



Haninge
kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Dnr ks plan 4/2005

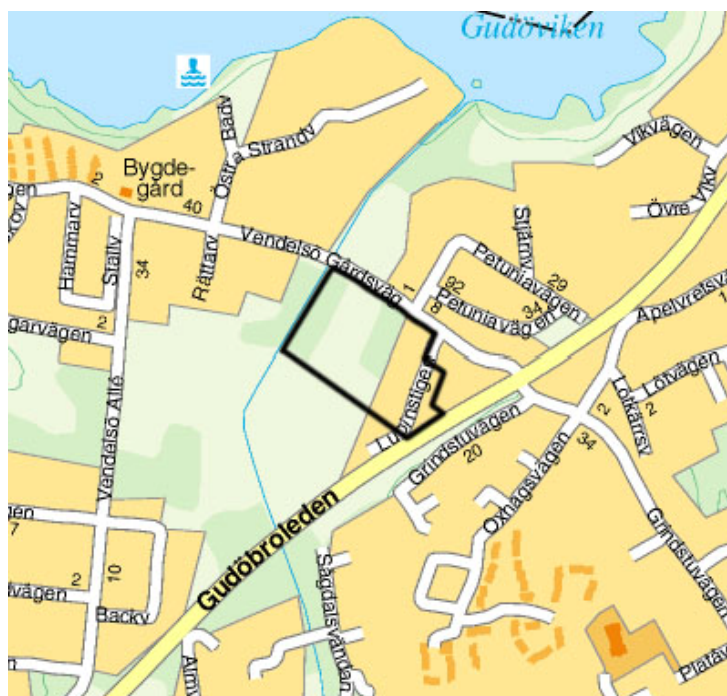
Antagandehandling

Detaljplan Vendelsö 3:480 m fl Vendelsö Gårdsväg

Upprättad den 2 januari 2006

Reviderad den 7 augusti 2006

PLANBESKRIVNING



HANINGE KOMMUN Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Arkitektfirma
Torsten Egerö

Inger Holmqvist
Planchef

Rikard Lundin
Planarkitekt

Rombus Arkitekter AB
Kaija Tammelin

PLANENS SYFTE

Planläggning av området har aktualiserats av SBV Fastighets AB, ägare till den obebyggda fastigheten Vendelsö 3:480. SBV önskar där bygga en s k trädgårdsstad med parhus, radhus och flerbostadshus. För att få en bra markanvändning och ett bättre sammanhang har planen utvidgats mot öster för att innefatta all obebyggd mark mot Gudöbroleden.

Planen syftar också till att möjliggöra en mindre breddning av Vendelsö Gårdsväg samt en planläggning av Lupinstigen.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger ca 5 km nordost om Haninge centrum och omedelbart väster om Gudöbroleden. Det gränsar i norr mot Vendelsö Gårdsväg och i väster mot Lyckån. I söder gränsar området mot den obebyggda fastigheten Vendelsö 3:1141.

Areal

Planområdets totala areal är ca 2,8 ha varav ca 0,5 ha är allmän plats och ca 2,3 ha kvartersmark.

Markägoförhållanden

Haninge kommun är ägare till gatumarken samt avses bli det till naturmarken. Vidare äger kommunen fastigheten Vendelsö 3:1714. I övrigt är marken i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det aktuella planområdet fanns med som utbyggnadsområde redan i Översiktsplan 1992.

I gällande översiktsplan som antogs den 7 februari 2005 tillades att Lyckåns dalgång skall utgöra grönstråk/spridningskorridor.

Program

Kommunfullmäktige antog den 3 maj 1993 ett program för Vendelsögårdsområdet. Programmet, som skall ligga till grund för detaljplanläggning i området visar dels bostäder dels att Lyckåns dalgång skall tas till vara som spridningskorridor. Föreliggande detaljplan ingår i detta programområde.

Vidare beskrivs i programform syftet med föreliggande detaljplan i det underlag som låg till grund för kommunstyrelsens beslut om planuppdrag den 21 februari 2005, § 37. I underlaget redovisas förutsättningar, tilltänkta hustyper osv. Berörda fastighetsägare informerades om beslutet inklusive underlaget den 29 mars 2005. Uppdraget har också redovisats i kommunens vanliga informationskanaler till allmänheten.

Slutligen har ett förslag till utvecklingsprogram för Vendelsö, Gudö och Vendelsöalm utarbetats. Programmet har gått ut på remiss under hösten 2005. Programmet utgår ifrån att förtätning sker bl a i detta område.

