar kan därför behöva göras vid t.ex. nybyggnation.

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Huvudsakligen visar kända geotekniska information att planområdets kuperade delar har markförhållanden med fast berg under ett relativt tunt jordlager alternativt berg i dagen medan de lägre partierna består av lera.



Avvattning och dagvattensituation

Avrinningen till, inom och ifrån Hermanstorp sker idag till stor del ifrån norr till söder längs de två dalgångarna om utgörs av Solsättravägen och Olsängsvägen. I söder gränsar Hermanstorp mot Solsätra som består av låglänt terräng med dikessystem som tar upp den största delen av dagvattnet ifrån Hermanstorp. Vattnet leds sedan vidare via Kolartorp, Dammräsk och Kvarntorp innan det fortsätter ut i Drevviken.

Vid kraftig nederbörd kan det idag uppstå översvämningar längs främst Solsättravägen och Olsängsvägen. Avledningen av vatten från Hermanstorp är besvärlig på grund av den extremt flacka terrängen i områdets låglänta delar samt i fortsättning genom Solsätra. Kapaciteten i befintliga diken har inte heller varit tillräcklig. Olsängsvägen utgör också ett instängt område där dagvatten på naturlig väg har svårt att rinna vidare.

Drevviken är en känslig recipient påverkad av bl.a. övergödning. Sjön har en fastställd miljö kvalitetsnorm som säger att ingen försämring av vattenkvaliteten får ske, tvärtom så måste en förbättring ske från nuvarande klassning ”måttlig” till ”god” ekologisk status senast år 2021. Dagens många enskilda avlopp påverkar idag Drevvikens vattenkvalitet negativt.



Vattnets huvudavrinningsstråk på väg mot recipienten Drevviken

Kommunens dagvattenstrategi från 2005 är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Strategin redovisar ett antal övergripande principer, riktlinjer och krav som bör uppfyllas i samband med framtida byggnation. Exempel på det är bland annat att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt, att förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag samt att översvämningar ska undvikas. Förutsättningarna för infiltration och lokalt omhändertagande varierar i planområdet men begränsas bl.a. av högt stående grundvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är idag inte anslutet till det ordinarie kommunala vatten- och avloppsnetet. Enskilda avloppsanläggningar förekommer som inte uppfyller gällande krav. Området har ett sommarvattensystem för dricksvatten som stängs av under vinterhalvåret.

Torrlägningsföretag

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrlägningsföretag, ett upprättat 1924 och ett från 1938. Torrlägningsföretagens syfte var att mellan olika fastighetsägare reglera hur ett område skulle avvattnas. De två torrlägningsföretagen som berör Hermanstorp finns fortfarande kvar men är inte längre aktiva i den bemärkelsen att de sköts enligt företagens upprättade regelverk. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få företagen upphäva.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Omvandlingen från fritidshusområde till område för permanentboende ska ske med stor hänsyn till Hermanstorps naturgivna förutsättningar, samtidigt som en förtätning med fler bostäder ska möjliggöras. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. På så sätt kan området utvecklas till ett centralt beläget småhusområde där de gröna kvaliteterna är bevarade. Viktigt är då att delar av den befintliga vegetationen kan sparas, speciellt uppvuxna större träd. Hermanstorps läge precis intill Vega och den regionala stadskärnan Haninge gör det naturligt att i viss mån även möjliggöra något tätare bebyggelse och ett par mindre områden med radhus ingår i planen vilket bedömts vara ett bra komplement till befintlig villabebyggelse.

Kommunalt vatten och avlopp ska dras in i området och den översvämningsproblematik som sedan länge finns i Hermanstorp behöver hanteras. Möjligheterna att leda bort dagvatten från området är på grund av de naturliga förutsättningarna svåra och planförslagets möjligheter till förtätning har därför delvis begränsats. Avsikten är att trots föreslagen förtätning inte öka den möjliga avrinningen från området jämfört med vad gällande detaljplaner skulle kunnat innebära.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Kuperade tomter får därmed inte fyllas ut för att skapa stora konstgjorda plattor för t.ex. gräsmattor. Bestämmelser om terränganpassning och bevarande av karaktärsgivande naturvärden syftar både till att behålla områdets lummiga kvaliteter och naturvärden men även att behålla markens möjligheter att ta omhand och infiltrera dagvatten. Försiktigheten gällande markförändringar speglar också att de vattenflöden på kvartersmark som kan uppstå vid extrema regn inte ska riskera att översvämma bebyggelse. En översyn av infarter till fastigheter kommer att göras i samband med kommande projektering för att minimera dess påverkan på de dagvattenförande diken som behövs längs vägarna.

Vägnätet ska förbättras och nya gång- och cykelbanor anläggas. Busstrafik möjliggörs genom området genom en sammankoppling av Solsättravägen/Nordenskiölds väg i norr. En förskola planeras intill Nordenskiölds väg.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för bostadsändamål, markerat med **B** och gul färg på plankartan. Den planerade förskolan är markerad med **S** och röd färg på plankartan. Inom kvartersmark för bostäder tillåts även viss verksamhet som komplement till bostäderna. Sådan verksamhet får inte vara störande för omgivningen och kan inkludera exempelvis frisör, ateljé, kontorslokaler för egenföretagare samt hantverkslokaler. I större komplementbyggnader kan även växthus inrymmas. Störande tung trafik, damm, buller och lukt eller andra olägenheter från verksamheterna får inte förekomma. E-område markerat med blått på kartan anger plats för tekniska anläggningar som t.ex. elnätsstation.

På plankartan redovisas gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen användningsgräns. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en egenskapsgräns.

Fastighetsstorlek och avstyckningar

För att utveckla planområdet i enlighet med planens syfte har 1 000 kvm bedömts vara den minsta lämpliga tomtstorleken för friliggande villor. Vid bedömning av styckningsrätt har dock respektive fastighets förutsättningar varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, översvänningsrisk, fastighetens form samt placering av befintlig huvudbyggnad avgjort möjligheten till styckning. Fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter har inte studerats. Avstyckning till radhus har studerats där önskemål om detta inkommit och det funnits ett samlat område bestående av flera fastigheter som bedömts lämpligt för detta.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket styr om en fastighet kan styckas eller inte. Egenskapsbestämmelsen d_1 anger en minsta tomtstorlek på 1 000 kvm medan d_2 innebär att minsta tomtstorlek är 2 000 kvm. För radhusfastigheterna finns ingen sådan bestämmelse. Egenskapsbestämmelse om minsta tomtstorlek gäller för hela den berörda fastigheten, alltså både område med byggrätt och prickad mark där byggnad inte får uppföras.

Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning, utnyttjandegraden, regleras som största tillåtna byggnadsarea vilket är den yta på marken som byggnaden upptar. Egenskapsbestämmelsen e_1 respektive e_2 anger byggrätt och om det är enbostadshus eller radhus som avses inom fastigheten. e_3 anger byggrätt för förskola. Eftersom bebyggelsen kan uppföras i två våningar samt eventuell suterrängvåning eller inredd vind innebär det att relativt stora byggrätter medges räknat i sammanlagd bruttoarea. Byggnadsarean har dock hållits relativt begränsad i syfte att inte ta för mycket mark i anspråk. Detta är viktigt ur dagvattenperspektiv och innebär också ett mer effektivt markutnyttjande. Högsta tillåtna totalhöjd innebär i vissa fall en begränsning av den möjliga bruttoarean genom att det är svårt att få rum med både inredd vind och suterrängvåning utan att tillåten höjd överskrids.

Placering

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelsen prickmark (mark som är prickad på plankartan) där byggnader inte får uppföras. Prickmark finns exempelvis längs med områdets gator vilket betyder att byggnader inte får uppföras där, men att parkeringsplatser och murar/stödmurar får anläggas om det är förenligt med detaljplanens övriga bestämmelser. I det fallet finns bestämmelsen främst där för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Även annan kvartersmark som inte är lämplig för bebyggelse markeras med prickar på plankartan. Det gäller exempelvis områden med översvänningsrisk eller där naturmark ska sparas.

Kvartersmarkens anordnande

Naturmark- n_1

Genom att behålla områdets tidigare bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmark i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa kommer utgöra ett viktigt och karaktärsgivande inslag i miljön och det är också här de högsta naturvärdena ofta finns. Bestämmelsen n_1 kompletterad med prickmarkering syftar till att bevara karaktärsgivande naturmark ofta bestående av branter och höjdparter. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras, att schakta eller spränga är därmed inte tillåtet. Karaktärsgivande större träd och markskikt får heller inte tas bort eller skadas, byggnader får inte uppföras. Marken disponeras som tomtmark och åtgärder så som röjning av sly, anläggandet av gångstigar med grus eller bark samt uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas.

Stora träd

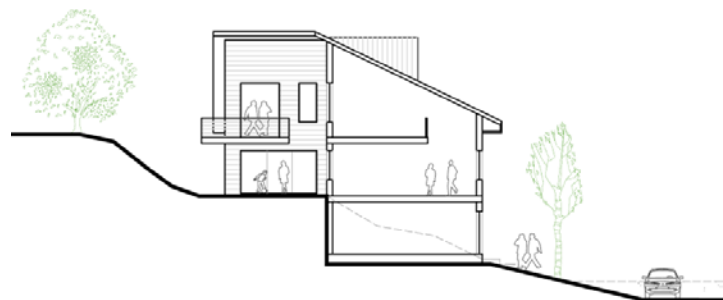
På kvartermark krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd. Det betyder att särskilt värdefulla träd av betydelse för områdets karaktär eller av vikt för att t.ex. hindra insyn kan bevaras och att närmaste grannarna tillfrågas innan drastiska förändringar sker i närmiljön. I området förekommer stora granar som lätt stormfälls om de blir friställda. Enstaka fristående granar med tät barrväxt ner till marknivån kan, särskilt under vintern, ha ett värde som vindskydd och vara värdefulla för djurlivet, men av säkerhetsskäl är det bättre att i närhet av bebyggelse hellre spara mindre granar som kan anpassa sig till nya vindförhållanden. Ansökan om marklov för att ta ner träd behöver inte göras separat utan kan vara en del av en bygglovsansökan.

Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra uppförande av

- väl terränganpassad huvudbyggnad
- tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten, med t.ex. stenkista
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- åtgärder enligt z
- åtgärder enligt v₁

Vid placering av bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastigheternas lutning påverkar t.ex. var suterränghus lämpligen kan placeras - såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga sprängnings- eller fyllningsarbeten. Planen medger relativt stora bostadshus och avståndet till gatan bör stå i god proportion till husens storlek både för att byggnaderna ska komma till sin rätt och för att förhindra att det nätta gaturummet upplevs som trångt.



Exempel på terränganpassat hus

Det finns även generella bestämmelser för hur nära fastighetsgräns byggnader får uppföras: huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. En alternativ lösning är att välja att bygga ihop byggnaderna vilket iså fall ställer krav på en samordnad utformning.

Byggnadsutformning

Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Kuperade fastigheter ska ge avtryck i husens utformning genom suterräng/källarvåning, trappning med halvplan respektive förhöjd sockel där nivåskillnaden är mindre. Det betyder t.ex. att grundläggning på pelare inte accepteras mot gata. Utöver val av rätt hustyp handlar terränganpassning också om att välja rätt plats och placering på tomten och att mer i detalj anpassa huset till denna, t.ex. genom att bygga i vinkel och anpassa våningshöjden så att golvplanet – även det övre för suterrängbyggnader – så att det ansluter till befintlig marknivå.

På ett flertal fastigheter finns bestämmelsen v_1 som anger att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 80 cm över gata. I dessa fall behöver huset ofta placeras på sockel trots att marken är plan. För hörntomter eller om gatan sluttar gäller 80 cm över gatans lägsta nivå intill tomtgräns. Bestämmelsen om lägsta golvnivå gäller även för eventuell suterrängvåning och källare.

Bostadshus får uppföras i två våningar plus suterräng, (II), vilket ger viss möjlighet till inredningsbar vind eller entresol/mellanvåning. Bebyggelsens höjd regleras genom bestämmelse om högsta totalhöjd, 9,5 meter för huvudbyggnad. Höjden mäts från medelmarknivån runt byggnaden.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader, som exempelvis garage, förråd och växthus, får uppföras i högst en våning, högsta totalhöjd är 4,5 meter. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än en meter från tomtgräns, alternativt byggas samman över tomträns. En komplementbyggnad kan också byggas ihop med huvudbyggnaden. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas. Därför ska utrymme för bilupställning, 6 m, finnas mellan garage och väg.

TILLGÄNGLIGHET

Husens placering på tomten är viktig för att möjliggöra en infartsväg som gör huvudbyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla tomter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, så som kök, sovrums och badrum, finns i bostadens entréplan.

NATURMARK

Planområdet innehåller flera släpp med naturmark på allmän plats som har betydelse både för möjligheten till närrekreation och samt för sina naturvärden. Det mindre naturmarkssläpp som finns mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg är den enda allmänna naturmarken centralt i området och bedöms som viktig både för områdets karaktär. Bevarad naturmark är också betydelsefull för lokalklimatet. Naturmarken föreslås tillgängliggöras med en gångväg i östvästlig riktning, denna skulle eventuellt också kunna förlängas över Olsängsvägen upp till Vega. Här är dock terrängen väldigt brant och det är därför osäkert om denna kommer kunna realiserats.

GATOR

Det befintliga gatunätets sträckning behålls men Hermanstorp länkas samman bättre med omgivningen genom att Nordenskiölds väg byggs ihop där det idag finns en gång- och cykelförbindelse genom skogen till Vega småhusområde. Detta möjliggör också busstrafik genom Hermanstorp till bl.a. pendeltågsstationen i Vega som planeras att öppna 2019. Busstrafiken genom planområdet planeras längs Hermanstorpsvägen-Gräsvretsvägen-Solsättravägen och Nordenskiölds väg. Denna sträckning blir områdets huvudgata med bredare körfält samt gång- och cykelbana.

Gatunätets standard ska också höjas generellt med nya asfalterade körbanor och ordentlig gatubelysning. Huvudsakligen planeras körbanor med 4,5 meters bredd vilket bidrar till att försvåra höga hastigheter samt bevara området småskaliga karaktär. Gångbanor planeras längs alla gator förutom Hermans backe och delar av Gräsvretsvägen där detta inte bedömts motiverat. En förprojektering för planområdets gator har tagits fram.



Gatustruktur med bussgatan markerad med blå färg och planerade hållplatslügen inringade.

Parkering

Parkering ska möjliggöras på kvartersmark.

BULLER

Bullerberäkning har utförts och högsta ekvivalenta ljudnivå vid den mest utsatta fasaden längs bussgatan är 46 dBA vilket innebär att gällande riktvärden inte överskrids. Även gällande riktvärden för maximalnivå vid uteplats kan klaras för samtliga bostäder enligt studien.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har gjorts i samband med projektering av kommande vägar och ledningar. Den är koncentrerad till befintliga vägområden men ger en översiktlig bild av områdets förutsättningar. På grund av den mycket varierande geologin i området med snabba skiftningar

mellan områden med berg i dagen/ytnära berg och områden med lera kan dock inga säkra grundläggningsrekommendationer ges för kommande bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

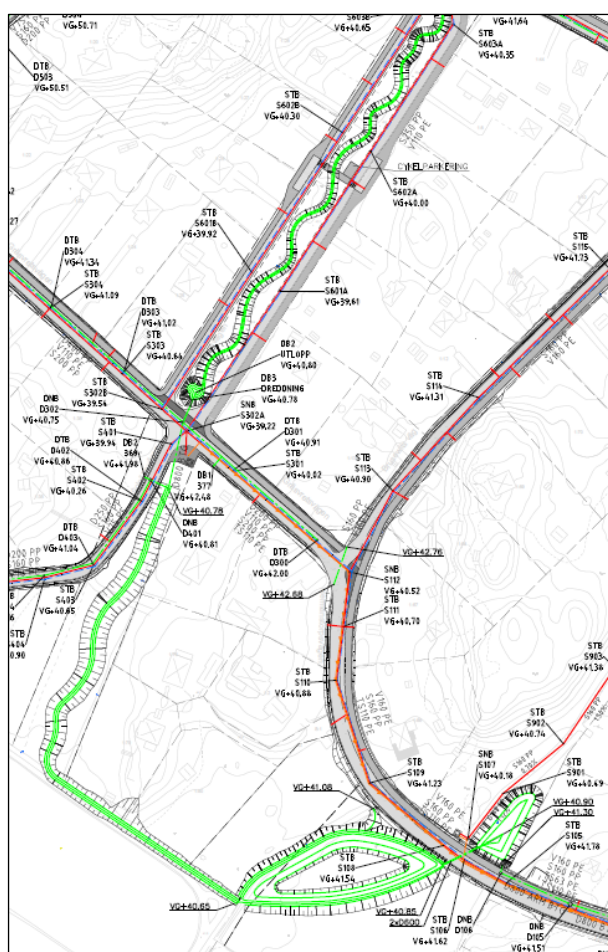
Dagvattenhanteringen i området kommer både hanteras med nedgrävda dagvattenledningar samt diken längs flertalet av områdets gator. Diken tar lite mer plats i gatumiljön men har generellt sett en högre kapacitet att ta mot stora mängder vatten vilket behövs i Hermanstorp. Längs Solsättravägen planeras ett stort meandrande dike som får kapacitet att ta emot och fördröja stora mängder dagvatten. I södra delen av planområdet längs Hermanstorpsvägen planeras två dagvattenmagasin.

Flera underlag har tagits fram för att studera dagvattenflöden och översvämningsrisk under planarbetet. En modell har simulerat en nulägesituation och ett framtidsscenario för att studera vad som händer vid olika regnförlopp när Hermanstorp är utbyggt. Som underlag till modellen har en förslagshandling med ledningar, diken och gator använts.

Resultaten från simuleringarna av nuläget visar ett antal områden inom Hermanstorp där översvämningsrisk uppstår bland annat längs Olsängsvägen.

Simuleringen med framtidsscenario (se nästkommande sida) visar att problem beräknas uppstå vid det planerade dagvattendiket längs Solsättravägen. En klar förbättring av dagvattenhanteringen sker längs med Olsängsvägen och ner mot Hermanstorpsvägen. Viktigt att notera är att framtidsscenario ger en ögonblicksbild av hur det kan se ut med de förslagshandlingar som idag är framtagna för gator och dagvattensystem. Dessa kommer att vidareutvecklas under fortsatt planarbete.

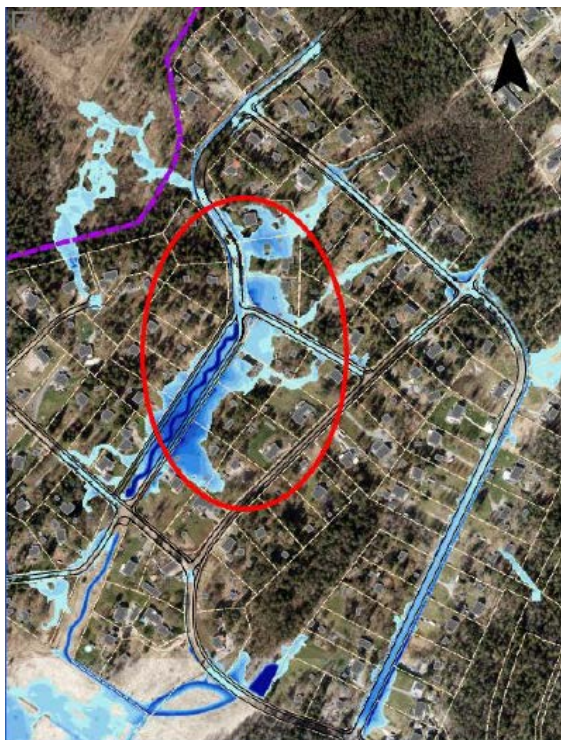
Planerade dagvattenanläggningar markerade med grönt



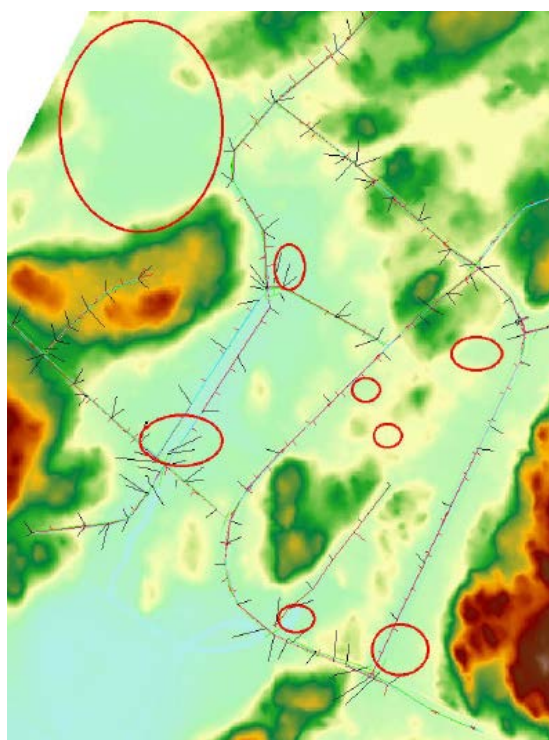
För att åtgärda de översvämningsproblem som simuleringen visat på kommer höjdsättning av gator - samt dikens och dagvattendammars höjdsättning, utformning och storlek - ses över vid detaljprojektering. Detta kommer ske under fortsatt planarbete.

Hermanstorp är tänkt att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Områden med översvämningsproblematik



Översvämningsscenario enligt modellering vid värsta tänkbara situation efter utbyggnad, 100-årsregn



Lokala lågpartier inringade med misstänkt instängda områden enligt höjdmödel

Ledningsnät

Det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut och en förbindelsepunkt till respektive fastighet anläggs i gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. I planområdets södra del längs Solsätravägen placeras en avloppspumpstation markerad med (E₂) på plankartan.

Avfall

Någon återvinningsstation för förpackningsinsamling har inte planerats i området.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 ska kommunen alltid bedöma om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av detaljplanen genomföras.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

Natur och landskapsbild

Detaljplanen innebär förtätning med nya bostäder huvudsakligen genom att befintlig tomtmark kommer kunna avstyckas samtidigt som något större byggrätter medges. Viss ny naturmark tas också i anspråk för bebyggelse. En omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som detaljplanen innebär, leder erfarenhetsmässigt till en radikal förändring av natur och landskapsbild. Förändringen sker genom att befintlig vegetation tas bort vid t.ex. markanpassningar, uppförande av bebyggelse och anläggandet av gräsmattor. Den naturkaraktär som idag finns i området och består av att bevarad naturmark och uppvuxen vegetation med äldre träd finns blandat med mer traditionella trädgårdstomter har värden som detaljplanen har försökt beakta. Genom bestämmelsen n_1 om att skydda viss naturmark samt generella begränsningar av markförändringar som inte är motiverade av ny bebyggelse minskas ingreppen i natur och landskapsbild.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Påverkan på recipienten Drevviken kommer att minska då enskilda avlopp kommer att försvinna när kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet. Planläggningen innebär därmed ett litet steg på vägen för att klara Drevvikens fastställda miljö kvalitetsnorm för vatten.

BARNKONSEKVENSER

Sedan 1990 är Sverige skyldigt att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planen bedöms medföra vissa positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv genom att förutsättningar ges för en ny förskola, samt att gång- och cykelvägnätet förbättras vilket ökar barns rörlighet i trafikmiljön.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser planen innebär för ingående fastigheter. Mer information återfinns i Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenser, längst bak i detta dokument. Där finns även en tabell som redovisar detaljplanens översiktliga konsekvenser fastighet för fastighet.

För att planen ska kunna genomföras och vägar byggas ut kommer kommunen att köpa in mark där så krävs. Hur detta går till, beskrivs under genomförande nedan. Alla fastigheter inom planområdet kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt erhålla byggrätter enligt den nya planen.

Kostnader

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna till det kommunala VA-nätet upprättats. Kostnaderna för anslutning regleras av den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället. Utöver anslutningskostnader för VA kommer gatukostnader att belasta fastigheterna inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Kostnader för exempelvis bygglov belastar de fastighetsägare som söker bygglov enligt den nya planen. Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare kommer att få ersättning för detta.

TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrlägningsföretag, ett upprättat 1924 och ett från 1938. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få företagen upphävd. Planområdet kommer att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommunen blir därmed huvudman för de diken och dagvattenanläggningar som planeras inom allmän plats.

FÖRORDNANDE ENLIGT 113§

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 och B56 som i sitt fastställande innehöll ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan någon ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utpekats som allmän plats för grönområde, väg eller annan användning. För att kunna utnyttja delar av dessa områden för kvartersmark krävs att förordnandet upphävs vilket sker genom beslut av länsstyrelsen. I planförslaget är kvartersmark för radhus samt förskola placerade inom fastigheten Hermanstorp 1:1 som ägs av Haninge kommun och berörs av förordnandet.

Motivet för att upphäva förordnandet är i första hand att möjliggöra en effektiv markanvändning samt även förbättra sambanden och knyta samman Hermanstorp mer med omgivande bebyggelse. Delar av befintligt vägområde i gällande plan är också i vissa delar större än vad som behövs och skulle därmed kunna övergå till kvartersmark. Behovet av allmän platsmark bedöms vara väl tillgodosett inom den nya detaljplanen samt i närområdet. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få förordnanden upphävd.

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

Ungefärlig tidplan för fortsatt planarbete och genomförande

Samråd	april-juni 2016
Granskning	december 2016
Antagande	kvartal 2 2017
Preliminär byggstart gator och VA	kvartal 3 2017
Preliminär byggtid gator och VA	2 år
Möjlig byggstart bostäder	kvartal 3 2019

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. För allmän platsmark samt kvartersmark med beteckningen z, E₁ eller E₂ inleds genomförandetiden direkt vid laga kraft. För övrig kvartersmark påbörjas genomförandetiden två år efter det att planen vunnit laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder vidtar.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning går det inte gå att få bygglov för annat än mycket små åtgärder i området. Detta för att t.ex. undvika att nya byggnader placeras på ett sätt som försvårar ett genomförande av den nya planen. När detaljplanen vunnit laga kraft inleds utbyggnadsskedet av gator, vatten och avlopp vilket beräknas ta två år. Under denna period kommer det inte heller vara möjligt att få bygglov för annat än mycket små åtgärder. Kommunens utbyggnad av gator och VA riskerar annars att förhindras av annan byggnation och byggtrafik.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Huvudmannskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Inom planområdet ska även ett kommunalt vatten-, spill- och dagvattensystem anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Enskilda byggnader och anläggningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet. Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten i gatan är fastighetsägarens ansvar.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vägar i form av gemensamhetsanläggningar (områden markerade **g** i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmåteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Denna anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar: avloppspumpstation, samt transformatorstation. Respektive ledningshavare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Förprojektering

En förprojektering för utbyggnaden av gator samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar och dagvattenutredning genomförts. Vidare har en trafik- och bullerutredning genomförts.

Kompletterande utredningar

Under det fortsatta planarbetet kommer den utförda förprojekteringen kompletteras för att slutligen resultera i en bygghandling. Detta innebär att planerade vägar och ledningsnät blir projekterade med betydligt större noggrannhet. En målsättning under detta fortsatta utrednings- och projekteringsarbete kommer vara att minska översvämningens risk och ytor för översvämning genom arbete med områdets dagvattensystem. Den fortsatta projekteringen kan även komma att påverka gränsdragningen mellan allmän platsmark (främst gata) och kvartersmarken (enskilda fastigheter).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markintrång

När gatustandarden ska höjas och vägområdena behöver breddas för att få rum med exempelvis gångbanor och dagvattendiken så krävs i många fall intrång på enskilda fastigheter. De nya planerade vägområdena är i planförslaget utlagda som allmän plats, lokalgata eller huvudgata. Intrånget sker genom att kommunen löser mark från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa markområden utgörs av markkremсор av varierande bredd utmed delar av gatorna, de fastigheter som är berörda framgår av bilaga 1. Eftersom endast förprojektering är gjord i detta skede kan intrånget komma att förändras under det fortsatta planarbetet. Målsättningen är att minimera intrånget på enskild mark.

