

Detaljplan för Vendelsömalmsvägen vårdboende
Del av Söderby 2:27 och del av Söderby Huvudgård 4:315
Brandbergen

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFTHANDLING

Standardförfarande

2018-05-29

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Trafikbullerutredning - Vårdboende Brandbergen Centrum (2016-03-17), Ramböll Sverige AB
- Trafikbullerutredning - PM1Revidering byggnader (2016-04-19), Ramböll Sverige AB
- Dagvattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315 (2016-05-19, reviderad 2016-06-17), WSP Samhällsbyggnad (samrådsversion)
- Dagvattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315 (2017-03-08), WSP Samhällsbyggnad (granskningsversion)
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, DP Brandberget, Haninge (2016-11-18), Sweco Civil AB
- PM Geoteknik, DP Brandberget, Haninge (2016-11-18), Sweco Civil AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	1
Inledning	2
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar	6
Förändringar – Planförslag	13
Detaljplanens konsekvenser.....	20
Detaljplanens genomförande.....	23
Administrativa frågor.....	26

SAMMANFATTNING

Detaljplanen ”Vendelsömalmsvägen vårdboende” innefattar del av fastighet Söderby 2:27 och del av fastighet Söderby huvudgård 4:315 i Brandbergen, och syftar till att möjliggöra uppförandet av ett vårdboende samt flerbostadshus. Planområdet är cirka 8000 kvadratmeter och pekas i Brandbergens utvecklingsprogram ut som utvecklingsområde. Marken ägs idag av kommunen, som har skrivit ett markansvisningsavtal med exploatören, Danator AB. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 17 juni 2015 (§175).

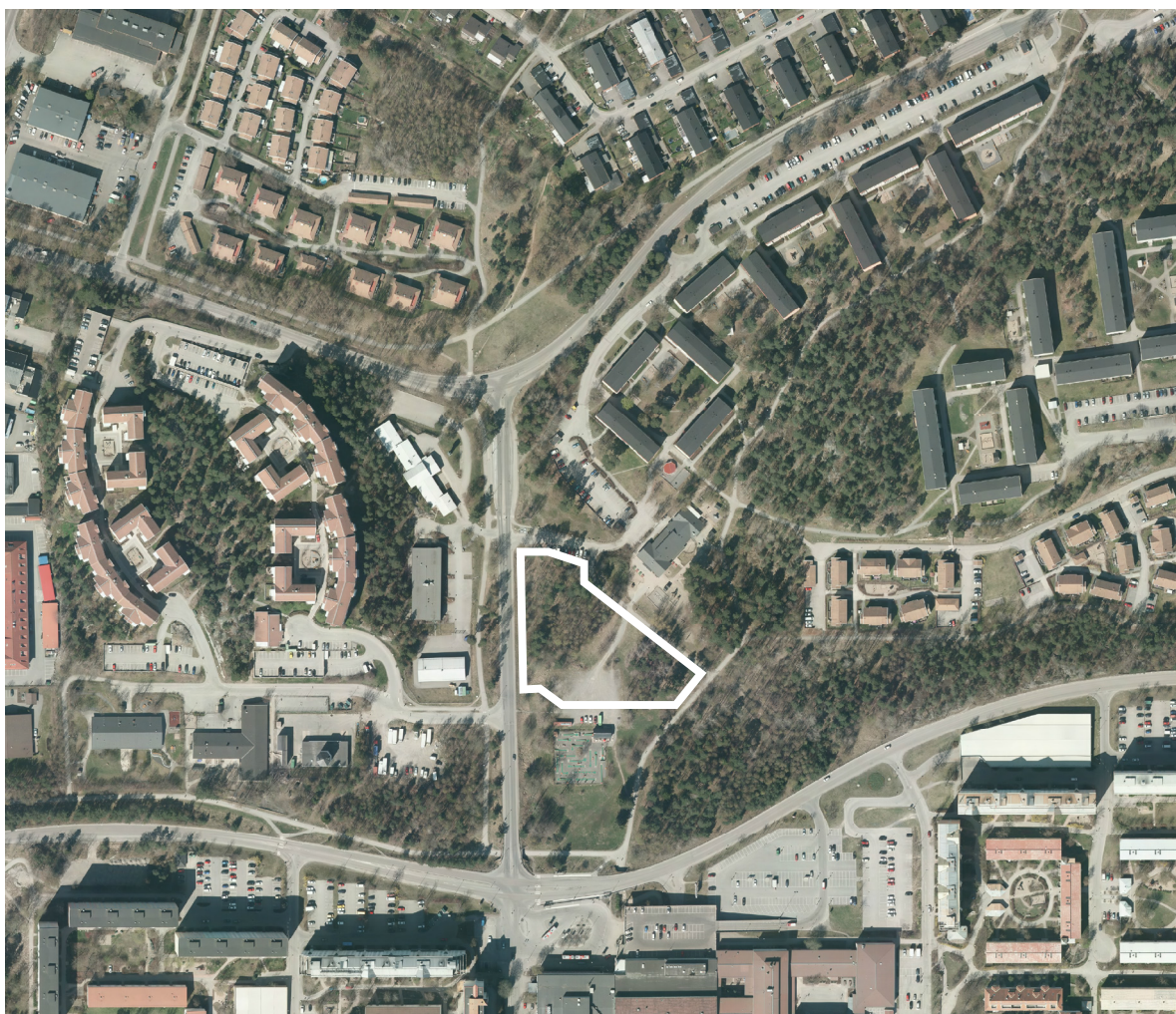
Detaljplanen innebär en förtätning på befintlig allmän platsmark som idag består av yngre skogsbestånd utan högre naturvärden eller i styrdokument utpekade rekreativa värden. Med genomförda planåtgärder bedöms den föreslagna exploateringen som positiv för den sociala miljön i Brandbergen, genom ökad tillgänglighet för gång och cykel samt en ökad trygghetsfaktor. Detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan.

INLEDNING

BAKGRUND

Vårdfastighetbolaget Danator AB visade under våren 2015 intresse till Haninge kommun för att bygga vårdboende i Brandbergen. Framförda önskemål var en tomtyta på 3500 kvadratmeter, för att kunna uppföra 54-72 lägenheter fördelade på tre eller fyra våningar (18 lägenheter/våning). Planavdelningen har under våren 2015 utrett lämplighet och placering och kommit med ett förslag om en möjlig plats, varav markanvisningsavtal slutits mellan Haninge kommun och vårdfastighetsbolaget Danator AB med syfte att skapa förutsättningar för utbyggnad av vårdbostäder inom del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 17 juni 2015 (§175). Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal.

När planarbetet påbörjades uppdagades att det fanns svårigheter att få till en bra ljudmiljö för vårdboendet beläget vid Vendelsömalmsvägen, då alla bostäder är enkelsidiga och därmed inte kan uppfylla Boverkets bullerriktlinjer med hjälp av tyst sida. Eftersom det fanns en ambition om att förtäta gatumiljön i Brandbergen så föreslogs att planområdet skulle utökas och även innefatta lägenheter i flerbostadshus som kunde vända entré mot gatan samtidigt som vårdboendet flyttades längre österut och flerbostadshusen kunde bilda en skärm för vägbullret från Vendelsömalmsvägen.



Orienteringskarta över närområdet. Planområdet är markerat med vit linje.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ny detaljplan för Vendelsömalmsvägen vårdboende syftar till att möjliggöra uppförandet av ett vårdboende samt bostäder i Brandbergen, med möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Eftersom allmän platsmark tas i anspråk är det viktigt att tillgängligheten för fotgängare och cyklister inte försämras.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar en area om cirka 8000 kvadratmeter inom del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315. Planområdet är beläget i Brandbergen öster om Vendelsömalmsvägen och cirka 150 meter norr om Brandbergsleden.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

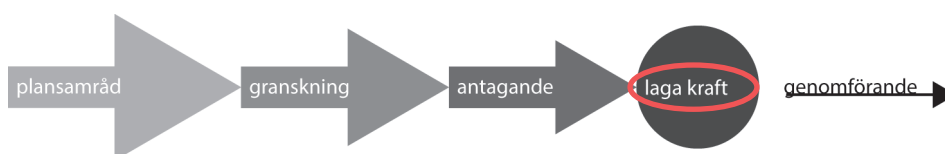
Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315 ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t ex markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).