Detaljplaner

För västra delen av planområdet har tidigare upprättats Förslag till byggnadsplan för delar av Gudö och Vändelsö m m i Österhaninge socken, B 64. Förslaget fastställdes den 30 april 1953 och visar att marken här var tänkt som allmän plats / grönområde. Byggnadsplanen har aldrig blivit genomförd i denna del och ersätts med föreliggande detaljplan.

För den östra delen av planområdet har tidigare gällt utomplansbestämmelser, U 26. Dessa upphävdes den 9 maj 2002 varför denna del saknat detaljplan.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Beslut om planläggning

Kommunstyrelsen beslutade den 21 februari 2005, § 37, att detaljplan som medger bostäder skall upprättas för området.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Beskrivning av planområdet.

Området utgörs ursprungligen av jordbruksmark under Vendelsö Gård. Med början år 1907 styckades marken i stora fastigheter avsedda för fritidshus. Fastigheten Vendelsö 3:480 hade tidigare i det sydöstra hörnet ett mindre bostadshus med uthus. Byggnaderna är rivna. En del av marken väster om Lupinstigen blev under 1950-talet delvis påfylld med ett upp till 3 meter tjockt lager av massor. Markytan har därefter blivit beväxt med buskar och enkla lövträd. Fastighetens västligaste del är ett våtmarksområde där Lyckån i högvattenstider åstadkommer vattensamlingar. Här finns en tät vegetation av al, asp och björk.

Berörd del av kommunens mark har aldrig blivit påfylld och ligger därför lägre än omgivningen. Även denna del har en relativt skräpig trädvegetation. Berörd del av fastigheten Vendelsö 3:133 är skött delvis som

villaträdgård med gräsmatta, delvis som naturmark.

Området lutar från Gudöbroleden ner mot Lyckån. Plushöjden nära leden är ca +27,0 och vid ån ca +19,7.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts med sondering i 16 punkter. Sonderingen visar att förekommande fyllning varierar mellan 0 och drygt 3 meters tjocklek. Under denna finns närmast ån ett lager gyttja med ca 2 meters mäktighet. Gyttjan vilar på ett lager lera om 3 till 6 meters tjocklek. Denna i sin tur ligger på friktionsjord som sträcker sig ner till berget. Djupet till berg har undersökts i områdets sydvästra hörn och var där drygt 32 meter.

Föreslagna småhus bör grundläggas på stålplålar, flerfamiljshus på betongplålar. Den uppfyllda marken bedöms ha sådan bärighet att den tål kommande väg- och trädgårdsytor utan besvärande sättningar. Kommunens icke påfyllda markyta bör i god tid belastas så att den mjuka marken pressas ihop och framtida sättningar minimeras.

Miljötekniska förhållanden

Eftersom delar av området utgörs av uppfylld mark har en översiktlig respektive kompletterande miljöteknisk markundersökning gjorts. Undersökningen omfattar metaller och organiska föreningar i jord och grundvatten. Resultatet visar att det endast finns små till måttliga föroreningar på ett djup av 1,5 till 2 meter varför de inte utgör någon miljö- eller hälsorisk. Inga förhöjda halter har påträffats i grundvattnet vilket tyder på att det inte förekommer föroreningsspridning i området.

Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfylls, dvs marken är lämplig bl a för bostadsbebyggelse och parker. Viss miljökontroll kan också bli aktuell i samband med schaktningsarbeten.

Lyckån

Planområdet gränsar mot Lyckån och marken lutar ner mot ån varför både ytvatten och vatten i marklagren rinner hit. Lyckåns vattenstånd påverkas av variation i tillrinningen till Lycksjön och i åns dalgång. Dessa variationer är dock tämligen små. Däremot påverkas ån kraftigt av Drevvikens vattenstånd. Vanligen ligger åns vattenyta under +19,5 men vid högvatten i Drevviken stiger ån till omkring +20,0. Enligt SMHI kan i ett hundraårsperspektiv vattnet någon gång stiga ända upp till +20,9. Därför får dränerande ledningar och liknande inte läggas lägre än +21,0.

Lyckåns våtmarksområde

En ekologisk undersökning har gjorts beträffande våtmarksområdets vegetation m m. Man kunde då inte finna några sällsynta eller hotade arter av vare sig växter eller djur. Men lövskogsmiljön är av värde som häckningslokal för fåglar. Samtidigt fungerar troligen hela området längs Lyckån som

spridningskorridor för andra djur.

En träridå närmast Lyckån bör sparas liksom en del björkar. I övrigt kan en gallring ske närmast bebyggelseområdet.

