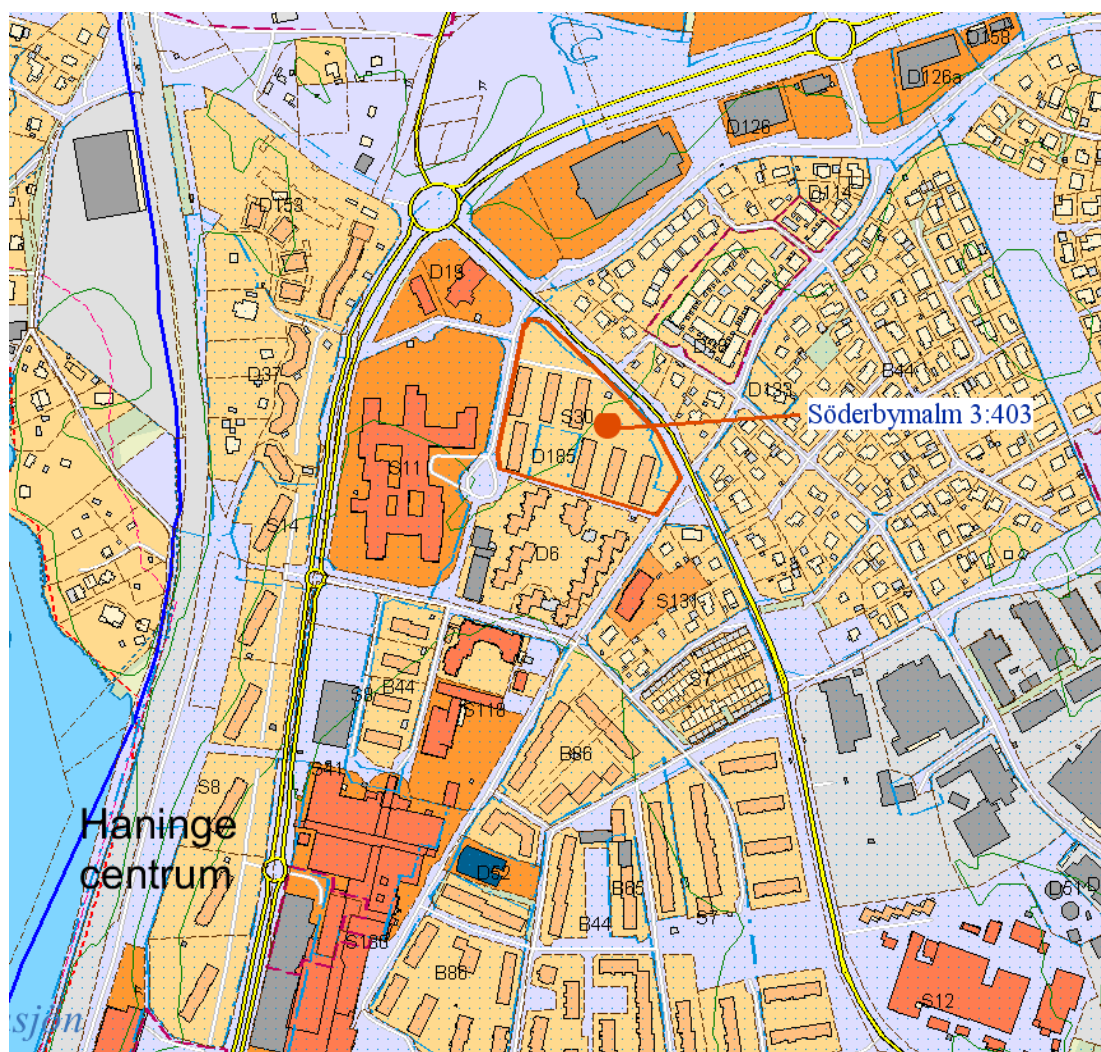


Detaljplaneprogram för Söderbymalm 3:403 Dalarövägen - Runstensvägen

Kommundelen Handen, Haninge kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	3
PLANFÖRHÅLLANDEN, GÄLLANDE PLANER OCH FÖRORDNADEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
PROGRAMFÖRSLAGET	8
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	11
RIKTLINJER FÖR FORTSATT PLANERING	11