Standardförfarande:



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

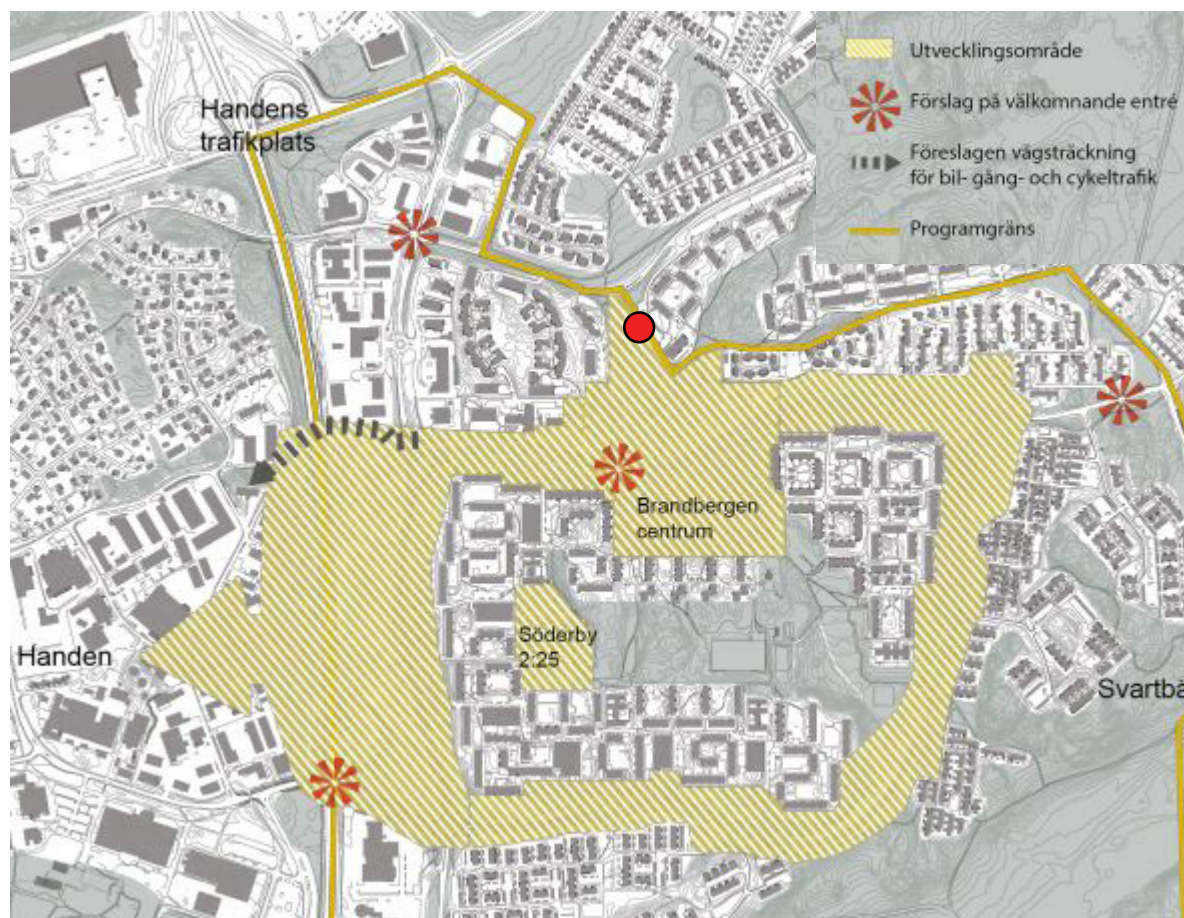
I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-07, är utbyggnadsstrategin att förtäta längs med huvudgator i Brandbergen och Vendelsö. Planområdet är i översiktsplanen markerat som förtätningsområde för medeltät stadsbyggd.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan är Stadsplan S111 (Brandbergen 12) från 1982, där planområdet är utpekat som allmän platsmark för park. Förskola som ligger precis öster om området har en tillåten byggnadshöjd på 4,5 meter över nollplan, och väster om Vendelsömalmsvägen är tillåts byggnadshöjder om 9,0 och 12,0 meter över nollplan.

BRANDBERGENS UTVECKLINGSPROGRAM

Området är i Brandbergens utvecklingsprogram (antagen 2016) utpekat som utvecklingsområde. Korsningen mellan Brandbergsleden och Vendelsömalmsvägen skapar en koppling till centrum, där utvecklingsprogrammet vidare föreslår en tydlig och välkomnande entré till centrum.



Utsnitt ur programkarta för Brandbergens utvecklingsprogram. Planområdets läge ungefärligt utpekat med röd prick med svart linje.

RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipienten för planområdet är Drevviken, med fastställd otillfredsställande ekologisk status och ej uppnådd god kemisk status. Drevviken har fastställd miljö kvalitetsnorm med kvalitetskrav att förbättra vattenkvaliteten för att uppnå god ekologisk status till år 2027, och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar - som dock inte får öka, samt tributyltennföreningar som har tidfrist till 2027.

Delar av det norra planområdet ligger på grundvattenförekomsten Vendelsöalm, som har god kemisk och kvantitativ status, med fastställd miljö kvalitetsnorm fortsatt god kemisk och kvantitativ status.

KOMMUNALA HÅLLBARHETSMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att tillgodose sina behov”. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget 2017-2018 (fastställd 2016-06-20). De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsäpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Brandbergen ligger öster om Handen och väg 73. Namnet kommer från den stora skogsbrand som utbröt här den 18 juli 1947. Bostadsområdet växte dock fram först på 1970-talet och består idag av flerbostadshus med blandade upplåtelseformer i de centrala delarna, samt rad- och småhusområden runt omkring. Brandbergen är trafikseparerat, med upphöjda bilvägar separerade från gång- och cykelvägar som leder genom kvartersmark och parkstruktur.

Planområdet ligger inom befintlig allmän parkstruktur, på gränsen mellan kommundelarna Vendelsöalm och Brandbergen. Gångavstånd till Brandbergen centrum med service och kollektivtrafik är cirka 200 meter. Marken för planområdet består idag av ett mindre skogsparti av ung karaktär, samt en grusplan som i dagsläget används delvis som parkering för bangolfen som arrenderar marken söder om planområdet, samt som uppställningsplats för cirkus.

Bebyggelse och stadsbild

Brandbergens befintliga bostadshus består av skivhus, upp till åtta våningar höga, byggda i betongelement, med uppvuxna gårdsrum mellan husen. Hela området har en tydlig prägel av 1970-talets planering och arkitektur men har också genomgått en större renovering under 1990-talet med vissa fasadförändringar och utbyggnader så som burspråk.



Gång- och cykelstråk i planområdet.

Planområdet ligger på tidigare icke exploaterad mark utanför den bebyggelsestruktur som uppfördes i Brandbergen på 1970-talet, i en parkstruktur med tillhörande gång- och cykelstråk som är nedsänkt i förhållande till vägbanan för Vendelsömalmsvägen enligt SCAFT:s (Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet) idéer om trafikseparering.

KULTURMILJÖ

Det finns ingen utpekad kulturhistorisk värdefull miljö inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt Kulturmiljölag (SFS 1988:950).

NATURVÄRDEN

Planområdet består av yngre igenväxningsskog av främst björk och blåbärsbarrskog. Inga hotade och sällsynta arter finns rapporterade i planområdet eller dess direkta närhet. Området bedöms inte ha något högre naturvärde.