Sjösänkning

Lyckån ingår i sjösänkningföretaget Flaten-Långsjön-Drevviken från 1864. Företaget som är registrerat i länsstyrelsens databas över förrättningar, reglerar sänkning av vattennivån i dessa sjöar. Åtgärderna avser ändring av dammarna vid Nyfors, Gammelforsen och Gudö å. Av handlingarna i ärendet framgår inte i vad mån dessa åtgärder blivit vidtagna. Inga åtgärder föreskrivs för Lyckån och företaget syns heller inte i övrigt ha någon inverkan på planområdet.

Radon

I den översiktliga markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen, klassas planområdet som lågriskområde. Eftersom marken består av gyttja och lera så finns heller inte anledning att befara problem med markradon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Offentlig service

Närmast belägna skolor är Hagaskolan och Lyckebyskolan ca 1,5 km söder om planområdet. Båda skolorna har f n begränsad kapacitet men med prognosticerad befolkningsminskning beräknas situationen förbättras successivt.

En ny förskola är under byggnad vid Vendelsö Allé väster om Lyckån.

I Vendelsö bygdegård finns tillgång till lokaler för möten och föreningsliv. Och bortom bygdegården finns en allmän badplats i Drevviken.

Kommersiell service

I Sågens centrum ca en km söder om planområdet finns dagligvaror och viss postservice. Trollbäckens centrum i Tyresö ligger ca 3 km norr om planområdet. Där finns såväl dagligvaror som en del specialbutiker.

Kollektiv trafik

Vendelsö Gårdsväg trafikeras av en busslinje nr 824 mellan Handen och Tyresö centrum. Busshållplats finns intill planområdet. På Gudöbroleden går ytterligare fem busslinjer. Några av dessa har Stockholm som slutstation.

Hållplatser finns i korsningen med Vendelsö Gårdsväg med gång- och cykeltunnel under Gudöbroleden. Vid korsningen finns också en infartsparkering.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns både öster, norr och väster om planområdet. De behöver dock kompletteras för anslutning till den nya bebyggelsen. Avloppsvattnet pumpas i sjöledning till Vega och den avloppstunnel som ansluter till Henriksdals reningsverk i Stockholm.

Energi och uppvärmning

En nybyggd elnätstation norr om Vendelsö Gårdsväg kan förse planområdet med el både till kraft och värme. Öster om Gudöbroleden byggs en fjärrvärmeledning mellan Handen och Tyresö. Planområdet avses kunna bli anslutet till denna ledning.

Avfall

Krav på källsortering av hushållsavfall gäller enligt kommunens avfallsplan. Sorteringen innebär att man skall skilja på brännbart och icke brännbart material. För flerbostadshus krävs utrymme även för grovavfall och elavfall.

En återvinningsstation för tidningar och förpackningar finns vis Grindstuvägen omedelbart norr om Gudöbroleden. Aktuellt planområde utgör inte ensamt underlag för ytterligare en station men tillsammans med annan tillkommande bebyggelse i närområdet kan behovet av en komplettering behöva ses över.

Risker

Gudöbroleden är en sekundärled vilket innebär att den är tillåten för transport av farligt gods. Riskbedömning har gjorts av Brandskyddslaget den 29 juni 2005 med komplettering den 6 dec 2005. Bedömningen visar att det är liten trafik med farligt gods, att trafiken kan öka tillfälligt om Nynäsvägen behöver stängas av men att detta är sällsynt samt att farten hålls nere av den rondell som finns intill området. Enstaka transporter av brandfarliga vätskor förekommer medan transport av brandfarlig gas förväntas vara sällsynt.

Det är m a o mycket liten risk för en vägtrafikolycka med farliga konsekvenser. Icke desto mindre kan säkerheten höjas dels genom att förekommande bullerplank hålls täta i nederkant så att vätskespill inte kan rinna in i området, dels genom att byggnaderna öster om Lupinstigen får utrymningsmöjlighet västerut för den händelse att en kraftig brand skulle uppstå på Gudöbroleden.

I beräkningarna har utgångsläget varit en s k pölbrand där den utspillda pölens diameter varit 15 meter dvs samma som vägbanans bredd samt att den rinnande vätskan runnit ända fram till bullerplanket. Strålningsnivån

vid närmaste planerad byggnad blir då inte så hög att fasaden antänds. Inte heller vid en s k schablonbrand i en pöl med 20 meters diameter skulle strålningsnivån bli för hög. Någon risk för explosion av bensinångor bedöms inte heller föreligga.

Bullerplanket har visserligen träpanel men stommen är av betong som motstår genombränning. Träpanelens bidrag till brandförloppet blir mycket litet.