SAMMANFATTNING

Ett bostadsområde med flerbostadshus i centrala Handen, Söderbymalm 3:403 (Dalarövägen – Runstensvägen), som förvaltas av Haninge Bostäder, föreslås bli förtätat med fler bostäder. De nya bostäderna, ca 150 lägenheter, föreslås i 3-7 våningar i anslutning till gatorna huvudsakligen på nuvarande markparkering. Entréer sker både från gatu- och gårdssidan. I gatuplanet ges möjlighet till allmänna lokaler. Parkeringen, både för befintliga och nya bostäder, sker i garage under byggnaderna och gårdarna, längs gatorna och i mindre grupper på mark i kvarteret. Ett genomförande bedöms berika nuvarande bostadsmiljö genom tillskott av gröna ytor i kvarteret, men även nuvarande gatumiljö förbättras genom att nybebyggelsen gör gatan tydligare, innehållsrikare och bidrar till att dämpa hastigheten.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Haninge Bostäder AB har nyligen uppfört ett bostadshus på fastigheten Söderbymalm 3:403. Därefter har en förfrågan inkommit från Haninge Bostäder AB om ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten (se översiktskarta).

SBF och Haninge Bostäder AB är överens om att inleda planarbetet med ett detaljplaneprogram, trots att det inte är nödvändigt enligt nya Plan- och bygglagen.

Kommunstyrelsen har i beslut 2012-01-23 § 18 gett stadsbyggnadsnämnden och dess förvaltning i uppdrag att pröva en förtätning av Söderbymalm 3:403 med bostäder genom ett planprogram.

Syftet med föreliggande detaljplaneprogram är att ange förutsättningar och villkor för ytterligare bostäder i kvarteret. Programmet ska översiktligt belysa och klarlägga markanvändningen inom området och ange inriktningen för kommande detaljplaneläggning. Ett godkänt detaljplaneprogram ligger sedan till grund för fortsatt planprocess med formell detaljplan.

Programområdet avgränsas i norr och väster av Dalarövägen, i öster av Runstensvägen, i söder av Garagevägen.

Vision/målsättning

Inom Haninge kommun pågår i samverkan med regionorgan ett arbete med att förstärka den regionala stadskärnan för Haninge. Aktuellt programområde ligger inom den del där ytterligare ansträngningar kan och bör göras för att uppnå en tätare stadsbebyggelse för att utnyttja och förstärka serviceutbudet och för att uppnå en mer tilltalande fysisk stadsstruktur med tydligare gatu- och gårdsrum samt förnyelse av parker för att försköna stadsdelen Handen.

Arbetsorganisation/medverkande

Denna programhandling har upprättats i samarbete mellan kommunens förvaltningar och Haninge Bostäder AB under medverkan av plankonsult (Tyréns) samt konsult för preliminär analys av trafikbuller och risker.

PLANFÖRHÅLLANDEN, GÄLLANDE PLANER OCH FÖRORDNANDEN

Markägoförhållanden

Kvartermarken inom programområdet ägs av Haninge Bostäder. Omgivande gatumark ägs av Haninge kommun (mindre avsnitt är fortfarande i enskild ägo). Norr och öster om kvarteret finns enskilt ägda bostadsfastigheter, väster därom ligger Handens sjukhus, ägt av Landstinget. I nordväst finns en drivmedelsanläggning ägd och i drift av Statoil. I söder finns bostäder ägda av bostadsrättsföreningen Syrenen.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2005-02-07, anger pågående användning.

Utvecklingsprogram

Programområdet omfattas av utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge (antagen av kommunfullmäktige 2011) som utgör ett policydokument för utveckling av kommunens centrala delar. I en fördjupad studie: Tätare Haninge, framtagen av Spacescape 2011, visas exempel på hur en sådan förtätning kan ske och vad som kan uppnås. Viktiga mål att uppnå är

- Rama in och definiera det offentliga rummet
- Tydliggör gränser för privata gårdar
- Utveckla gröna områden till tydliga gemensamma parker
- Utveckla vägar till stadsgator
- Skapa attraktivitet och trygghet med gångstråk och gator längs med fasader med entréer
- Intensifiera bebyggelsestätheten i centrala lägen och längs centrala stråk

Detta innebär att en förtätning av aktuellt kvarter med bostäder mot angränsande gator (Dalarövägen och Runstensvägen) är både möjlig och önskvärd ur dessa aspekter. En strävan ska därvid vara att få till stånd entréer, bostadskomplement och service i gatuplanet.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller idag en äldre detaljplan som reglerar befintlig 3-våningsbebyggelse med parkering samt detaljplan D 185, laga kraft 2007 som reglerar befintligt 7-våningshus och kompletterande parkering i nordost. Dessutom tangeras området av delar av detaljplaner för omgivande områden, där avsikten varit att bredda befintliga gator på bekostnad av kvartersmark inom det aktuella området. Dessa utökningar av gatumarken har dock aldrig kommit till stånd annat än ett mindre intrång på kvartersmarken för busshållplats. Fastighetsreglering för detta intrång har dock inte skett.

