

Detaljplan för

Detaljplan för del av Söderbymalm 7:68, Vallavägen

Handen, Haninge kommun

Planbeskrivning



INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att permanent bygglov ska kunna ges för befintliga bostäder som har tidsbegränsat bygglov till 12 oktober 2010. Därefter kan ytterligare tidsbegränsat lov inte beviljas då den sammanlagda tiden överstiger 10 år.

Detaljplanens utformning har anpassats till den befintliga bebyggelsen på platsen, se under rubriken ”bebyggelse”. Nuvarande förrådsbyggnad flyttas dock till en plats nordväst om bebyggelsen, för att förbättra siktförhållandena vid utfart från fastigheten till Vallavägen.

Läge & areal

Planområdet är beläget i östra Handen längst invid Vallavägen. Planområdet omfattar ca 2500 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs av bostadsrättsföreningen Vita Husen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplanen anger fortsatt markanvändning. Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan från 1965-06-02 (S9) anger bostadsändamål men marken får ej bebyggas.

Miljömål och miljöbalken

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, Vatten och avlopp samt Avfall. Detaljplanen motverkar inte de kommunala miljömålen.

Detaljplanen strider ej mot miljöbalken kap 3,4, 5 och 7. Dess genomförande kommer ej leda till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Detaljplanen medger endast att befintliga bostadshus kan finnas kvar på mark som redan är ianspråktagen. Förändringen är förenlig med översiktsplanen och är inte av något stort allmänt intresse. Detaljplanen hanteras med enkel förfarande och innebär inte betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2009-11-02 §213 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på delar av fastigheten Söderbymalm 7:68.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av tre bostadsbyggnader i två våningar samt en förrådsbyggnad i en våning. Byggnaderna består av trä och är målade i grått och vitt. I bostadshusen finns sammanlagt 12 lägenheter, fyra i varje byggnad. På fastigheten Söderbymalm 7:68 finns även flerbostadshus i tre våningar.

Förrådsbyggnaden föreslås flyttas på grund av att den skymmer sikten vid utfart från fastigheten till Vallavägen. Förrådet ska flyttas till en plats norr om parkeringsplatsen med god närhet till bostäderna och omgivande infrastrukturer.

Gator och trafik

Bebyggelsen trafikförsörjs från Vallavägen och så har skett sedan bebyggelsens tillkomst 1992. Omgivande gator har kapacitet för bebyggelsen.

Parkering löses på den gemensamma parkeringsplatsen väster om bebyggelsen.

Buller

En bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemansson xxxx-xx-xx. Utan speciella åtgärder är den ekvivalenta ljudnivån vid fasader mot Vallavägen upp mot 60 dB (A).

Ett antal åtgärder har utretts för att åstadkomma acceptabla bullernivåer. För att vid samtliga bostäder innehålla målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad krävs en 3,0 meter hög och ca 60 meter lång bullerskyddsskärm längs Vallavägen.

Ett förbud mot tung trafik på Vallavägen/Torvallavägen kan innebära 2 dB(A) lägre ekvivalent ljudnivå. Ekvivalentnivån blir då, med 30 km/h som högst 58 dB(A) och höjden på bullerskyddsskärmen kan sänkas till 2,5 m.

För att utan ytterligare åtgärder innehålla målet högst 55 dB(A) får trafikmängden på Vallavägen inte överstiga 1 000 fordon/ÅMD. (Idag är det 5000 fordon/ÅMD)

Med 30 km/h och ”tyst asfalt” som enda åtgärd innehålls inte högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Det är svårt att uppnå acceptabla bullernivåer utan att bygga en lång och hög bullerskyddsskärm, vilket inte bidrar till en trygg och tilltalande boendemiljö. Efter diskussioner med Länsstyrelsen har en överenskommelse slutits att bostäderna får permanent bygglov med s k avstegsfall där hälften av boningsrummen har högst 55 dB(A) utanför fasad. Det är dock en engångsföreteelse på grund av att bostäderna redan är byggda och bebodda.

Teknisk försörjning

Området är redan försörjt med vatten och avlopp, el, värme och telefon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning som särskild handling har inte ansetts nödvändig då gator och ledningar redan finns utbyggda i området. Genomförandet sker på fastighetsägarens initiativ.

Detaljplanen innebär att lägenheternas förrådsbyggnad måste flyttas. Flytten sker på fastighetsägarens initiativ genom avtal med Graflunds.

Detaljplanens handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Ingela Vidin
Planarkitekt