Buller

Bostadsområdet gränsar mot både Vendelsö Gårdsväg och Gudöbroleden. En trafikbullerutredning har gjorts. Beträffande bullerskydd se denna rubrik i avsnittet FÖRÄNDRINGAR.



Parhus med tomtgata

Vendelslö 3:480 m fl
Vy tomtgata
ROMBUS ARKITEKTER AB
tel. 08-180808 aug 2005

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Detaljplanen möjliggör byggande av en s k trädgårdsstad med enfamiljs- hus i form av parhus samt radhus/tvåvånings flerbostadshus och ett högre flerbostadshus med lokaler. Parhusen nås genom tomtgator som utgör en gemensamhetsanläggning. Till denna anläggning hör också en gemensam lekplatsyta. Övriga byggnader ligger mot kommunala lokalgator.

Parhusen är placerade relativt tätt och på enhetligt avstånd från gatan med gatufasaderna i liv. Emellan dem finns utrymme för carport eller garage. Marken är tänkt att delas in i enskilda tomter med tillfart via en gemensamhetsanläggning. Mot Vendelsö Gårdsväg får sättas upp ett insyns- skydd längs privata tomtgränser.

Utefter Lupinstigen kan byggas bostadshus i två våningar, utformade antingen som radhus eller som flerbostadshus. I hörnet mellan denna gata och Vendelsö Gårdsväg föreslås som entrébyggnad ett något högre hus i tre till fyra våningar. Avsikten är att detta hus skall inrymma smålägenheter för uthyrning samt i bottenvåningen någon form av närservice. Närmast Vendelsö Gårdsväg medges endast en våning.

Närservice

I entréplanet på hörnhuset kan inrymmas närbutik, café och/eller annan service.

Parkering

Till parhusen ordnas två parkeringsplatser per hus dels i carport och dels på förgårdsmark. Dessutom finns plats för gästparkering vid tomtgatans vändplaner.

Radhusen får 12,5 platser för boende och 2 platser för besökare per 1000 kvm bruttoarea.

För flerbostadshus ordnas parkering enligt kommunens riktlinjer med 1,24 platser per normallägenhet om 70 kvm, inkluderande besöks- parkering. För smålägenheter kan parkeringstalet komma att reduceras.

Till detta kommer parkering för eventuell närbutik eller annan service.

Lokalgator

Planen möjliggör en breddning av Vendelsö Gårdsväg så att körbanan blir 6,5 meter bred, samt en kombinerad gång- och cykelbana med en bredd av 3 meter utefter vägens sydvästra sida.



LUPIN VÄGEN

VENDELSÖ GÅRDS
VÅG

VENDELSÖ 3:480 m.f.k.
VENDELSÖGÅRDS VÅG

RÖMIBUS 2006-04-07

Lupinstigen ges en körbanebredd om 5,5 meter. Den kan få en 2 meter bred gångbana utefter sin östra kant. I den södra änden kan byggas en vändplats.

Tomtgator

Inom gemensamhetsanläggningen inryms tomtgator med en körbanebredd om 4,5 meter samt en 2 meter bred gångbana. Dessutom visas utrymme för en lekplats.

Våtmarken

Våtmarken vid Lyckån är utlagd som Naturmark dvs som en allmän plats. Marken förutsätts bli uppsnyggad men ändå behålla en funktion som spridningskorridor för djurlivet.

Nuvarande täta vegetation glesas ur. En rad med alar lämnas utefter ån och enstaka björkar lämnas mellan ån och uppfyllnaden. I övrigt lämnas våtmarken som ett översvämningssområde.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 4 april 2005, skall vara vägledande för dagvattenhanteringen.

Områdets mark är dock för ogenomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Vattnet får därför transporteras i ledningar till fördröjningsmagasin och vidare i våtmarken ner till Lyckån.

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar dras i Vendelsö Gårdsväg och i Lupinstigen vilket möjliggör anslutning för intilliggande fastigheter. Parhusen kopplas var för sig till privata gemensamma ledningar i tomtgatan.

Tillgänglighet

Eftersom området är relativt plant är tillgängligheten för kommande bebyggelse mycket god. Höjdsättningen för parhusen avses utföras så att alla huvudentréer vid behov kan göras tillgängliga enligt gällande regler beträffande lutning och längd.

Bullerskydd

Vendelsö Gårdsväg trafikeras av ca 1000 fordon per dygn. Framtida trafikökning bedöms bli marginell. Trafikbullernivån ligger under det av riksdagen rekommenderade riktvärdet 55 dbA. Nivån är beräknad utan någon form av avskärmning. Om uthus, plank eller liknande uppförs kan nivån sänkas ytterligare. Några särskilda bullerdämpande åtgärder har inte ansetts erforderliga.

Gudöbroleden trafikeras av ca 12.000 fordon per dygn. I framtiden kan tänkas viss men måttlig trafikökning. Mot fastigheterna Vendelsö 3:133 respektive Vendelsö 3:1141 finns två bullerplank. Båda bullerplanken ansluter mot mark. I mellanrummet ligger en relativt låg jordvall.

Enligt en utförd trafikbullerutredning bör de två nuvarande bullerskärmarna byggas ihop med en bullerskärm med höjden minst 2 meter över vägbanan. Med denna åtgärd får samtliga byggnader högst 55 db(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad med boningsrum. Flera av byggnaderna får lägre än 50 dbA. Maximalnivån blir högst 70 dB(A). Jordvallen kan avlägsnas. Även det tillkommande bullerplanket förutsätts ansluta mot marken.

Barnperspektiv

Det kan antas bli många barn i småhusen och få om ens några i flerbo-stadshuset. Inom planområdet finns utrymme för en lekplats. Den ligger inom en gemensamhetsanläggning varför det blir de boendes ansvar att utrusta och underhålla lekplatsen.

Utrymme för fri lek finns bl a på ängarna i söder, på badplatsen vid Drevviken, i Lötkärr/Gudö-området och i Tyresta nationalpark. Verksamhet för 10 – 12-åringar och för tonåringar förekommer i Lyckebyskolan.

Alla gator inom planområdet förses med gångbana. Utom planområdet finns gång- och cykelbanor till daghem, skolor och grönområden. Busshållplats för flera busslinjer finns omedelbart intill planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöredovisning

Detaljplanen innebär inte sådan påverkan av betydelse för miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedömts vara nödvändig. Denna bedömning har redovisats i uppdragsunderlaget till kommunstyrelsen och varit föremål för samråd med länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer

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

Kvävedioxid

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och bulleranalys, SLB-analys, beräknades kvävedioxidhalten för området år 1999 till mindre än $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Enligt prognos för år 2006 beräknas nivån bli $12 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Även med den förtätning som möjliggörs av detaljplanen så beräknas mängden kvävedioxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

Svaveldioxid och bly

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte överskridas med detaljplanens markanvändning.

Partiklar (PM10-halter)

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer partiklar 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 år 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten för planområdet under $39 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Skadliga partiklar orskas främst av biltrafiken, i mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja t ex vid uppvärmning av bostäder. Den utökning av bebyggelsen som kan ske i planområdet bedöms inte påverka partikelmängden mer än marginellt.

Bensen

Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärdet för bensen i luften inte vara högre än $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. SLB har under år 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I planområdet ligger värdet mellan $0,5$ och $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Med de trafikmängder som beräknas uppkomma inom området bedöms det fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

Kolmonoxid

Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafik som eldning med ved och olja. Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $10 \text{mg}/\text{m}^3$ luft. Gränsen bedöms inte överskridas inom planområdet.

Generellt angående miljö kvalitetsnormerna

Även om maxvärdena i miljö kvalitetsnormerna inte överskrids inom planområdet kan ändå den trafikökning som tillkommande bebyggelse genererar ha en viss regional påverkan t ex genom den biltrafik som har

Stockholm som mål. Området är dock mycket välförsörjt när det gäller kollektivtrafik med busshållplatser i direkt anslutning. Den regionala påverkan av biltrafik från planområdet bedöms därför som marginell.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Inom kommunen har bl a följande tjänstemän medverkat i planarbetet:

Inger Holmqvist, planchef
Rikard Lundin, planarkitekt
Ronny Jarnestedt, vatten och avlopp
Kent Lindgren, trafik
Anita Persson, miljö
Kjell Flygelholm, exploateringschef

Från exploitören har följande personer deltagit:

Johan Spanne	SBV Fastigheter AB
Torsten Egerö, planförfattare	Arkitektfirma Torsten Egerö
Sten Köhlberg, arkitekt	Rombus Arkitekter AB
Kaija Tammelin, plantekniker	Rombus Arkitekter AB
Kenneth Gessler, projektledare	GDM AB

Följande sakkunniga har medverkat med utredningar:

Brandskyddslaget AB, riskbedömning
CONEC konsulterande ekologer
Ingemansson Technology AB, trafikbuller
Nova Markkonsult AB, VA- och landskapsfrågor
WSP Samhällsbyggnad, geoteknik med miljöteknik

PLANHANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser och illustration

Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning