

Dnr KS-MEX 2016/90

§ 223 Planuppdrag Slätmossen 1:60 m fl, Vallavägen södra

Sammanfattning

Det föreslagna planområdet är beläget centralt i Handen och omfattar ytan mellan bostadsrättsföreningarna norr om Vallavägen och av de enskilda fastigheterna söder om Vallavägen. I granskningsförslaget till ny översiktsplan är området markerat som förtättningsområde och en av huvudstrategierna i utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan är att förtäta längs med huvudgatorna. Kommunen äger all mark inom det föreslagna planområdet men huvuddelen är upplåten till de två gemensamhetsanläggningarna på södra sidan om Vallavägen.

Stadsbyggnadsnämnden anholder nu om planuppdrag för att tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen utreda möjligheten till förtätning med bostäder.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden ges planuppdrag för det nu föreslagna planområdet Vallavägen södra. Ett genomförande av detaljplanen kommer att kräva investeringar i kommunal infrastruktur, det kan också bli aktuellt med investeringar för att lösa markåtkomsten.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-04-04.
- Projektdirektiv daterat 2016-05-23.

Kommunrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning med bostadsbebyggelse på den södra sidan om Vallavägen inom fastigheten Slätmossen 1:60 m fl.

Justerare



Utdragsbestyrkande





Kommunstyrelsens beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning med bostadsbebyggelse på den södra sidan om Vallavägen inom fastigheten Slätmosen 1:60 m fl.

Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Justerare

WW *MM*

Utdragsbestyrkande

Annette Bohuskin

Planuppdrag Slätmossen 1:60 m fl, Vallavägen södra

Sammanfattning

Det föreslagna planområdet är beläget centralt i Handen och omfattar ytan mellan bostadsrättsföreningarna norr om Vallavägen och av de enskilda fastigheterna söder om Vallavägen. I granskningsförslaget till ny översiktsplan är området markerat som förtättningsområde och en av huvudstrategierna i utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan är att förtäta längs med huvudgatorna. Kommunen äger all mark inom det föreslagna planområdet men huvuddelen är upplåten till de två gemensamhetsanläggningarna på södra sidan om Vallavägen.

Stadsbyggnadsnämnden anholder nu om planuppdrag för att tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen utreda möjligheten till förtätning med bostäder.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden ges planuppdrag för det nu föreslagna planområdet Vallavägen södra. Ett genomförande av detaljplanen kommer att kräva investeringar i kommunal infrastruktur, det kan också bli aktuellt med investeringar för att lösa markåtkomsten.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-04-04.
- Projektdirektiv daterat 2016-05-23.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger förtätning med bostadsbebyggelse på den södra sidan om Vallavägen inom fastigheten Slätmossen 1:60 m fl.



Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Mark och exploatering

Handläggare
Mattias Borgström, exploateringsingenjör

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-07-04

Diarienummer
KS-MEX 2016/90

Sida
2 (2)

Bengt Svenander
Kommundirektör

Peter Jemtbring
Näringslivs- och utvecklingsdirektör

Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:



Samuel Rizk

Planuppdrag för Slätmossen 1:60 m.fl. – Vallavägen södra



Planområdet ungefärligt markerat, flygfoto från öst



Planområdets läge i Handen

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra den första etappen i en stegvis omvandling av Vallavägen till stadsgata. Konkret handlar det om en omgestaltning av gaturummet samt ny bebyggelse i direkt anslutning till gatan. Den nya bebyggelsen ska tillföra stadsmässighet i form av rumslighet och variation och uppmuntra till rörelse till fots och med cykel, samtidigt som den tar hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och förutsättningar.

Planområdets läge samt ungefärliga avgränsning framgår av kartorna ovan och beskrivs noggrannare under rubriken Förutsättningar på nästa sida.

Det finns inget planbesked och inte heller någon klar byggherre, utan syftet är att utgå från platsens behov för att kunna tillföra passande stadskvaliteter.

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med översiktsplanen och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS), liksom utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan Haninge.

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt och ha principiell betydelse då den föreslår en omgestaltning av Vallavägen, en av den regionala stadskärnans huvudgator, och bedöms därför komma att antas av Kommunfullmäktige.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer att kunna antas första halvåret 2019.