Riksintressen och förordnanden

Inga riksintressen, Natura 2000-områden eller Naturservat/nationalpark berör programområdet.

Ekologiskt hållbarhetsprogram

Kommunstyrelsen har 2011 beslutat om ett ekologiskt hållbarhetsprogram för Vega. Där sägs dock att programmet ska appliceras på ny bebyggelse i största allmänhet. Det berör: Planering och byggnader, energi, transporter, dagvatten, grönska, avfall, information.

Fortsatt planering av aktuellt område sker med hänsyn till detta program i tillämpliga delar.

Gestaltningssprogram för den yttre miljön i Haninge kommun

En remisshandling finns framtagen för gatumiljön. Där beskrivs utformningskrav vid nyexploatering av gator, men föreliggande planprogram som utgår från befintliga gator, är i linje med gestaltningssprogrammets intentioner kring gatumiljön i stort.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets karaktär

Området som berörs av nybebyggelse sluttar mot nordväst utmed Dalarövägen. Det är till största delen taget i anspråk för markparkering med enstaka löv- och barrträd som solitärer eller i grupper. För de delar som inte har parkering ger gällande detaljplan rätt att anlägga sådan. All parkering, idag ca 130 bpl, ligger på kvartersmark. De obebyggda delarna ger ett torftigt intryck.

Söder om parkeringsytorna finns lamellhus i tre våningar, parallellställda och utan fönster på gavlarna. Angränsande gator har gångbanor eller gång- och cykelbanor i direkt anslutning till gatorna, som är dimensionerade för buss. Ingen trädplantering finns utmed gatorna.

Norr om Dalarövägen ansluter lummiga villaträdgårdar. Öster om Runstensvägen finns en grönyta som kan utvecklas till en skickspark.

Historik, utvecklingstendenser

Det äldre bostadsområdet tillkom i samband med att intilliggande Handens sjukhus uppfördes. Området är med sitt centrala läge i Handen nära centrum och kommunikationer attraktivt för fortsatt bebyggelseutveckling med främst bostäder. Det senaste tillskottet i kvarteret i form av ett 7-våningshus beror bl.a. av detta.

Fortsatt bebyggelseutveckling ska ske med hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär. Det ska tillföra kvaliteter och aktiviteter till förmån både för befintliga hyresgäster, fastighetsägare i villakvarteren, de kommande bostadsinnehavarna och för allmänheten. Detta kan bl.a. ske genom att berika gatorna med trädplantering, lägga nybebyggelsen nära gatan, utveckla befintlig park, skapa gröna ytor för samvaro och lek ovanpå parkeringsgaragen, få till stånd ett café och andra allmänna lokaler i entréplanet med entré mot gatan.

Vatten

Programområdet tillhör Tyresåns avrinningsområde. Programområdet påverkar vattendragen genom att ytvatten, dagvatten samt vattenföringen i marklagren rinner mot Drevviken.

Fortsatt dagvattenplanering ska ske med hänsyn till utredningen "Tyresån, mål och åtgärder", som färdigställdes 1996.

Landskap och natur, naturmiljöer

I programrådets sydöstra del, hörnet Runstensvägen – Dalarövägen, finns en mindre parkyta som bör utvecklas innehållsmässigt. Ca 300m norr om programområdet finns ett naturområde av parkkaraktär som nås via en planskild korsning med Gudöbroleden. Längre västerut når man planskilt med Nynäsvägen naturmarkerna kring Dammträsk och Mellanberg. Ca 700m väster om programområdet tar Rudans friområde vid.

Lokalt är det viktigt att programrådets omgivande gator förses med trädplantering för att förbättra mikroklimatet.