REKREATION

Planområdet är planlagt som park och innefattar öppna gräsytor, gång- och cykelvägar samt skogsdunge med yngre trädbestånd och blåbärsrik markvegetation som kan innefatta lokala rekreativa värden. Planområdet angränsar till huvudlänk för cykeltrafik och har goda fysiska kopplingar till övriga Brandbergen och kommunen. Då Vendelsömalmsvägen och kopplingarna till Brandbergen centrum är trafikseparerade, kan dock bilvägarna idag verka som mentala barriärer för att röra sig till cykel eller till fots.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

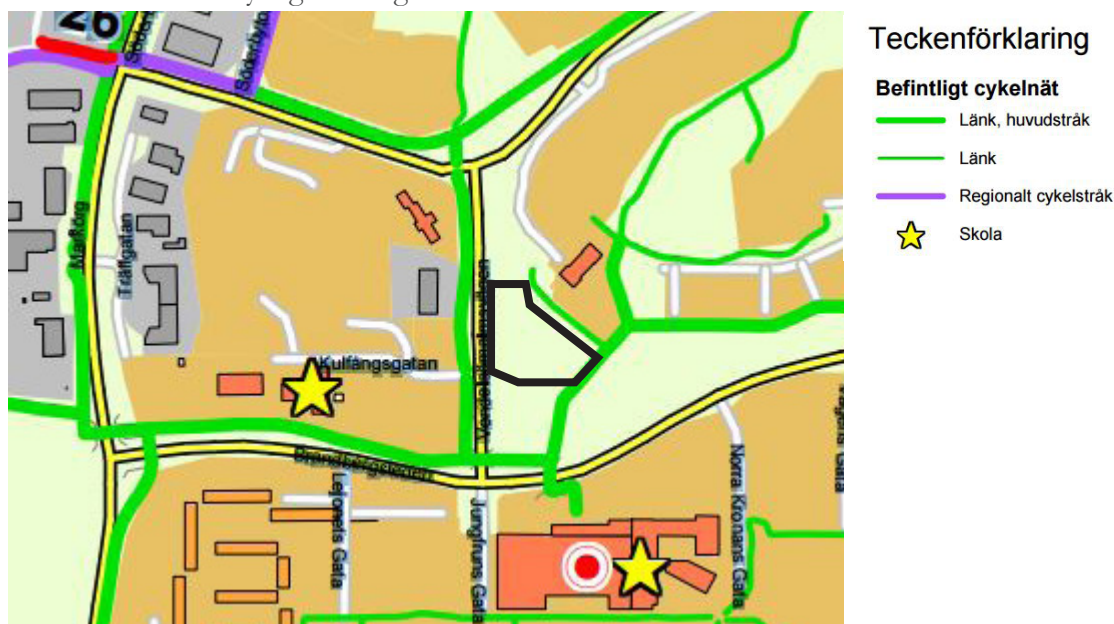
Cirka 200 meter från planområdet, vid Brandbergen centrum, finns det både kommersiell och allmän service, Brandbergsskolan, bibliotek, idrottshall, musikskola och fritidsgård. I Brandbergen centrum ligger allmän service så som en vårdcentral, familjecentral och äldrecentrum. Där finns också kommersiell service så som en biograf, flera apotek, restauranger, matbutiker och annan kommersiell verksamhet. Större arbetsplatser finns främst i de verksamhetsområden som ligger mellan Handen och Brandbergen längs väg 73.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Från Brandbergen går det att gå eller cykla på trafikseparerade gång- och cykelbanor till Vendelsöalm och Handen. Dessa går under vägen genom flera tunnlar vilket kan skapa en upplevd otrygghet. Tunnlarna och trafiksepareringen skapar också en svårighet att orientera sig i, till och från området. Trafiksepareringen kan däremot göra att trafiksäkerheten blir högre för barn som får en större möjlighet att gå och cykla i området utan att behöva korsa trafikerade gator.

Huvudstråk i det befintliga cykelnätet går från Brandbergen centrum längs med Vendelsömalmsvägen norrut mot Vendelsö och längs med Brandbergsleden västerut mot Handen. Ett huvudstråk går också inom befintlig parkstruktur längs med planområdet på den östra sidan i nord-sydlig riktning.



Utdrag ur kommunens cykelplan. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje

Under medborgardialoger och trygghetsvandring inför framtagandet av Brandbergens utvecklingsprogram har det framkommit att boende upplever hinder i möjligheterna att ta sig fram i Brandbergen till fots och med cykel. Det handlar både om brister i trygghet, tillgänglighet och orienterbarhet. Brandbergens utvecklingsprogram har därför som mål att till 2020 utveckla gång- och cykelstråken till ett logiskt, trivsamt, tillgängligt och tryggt nätverk. Detta föreslås uppnås genom att utveckla huvudstråken och skapa en tydligare hierarki.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns Kulfångsgatan (Vendelsömalmsvägen), samt cirka 200 meter från planområdet vid Brandbergen centrum, med avgångar mot Handen, Vendelsö och Gullmarsplan. Från Handen går pendeltågstrafik med 15-minuterstrafik i rusning.

Gatunät

Vendelsömalmsvägen är en av kommunens huvudleder som förbinder Brandbergen och Vendelsö. I trafikutredning från 2003 hade Vendelsömalmsvägen en dygnsmedelstrafik på cirka 4700 fordon. Beräkningar enligt trafikmodell från 2014 påvisar en dygnsmedelstrafik om 4725 fordon/dygn på Vendelsömalmsvägen.

Parkering

Allmän parkeringsyta för cirka 10 bilar finns vid infarten från Vendelsömalmsvägen. Grusytan vid planområdets södra del används till viss del som parkering för besökare till bangolfen, söder om planområdet.

SOCIAL MILJÖ

I Brandbergen bor cirka 11 000 personer. Ut- och inflyttningen bland unga vuxna är stor, och det finns en identifierad brist på smålägenheter mindre än 40 kvadratmeter. Den äldre generationen i området efterfrågar äldreboende och utökad tillgänglighet i den offentliga miljön, vilket kan öka den upplevda tryggheten i Brandbergen.

Viktiga mötesplatser i planområdets närhet innefattar Brandbergen centrum, som förutom sin kommersiella verksamhet även huserar en ungdomsgård, och en träffpunkt för kommunalens pensionärer.

De trafikseparerade lösningarna som finns i området medför att det går att ta sig till centrum utan att korsa Brandbergsledens körbana. Dock förekommer det ändå att personer går uppe i körbanan från och till busshållplatserna, vilket skapar en riskfylld trafikmiljö för gångtrafikanter.

Barnperspektiv

I planområdets närhet finns det många aktiviteter och lokaler som riktar sig till barn och unga. I Brandbergen centrum och dess närområde finns det idrottsklubbar, biograf, bibliotek, fritidsgård, skola, idrottshall, utomhusbad, lekplatser och idrottsplatser.

Förskola ligger i direkt anslutning till den nordöstra gränsen av planområdet, med gård mot sydväst.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

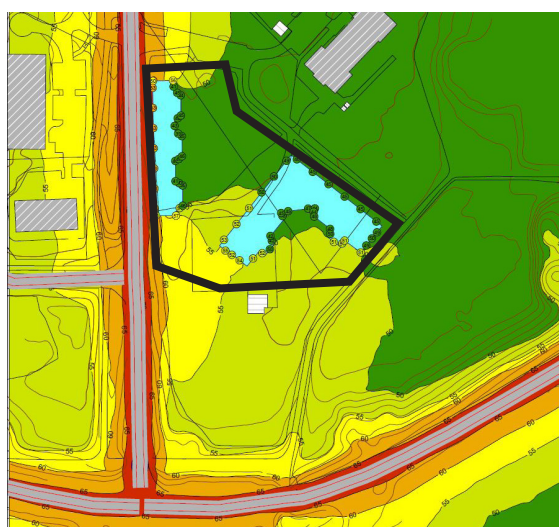
Det finns ingen identifierad förorenad mark eller indikationer på förorenad mark inom planområdet.

Buller

Ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafikbuller har beräknats enligt Nordisk beräkningsmodell, rev 1996, i datorprogrammet SoundPLAN 7.3 och är mätt 2 meter över mark, vilket motsvarar bebyggelsens första våning.

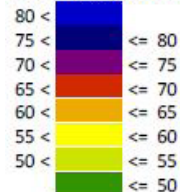
Vendelsömalmsvägen har en dygnsmedelstrafik om cirka 4700 fordon som passerar i nord-sydlig riktning mellan Vendelsövägen och Brandbergsleden enligt trafikmodell från 2014. Brandbergsleden har beräknat ca 6050 fordon/dygn väster om Vendelsömalmsvägen och ca 7200 fordon öster om Vendelsömalmsvägen.

En bullermätning framtagen av Ramböll i april 2016 visar att bullernivån i delar av området överstiger riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå, 2 meter över marknivå. Detta innebär att bostadshus närmast Vendelsömalmsvägen ska utformas med exempelvis genomgående lägenheter så att tyst sida kan anordnas.



Ljudnivå LAeq24

i dB(A), inkl fasadreflex
Fasadnivåer som frifältsvärde

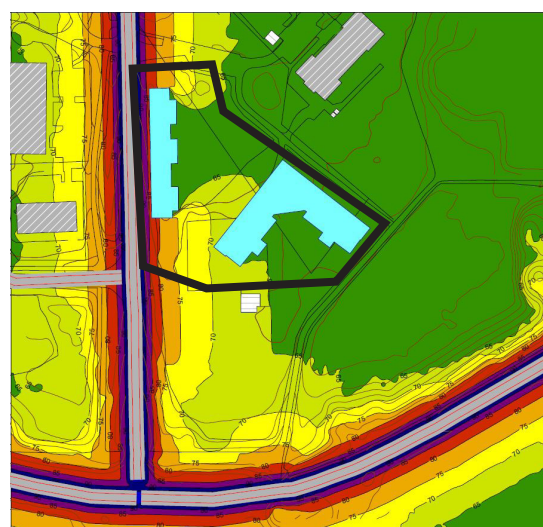


Teckenförklaring

- Väg
- Föreslaget vårdboende
- Övrig bebyggelse

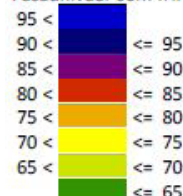
Facade Noise Map

- Beräkn.punkt fasad



Ljudnivå Lmax, road

i dB(A), inkl fasadreflex
Fasadnivåer som frifältsvärde



Teckenförklaring

- Väg
- Föreslaget vårdboende
- Övrig bebyggelse

Facade Noise Map

- Beräkn.punkt fasad

Till vänster: beräknade ekvivalentnivåer för buller inom planområdet. (Trafikbullerutredning - Vårdboende Brandbergen Centrum, PM 1 Revidering byggnader, 2016-04-19, Ramböll).

Till höger: beräknade maxnivåer för buller inom planområdet. (Trafikbullerutredning - Vårdboende Brandbergen Centrum, PM 1 Revidering byggnader, 2016-04-19, Ramböll).

Transporter med farligt gods

Brandbergsleden och Vendelsömalmsleden är inte transportled för farligt gods, vilket betyder att skyddsavstånd inte måste hållas mellan bostadshus och gata.

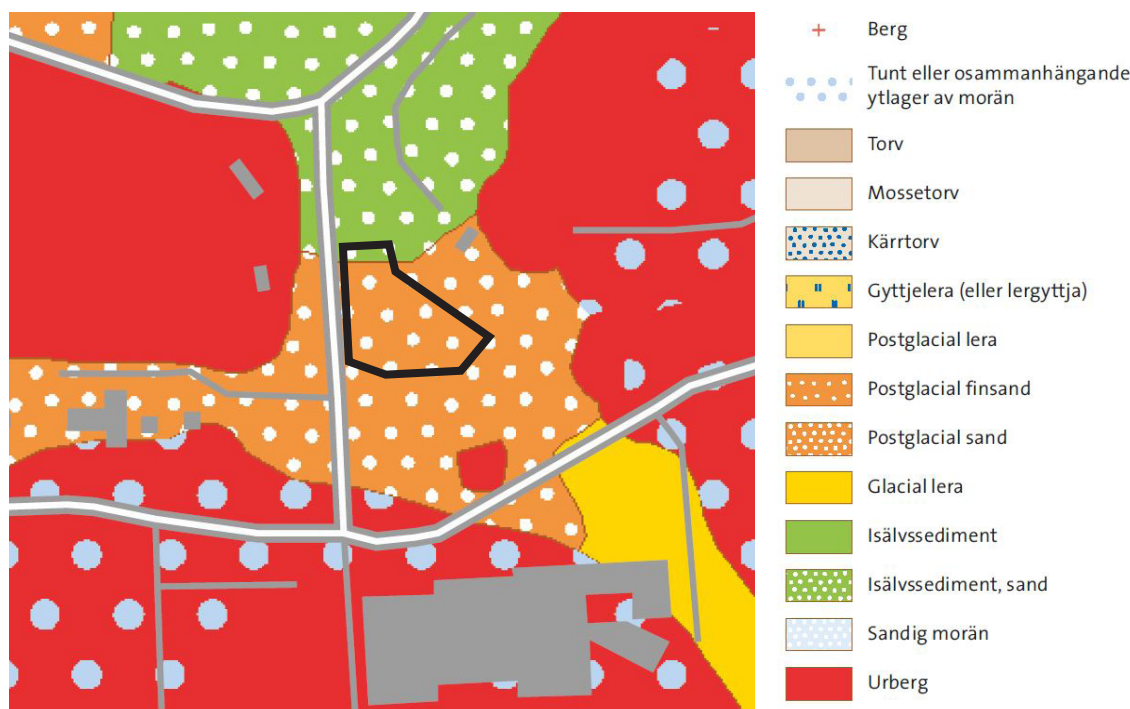
Översvämning

En ytvattenanalys utförd av Structor 2014 visar att det vid ett 100-årsregn uppstår flöden med upp emot 0,3 meters djup längs med den östra kanten av Vendelsömalmsvägen inom planområdet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på berggrund och har en flack lutning åt norr, med en höjdskillnad på två meter. Vendelsömalmsvägen ligger på en bank som är som högst vid korsningen Brandbergsleden/Vendelsömalmsvägen, cirka 6 meter ovanför marknivå. Vid planområdets södra gräns, mitt emot infarten till Kulfångsgatan, är höjdskillnaden från vägbanken cirka 3 meter till marknivå. Planområdet ligger på en grund av sand med inslag av silt.



Utsnitt ur jordartskarta, framställd från SGU:s databas. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje

Avvattning

Brandbergen är högt beläget i kommunen och huvudparten av vattenflödet avleds åt norr till Drevviken via Norrby gärde. På grund av höjdskillnaderna mellan Brandbergen och Norrby gärde når vattnet snabbt gärdet och därefter Drevviken. Norrby gärde tar emot vatten från ett relativt stort avrinningsområde och redan idag ligger grundvattennivån strax under markytan. Större delen av området är mycket sankt och löper stor risk att översvämmas.

Marken inom planområdet är idag en blandning av mindre instängda områden mellan 0,3-0,5 meter djupa och större stråk med nordlig lutning. En ytvattenanalys utförd av Structor 2014 visar att det vid ett 100-årsregn uppstår flöden med upp emot 0,3 meters djup längs med den östra kanten av Vendelsömalmsvägen inom planområdet. Höga flöden från ledningar som leds via

planområdet från Brandbergsleden och Brandbergen centrum kan uppstå vid stora regn. Eftersom det finns en höjdskillnad mellan centrumet och planområdet innebär det att när ledningen börjar dämna så svämmar brunnslocken vid planområdet över.

Söderby 2:27 och Söderby Huvudgård 3:415 tillhör avrinningsområde Drevviken. Miljökvalitetsnormen för Drevviken är att uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2027. Med tanke på de exploateringar som är planerade inom avrinningsområdet och den belastning som redan idag föreligger är behovet av dagvattenåtgärder mycket stort.



Utsnitt ur Structors översvämningskartering, 2014. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens vatten-, spill- och dagvattenledningar går genom området. Planområdet ligger inom normaltryckszon och högsta tappställe får därmed vara högst +60 meter över havet, vilket motsvarar cirka tre våningar. För högre bebyggelse behöver tryckstegringen ökas med hjälp av tryckstegringsstation med enskilt huvudmannaskap inom kvartersmark.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde cirka 200 meter från Brandbergen centrum, ett stort hårdgjort område som avvattnas via ledning genom planområdet. Brandbergen centrum avvattnas i dagsläget inte med brunnar, utan vid stora regn rinner vattnet i nordvästlig riktning via slänter ned i befintlig grönstruktur sydöst om planområdet.

Planområdet ligger huvudsakligen på postglacial sand med god infiltrationskapacitet. Den hydrauliska konduktiviteten bedöms i geoteknisk utredning variera mellan 10⁻⁴ – 10⁻⁶ m/s. Markanvändningen är idag naturlig, med en glesbeväxt skogsmark som genomskärs av en grusväg samt en plan grusyta, och är inte anslutet till det kommunala dagvattennätet. Vatten omhändertags istället lokalt via infiltration eller rinner via ytliga vägar nordväst i diken längst med Vendelsömalmsvägen.

Energi

Vattenfall eldistribution har ledningar med ledningsrätt i anslutning till planområdet. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdets gränser.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Lejonets gata 344, cirka 250 meter från planområdet.

Övriga ledningar

Ledningar för optisk fiber med tv och bredband ligger delvis inom planområdets gränser.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

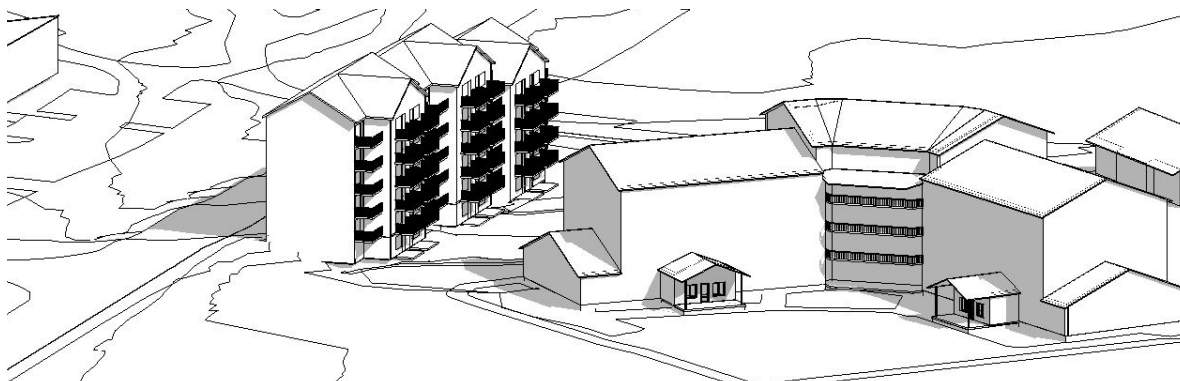
Planförslaget är en del av förtätningen i zonen kring Brandbergsleden och Vendelsömalmsvägen i närheten av centrum, som beskrivs i Brandbergens utvecklingsprogram. Detta innebär att den befintliga trafiksepareringen bryts och en stadsmässighet bildas i kommundelens centrala delar, med gång- och cykelbana i plan med körbana, fasad och entré mot väg, samt en förtätning kring huvudlederna och de, i Brandbergens utvecklingsprogram, utpekade entréerna i kommundelen.



KVARTERSMARK

Bostäder

Planförslaget innehåller förutsättningar för att uppföra 4-5 våningar höga flerbostadshus med sammanlagt cirka 60 bostäder. Byggnadernas högsta nockhöjd regleras av planbestämmelse. Husen är belägna med entré och förgårdsmark om cirka 3 meter mot Vendelsömalmsvägen, som regleras av korsmark och utformningsbestämmelse **f1** - ”entré mot gata ska finnas”. Tillåten bruttoarea för bostadshusen är sammanlagt 5400 kvadratmeter, och regleras av planbestämmelsen **e1**.



Volymstudie, vy från söder (Söderby 2:27 m fl, förslag 2016-04-18, Sweco)

Vårdboende

Planförslaget innehåller förutsättningar för att uppföra ett vårdboende om fyra våningar med sammanlagt 72-78 vårdbostäder, där vissa av lägenheterna antingen är sammankopplad till en så kallad parlägenhet eller är fristående, samt gemensamhets- och personalutrymmen. Vårdboendet är i syd och öst beläget mot befintlig park, gång- och cykelväg samt förskola och i väst mot planerade parkeringsplatser, bostadshus och bostadsgård. Tillåten bruttoarea för vårdboende är 6200 kvadratmeter, reglerat i planbestämmelse **e2**.

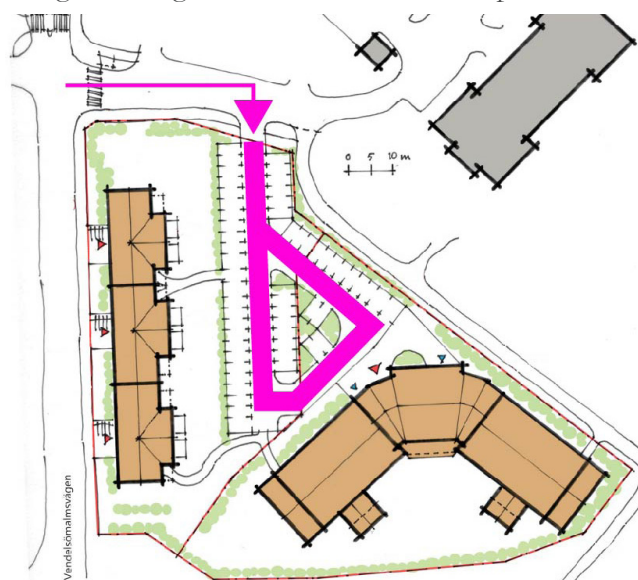
Komplementbyggnader

Förslaget ger bygg rätt för komplementbyggnader. Vid Vendelsömalmsvägen och entré finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader med en yta om sammanlagt 50 kvadratmeter, enligt planbestämmelse **e3**. Dessa kan med fördel kombineras med exempelvis cykelparkering. Planbestämmelse om utnyttjandegrad **e2** - ”komplementbyggnad med största bruttoarea om 15 kvadratmeter får utöver befintlig bygg rätt uppföras” finns vid det planerade vårdboendet,

för förvaring av exempelvis trädgårdsredskap. Möjlighet att uppföra komplementbyggnader för carport vid parkeringen finns, och har utformningsbestämmelse f3 - ”komplementbyggnader ska utföras så att dagvattenflöde till fördröjningsmagasin inte hindras. Väggar ska utföras så att dagvattenflöde till fördröjningsmagasin inte hindras. Väggar ska utföras så att minst 50 centimeter ovan mark hålls fritt”.

Kvartersgata

Kvartersgata ska utformas så att behövliga varutransporter och färdtjänst kan komma fram till vårdboendets inlastningszon, angöra och vända. Infart till planområdet ska ske från norr.



Föreslagen infart markerad med blå, föreslagen kvartersgata markerat med rosa.

Parkering

Enligt statistik från Statistiska centralbyrån ligger planområdet i ett område där boendetäthet tillsammans med bilinnehav ger ett grundparkeringstal om 0,7. Planområdets närhet till kollektivtrafik med god turtäthet, skola, närservice och fritidsverksamheter gör att det går att variera p-talet i förhållande till lägenheternas storlek, i det här fallet enligt nedan:

- 1 ROK ger 0,4 bilplatser per lägenhet
- 2 ROK ger 0,56 bilplatser per lägenhet
- 3 ROK ger 0,56 bilplatser per lägenhet
- 4 ROK ger 0,67 bilplatser per lägenhet
- Besöksparkering 0,1 bilplatser per lägenhet
- Handikapparkering 0,05 bilplatser per lägenhet

De tillkommande bostäderna genererar ett behov av 39 parkeringsplatser för bil.

Parkeringen för vårdboendet grundar sig i exploatörens uppskattade behov, vilket utgår ifrån att 10% av de boende på vårdboendet under dagtid har besök av anhörig med bil vid samma tillfälle samt personalparkering dagtid, beräknat för en verksamhetschef, en sjuksköterska och ett fåtal från personalgruppen i övrigt. Nattpersonalen använder i större utsträckning egen bil. Behov av parkeringsplatser för besökare till de boende är på natten i princip obefintlig. Bilparkering föreslås anläggas i anslutning till infart och kvartersgata. Cykelparkering kan med fördel anordnas vid förgårdsmarken mellan flerbostadshusen och den nya gång- och cykelbanan, markerad med korsmark.

Dagvattenhantering

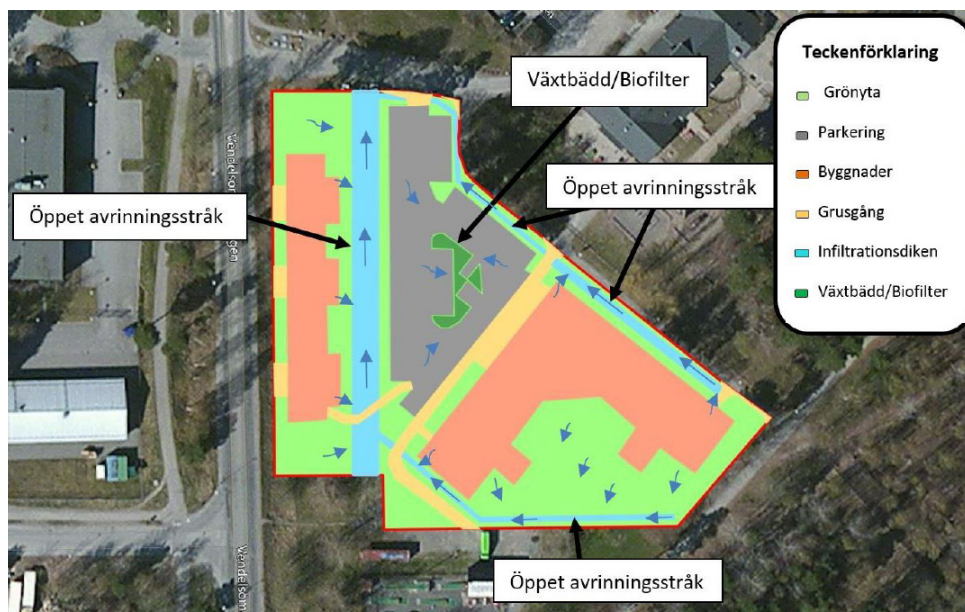
Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016, ska i första hand åtgärder vidtas vid källan så att dagvattnet inte förorenas, i andra hand renas dagvatten lokalt genom småskaliga lösningar, och i tredje hand, om behov föreligger, renas dagvatten från olika områden i större anläggningar. Då planområdet inte är exploaterat sedan tidigare så hårdgörs många ytor som idag har en infiltrerande funktion.

Generellt är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD goda. Enligt utförd siktanalys består jorden huvudsakligen av sand och finsand med ett visst innehåll av silt. Den hydrauliska konduktiviteten bedöms variera mellan 10^{-4} – 10^{-6} m/s. Grundvattnenytan bedöms befinna sig på minst 3 meters djup under markytan. Vid ett 20-årsregn faller cirka 300 kubikmeter regn över planområdet, vilket kan samlas upp och hållas i grunda, breda infiltrationsdiken. Anslutningspunkter mot det kommunala dagvattennätet rekommenderas i slutet av varje infiltrationsyta. Infiltrationskapaciteten ska säkerställas genom fältprov.



Möjlig utformning av översvämningsytor (Dagvattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315, 2017-03-07, WSP)

Eftersom det dimensionerade flödet från planområdet överskrider dagens flöden så ska dagvattnet enligt kommunens dagvattenstrategi fördröjas. Områdets dagvatten renas, fördröjs och avvattnas lämpligen med lösningar som växtbäddar, öppna avrinningsstråk och svackdiken som ansluts mot kommunala dagvattenledningar. Ett maximalt utflöde på 20 l/s har antagits som en rimlig avtappning för de fördröjningar som presenteras, och betyder att totalt 250 kubikmeter måste magasineras och renas. Detta föreslås uppnås med en kombination av öppna avrinningsstråk, svackdiken och växtbädd med biofilter. Yta för dagvattenhantering har avsatts i planen med planbestämmelse **dagvatten** - ”marken ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten”, i kombination med höjdsättning av det huvudsakliga avrinningsstråket. Erforderliga dagvattenanläggningar med kapacitet om 250 kubikmeter anläggs lämpligen enligt föreslagna lösningar som avrinningsstråk och biofilter.



Översiktlig skiss för möjliga placeringar av föreslagna dagvattenlösningar i form av två mindre öppna avrinningsstråk som nedströms ansluter till ett större öppet avrinningsstråk, samt möjlig placering för biofilter (Dagvattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315, 2017-03-07, WSP)

Rening

För att inte öka området föroreningsmängder i och med exploateringen föreslås att ett antal lösningar med både renande och fördröjande egenskaper anläggs. I första hand föreslås att parkeringen skevas emot en översilningsyta, i form av ett biofilter så att vattnet från parkeringen renas i växtbäddar med biofilter. Biofiltret kan placeras längs med den västra kanten på parkeringen. I andra hand föreslås att anlägga två mindre öppna avrinningsstråk som därefter ansluts till ett större avrinningsstråk som passerar rakt igenom området. Tillsammans kan dessa två förslag utformas så att föroreningsmängderna inte ökar jämfört med dagens. I tabell nedan redovisas den beräknade ökningen av föroreningsmängden i och med exploateringen, dvs den mängd som anläggningarnas renande effekt bör ha.

Reningseffekten efter utförda åtgärder enligt uträkning i StormTac, jämfört med före exploatering:

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Före åtgärd ug/l	93	1400	10	17	57	0,45	6,1	3,1	0,02	54000	270
Före åtgärd kg/år	0,27	4,1	0,03	0,051	0,17	0,0013	0,018	0,0092	0,000059	160	0,79
Efter åtgärd ug/l	35	870	0,096	0,79	0,21	0,0021	0,68	0,24	0,0029	680	18
Efter åtgärd kg/år	0,055	1,4	0,00015	0,0013	0,00033	3,3E-06	0,0011	0,00038	4,6E-06	1,1	0,028
Reducerad mängd kg/år	0,18	1,9	0,0029	0,017	0,033	0,00016	0,002	0,0023	0,000011	26	0,11
Reningseffekt	77%	58%	95%	93%	99%	98%	65%	86%	70%	96%	80%

Dagvattenföroreningar för den planerade exploateringen före genomförd åtgärd samt efter genomförd åtgärd i form utan en regnbädd med biofilter placerat ungefär i mitten på den planerade parkeringen med areal om 98 m². (Dagvattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315, 2017-03-07, WSP)

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens vägledning för arbete med funktionsnedsättningsfrågor (Lätt och rätt för alla, antagen 2013) samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

GATOR

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklisterna, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och leveransfordon, och i sista hand bilister.

Gång- och cykelnät

Ny allmän gång- och cykelbana planeras i samband med planarbetet från utanför planområdet söderut mot Brandbergen centrum i höjd med Vendelsömalmsvägen och Brandbergsleden för att knyta samman stadsdelarna Vendelsöalm och Brandbergen, stärka kopplingen till centrum, samt öka den upplevda tryggheten i trafiken. Planerad bostadsbebyggelse har fasad och entré mot gata och boende kan därmed lätt ta sig mot centrum och service till fots eller med cykel.

Kollektivtrafik

Ny gång- och cykelväg utanför planområdet ökar tillgängligheten till kollektivtrafiken, både genom att möjliggöra cykling till Handens pendeltågsstation, och genom att boende på ett enklare sätt ska kunna ta sig till befintliga busshållplatser vid Kulfångsgatan och Brandbergen centrum.

Gatunät

Infart till planområdet är från Vendelsömalmsvägen i norr, där det idag finns en befintlig infart till förskolan. Denna ska i samband med ny gång- och cykelbana göras om. Planområdet planeras ha kvartersgata för boende, verksamma och besökande.

Parkering

Befintliga parkeringsplatser på kommunens mark som i samband med fastighetsbildning och upprustning av infarten från Vendelsömalmsvägen försvinner föreslås ersättas på motsatt sida om infarten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

För att uppnå Boverkets riktlinjer för buller utomhus för bostadshusen vid Vendelsömalmsvägen, som uppnår en ekvivalentnivå över 60 dB vid fasad, behöver avstegsfall med tyst sida tillämpas. Detta innebär att lägenheter med flera rum i bostadshus i bullerutsatta lägen ska vara genomgående så att minst hälften av rummen hamnar på den tysta sidan, och enrumslägenheter placeras mot den tysta sidan. För detta införs särskild planbestämmelse, ”f2”.