Samuel Rizk

Bakgrund

Centrala Haninge ska utvecklas till en av Stockholms läns regionala stadskärnor, vilket innebär en omfattande förtätning av den nuvarande stadsmiljön. Enligt både utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan Haninge och granskningsversionen av ny översiktsplan är den centrala förtätningstrategin att bygga nytt längs huvudgatorna för att på så sätt både öka exploateringsgraden och samtidigt tillföra nya kvaliteter i form av rumslighet, variation och trygghet samt underlätta för gående och cyklister. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till de lokala förutsättningarna på varje specifik plats.

För södra sidan av Vallavägen föreslås den huvudsakliga markanvändningen bli bostäder i framför allt stadsradhus i ca två och en halv våning, men enstaka byggnader i passande läge skulle även kunna vara flerbostadshus i ca fyra våningar. Ett antal verksamhetslokaler föreslås också i bottenvåningarna på eventuella flerbostadshus, liksom någon form av parkrum, exempelvis för att markera entrén till Slätmossens naturpark.

För att uppnå önskad variation och stadsmässighet föreslås att markanvisning ges till ett antal byggherrar av olika storlek och med olika profil, möjligen även en eller flera byggemenskaper. Marktilldelning görs lämpligen efter en markanvisningstävling där kvalitetskriterier kan användas för att uppmuntra bebyggelse som tillför nya värden till platsen.

Projektet kommer att behöva leverera en stadsmiljö som uppfattas som attraktiv och värdeskapande av de boende. Inte minst för att motivera fortsatta förtätningar i resten av stadskärnan.

Förutsättningar

Planområdet omfattar ytan mellan bostadsrättsföreningarna i norr och de enskilda fastigheterna inne på Slätmossen 1:60 samt Slätmossen 1:186. Även Slätmossen 1:61 samt delar av Slätmossen 1:126 kommer att ingå i planen, liksom själva gatan genom delar av Slätmossen 1:1 och Söderbymalm 7:13.



Fastighetskarta med planområdet markerat



Samuel Rizk

Idag används den aktuella ytan framför allt för samfälligheternas gästparkering, men här finns även en hel del träd samt två nätstationer.

Planområdet regleras idag av gällande detaljplan S89 som antogs 1978. Den aktuella ytan är till största del markerad som prickmark, "mark som icke får bebyggas", då den ansågs ligga för nära vägen. En mindre del närmast vägen är markerad som park.

I kommunens Översiktsplan antagen 2005 och reviderad 2012 är området inte särskilt utpekad. I granskningsförslaget till ny översiktsplan är det markerat som förtätningsområde och i RUFSS ingår den i fältet "regional stadskärna", den tätaste av tre sorters bebyggelsestrukturer.

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med både översiktsplanen och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS), liksom utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan Haninge.

Planavdelningen vill betona att det är viktigt att detaljplanen utformas på ett sådant sätt att den verkligen skapar den mångfald och variation som kännetecknar en stadskärna. Detta är särskilt viktigt just längs Vallavägen då det idag är en storskalig och monoton miljö som helt saknar stadskänsla.

De övergripande konsekvenserna av planläggningen för området blir att arbetet med stadskärnan fortsätter att konkretiseras. De lokala konsekvenserna innebär att samfälligheternas villkor kommer att behöva omförhandlas. En tät dialog med de bägge berörda samfällighetsföreningarna Slätmosse östra och Slätmosse västra är därför prioriterad under planprocessen.

En bullerutredning kommer att behöva göras för att slå fast vilka åtgärder som behöver göras för att den tillkommande bebyggelsen ska klara bullerkraven. Även en dagvattenutredning är nödvändig, liksom sannolikt någon form av trafikutredning.

Det är planavdelningens bedömning att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Då planen innebär en omgestaltning av Vallavägen, en av den regionala stadskärnans huvudgator, bedöms den vara av betydande



Samuel Rizk

intresse för allmänheten. Utökat förfarande kommer därför att tillämpas vid framtagande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms vara av stor vikt och ha principiell betydelse och bedöms därför komma att antas av Kommunfullmäktige.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer att kunna antas första halvåret 2019.

Underlag för beslut

1. Översiktsplan, antagen 2005, reviderad 2011.
2. Ny översiktsplan, granskningsförslag 2016, föreslås antas 2016.
3. Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, 2011.
4. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, 2010.
5. Bostadsstrategi för Haninge kommun, antagen 2011.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Slätmosse 1:60 m.fl.

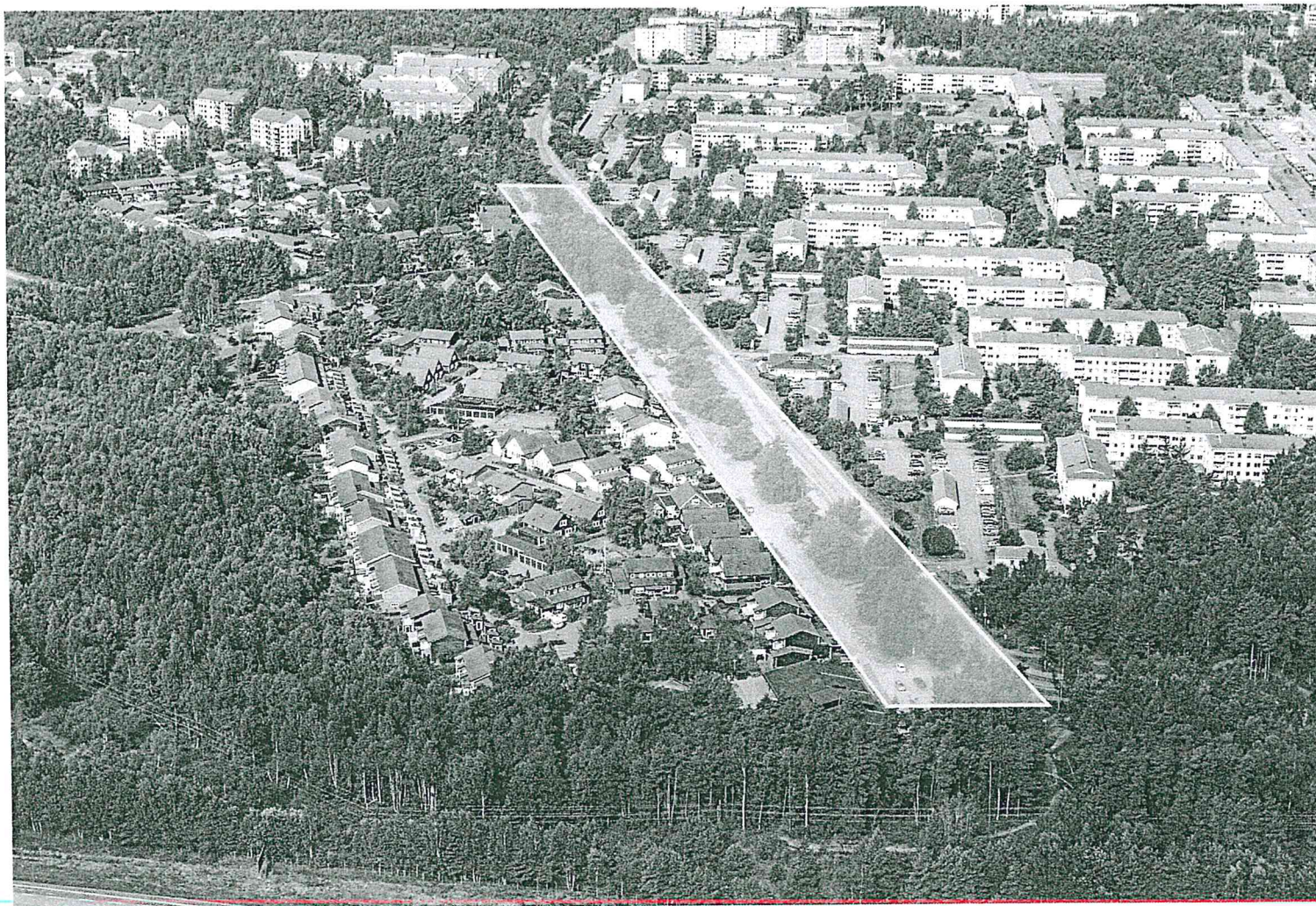
.....
Anna Lina Axelsson
Enhetschef plan

.....
Samuel Rizk
Planarkitekt

Slätmosse 1:60 m.fl., Vallavägen södra

Handen

PROJEKTDIREKTIV



Projektområdet ungefärligt avgränsat. Vy från öster.

2016-05-23

Dnr PLAN.2015.9

Innehållsförteckning

1. BASFAKTA	3
1.1 ORGANISATION	3
1.2 SAMMANFATTNING	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
1.4 PROJEKTETS STYRKOR OCH SVAGHETER	5
1.5 INTRESSETER SOM BERÖRS AV PROJEKTET	5
1.6 SAMVERKAN MED OCH PÅVERKAN FRÅN ANDRA PROJEKT	5
2. MÅL	6
2.1 KOMMUNFULLMÄKTIGES VERKSAMHETSMÅL	6
2.2 PROJEKTMÅL	6
2.2.1 Prioritering	6
2.3 AVGRÄNSNINGAR	7
2.4 DETALJPLANENS SYFTE	7
3. EKONOMI	7
3.1 EKONOMISK FINANSIERING	7
3.1.1 Utredningar som kan komma att krävas under planarbetet	7
3.2 KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
4. PROJEKTETS OMFATTNING	8
4.1 TIDPLAN	8
4.2 RESURSER	8
4.3 STYRDOKUMENT	8
4.4 ÖVERLÄMNING	9

1. BASFAKTA

Projektets populärnamn: Vallavägen södra
 Fastighetsbeteckning: Slätmosse 1:60 m.fl.
 Detaljplanens diarienummer: PLAN.2015.9

1.1 Organisation

Projektledare: *Mattias Borgström, Mark- och exploateringsenheten, Kommunstyrelseförvaltningen*

Delprojektledare för detaljplan: *Samuel Rizk, Planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.*

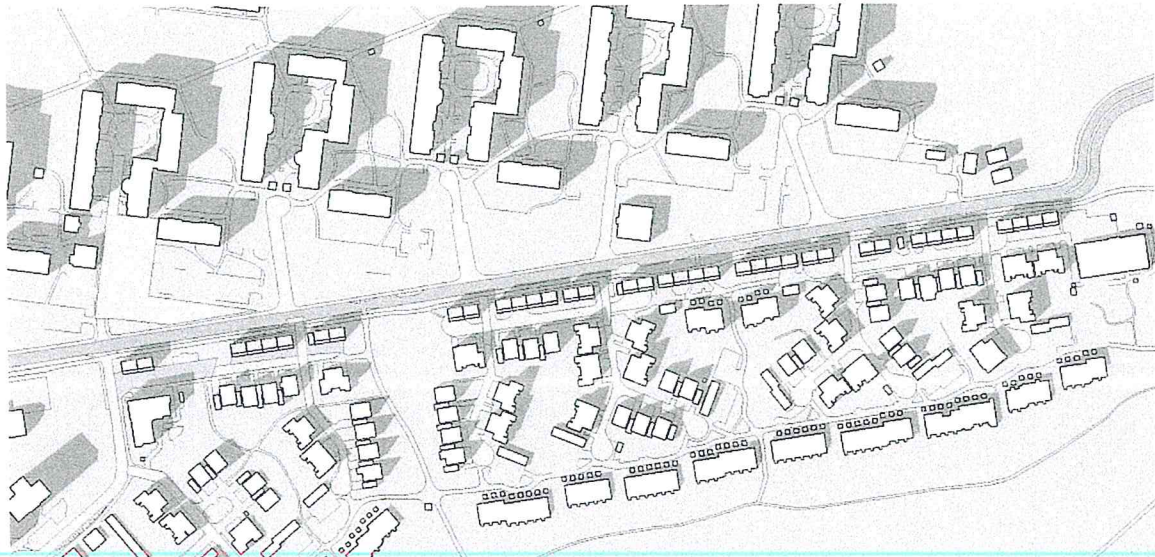
Projektägare¹: *kommundirektören.*

Samordningsgrupp/styrgrupp²: *kommundirektören, chef för stadsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggchefen och mark- och exploateringschefen.*

1.2 Sammanfattning

1. Projektet kommer resultera i en lagakraftvunnen detaljplan. Målet är att denna ska ge planförutsättningar för en ny utformning av östra Vallavägen och ny bebyggelse längs dess södra sida.
2. Projektet kommer resultera i färdigställd allmän platsmark, framför allt i form av gatan Vallavägen.
3. Detaljplanens syfte: Se beskrivning under stycke 2.4.
4. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 4 dvs. medel/svår och ges prioritet B av A-D dvs. medel/hög prioritet.

