

Planbeskrivning

Upprättad 2009- 09-09

Detaljplan för del av Täckeråker 3:1 och 1:146 mfl



Utställning:

Planhandlingar:

Till denna plan hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning

INLEDNING

Kommunstyrelsen har 2005-08-29 § 147 beslutat ge Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Täckerråker 3:1 samt 1:146. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av en eller flera byggnader som ska inrymma kontor och sällanköpshandel.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplan

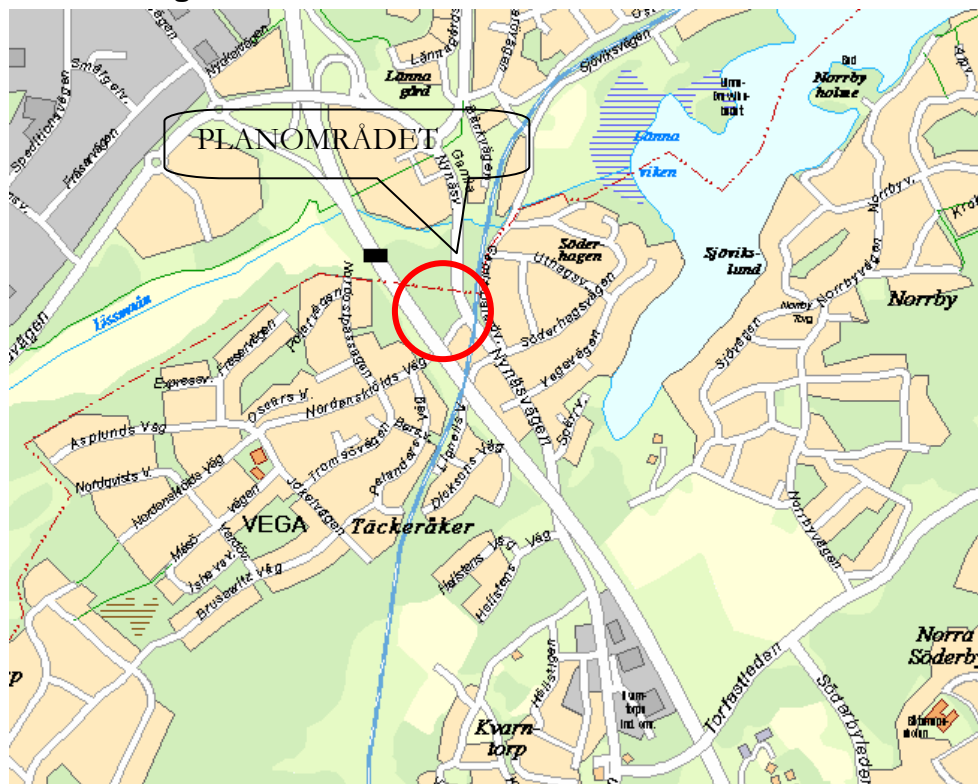
Planområdet omfattas av Översiktsplan för Haninge kommun, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07. I översiktsplanen och tidigare upprättat utvecklingsprogram finns ingen särskild användning angiven för det aktuella planområdet. Med hänsyn till de handelsetableringar som skett utmed riksväg 73 i Haninge kommun samt etableringarna i Huddinge kommun anser kommunen att området bör kunna användas för det föreslagna ändamålet.

Detaljplan

Området omfattas inte av någon detaljplan. En del av fastigheten Täckerråker 3:1 omfattas dock av avstyckningsplan A553 från 1937.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Beskrivning av området



Planområdets lokalisering i Haninge



Del av planområdet idag, bild tagen från Nordenskiölds väg

Planområdet, som omfattas av delar av fastigheterna Täckeråker 3:1 samt 1:146, är beläget ca 4 km nordväst om Handen centrum. Markområdet gränsar till riksväg 73, Nynäsvägen, Nordenskiölds väg. I norr gränsar planområdet till Huddinge kommun. Närmast belägna bebyggelsen finns i Vega samt Söderhagen som i dagsläget främst består av småhusbebyggelse.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Haninge kommun samt av Linma AB. Linma AB, som äger fastigheten Täckeråker 3:1, har för avsikt att förvärva delar av Täckeråker 1:146.

Mark och vegetation

Området, som idag är obebyggt, består av blandad växtlighet med inslag av björk-, gran- samt tallskog. Området sluttar svagt österut med inslag av mindre bergsknallar.

Geologi och radon

Planområdet består huvudsakligen av morän- och hållområden.

I den markradonsundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas planområdet som låg- till normalriskområde. En översiktlig kontroll av gammastrålning ska utföras i samband med plangenomförandet. Resultatet av denna får avgöra om ytterligare undersökning av radonhalten behöver genomföras.

Föroreningar

Inga kända föroreningar finns i området.

DET AKTUELLA FÖRSLAGET

Disposition och funktion

Detaljplaneområdet täcker en yta av ca 16 600 kvm och tillåter bebyggelse omfattande 7 000 kvm bruttoarea. Utöver detta får parkeringsgarage byggas under byggnaden som en källar-eller souterrängvåning. Området får användas för kontor och sällanköpshandel med tillhörande parkering. Sällanköpshandeln kommer i första hand att bestå av skrymmande varor som t ex husbilar, husvagnar och båtar. Avsikten är att förvaring av dessa endast ska ske inomhus. Övriga ytor utgörs av naturmark samt gatumark.

Framtida utbyggnad i Huddinge kommun

Framdeles har Huddinge kommun för avsikt att planlägga den mark som ligger i direkt anslutning till planområdet. Med stor sannolikhet kommer området då att användas för sällanköpshandel. Det är olämpligt att ansluta detta område direkt till Nynäsvägen på grund av att vägen lutar relativt brant. Tillfart till Huddinges mark har därför säkerställts i detaljplanen. Huddinge har överlämnat ett preliminärt utformningsförslag som delvis redovisas i planillustrationen.

Grönstruktur

Planbestämmelsen n1 – *”befintliga tallar och marknivåer ska bevaras”* reglerar befintlig natur inom området och i gestaltungsprinciperna i informationsrutan på plankartan finns beskrivet hur behovet av nyplanering kring parkeringsytorna ska tillgodoses.

Gestaltning

Gestaltungsprinciperna som beskrivs i informationsrutan på plankartan är tänkta att fungera som ett redskap till att säkerställa kommunens och framtida byggherres gemensamma arkitektoniska och gestaltningsmässiga intentioner för den nya bebyggelsen.

Planområdet består av kuperad naturmark. Där utfyllnader och utschaktningar krävs ska raka, branta slänter och stödmurar undvikas. Istället ska en mjuk modellering och anpassning till anslutande naturmark eftersträvas. Trädvegetation kan med fördel sparas och kring parkeringsytan skall avgränsade planteringar utföras.

Planområdet och den planerade anläggningen angränsar till riksväg 73 samt Huddinge kommun och utgör på så sätt en entré till Haninge kommun. På grund av bebyggelsens exponerade placering utmed väg 73 är det av stor vikt att anläggningen utformas på ett arkitektoniskt tilltalande sätt. Skyltningen ska placeras på ett sätt som innebär att den integreras i byggnadsgestaltningen.

Trafik, parkering och kommunikationer

Trafiken längs Nynäsvägen beräknas öka under de kommande 20 åren, bland annat på grund av handelsutbyggnaden i Länna och Söderby. Trafikökningen på Nordenskiölds väg beräknas också att öka framförallt i och med bebyggelseutvecklingen i Vega samt i Hermanstorp.

I och med den ökade trafikutvecklingen på Nordenskiölds väg samt Nynäsvägen finns ett behov av att bygga ut korsningen mellan Nynäsvägen och Nordenskiölds väg. I samband med den föreslagna etableringen föreslås den nuvarande korsningen utformas som en cirkulationsplats för att underlätta trafikflödet bland annat till och från planområdet samt till bostadsområdena i Vega. En utredning har genomförts huruvida det är möjligt att anlägga en cirkulationsplats och den visar att det är genomförbart.

I samband med den planerade etableringen kommer ca 115 markparkeringsplatser att anordnas. Ytterligare ca 100 parkeringsplatser kommer även att kunna tillskapas inomhus i byggnadens källarplan. Hur många parkeringsplatser som anläggs beror på hur omfattande byggnationen blir samt vilka verksamheter som kommer att finnas i byggnaden. Antalet parkeringsplatser regleras i planbestämmelserna genom en parkeringsnorm.

Bussar trafikerar både Nordenskiölds väg samt Nynäsvägen. Avståndet till närmaste busshållplats är ca 150 meter. Närmaste gång- och cykelväg är lokaliserad utmed Nordenskiölds väg. I planen illustreras möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg utmed Nynäsvägen norrut mot Huddinge.

Ca 1 km från planområdet planeras en pendeltågsstation att uppföras i samband med utbyggnaden av Vegastaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsnät finns ej i direkt anslutning till fastigheterna. Möjligheter finns dock att anlägga en pumpstation intill planområdet eller att anlägga ledningar som kopplas samman med redan befintliga för att möjliggöra en VA-anslutning.

Dagvattenhantering

Haninge kommun har en dagvattenstrategi som antagits av kommunfullmäktige i april 2005. Målsättningen med strategin är att dagvatten i kommunen ska hanteras på ett funktionellt sätt för samhället och med liten påverkan för miljö och hälsa.

Markplanering ska följa kommunens målsättning att dagvatten från tak och parkeringsytor inom planområdet ska omhändertas lokalt. Vatten från parkeringsytor ska ledas till oljeavskiljare. Parkeringen ska beläggas med ett genomsläppligt material.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående

källsortering och återvinning.

Miljöanpassat byggande

Miljövänlighet, kretsloppsanpassning och energieffektivitet ska vara vägledande vid val av byggmaterial och teknik. Vidare förutsätts källsortering av byggmaterial.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap miljöbalken (MB) och 5 kap Plan- och bygglagen (PBL) skall en bedömning göras av huruvida planen medför en sådan betydande påverkan på miljön att en miljöbedömning bör ske.

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Bedömningen har gjorts av planenheten tillsammans med kommunens miljöenhet och grundas på följande:

- planen innebär inte intrång i några känsliga naturmiljöer.
- inga fornlämningar finns i området
- miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över programmet daterat 2007-09-07 skrivit att man delar kommunens uppfattning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut om miljöpåverkan har fattats av Stadsbyggnadsnämnden 2008-06-18 § 121. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2008-06-19 - 2008-07-10.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen. När det gäller gränsvärdena för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid och bensen bedöms inte gränsvärdena överskridas inom planområdet.

Partiklar

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten, per dygn, för det aktuella planområdet mellan 39 - 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ längs riksväg 73 vilket är förhållandevis högt, dock under gränsvärdet.

Även om maxvärdena i miljökvalitetsnormerna inte överskrids inom programområdet kan trafikökningen längs riksväg 73 ha en viss påverkan, framförallt när det gäller halten av inandningsbara partiklar. Entréer och parkeringar skall därför placeras öster om den föreslagna bebyggelsen.

Risker och störningar

Vid exploatering inom 100 meter från en transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas. I föreliggande planförslag föreslås en byggnad, avsedd för sällanköpshandel och kontor, placeras ca 25 meter från riksväg 73, som är klassad som en primär transportled för farligt gods.

En översiktlig riskutredning har tagits fram för att studera och utreda vilka risker som föreligger med hänsyn till den föreslagna byggnadens placering. I riskutredningen studeras med vilken frekvens som olyckor med farligt gods kan uppskattas ske utmed det aktuella vägavsnittet samt vad konsekvenserna av dessa kan förväntas bli.

I riskutredningen dras slutsatsen att inga riskreducerande åtgärder bedöms som nödvändiga för den föreslagna byggnaden.

Buller

Planområdet är idag bullerstört av buller från riksväg 73, Nynäsvägen samt järnvägen. Den föreslagna verksamheten bedöms dock medföra en marginell trafikökning och därmed inte förorsaka någon ökad bullernivå för de boende i närheten. En mindre bullerberäkning har genomförts för att beräkna planförslagets påverkan av bullervärdena i området. Beräkningarna visar att det inte kommer att bli någon bullerökning. Det är dock av stor vikt att den planerade byggnaden placeras och utformas så att omgivningens buller reduceras till tillåtnig inomhusnivå. Rikvärdet 40 dB(A)ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokal skall inte överskridas.

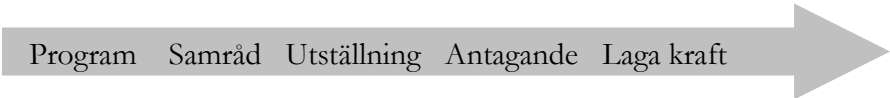
Störningar under byggtiden

Eftersom störningar kan befaras för närboende under byggtiden ska utbyggnaden ske i nära dialog med berörda grannar.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter; t ex byggnadstyp, byggrättens storlek, placering och utformning av byggnader. Detaljplanen regleras av plan- och bygglagen och skall enligt lagen följa en viss process. Ett planförslag har arbetats fram där hänsyn så långt som möjligt tagits till de synpunkter som framkom under programskedet.

Program Samråd Utställning Antagande Laga kraft



UTREDNINGAR

(kopior på dessa utredningar kan beställas från planenheten)

Solstudier

Bullerberäkning

Trafikutredning

Riskutredning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Haninge kommun

Bengt Grönberg, Mex tel.08-606 84 94 bengt.gronberg@haninge.se

Kent Lindgren, Mex tel.08-606 86 09 kent.lindgren@haninge.se

Anders Heidenfors Enquist Mex tel 08-606 82 97

anders.heidenfors.enquist@haninge.se

Henrik Lundberg, Plan tel.08-606 84 05 henrik.lundberg@haninge.se

Haninge Kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Lundberg

Stadsarkitekt