Landskapsbild, geologi

Programområdet har som fastighetens namn antyder en undergrund delvis av malmkaraktär, dvs grusås. Landskapet domineras helt av gles stadsbebyggelse med lamellhus (och ett punkthus) inom kvarteret och med gles villabebyggelse norr och öster därom. I söder respektive väster dominerar mer massiva tegelhus i form av flerbostadshus respektive Handens sjukhus. Längre åt nordväst finns i ett även i övrigt tätt flerbostadshusområde ett landmärke i form av ett 14 våningar högt bostadshus som bildar port till Handen från norr.

Kulturmiljöer

Inga kända fornlämningar eller någon värdefull kulturhistorisk bebyggelse finns inom området eller i dess närhet.

Bebyggelse

Området är idag bebyggt med 7 st 3-vånings källarlösa lamellhus från 1970-talet med sammanlagt 147 lgh samt ett nyligen uppfört punkthus med 34 lgh i 6 våningar och souterrängvåning.

Service och arbetsplatser

Kommersiell service finns i anslutning till programområdet, dels ett kommuncentrum (Haninge centrum) ca 300m söder därom, dels en stormarknad (Port 73) ca 600m norr därom. I båda finns ett

stort utbud av varor och tjänster, såväl dagligvaror som sällanköpsvaror. Annan service, såsom närsjukhus (Handens sjukhus) och äldrevård, finns i omedelbar närhet till programområdet.

Närmaste förskola finns utmed Runstensvägen ca 100m söderut, grundskola något hundratal meter längre söderut. Gymnasieskolorna tar vid längre åt sydost utmed Dalarövägen med början ca 300m från programområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området påverkas av buller främst från trafiken på Dalarövägen norr om programområdet. Trafikbuller från Runstensvägen och slingan in mot Handens sjukhus påverkar endast marginellt bullersituationen. Trafikbullerutredning har utförts av Ramböll 2012-04-10. Dess slutsats och kommentarer i korthet:

De planerade byggnaderna får på exponerad sida utmed Dalarövägen ekvivalent ljudnivå högst 65 dB(A) och maximal ljudnivå högst 80 dB(A). Med föreslagen bebyggelse och skärmar erhålls en "ljuddämpad sida" på gårdssidan. Därmed kan avstegsfall tillämpas för byggnaderna som på gårdssidan får under 50 dB(A) ekvivalentnivå. Där kan uteplatser placeras i ett soligt väderstreck med en maximalnivå under 65 dB(A) och som därmed klarar riktvärdet 70 dB(A) maximal nivå.

Befintliga byggnader på nordöstra sidan av Dalarövägen (friliggande småhus) får inte någon nämnvärd ökning av ekvivalent eller maximal ljudnivå på grund av reflexer från de planerade byggnaderna.

Befintlig busshållplats utmed Dalarövägen ger inte upphov till vibrationsproblem för bebyggelsen.

Transporter med farligt gods. Befintlig bensinstation

För att minimera olycksrisken rekommenderar länsstyrelsen att tät bebyggelse bör undvikas närmare än 75m från vägkanten på transportleder för farligt gods, men längs med sekundära transportleder för farligt gods, där enstaka bensintransporter sker, kan kortare avstånd tillämpas. Länsstyrelsen i Stockholm ställer krav på att riskerna analyseras vid planläggning inom 100m från transportleder för farligt gods och bensinstationer.

Gudöbroleden öster om riksväg 73 utgör sekundär transportled för farligt gods, vilket dock inte påverkar programområdet. Dalarövägen inom Handen är inte sekundärled för farligt gods och påverkar därmed inte heller programområdet från risksynpunkt. Däremot innebär närheten till befintlig bensinstation (Statoil) ca 60m nordväst om närmast föreslagen bostadsbebyggelse en riskfaktor, främst med avseende på tankbilars rörelse till och från anläggningen. Ramböll har tagit fram Riskanalys - Förtätning av bostäder nära Statoils bensinstation i Handen, 2012-03-20. Där konstateras följande om bensinstationer (utdrag ur 1st rapport 2000:01):

- I nyplaneringsfallet bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100m från en bensinstation till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 25m från en bensinstation bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter närmare än 50m från en bensinstation bör undvikas.

Vidare konstateras i riskanalysen att tankbilar till bensinstationen i vissa fall nyttjar en direktinfart från Dalarövägen i norr till stationen som närmast ca 50m från planerad bebyggelse. I andra fall nyttjas infarten som ligger söder om bensinstationen via Dalarövägen/sjukhusinfarten som närmast ca 15m från den planerade bebyggelsen. Utfart för tankbilarna sker idag enbart via sjukhusinfarten som närmast ca 30m från befintliga bostäder och ca 10m från planerad bebyggelse.

Riskanalysen drar på detta stadium inte några närmare slutsatser av dessa fakta utan konstaterar att ytterligare analyser och studier krävs för att kunna ange sannolikheter för och konsekvenser vid en olycka, samt för att kunna ange motiv för avstegsfall.

Möjliga bearbetningar för att öka avståndet mellan bostäder och närmaste läget för tankbilar tas inte upp i riskanalysen men tillförs härmed planprogrammet som förslag till förbättringsåtgärder:

1. Till- och utfart till Statoilmacken förändras så att avståndet för tankbilar till befintlig och planerad bebyggelse ökas. I samband med pågående förstudie för cirkulationsplats i korsningen Dalarövägen – Vendelsövägen kan konsekvenserna utredas vid en egen in- och utfart till cirkulationsplatsen. En möjlig sådan 5-vägs cirkulationsplats illustreras i programmet, se bilagor (En sådan lösning ökar närmaste avståndet mellan bostad och tankbil från 10 till 20m.) .
2. Den planerade bebyggelsen ges en sådan planlösning och innehåll, så att t ex de nedersta våningarna närmast bensinstationen har annat innehåll än bostäder (utöver bottenvåningens parkering och föreslagna lokal). Detta får konsekvenser för kvarterets utnyttjande fullt ut för bostäder. Det illustreras inte, men är möjligt inom planprogrammets ram. (Avståndet mellan bostäder och tankbil kan i så fall öka med ett ytterligare ett par, tre meter.)
3. Nybebyggelsens placering. Avståndet mellan bebyggelse och närmaste tankbil och därmed avstånd till bensinstationen ökas ytterligare. Detta får konsekvenser för exploateringen, gårdsbildningen och gestaltningen och redovisas inte i föreliggande program utöver den bearbetning som skett efter att riskanalysen tagits fram.
4. Flyttning av Statoilmacken. Om kommunens ambition att förtäta centrala Handen med bostäder ska kunna fortgå, kan vissa befintliga bensinstationer komma att lägga en hämsko på bebyggelseutvecklingen. I aktuellt fall påverkar Statoilmackens läge t ex även utvecklingen av området norr om Handens sjukhus. (En flyttning till ett mer motorvägsnära läge kan vara en lösning på sikt.)

Radon

I området finns inga nämnvärda halter av markradon.

Förorenad mark

Det föreligger inga kända markföroreningar inom programområdet.

Trafik och kommunikationer

Gång- och cykelnät

Det finns idag gång- och cykelväg utmed Dalarövägen norr om flerbostadshuset (som utvidgad gångbana) och utmed Runstensvägen (delvis skild från körbana med gräsyta). På norra sidan Dalarövägen och utmed slingan av Dalarövägen till Handens sjukhus finns endast gångbana (trottoar).

Det är av vikt att framförallt Dalarövägen norr om flerbostadshuset förses med tydligare GC-väg, delvis skild från körbanan med trädplantering.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Dalarövägen i omedelbar anslutning till flerbostadshuset trafikeras av en rad busslinjer: 825, 830, 835, 836, 837, 840, 841, 893 (nattbuss) med målpunkter inom och utom kommunen. Programområdets lägenheter har högst 100-150m till denna busshållplats (400m bedöms vara det maximala avståndet en resenär förväntas förflytta sig mellan bostad och busshållplats; programområdet är m a o väl försörjt med busstrafik).

Avståndet till närmaste pendeltågsstation är ca 1 km.

Biltrafik

Dalarövägen norr om flerbostadshuset är huvudgata och är även dimensionerad för busstrafik.

Trafikflöden

Väg	Antal fordon/årsmedeldygn	Skyltad hastighet (km/h)	Andel tunga fordon (%)
Dalarövägen	7400	50	12
Dalaröv. (sjukhuset)	1150	30	4
Runstensvägen	1620	30	4

En förstudie har påbörjats för att ta fram förutsättningar för en cirkulationsplats i korsningen Dalarövägen – Vendelsövägen, där busstrafik förekommer i alla fyra riktningar. En cirkulationsplats där är ett led i att göra trafikmiljön säkrare och ses som en förutsättning för aktuellt programområde. Målsättningen bör vara att trafikmiljön får en sådan utformning kring programområdet att den naturliga trafikrytmen blir lägre än 50km/h (möjlighet finns att med skyltning åsätta hastigheten 40km/h, och vid förskola, sjukhus o.dyl. 30km/h). Utöver skyltade övergångsställen kan utformning med gångpassage tillämpas.