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt och skyldighet att lösa den mark som behövs för allmän plats. För mark utlagd som lokalgata eller huvudgata i detaljplanen finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna

marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa avtal med fastighetsägare som innehåller en överenskommelse rörande markinlösen. Kommunen kan även komma att söka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut innan detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen eller släntservitut ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719, ExpL) bestämmelser och gällande praxis.

AVTAL

Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatufastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet. Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal påbörjas ofta före antagandet av detaljplanen för att inte försena planens genomförande.

De avtal mellan kommunen och enskilda fastighetsägare som kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen är:

- avtal om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar i enskild mark - rättighet för kommunen och/eller annan ledningsägare att anlägga ledningar inom mark kommunen inte äger.
- avtal om inlösen av mark från enskilda fastigheter till gatumark - kommunen köper in mark som krävs för gatuutbyggnaden.
- servitutsavtal för släntintrång - rättighet för kommunen att ändra höjdläge på enskild fastighet med anledning av gatuutbyggnaden)

Om ett avtal med överenskommelser inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om marköverföring, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

Släntintrång (z-område)

Utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats kan släntområden behöva anläggas inom kvartersmark. Dessa släntområden är markerade med z i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av väg och ledningsnät. När utbyggnaden är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Den begränsning som finns är att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad. För att säkerställa kommunens rätt till att anlägga slänt på enskilda fastigheter upprättas servitut mellan berörda fastigheter och kommunens gatufastighet. I första hand eftersträvas överenskommelser om släntintrång med berörda fastighetsägare.

Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

Dessa u-områden behövs främst för att anlägga underjordiska VA-ledningar. För att tillförsäkra sig rätten om att få dra fram och vid behov underhålla VA-ledningar inom dessa markområden

avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Kommunen ansöker sedan om inrättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

Allmän platsmark övergår till kvartersmark

Inom planområdet förekommer det också mindre markområden som enligt gällande plan är planlagt som vägområdet men som inte kommer behövas för detta i framtiden. I dessa fall kan det bli möjligt för den enskilde fastighetsägaren att köpa denna mark från kommunen eller ibland att byta den maken mot det som behövs för intrång.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom möjligheten för en del enskilda fastighetsägare att stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Detta regleras genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek. Illustrerade fastighetsgränser redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske men är inte juridiskt bindande. Fastighetsbildning för kommande avstyckningar sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan hos Lantmäteriet. Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av bilaga 1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

För utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet, huvudsakligen nya vägar har en separat gatukostnadsutredning tagits fram. Utbyggnaden beräknas kosta cirka 45 miljoner kronor. I detta ingår även kostnader för projektering, markinlösen och gatubelysning. Dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader enligt Plan- och bygglagens regler. Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i gatukostnadsutredningen. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns sedan av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom i en lantmäteriförrättning, beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som

varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den då gällande VA-taxan. Se haninge.se för mer information.

VA-avgiften består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta VA-nätet. Bruksavgiften är en avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning. Anläggningsavgift debiteras endast för befintliga fastigheter. Detta innebär att om en fastighet har möjlighet att styckas så tas full anläggningsavgift för den nya fastigheten ut först när denna avstyckats.

UTREDNINGAR

Som underlag för framtagandet av detaljplanen har följande utredningar och underlag tagits fram.

- Behovsbedömning, Haninge kommun 2015-01-12
- Tekniskt PM Dagvatten, Haninge kommun 2015-12-14
- Dagvattenutredning, ÅF 2014-08-19
- Hydraulisk modell över Hermanstorp 2015-12-02
- Trafikutredning, ÅF 2014-05-28
- Geoteknik, ÅF 2014-04-30
- Förprojektering, gator och VA, ÅF
- Gatukostnadsutredning, Haninge Kommun 2016-03-09

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ett flertal tjänstemän på Haninge kommun har varit inblandade i arbetet med detaljplanen, huvudsakligen har följande personer ingått i projektgruppen:

Anders Nordenskiöld
Catharina Claesson
Kaj Brantemark
Christian Bascunan
Josefin Rhedin

Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Enhetschef VA, Stadsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen