



Detaljplan för del av Vendelsö 3:150 m fl

Upprättad på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2006-01-30



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Henrik Lundberg
tf Planchef

Mats Jakobsson
Planarkitekt

Kristine Månsson
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Skanska Nya Hem AB har begärt att den västra delen av gällande detaljplan för del av Vendelsö 3:150 m fl fastigheter ändras så att det blir möjligt att uppföra flerfamiljshus i två våningar, typ ”Bo Klok” närmast Hagagården. Kommunstyrelsen beslutade 2005-08-29 § 148 att en ny detaljplan ska upprättas för det aktuella området.

Planförslaget omfattar området norr om Hagagården och begränsas i söder av Kvarnängsvägen och i norr av de nybyggda villorna vid Lyckebyvägen. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i fem våningar inom området. Detaljplanens syfte är att ersätta dessa byggrätter med byggrätt för flerfamiljshus i två våningar, typ ”Bo Klok”. Detaljplanen omfattar totalt ca 44 bostäder.

Gällande detaljplan anger en ny huvudgata för att trafikförsörja området. Då exploateringen minskar betydligt i förhållande till tidigare förslag bedöms inte denna gata behövas. Bostäderna föreslås i stället trafikförsörjas via den befintliga Skomakarvägen-Kvarnängsvägen respektive Skansvägen. Trafikökningen bedöms inte leda till att gällande riktvärden för buller överskrids. Möjligheten att bygga ut huvudgatan i ett senare skede finns kvar i gällande plan.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Kvarnängsvägen-Lyckebyvägen ca 4 km nordost om Haninge centrum. I väster gränsar området till Hagagårdens äldreboende och i norr till förskolan Skeppet samt ett villaområde under uppförande.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vendelsö 3:150 ägs av Skanska Mark och Exploatering AB, fastigheten Vendelsö 3:1714 av Haninge kommun och fastigheterna 3:1070 och 3:1246 ägs av Tornberget AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2004 som antogs av kommunfullmäktige 2005-02-07. I Översiktsplanen är det aktuella området markerat som "Förändringsområde, bostäder".

Detaljplaner

För området gäller "Detaljplan för Vendelsö 5, Sågdalen – Kvarnkärr", laga kraft 1993-06-24. Detaljplanen är omfattande och medger bebyggelse med ca 125 lägenheter i femvånings flerbostadshus samt ca 60 villor. Det nu aktuella området omfattar endast en liten del av planen. I norr gränsar området till "Detaljplan för Vendelsö 3:468, Skepparvägen". Området söder om planområdet är inte detaljplanelagt.

Planprocessen

Då planförslaget stämmer med intentionerna i översiktsplanen och innebär en minskning av antalet lägenheter i förhållande till gällande plan hanteras detaljplanen med normalt förfarande utan program.

Inriktningsprogram för eventuellt framtida utvecklingsprogram för Vendelsö, Gudö och Vendelsömalm

Ett inriktningsprogram för eventuellt framtida utvecklingsprogram för Vendelsö, Gudö och Vendelsömalm är under framtagande. Detta behandlar frågor om bebyggelseutveckling, trafikförsörjning, kollektivtrafik, barn- och äldreomsorg mm.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Planen innebär att bygggrätten enligt gällande detaljplan minskas. Konsekvenserna för miljön bedöms därmed minska gentemot gällande plan. I förhållande till dagsläget kommer trafiken att öka. Riktvärden för buller och gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids inte. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Haninge kommun har som policy att i alla detaljplaner bedöma konsekvenserna för miljön, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. De väsentligaste miljöfrågorna beskrivs nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar bitvis relativt brant mot nordost. I områdets södra och västra del är vegetationen tätare och består främst av äldre gran och tall med inslag av yngre lövträd såsom rönn och björk. I den mellersta och norra delen finns enstaka större tall och björk samt slyuppslag. Området närmast förskolan är tätare bevuxen med bl.a. björk, rönn, tall och gran. I området syns också en hel del stubbar, rotvältor och avbrutna träd. Genom området löper en större samt ett antal mindre stigar.



Området närmast Hagagården.



Mitt i området är det glesare mellan träden. Sly och nedfallna grenar dominerar.



Större gångstig i områdets västra del.

Geotekniska förhållanden och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Skanska Teknik AB på uppdrag av Skanska Nya Hem i april 2003. WSP har 2006-09-18 genomfört en geoteknisk utredning samt 2006-09-26 en markradonundersökning. Marken inom området hör till Stockholmsåsen och består av fast lagrad sand och grus. Marken klassas som lågriskområde.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Väster om planområdet ligger Hagagårdens äldreboende. Husen består av sammanlänkande 1-plans hus med träfasad och sadeltak. Där finns också ett punkthus med putsad fasad. Bredvid Hagagården, lite högre än planområdet, ligger en enplans radhuslänga i vitt tegel. Nordväst om planområdet ligger förskolan Skeppet.

Norr om planområdet pågår uppförande av 21 stycken en- och tvåplansvillor med träfasad och sadeltak.

Planförslaget innebär att området bebyggs med ca 44 lägenheter i form av ”BoKlok-hus”, det vill säga flerbostadshus i två våningar. Husen kommer att utföras med trä- eller putsfasad och sadel- alternativt pulpettak. Byggnaderna utformas som små vinkelbyggda hus med sex lägenheter respektive raka hus med fyra lägenheter. Bostäderna har entréer från en gemensam gård. Inom området planeras även komplementbyggnader för bostädernas behov. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.



Exempel på Bo Klok hus

Lek och rekreation

Sågdalen med omgivningar är ett uppskattat och välutnyttjat strövområde för kringboende. Grönområdet bildar ett grönt stråk mellan Sågens parkområde och det större strövområden vid Lycksjön och Tyresta. I Översiktsplanen är stråket redovisat som ”Grönstråk/spridningskorridor”.

Strax norr om planområdet ligger Sågdalens lekplats och vid Lycksjön, ca en kilometer från planområdet, finns en badplats.



Sågdalens lekplats ca 500 meter norr området.

Drygt 200 meter nordväst om planområdet ligger idrottsplatsen Haningevallen. Vid Lyckebysskolan finns sporthall, grusbollplan samt omklädningsrum. Ett elljusspår utgår från sporthallen. Vid Hagaskolan finns en mindre sporthall och grusplan.

Inom området planeras närlekplats för småbarn.

Tillgänglighet

Området kommer att utformas med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Parkeringsmöjligheter kommer att finnas nära bostadsentréerna. En gångväg med tillgängliga lutningar planeras mellan Lyckebyvägen och Skomakarvägen.

Kommunal och kommersiell service

I Sågens centrum ca 500 meter nordväst om planområdet finns en livsmedelsbutik och en servicebutik. Servicebutiken fungerar även som postens utlämningsställe. Till Haninge centrum som har ett stort utbud av varor och service är avståndet ca 4 km och Trollbäckens centrum i Tyresö kommun ligger ca 4 km norr om planområdet. Tillkommande bostäder bidrar till ökning av kundunderlaget för befintlig service i närområdet.

Väster om planområdet ligger Hagagårdens äldreboende som även rymmer dagverksamhet, rehabilitering och en restaurang med inriktning mot äldre. Strax söder om Hagagården finns Vendelsö vårdcentral och Vendelsö kyrka.

Området har god tillgång till förskolor och skolor. Inom en radie av cirka 500 meter från området finns fem förskolor och tre grundskolor. Närmast och i direkt anslutning till det aktuella området ligger förskolan Skeppet. Närmaste grundskolor är Hagaskolan, årskurs 1-5, och Lyckebysskolan, årskurs 6-9. I Lyckebysskolan finns även en föreningsdriven fritidsgård.

Tekniska anläggningar

En pumpstation för avloppsvatten finns söder om planområdet. Bostäderna placeras som närmast ca 50 m ifrån denna för att undvika luktstörningar.

Trafik och parkering

I gällande detaljplan föreslogs en ny väg mellan Skomakarvägen och Storängsvägen för att klara beräknad trafikökning. Då föreslagen exploatering är av betydligt mindre omfattning bedöms inte denna väg behövas för den aktuella exploateringen. Möjligheten att bygga ut denna väg finns kvar i gällande detaljplan. Bostäderna föreslås i stället trafikförsörjas via den befintliga Skomakarvägen-Kvarnängsvägen respektive Skansvägen. Trafikmängden bedöms öka med ca 150 fordonrörelser per dygn.



Skomakarvägen-Kvarnängsvägen mot Lyckebyn

Parkering sker på gemensamma parkeringsplatser i anslutning till bostäderna. Förslaget omfattar drygt 1 parkeringsplats/lägenhet, vilket motsvarar kommunens riktlinjer.

Skomakarvägen-Kvarnängsvägen är i gällande plan angiven som bussgata. Denna ändras till lokalgata och vägområdet breddas något för att möjliggöra utbyggnad av gångbana fram till infarten till bostäderna. Den gemensamma infarten till Hagagården och de nya bostäderna betecknas lokalgata. Mot Hagagårdens parkering reserveras plats inom vägområdet för att säkerställa behovet av vändplats. Eventuellt behov av trafikreglering sker med lokala trafikföreskrifter.

Kollektivtrafik

Vendelsö skolväg ca 400 meter från planområdet trafikeras av flera busslinjer. Dessa ansluter till Haninge och Tyresö centrum. Ett flertal bussar har också Stockholm som slutstation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i området. Planerad bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Område för allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar reserveras med u-områden i detaljplanen.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt tas om hand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Detta innebär ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet så långt möjligt.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i planområdets närhet. Bostäderna bedöms kunna anslutas till detta.

El- och tele

Bostäderna bedöms kunna anslutas till befintligt el- och telenät.

Avfall

Enligt kommunens avfallsplan ska hushållsavfall källsorteras. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna fastigheten. Återvinningsstationer finns vid Sågens centrum ca 500 meter nordväst om planområdet.

Bostäderna förbereds för källsortering. Miljöstugor som möjliggör källsortering och rationell hämtning planeras i anslutning till bostäderna.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖ

Buller

En utredning angående trafikbuller från Skansvägen och Skomakarvägen, med anledning av den planerade bebyggelsen, har utförts av Lars Örténholm trafikplanering AB i februari 2005. Denna visar att gällande riktvärden underskrids.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid.

Kvävedioxid

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet vad gäller kvävedioxid inte överstiga 60 µg/m³. Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kvävedioxidhalten för området år 1999 till mindre än 24 µg/m³ luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli 12-24 µg/m³. Mängden kvävedioxid beräknas med god marginal ligga under tillåtna maxvärde även efter planerad bebyggelse.

Svaveldioxid och bly

Miljökvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Normerna bedöms inte överskridas med planerad bebyggelse.

Partiklar (PM10-halter)

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt 50 µg/m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller 40 µg/m³ under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten för det aktuella området under 39 µg/m³. Skadliga partiklar förorsakas främst av biltrafiken. I mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex vid uppvärmning av bostäder. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka partikelhalten mer än marginellt.

Bensen

Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärde för bensen i luften inte överstiga 5 µg/m³. SLB har under 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I det aktuella området beräknades värdet till 0,5 – 1,0 µg/m³. Med de trafikmängder som beräknas uppkomma (ca 150 f/dygn) efter exploatering i planområdet bedöms det fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

Kolmonoxid

Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafiken som eldning med ved och olja. Inom planområdet är det främst biltrafiken som orsakar framtida utsläpp. Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt 10 milligram/m³ luft. Gränsvärdet bedöms inte överskridas inom planområdet.

Generellt om miljö kvalitetsnormerna

Även om miljö kvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan. Området är dock välförsörjt när det gäller kollektivtrafik med flera busslinjer på Vendelsö skolväg med anslutning till pendeltåg vid Haninge centrum. Det finns också infartsparkeringar vid Gudöbroleden ca 1 km norr om planområdet. Den regionala påverkan av biltrafik från planområdet bedöms därför bli marginell.

Störningar under byggtiden

Allt byggande innebär att omgivningen påverkas. De störningar som kan uppfattas som mest besvärande är buller från sprängningar, bergborrningsarbeten och markvibrationer. Dessutom kan byggtrafik till och från arbetsplatsen uppfattas som besvärande. Gångstråken genom området kommer att störas under byggtiden.

Eventuell sprängning måste ske så att störningar för de närboende begränsas. Även tiderna för störningar ska begränsas. Besiktning och kontrollmätning ska ske i samband med byggnation genom byggherrens försorg. Skyddsvärd vegetation ska inhägnas eller skyddas på annat lämpligt sätt under byggtiden. Byggarbetet skall bedrivas enligt miljöförvaltningens lokala föreskrifter och Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och övriga allmänna anläggningar.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Anna Galli, WSP Stadsutveckling i samarbete med Mats Jakobsson, Kristine Månsson, Bengt Grönberg, Kjell Flygelholm, Lars Berglund och Kent Lindgren, Haninge kommun samt företrädare för Skanska Nya Hem AB. Illustrationer har utarbetats av Ahlström Arkitektbyrå.