Även i fortsättningen bör biltrafiken på Garagevägen I gräns mot brf Syrenen regleras med vägbom.

Tekniska anläggningar

Dagvatten

I enlighet med Haninges dagvattenstrategi ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, d v s på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin för Haninge kommun poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Dagvatten ska i första hand fördröjas inom programområdet. Dagvattnet når därefter via ledningar ett dike som har förbindelse med en befintlig dagvattendamm inom ett naturområde ca 300 meter norr om programområdet.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Ledningar för rubricerade anläggningar byggs ut i erforderlig omfattning och omhändertas enligt kommunens VA-policy vid fortsatt utbyggnad av programområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska anpassas till långtgående källsortering och återvinning enligt kommunens avfallsplan. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten. Källsortering av byggmaterial under byggtiden förutsätts.

Utrymme för lokal insamling och hämtning av hushållens avfall finns centralt i området. Vid fortsatt utbyggnad inom området måste utrymmena utökas både ytmässigt och för fler fraktioner.

Närmaste återvinningsstation finns vid Port 73 ca 500m norr om programområdet.

El och uppvärmning

Programområdet är tillgängligt för fortsatt utbyggnad av elnät och fjärrvärme. Solfångaranläggningar och/eller bergvärme kan bli komplement. Långtgående isolering av byggnaderna är en väsentlig åtgärd för att spara energi. Genomförandet sker med hänsyn till ställda miljökrav och i enlighet med Haninge Bostäders miljöpolicy.

PROGRAMFÖRSLAGET

Bebyggelse

Ny bebyggelse i form av bostäder föreslås längs Dalarövägen och i anslutande gathörn vid sjukhusinfarten och vid Runstensvägen. Bostadsbebyggelsen förläggs nära gata, åtskild från gång- och cykelbana av en smal grönremsa. Mot Runstensvägen föreslås att nybebyggelsen nyttjar en del av gatumarken och att GC-vägen följer befintlig gatusträckning.

Bostäderna föreslås utmed Dalarövägen mot villorna i 3 våningar, medan hushöjden i nordvästra gathörnet vid sjukhusinfarten medges i 7 våningar och i hörnet vid Runstensvägen i 6 våningar. Bostäderna föreslås att inom 30 graders taklutning även kunna inreda vindsvåning. Solstudie har tagits fram för olika tider på dagen och året i utredning som tillhör programmet.

Byggnaderna föreslås i mindre enklaver åtskilda av bredare eller smalare delar, som i vissa fall innehåller en enplans komplementbyggnad, i andra fall utgöres av ett lågt plank med släpp för gående och cyklande. Bebyggelsen bildar större och mindre gårdar åt söder och väster, skyddade från omgivande trafikbuller. Två av de nya bostadshusen vetter mot två befintliga bostadslängors entrésida, övrig nybebyggelse vetter mot de befintliga lamellhusens fönsterlösa norrgavel.

För att så mycket som möjligt utnyttja den södra och västra sidan för bostäderna och för att minimera antalet hissar föreslås trapphusen förläggas åt gatusidan och med anslutande korta loftgångar (jfr kv Folkparken). Trapphusen nås därutöver från gårdarna.

Utformning

Inriktningen av nybebyggelsens utformning är preliminärt att åt gatusidan skapa kontrast mellan uppglasade trapphus och omgivande väggytor med sina små fönster och korta loftgångar. Åt gårdssidan dominerar större fönster och utanpåliggande balkonger. Väggmateriel bör vara ljus puts, tak av rött tegel. Alternativa utformningar på hela eller delar av området kan ske t.ex. med hänsyn till dagvattenfördröjning (gröna tak), energifrågor (solfångare på tak), växtlighet (vertikal grönska vid fasad). Utformningsfrågorna blir tydligare belysta i detaljplaneskedet och framförallt i bygglovsskedet.

Lägenheter och lägenhetsstorlekar

Området beräknas inrymma ca 150 lägenheter, fördelade på ca 56 lgh i nordvästra hörnet, ca 60 lgh mot Dalarövägen och ca 34 lgh i hörnet vid Runstensvägen. Lägenhetsstorlekarna kan preliminärt sägas bestå av 1 rok – 4 rok med tyngdpunkt på smålägenheter, främst 2 rok.