Översvämning

För att inte skador på bebyggelse ska uppstå vid extrema regn behövs avrinningsstråk inom planområdet. Avrinningsstråken föreslås i nord-sydlig riktning inom planområdet för att därefter ledas vidare mot Vendelsömalmsvägen och befintliga diken. Höjdsättning av planen har därför skett för att säkerställa avrinningsstråken, samt skyddsbestämmelse om lägsta färdiga golvnivå.

Miljö kvalitetsnormer

Exploateringen medför, även med föreslagen dagvattenhantering, små ökade utsläpp av bly, kadmium, krom och nickel i förhållande till dagens markanvändning. Dessa ämnen är inte klassade, och det är därför svårt att bedöma påverkan för Drevvikens ekologiska eller kemiska status. Man bör också ha i åtanke att föroreningsberäkningsverktyget StormTac generellt räknar konservativt och att de ökade utsläppen handlar om mycket små volymer, mellan ett halvt gram upp till några gram per år. Halterna av koppar, zink, suspenderat material och olja är heller inte omnämnda i klassningen, men utsläppen av dessa ämnen minskar i och med de föreslagna lösningarna, och i flera fall är den beräknade minskningen stor.



Schematisk höjdsättning av avrinningsstråk (Dagnattenutredning - Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315, 2017-03-07, WSP)

Det viktigaste ämnet att rena inom detaljplaneområdet med hänsyn till att Drevviken inte uppnår god kemisk status är kvicksilver. Halterna av kvicksilver kommer med de föreslagna lösningarna minska. Utsläppen av kvicksilver från området bedöms bli något lägre efter exploateringen än vad det är idag. De övriga ämnena som leder till Drevvikens icke-goda kemiska status, bromerad difenyleter och tributyltennföreningar, kommer inte exploateringen av planområdet att påverka.

För att inte försämra Drevvikens ekologiska status är det viktigt att fosfor och kväve inte tillförs. Med de föreslagna dagvattenlösningarna minskar utsläppen av fosfor och kväve efter exploatering jämfört med dagens markanvändning, vilket innebär en förbättring för Drevviken.

Sammantaget bedöms inte detaljplanen med föreslagna dagvattenlösningar försämra Drevvikens status eller äventyra uppnåendet av miljö kvalitetsnormerna. Med föreslagna reningsåtgärder för planområdet tillsammans med ytterligare sedimentering av partiklar genom det naturliga jordlagret görs bedömningen att grundvattenförekomsten Vendelsömalms kemiska status inte påverkas negativt.

GEOTEKNIK

Enligt geoteknisk utredning (Sweco, 2016) bedöms det inte föreligga några problem med stabilitet för befintliga samt planerade förhållanden. Källarplan bedöms vara lämpligt att utföra, då de lokalt förekommande lösa jordlagren påträffats inom 1 meters djup från markytan. Ingen risk för skadliga sättningar bedöms föreligga för befintliga eller planerade förhållanden.

Radon

Mätning av markradon i området har utförts 2016-10-26 med markradonmätare av typen Markus 10. Med avseende på radongashalterna från jordluften klassificeras undersökningsområdet som normalradonmark, vilket innebär att grundläggning ska utföras som radonskyddande. För detta införs en särskild planbestämmelse som gäller generellt för planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Trycket i dagens vattenledningar är begränsat. Ledningarna klarar att försörja hus med högsta tappställe +60 meter över havet. Det betyder att högre hus kommer behöva installera egna tryckstegringsstationer, vilket regleras och redovisas i bygglovsskedet. Eventuell tank för boendesprinkler anordnas och bekostas av exploitör inom kvartersmark.

Planområdet är idag inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp, men det finns tillgång till ledningar i planområdets direkta närhet. För att planområdet ska kunna ansluta till det kommunala ledningsnätet så behövs nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

Dagvattenutredning (WSP, 2016) för planområdet visar att befintliga dagvattenledningar i Brandbergen är högt belastade och svämmas över markytan för planområdet redan vid ett 10-årsregn. För ny bebyggelse ska Svenskt Vattens vägledning P110 ”Avledning av dag-, drän- och spillvatten – funktionskrav, hydraulisk dimensionering och utformning av allmänna avloppssystem” (2016) följas, vilket innebär att dagvattensystemet ska vara dimensionerat för att klara ett 20-årsregn utan att svämma över markytan.

För att detta ska kunna uppnås och möjliggöra ny bebyggelse i Brandbergen så måste dagvattnet fördröjas, lämpligen i ett större magasin strax norr om Brandbergsleden samt ett mindre norr

om infarten till planområdet. Planeringen av dessa magasin pågår parallellt med planuppdrag för del av Söderby 2:27 och del av Söderby Huvudgård 4:315, och avses byggas ut av kommunen i samband med exploatering av planområdet och utbyggnaden av Brandbergens centrumområde.

Kommunala VA-ledningar korsar planområdet och är förlagda inom utmarkerade u-områden i plankartan. För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Energi

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät och fjärrvärmezonen. Befintlig nätstation för el ska mata ny bebyggelse.

Avfall

Utrymme för avfallshantering ska finnas inom planområdet i anslutning till bostäder. Kommunens plan för avfallshantering, antagen i kommunfullmäktige år 2011, ska följas.

Fjärrvärme

Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom planområdet som försörjer Brandbergen och Vendelsö-malm.

Ledningarna kommer delvis att behöva flyttas för att möjliggöra uppförandet av flerbostadshuset vid Vendelsömalmsvägen, vilket bekostas av exploitören men utförs av ledningsägaren. Det nya läget för fjärrvärmeledning som flyttas föreslås till ny gång- och cykelväg vid Vendelsömalmsvägen.

Övriga ledningar

Vattenfall har elledningar inom planområdet som bland annat försörjer bangolfen söder om planområdet. Vattenfall har ledning med ledningsrätt i planområdets norra del, som avses att flyttas. Ledningar för optisk fiber med tv och bredband finns i anslutning till planområdet, med ledningar delvis inom planområdets gränser.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Enligt miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med standardförfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

Ekologi och natur

Planområdet består av yngre igenväxningsskog av främst björk och blåbärsbarrskog. Inga hotade och sällsynta arter finns rapporterade i planområdet eller dess närhet. Planen kommer att medföra något negativ påverkan för ekologiska samband då naturmark, som är en del av ett grönstråk, tas i anspråk. Planområdet är inte del av någon regional grönkil och inga höga naturvärden är identifierade på planområdet.

Mark och vatten

Marken i planområdet består av postglacial sand som har god bärighet. Planen kommer att innebära att ytor för infiltration hårdgörs och att avrinningen av dagvatten ökar. Föroreningsmängden kan öka på grund av trafik/parkeringsytor i planområdet. Då planområdet angränsar till grundvattenmagasin kan perkulationen minska och innebära en viss ökad risk för förorening av grundvattnet.

Inga förorenade områden inom eller i närheten av planområdet finns identifierade.

Klimat, luft och ljud

Vendelsömalmsvägen som är en huvudled för biltrafik gränsar till planområdet. Planen ligger i ett kollektivtrafiknära läge och bedöms inte bidra märkbart till ökade biltrafikmängder.

Förslaget innebär att ytor hårdgörs och naturmarken blir bebyggd. Omkringliggande områden präglas av relativt gles bebyggelse varpå förlusten av grönområdena inte bedöms ge någon märkbar effekt på lokalklimatet eller luftkvalitet.

Detaljplanen bedöms inte märkbart påverka bullersituationen negativt med hänsyn till tillkommande trafik. Tillkommande bostäder kommer att utsättas för buller från Vendelsömalmsvägen.

Stadsbild

Den nya exploateringen kommer att bidra till att området norr om Brandbergen förtätas och upplevs som bebyggt, jämfört med dagens oexploaterade intryck. Detaljplanen bedöms inte påverka upplevelsen av Brandbergens centrum. Området kommer att kopplas samman med omgivande områden, och bidra till ökat underlag till Brandbergen centrum.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i närheten av planområdet.

Sociala värden

Planen har möjlighet att öka tryggheten för trafikanter som rör sig mellan Brandbergen och Vendelsöholm givet att utformningen av planen ökar kontakten mellan byggnader och gata. Tillgängligheten för gång och cykel kan öka i och med ny gång och cykelbana längs Vendelsöholmsvägen anläggs. Planen har närhet till serviceutbud i Brandbergen centrum.

Eftersom allmän platsmark tas i anspråk kan förslaget påverka lokalt rekreativa värden som finns på platsen idag.

Motiverat ställningstagande

Detaljplanen innebär en förtätning på befintlig allmän platsmark som idag består av yngre skogsbestånd utan högre naturvärden eller utpekade rekreativa värden. Med genomförda planåtgärder bedöms den föreslagna exploateringen som positiv för den sociala miljön i Brandbergen, genom ökad tillgänglighet för gång och cykel samt en ökad trygghetsfaktor. Detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan.

Planåtgärder för att begränsa projektets miljöpåverkan

- Planen utformas för att minska trafikbuller inom planområdet. Bullerutredning kommer tas fram som ska visa på hur man kan förhålla sig till bullerförordningen.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten minskar risken för förorening från parkering.

Behovsbedömningen är utförd av

Anna Seffel, miljöplanerare; Hillevi Eklund, miljöplanerare; Tove Dåderman, planarkitekt

SOCIALA KONSEKVENSER

Det finns uttryckta önskemål om fler äldreboenden i Brandbergen, av vilket visst behov bemöts genom att ett nytt vårdboende uppförs. Äldre invånare som inte behöver vård dygnet runt men som vill söka sig till en tryggare bostad med tillgänglig service, ett så kallat servicehus, berörs dock inte av vårdboendets tänkta verksamhet. Planen medger bostäder för både det tilltänkta vårdboendet och flerbostadshus, vilket också innebär att uppförda byggnader i framtiden kan användas som andra typer av bostäder, som exempelvis servicehus, om behovet skulle uppstå.

Genom att det inom planområdet uppförs både vårbostäder och vanliga bostäder i olika storlek kommer området att befolkas av en blandning av människor med spridning i åldrarna. Närheten till förskolan från vårdboendet öppnar för möten mellan generationsgränserna och bidrar till en mer blandad stad. Vårdboendets verksamhet innebär också att det finns bemannad personal på plats dygnet runt alla dagar, vilket kan öka tryggheten i området över hela dygnet.

I samband med utbyggnad av planområdet ska även en ny gång- och cykelbana byggas på kommunens mark längs med Vendelsöholmsvägen som förbinder planområdet med Brandbergen centrum i plan med nuvarande körbana. Detta innebär att det både fysiskt och mentalt blir lättare att ta sig till centrum och den service som finns där.

Konsekvenser för barn och unga

I samband med upprustningen av Brandbergen centrum och gång- och cykelstråk i området kommer också den planskilda korsningen som idag går under Brandbergsleden att försvinna. Detta medför att trafikmiljön för barn kan bli mindre säker då körbanan behöver korsas för att nå Brandbergen centrum norrifrån, vilket kan innebära att tillgängligheten blir sämre för barn och unga.

Planområdets närhet till förskolan innebär att fler möten över generationerna kan ske. De nya huskropparna kommer troligen också innebära att det blir en bättre ljudmiljö på förskolebarnens gård.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Uppförandet av ett nytt vårdboende i Brandbergen innebär att fler arbetstillfällen inom kommunen kan uppstå. Eftersom området ligger nära kollektivtrafik med god tillgänglighet till övriga kommunen samt Tyresö och Stockholm kan människor lätt ta sig till sitt arbete, både de som ska arbeta på vårdboendet och de framtida boendena i flerbostadshusen som arbetar utanför Brandbergen.

Nya anläggningar innebär löpande kostnader för drift och underhåll. Ansvarsfördelning för anläggningar beskrivs närmre i genomförandebeskrivningen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Beskrivning	Fastighet	Förändring
Fastighetsbildning	Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315	Genom fastighetsbildning från fastigheterna Söderby 2:27 och Söderby Huvudgård 4:315 bildas ny fastighet för kvartersmark.
Ledningsrätt	Söderby 2:27 och Söderby huvudgård 4:315	Befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark förläggs i detaljplanen med u-område. Ledningsrätt ska bildas.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

TIDPLAN

Samråd: 8 juli 2016 till 19 augusti 2016

Granskning: 7 april 2017 till 28 april 2017

Kommunfullmäktiges antagande
(detaljplan och marköverlåtelseavtal): 11 september 2017

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Haninge kommun är huvudman för gator och allmän platsmark. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av gator och allmän platsmark samt för framtida drift och underhåll.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark samt för framtida drift och underhåll av byggnader, gator och andra anläggningar inom kvartersmark.

Respektive ledningshavare för till exempel el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt eventuell utökning av befintlig station belastar ledningsägaren. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av fastighetsägaren, men flytten utförs av ledningsägaren.

Övrigt

Haninge kommun äger marken inom planområdet men har tecknat ett markanvisningsavtal med Danator AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Angöring till planområdet sker från Vendelsömalmsvägen i norr och säkras i planen genom utfartsförbud mot parkvägar. Parkering för bostädernas och vårdbostädernas behov anordnas inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet (ledning för vatten, spillvatten och dagvatten) vid av kommunen angiven förbindelsepunkt. Kommunen är huvudman för det kommunala VA-systemet och står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Från förbindelsepunkt står exploatör/fastighetsägaren för utbyggnad, drift och samtliga kostnader.

Kommunala VA-ledningar korsar planområdet och är förlagda inom utmarkerade u-områden i plankartan. För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Upprättandet av nya förbindelsepunkter finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten inom kvartersmark ska utföras och bekostas av fastighetsägaren.

Fjärrvärme

Vattenfall Värme har fjärrvärmeledningar inom planområdet som avses att flyttas för att ej hamna inom kvartersmark. Omläggning av ledningar för ny bebyggelse utförs av ledningsägaren och bekostas av exploatör.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den fastighetsägaren, men flytten utförs av ledningsägaren.

Byggetablering, byggtrafik och tillgänglighet

I god tid före byggstart ska exploatör samråda med kommunen om angöring för byggtrafik. Tillgänglighet och tekniska anslutningar ska säkerställas under hela utbyggnadsperioden. Med tillgänglighet avses allmänhetens tillgång till angränsande kvarter och rekreationsområden.

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial med mera.

Erforderliga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas. Sprängningsarbeten

ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter.

AVTAL

Före antagande av detaljplanen ska ett marköverlåtelsesavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Själva marköverlåtelsen sker först när detaljplanen antagits och vunnit laga kraft samt bygglov och startbesked har erhållits. Dessutom ställer kommunen i vissa fall särskilda krav på att anläggningsarbeten påbörjats före överlåtelsen sker. I marköverlåtelsesavtalet regleras köpeskilling, tillträde, marköverföring, tryggande av ledningars placering, utbyggnadsåtagande samt andra genomförandefrågor.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. I övrigt ska erforderliga avtal tecknas mellan berörda parter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare.

Fastigheterna inom planområdet ägs idag av kommunen. Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken i samband med planläggning och utbyggnad av planområdet kommer att tas ut i markpriset.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp till planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark samt för flytt av fjärrvärmeledning.

Kommunen ansöker om och bekostar inrättande av den nya fastigheten samt ledningsrätt för de kommunala VA-anläggningarna. Övrig fastighetsbildning såsom bildande av servitut, gemensamhetsanläggning etcetera bekostas av fastighetsägare för nybildad fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tove Dåderman, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Sofie Nilsson, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Ida Karlsén Hultman, exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen
Ulf Warrén, VA-ingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen
Karin Österdahl, anläggningsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen
Ulrika Dahlbeck Bredolo, bygglovsingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Blom, landskapsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Isabell Efraimsson, förrättningslantmätare, stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Seffel, miljöplanerare, konsult Ekologigruppen
Hillevi Eklund, miljöplanerare, konsult Ekologigruppen
Kai Nurmi, vägmästare, stadsbyggnadsförvaltningen
Ida-Maria Classon, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Anesäter Olsson, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Andreas Paulsson, stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Lina Axelsson, enhetschef plan, stadsbyggnadsförvaltningen