1.3 Bakgrund till projektet

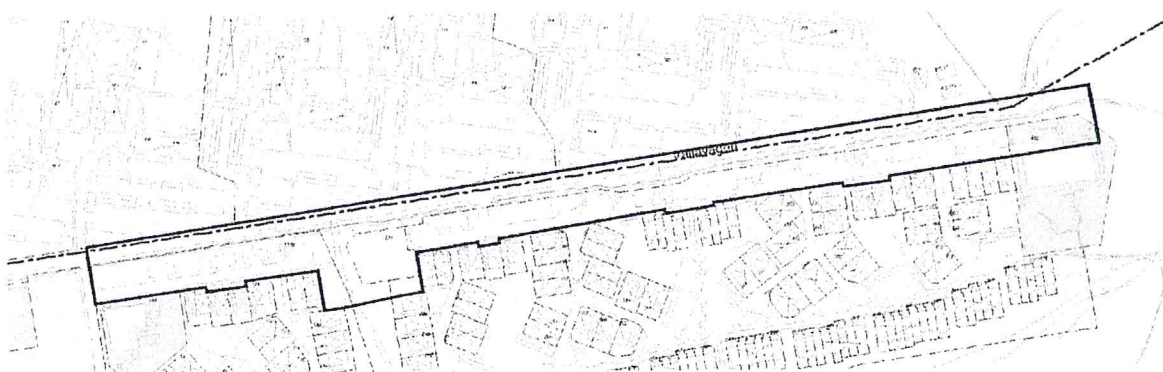


Möjlig förtätning längs Vallavägen, tidig idéskiss med stadsradhus.

¹ Projektägaren bär det övergripande ansvaret för projektet gentemot beställaren (Kommunstyrelsen)

² Samordningsgruppen utgör styrgrupp till dess att eventuell styrgrupp för projektet är utsedd.

Centrala Haninge ska utvecklas till en av Stockholms läns regionala stadskärnor, vilket innebär en omfattande förtätning av den nuvarande stadsmiljön. Enligt både utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan Haninge och granskningsversionen av ny översiktsplan är den centrala förtätningsstrategin att bygga nytt längs huvudgatorna för att på så sätt både öka exploateringsgraden och samtidigt tillföra nya kvaliteter i form av rumslighet, variation och trygghet samt underlätta för gående och cyklister. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till de lokala förutsättningarna på varje specifik plats.



Det föreslagna planområdet markerat på fastighetskarta.

För södra sidan av Vallavägen föreslås den huvudsakliga markanvändningen bli bostäder i framför allt stadsradhus i ca två och en halv våning, men enstaka byggnader i passande läge skulle även kunna vara flerbostadshus i ca fyra våningar. Ett mindre antal verksamhetslokaler föreslås också i bottenvåningarna på flerbostadshusen, liksom någon form av parkrum, exempelvis för att markera entrén till Slätmosse naturpark. Med denna struktur av stadsradhus och flerbostadshus beräknas antalet bostäder inom planområdet bli ca 100-130 st, varav ca 25 st stadsradhus och resten som lägenheter i ca 7 flerbostadshus.



Kombination av stadsradhus och flerbostadshus på en liten del av planområdet, skiss, vy från norr.

För att uppnå önskad variation och stadsmässighet kan marktilldelning ske till ett antal olika byggherrar. Marktilldelning kan ske genom någon form av tävling eller genom direktanvisning.

Projektet kommer att behöva leverera en stadsmiljö som uppfattas som attraktiv och värdeskapande av de boende. Inte minst för att motivera fortsatta förtätningar i resten av stadskärnan.

1.4 Projektets styrkor och svagheter

STYRKOR

Att kommunen äger marken och kan ställa krav på kvalitet i den byggda miljön.
Att dialogen med samfälligheterna börjat i positiv anda.

SVAGHETER

Att projektet är beroende av att dialogen med samfälligheterna går bra.

MÖJLIGHETER

Att tilldela mark till flera olika byggherrar inom området kan höja kvaliteten på den byggda miljön.

HOT

Att den nya bebyggelsen inte lyckas tillföra upplevd variation utan blir ytterligare en stor, monoton struktur.

1.5 Intressenter som berörs av projektet

Intressenter är framför allt boende i området. Framst inom samfälligheterna Slätmosse östra samfällighetsförening och Slätmosse västra samfällighetsförening, då projektet berör mark som till stor del ligger inom samfälligheterna. Tornbergets två fastigheter vid Vallavägen hamnar också delvis innanför det föreslagna planområdet. Även Brf Soluret, Brf Solstigen samt Brf Vita husen på norra sidan Vallavägen berörs till viss del, då projektet innefattar en ombyggnad av själva gatan Vallavägen, samt ny bebyggelse tvärs över sidan gatan från föreningarna. Övriga intressenter är t.ex. kommunen, samt ledningsägare.

1.6 Samverkan med och påverkan från andra projekt

Samverkan bör ske med andra projekt inom den regionala stadskärnan gällande exempelvis dimensionering och gestaltning av gaturummet samt ekonomiska kalkyler.

Arbete pågår med att ta fram en Stadsutvecklingsplan för den regionala stadskärnan Haninge. Planen utreder bebyggelse, grönstruktur, stadskärnans innehåll etcetera i syfte att utveckla Haninges regionala stadskärna till stad. Stadsutvecklingsplanen och dess innehåll och strategier har direkt påverkan på det aktuella planområdet.

2. MÅL

2.1 Kommunfullmäktiges verksamhetsmål

Målnr.:	Hur arbetar man för målet inom projektet?
<p>Mål 2. Trygga invånare med inflytande och delaktighet Ökat inflytande ger individen större makt över sitt liv och därmed en större upplevd trygghet. Inom samhällsplaneringen och genom aktiva insatser och uppsökande verksamhet kan den faktiska tryggheten i kommunen öka.</p>	<p>En kontinuerlig dialog med de två berörda samfällighetsföreningarna för att ta vara på deras synpunkter i arbetet med att utforma bebyggelsen.</p>
<p>Mål 8. Nya bostäder i bra lägen Haninge ska hävda sig i konkurrensen mellan kommunerna i Stockholmsregionen som en attraktiv inflyttningskommun. Utvecklingen av Haninges stadskärna och bebyggelse runt pendeltågstationerna ska prioriteras samtidigt som Haninges olika unika miljöer för attraktivt boende ska utvecklas. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder måste hantering av detaljplaner och bygglov vara snabb och effektiv.</p>	<p>Den nya bebyggelsen tillför bostäder i ett attraktivt läge i utkanten av det som ska bli stadskärnan, med absolut närhet till Slät mossens naturpark.</p> <p>Bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den i sig lyfter områdets attraktivitet och upplevda centralitet.</p>
<p>Mål 9. Hög tillgänglighet En viktig del i att skapa en attraktiv kommun för invånare och besökare är att öka tillgängligheten till olika målpunkter i Haninge och att utveckla gemensamma offentliga utrymmen. De åtgärder och investeringar som kommunen inte kan göra själv måste uppnås genom samarbete med de aktörer som är ansvariga.</p>	<p>Bebyggelsen utformas så att den skapar ett varierat stadsrum som är lättorienterat och tillgängligt. Gående och cyklist prioriteras genom utformningen av gaturummet.</p>

2.2 Projektmål

Projektet resulterar i...

- ... att den aktuella delen av Vallavägen gestaltas om till stadsgata genom exempelvis trottoarer, kantstensparkering och trädplanteringar.
- ...en antagen detaljplan som ger planförutsättningar för att uppföra nya bostäder på ett sätt som bidrar till den regionala stadskärnans attraktivitet.
- ...utbyggd allmän platsmark.

2.2.1 Prioritering

I samband med beslut om positivt planbesked görs en bedömning av projektets komplexitet och prioritet. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 4, dvs. medel/svår och ges prioritet B av A-D, dvs. medel/hög prioritet.

2.3 Avgränsningar

Projektets omfattning styrs av det politiska uppdraget och detta projektdirektiv. I projektet ingår *inte*:

- *Västra delen av Vallavägen.*
- *Vallavägens norra sida.*
- *De enskilda bostadsfastigheterna inom samfälligheterna söder om Vallavägen.*

2.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en stegvis omvandling av Vallavägen till stadsgata enligt Stadsutvecklingsplanen. Detta ska ske genom en omgestaltning av själva gatan samt kompletterande bebyggelse på Vallavägens södra sida anpassad till omgivningens skala och utformning.

3. EKONOMI

3.1 Ekonomisk finansiering

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Kommunstyrelseförvaltningen för framtagandet av detaljplanen och utredningar som erfordras.

Dessutom kommer det bli aktuellt att teckna marköverlåtelseavtal för att reglera detaljplanens genomförande, övriga avtal kan också bli aktuella.

3.1.1 Utredningar som kan komma att krävas under planarbetet

Tidigare utredningar

Utredningar från tidigare projekt och planarbete för anslutande områden kan vara ett stöd i fortsatt arbete. Status och relevansen för tidigare utredningar undersöks under fortsatt arbete.

Fortsatta utredningar

Nedan listas troliga utredningar för fortsatt arbete. Troligen kommer några av utredningarna löpa parallellt. Planarbetet kan komma att förändras i takt med att nedan listade utredningar ger nya förutsättningar.

1. Undersökning av ledningar och servitut, rättigheter

Läge för eventuella ledningar undersöks genom utdrag i ledningskollen. Påverkan på eventuella servitut och rättigheter undersöks.

2. Trafikalstring och nätverksanalys av vägnät, bullerutredningar, samt parkeringsutredning.

Med en skattning av antalet tillkommande bostäder beräknas trafikalstring och påverkan på anslutande vägnät. Skattad trafikalstring ger ingångsvärden i bullerberäkningar som visar påverkan vid gator i och i anslutning till området. Utifrån antalet tillkommande bostäder görs även en bedömning av hur många parkeringsplatser som behöver tillskapas.

3. Dagvatten

Med stöd av skissad exploatering utreds förutsättningar för dagvattenhantering. Erforderliga ytor för fördröjning av dagvatten definieras med hänsyn till synpunkter från VA-huvudman.

3.2 Kostnader och intäkter

Kostnader som kan uppkomma för kommunen under genomförandet:

- Kommunens planarbete inklusive erforderliga utredningar.
- Utbyggnad av infrastruktur, utbyggnad av vatten och avlopp och iordningställande av övriga allmänna anläggningar.
- Markåtkomst

Intäkter som kan inbringas åt kommunen

- Anslutningsavgifter för VA.
- Försäljning av kommunal mark med byggrätter.

4. PROJEKTETS OMFATTNING

4.1 Tidplan

Planuppdrag (detaljplan)	Sommaren 2016
Samråd	Vintern 2017/18
Granskning	2018
Antagen plan	2019
Start utbyggnad av allmän platsmark/VA	2019
Utbyggnad av allmän platsmark/VA klar	2020

4.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

Arbetsgrupp

Projektledare MEX
 Delprojektledare plan
 Projektmedarbetare MEX
 Projektmedarbetare gata/park
 Projektmedarbetare VA
 Projektmedarbetare bygglov

Referensgrupp

Projektstöd gata/park
 Projektstöd trafikplanerare
 Projektstöd lantmäteri
 Projektstöd miljöplanerare
 Projektstöd stadsarkitekt

4.3 Styrdokument

Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, februari 2011
 Gestaltungsprogram för den yttre miljön i Haninge kommun, februari 2013
 Bostadsstrategi, maj 2011
 Cykelplan, juni 2010

4.4 Överlämning

Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvaret för drift och underhåll till aktuella driftsenheter såsom avdelningarna Park och natur/Teknik/Vatten och avlopp.

Projektledare:
Mattias Borgström, Exploateringsingenjör

Delprojektledare:
Samuel Rizk, Planarkitekt