

Detaljplan för Söderbymalm 3:273 m.fl.
Vallagränd
Handen

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Normalt planförfarande
2017-11-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	25

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Proventum AB äger och förvaltar idag 234 studentbostäder placerade på två angränsande fastigheter sydost om korsningen Vallavägen/Vallagränd i södra Handen, ca 600 meter fågelvägen från Handens södra pendeltågsuppgång och kommunhuset. 2012-01-19 ansökte man om möjlighet till kompletteringsbebyggelse på en av fastigheterna. Kommunstyrelsen gav planavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan, men med reservationen att placering och exploateringsgrad måste prövas. Efter att ha prövat möjligheten att förtäta med studentbostäder längs med Vallavägen på Söderbymalm 3:503, vilket visade sig vara ej ekonomiskt försvarbart på grund av befintlig huvudledning med fjärrvärme, beslutades att ta fram detaljplan enbart för Söderbymalm 3:273.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Handen och inrymmer fastigheten Söderbymalm 3:273, del av kommunal gata på Söderbymalm 3:125 samt del av Söderbymalm 3:503.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 ägs av Proventum AB. Vallagränd som ligger på fastighet Söderbymalm 3:125 är i kommunens ägo.

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 (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen 2016, pekas området ut som förtätningsområde.

UTVECKLINGSPROGRAM

Med utgångspunkt i RUF2010 togs ett utvecklingsprogram fram för regionala stadskärnan Haninge (antaget av KF 2011-02-07). Här skriver man att det *"krävs att fler människor bosätter sig i centrum för att staden ska kunna driva sin egen utveckling och utvecklas till en regional stadskärna."*

DETALJPLAN

Gällande detaljplan är D 129, från år 2000. Detaljplanen medger bostäder på fastigheterna Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 med en sammanlagd bruttoarea om 15000 kvadratmeter, och högsta tillåtna byggnadshöjd på 12 meter. Detaljplanen har även ett antal utformningsbestämmelser för bebyggelse, som säger att fasader huvudsakligen ska utformas med puts eller tegel, och att taklutningen får vara minst 30 och högst 50 grader. I de södra delarna av detaljplanen är marken prickad för att förhindra att bebyggelse uppförs på område av naturmarkskaraktär.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipienten Husbyån har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är ej statusklassad. Husbyån har miljöproblem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen och med miljögifter. Miljö kvalitetsnorm för Husbyån innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver.

Recipienten Horsfjärden har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den kemiska ytvattenstatusen, exklusive bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, uppnår god kemisk ytvattenstatus. Horsfjärden har miljöproblem med miljögifter. Miljö kvalitetsnorm för Horsfjärden innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

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 möjligheter 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.

De mål som berör stadsbyggandet är följande (Mål och budget 2017-2018, fastställd 2016-06-20):

- 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 nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

I den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUFS 2010, är Haninge utpekad som en av fyra regionala stadskärnor i huvudstadsregionens södra del (de andra tre är Södertälje, Skärholmen/Kungens kurva och Flemingsberg). Detta innebär att den centrala delen av Haninge, framför allt Handen- och Vegaområdet, ska utvecklas till att bli en stadskärna med allt vad det innebär. En stadskärna som ska serva hela östra Södertörn, d.v.s. inte bara Haninge kommun, utan också Tyresö, Nynäshamn samt Trångsund/Skogås i östra delen av Huddinge kommun, med service, arbetsplatser, upplevelser och annat som kan tänkas höra hemma i en stadskärna.

Därutöver har Haninge kommun ett ambitiöst miljö- och klimatprogram, med mål om att minska klimatutsläppen (framför allt koldioxid) och främja den biologiska mångfalden.

Alla tillägg, ombyggnader och nybyggnader i Handen samt övriga centrala delar och delar med goda kollektivtrafikmöjligheter, bör med bakgrund av detta ses som små pusselbitar som tillsammans skapar ett tätare, attraktivare och hållbarare Haninge. Ett Haninge där det ska vara bekvämt att välja bort bilen till förmån för att gå, cykla eller åka kollektivt, och där den byggda miljön tillsammans med parker och natur bildar en helhet av stads- och naturupplevelser.