Särskilda krav ställs på planlösningen så att minst hälften av boningsrummen ligger på den trafikbullermässigt tysta sidan, dit även en balkong/uteplats ska orienteras.

Den nordvästra delen med sin närhet till Handens sjukhus föreslås i första hand för äldreboende.

Trafik

Omgivande gator och vägar är utgångspunkt för nybebyggelsen. Komplettering ska ske med förbättrade GC-vägar och trädplantering längs gatorna. En viktig förutsättning för nybebyggelsen är att en cirkulationsplats kommer till stånd vid korsningen Dalarövägen – Vendelsövägen. I föreliggande program diskuteras möjligheten till en 5-vägs cirkulationsplats som även inkluderar in- och utfart till Statoilmacken.

Cirkulationsplatsen, men även trädplantering och längsparkering bedöms bidra till lugnare trafikrytm. Därtill kommer att bebyggelsen föreslås nära gata, vilket i sig bidrar till att hålla nere hastigheten; dagens trafikled blir gata.

Parkering

Både befintliga och nya bostäders parkering utgöres främst av garage (ca 160 bilplatser) under nybebyggelsen och dess gårdar. På kvartersmark föreslås kompletterande markparkering (ca 36 bilplatser) för boende. Gästparkering föreslås utmed omgivande gator som längsparkering mellan trädplantering (ca 34 bilplatser), både längs Dalarövägen på nybebyggelsens sida, Dalarövägens återvändsgata mot sjukhuset på bostadssidan och utmed Runstensvägen längs nybebyggelsen.

Garagen nås från sjukhusinfarten och från befintlig kvartersväg. Trapphusen leder ner till garageplanet. På grund av den sluttande terrängen kommer garageplanet delvis att vara synligt i form av souterrängvåning mot Dalarövägen, främst i nordvästra hörnet, där dock även ett café föreslås, men också längs Dalarövägens sluttande del.

Parkeringsbehov och dimensionering

Idag finns 130 bilplatser för 181 lägenheter och besökare. Det motsvarar sammantaget ca 0,7 bpl/lgh. Rätten i gällande detaljplan att utöka parkeringen har inte utnyttjats. Programområdet ligger mycket

centralt med god kollektivtrafikförsörjning. Det motiverar även fortsättningsvis för boende (ej äldreboende) en låg parkeringsnorm (0,7 bpl/lgh). För besökande föreslås en parkeringsnorm av 0,1 bpl/lgh.

Antal lägenheter

Befintligt (lamellhus och punkthus)	181 lgh
<u>Föreslaget i planprogrammet</u>	<u>150 lgh</u>
Totalt	331 lgh

Antagande

56 lgh i byggnaden närmast cirkulationsplatsen är äldreboende, dvs boende-p är 0 bpl/lgh

P-dimensionering: $181 + (150 - 56) = 275$ lgh á 0,7 bpl/lgh ger 193 bpl.

Besökare 0,1 bpl/lgh (alla 331 lgh) ger 34 bpl.

Sysselsatta på äldreboende, café etc: 6 ss á 0,5 bpl/ss ger 3 bpl

Besökare till verksamheter, café etc samverkar med övriga alt. parkerar på sjukhustomten, ger 0 bpl

Totalt behov (ca) 230 bpl.

Redovisat antal p-platser

Garage	160 bpl
Mark-p på kvartersmark	36 bpl
<u>Längs-p vid gata</u>	<u>34 bpl</u>
Totalt redovisat i programmet (ca)	230 bpl

Lek och samvaro

På de gårdar som bildas ovanför garagen finns utrymme för lek och samvaro och även planteringar, grösytor och odling. Ytorna utformas med hänsyn till fördröjning av dagvatten.

Bostadskomplement

I programområdet eftersträvas utöver nya bostäder även allmänna lokaler, såsom café, samlingslokaler etc. Läge för ett café föreslås i gatuplanet i nordvästra hörnet av nybebyggelsen mot cirkulationsplatsen. Andra allmänna lokaler föreslås i gatuplanet av nybebyggelsen mot Runstensvägen. Mellan bostadsenklaiverna illustreras låga byggnader för t.ex. källsortering, åtkomliga både från gatu- och gårdssidan.

Markfrågor

Föreslagen nybebyggelse ligger på Haninge Bostäders mark (Söderbymalm 3:403) utom en mindre del i öster mot Runstensvägen som ligger på kommunens mark. Busshållplatsen har tidigare tagit ett litet markområde på Haninge Bostäders mark i anspråk. Föreslagen cirkulationsplats och tidigare gatuintrång kan komma att innebära mindre fastighetsregleringar.

Information

Inför upprättandet av föreliggande programförslag har samtliga hyresgäster inom aktuellt kvarter samt berörda fastighetsägare och representanter för närliggande bostadsrättsföreningar fått inbjudan till möten med underhandsinformation från kommunens sida tillsammans med Tyréns och Haninge Bostäder. Vid och i anslutning till dessa möten har synpunkter framkommit som har påverkat utformningen av programförslaget. Sammanfattning av dessa möten finns i samrådsredogörelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Trafiken på omgivande gator blir låg (Dalarövägen/sjukhusinfarten och Runstensvägen) till måttlig (Dalarövägen) även efter en utbyggnad av programområdet. Den närmaste bebyggelsen skiljs från gatutrafiken med planteringar och GC-vägar. Mot gatan föreslås i huvudsak trapphus, entréer, badrum, förråd, och kök, medan vardagsrum och sovrum orienteras mot gårdssidan. I programskedet bedöms därför inverkan från biltrafiken med avseende på kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10) och bensen ligga under gränsvärdet för normvärdena. Det är bra om luftintag orienteras mot gårdssidan.

En utbyggnad av området med sin goda kollektivtrafikförsörjning är gynnsam även för att minska trafiktrycket på de centrala delarna av regionen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Ett centralt, redan ianspråktaget område för parkering föreslås för nya bostäder som kan nyttja redan utbyggda gator och vägar i en omgivning med redan utbyggd service och med tillgång till grönområden på nära håll.

En utbyggnad i enlighet med programmet bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser.

På lokal nivå sker dock en mindre miljöpåverkan genom omvandlingen av befintliga markparkeringar till bostadsbebyggelse samt ytor för lek och samvaro underbyggda av parkeringsgarage. Denna påverkan är till största delen positiv genom att idag asfalterade ytor till stor del ersätts av gröna ytor. Om nybebyggelsen utföres klimatsmart erhålls även i detta avseende en positiv effekt på miljön.

Möjligheten att fördröja dagvattenflödet med hjälp av de föreslagna nya, gröna gårdarna och eventuellt gröna tak på idag hårdgjorda parkeringsytor förbättrar dagvattensituationen jämfört med dagens förhållanden. Därtill kommer att parkeringen föreslås ske i garage vilket minskar risken för markföroreningar. I detaljplaneskedet och senast vid genomförandet undersöks närmare i hur stor omfattning lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske.

Bedömningen har skett i samförstånd med kommunekologen, kommunens vattenstrateg samt klimat- och miljöstrateg.

RIKTLINJER FÖR FORTSATT PLANERING

Detaljplaneprogram för Söderbymalm 3:403, Dalarövägen – Runstensvägen, dat 2012-04-24 med bilagor dat april-12, har varit föremål för programsamråd 2012-05-07 – 2012-06-11. En sammanställning av synpunkter under programsamrådet har skett i en särskild Programsamrådsredogörelse dat 2012-08-07. Samrådet har inte lett till någon revidering av programmet annat än redaktionella ändringar. Programmet har fått nytt datum 2012-08-07, medan bilagorna behåller sitt äldre datum.

Programmet och dess samrådsredogörelse ligger tillsammans med tillhörande utredningar till grund för politiskt ställningstagande till en fortsatt planering med framtagande av ett förslag till detaljplan. Detaljplaneförslaget blir sedan i sin tur föremål för samråd och utställning inför ett antagande.

Detaljplanen förutsätts även innefatta planerad cirkulationsplats i korsningen Dalarövägen – Vendelsövägen. Detaljplanen ska särskilt behandla frågor kring riskanalys, trafikbuller och dagvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Sara Eriksson Hamamgi
Planchef

Rikard Lundin
Planarkitekt

Bilagor (dat. april 2012):

1. Gräns för programområde
2. Planskiss ny bebyggelse
3. Garage och parkering
4. Vyer och sektion
5. Översikt vid Statoil

Utredningar till programmet: Trafikbullerstudie 2012-04-10, Riskanalys 2012-03-20, Solstudie april 2012