Förtätningsarbetet fokuserar främst på och kring redan hårdgjorda ytor. På så sätt kan vi på ett enkelt, billigt och resurseffektivt sätt både tillföra en mängd nya byggnader, öka tillgängligheten i våra gaturum och samtidigt behålla och förädla all den natur som Haningeborna använder och uppskattar som rekreation.



Ortofoto med planområdet markerat med rött. (Foto: Haninge kommun)

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet ligger i ett område som byggdes ut för bostäder i början av 2000-talet. Området består till stor del av studentbostäder, men det finns även två vård- och omsorgsboenden, en förskola samt pågående arbeten med flerbostadshus i närheten. De befintliga studentbostäderna i området består av lamellhus i upp till fyra våningsplan.



Flygbild över planområdet med omgivning mot nordöst. (Foto: Haninge kommun)

KULTURMILJÖ

Inga utpekade kulturhistoriska värden inom eller i angränsning till fastigheten.

Fornlämningar

Runristning, registrerad som övrig kulturhistorisk lämning, finns strax söder om fastighetsgränsen uppe på naturmarkshöjden.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är delvis bebyggt med studentbostäder från 2000-talet, med tillhörande cykel- och bilparkering samt gårdsmiljö. I de södra delarna av planområdet finns en topografisk höjd med naturmarkskaraktär, som har en mjuk övergång till studentbostädernas utemiljö. Naturmarken består mestadels av gran, tall och björk, med en undervegetation av gräs.



Gårdsmiljö på Söderbymalm 3:273 som möter grönsstruktur med naturmarkskaraktär. (Foto: Tove Dåderman)

REKREATION

Närområdet har en befintlig brist på bostadsnära natur/park, varför den existerande grönstrukturen med naturmarkskaraktär bör bevaras i högsta möjliga utsträckning. Cirka 500 meter från planområdet ligger Slätmosse naturpark, med promenadleder och våtmarker.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Mitt emot planområdet, väster om Vallagränd, ligger ett äldreboende med förskola i botten. Planområdet ligger cirka 800 meter från Haninge kommunhus samt cirka 1100 meter från Haninge centrum med butiker och restauranger.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Regionalt cykelstråk går parallellt med Vallagränd, längs med Nynäsvägen, och nås via gång- och cykelstråk i planområdets södra del. Vallagränd har ingen separat gång- eller cykelbana i de äldre norra delarna, men separat gångbana byggs längs den nya förlängningen av Vallagränd, söder om planområdet, vid det nybyggda området kring Tuvvägen.

Kollektivtrafik

Avståndet till pendeltågsstationen i Handen (södra entrén) är ca 800 m, medan närmaste buss-hållplats ligger cirka 100 m bort.

Gatunät

Vallagränd gränsar i norr till huvudleden Vallavägen som har en dygnsmedeltrafik på cirka 3000 fordon/dygn. Gamla Nynäsvägen ligger parallellt med Vallagränd cirka 150 meter väster om planområdet och har en dygnsmedeltrafik på cirka 13000 fordon/dygn.

Parkering

Parkering inom och i planområdets närhet sker i dagsläget på kvartersmark. Fastighetsägarna till Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 samordnar boendeparkeringen på de båda fastigheterna. På Söderbymalm 3:273 finns idag 33 parkeringsplatser varav 1 handikapparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

På nuvarande fastighet Söderbymalm 3:273 fanns förr verksamhet med reprografiska arbeten. Huset där verksamheten var aktiv är idag rivet.

Geoveta AB har utfört en markundersökning för att utreda föroreningssituationen på fastigheten Söderbymalm 3:273. Undersökningen har omfattat klorerade lösningsmedel och andra vanligt förekommande föroreningar i jord, grundvatten och porgas.

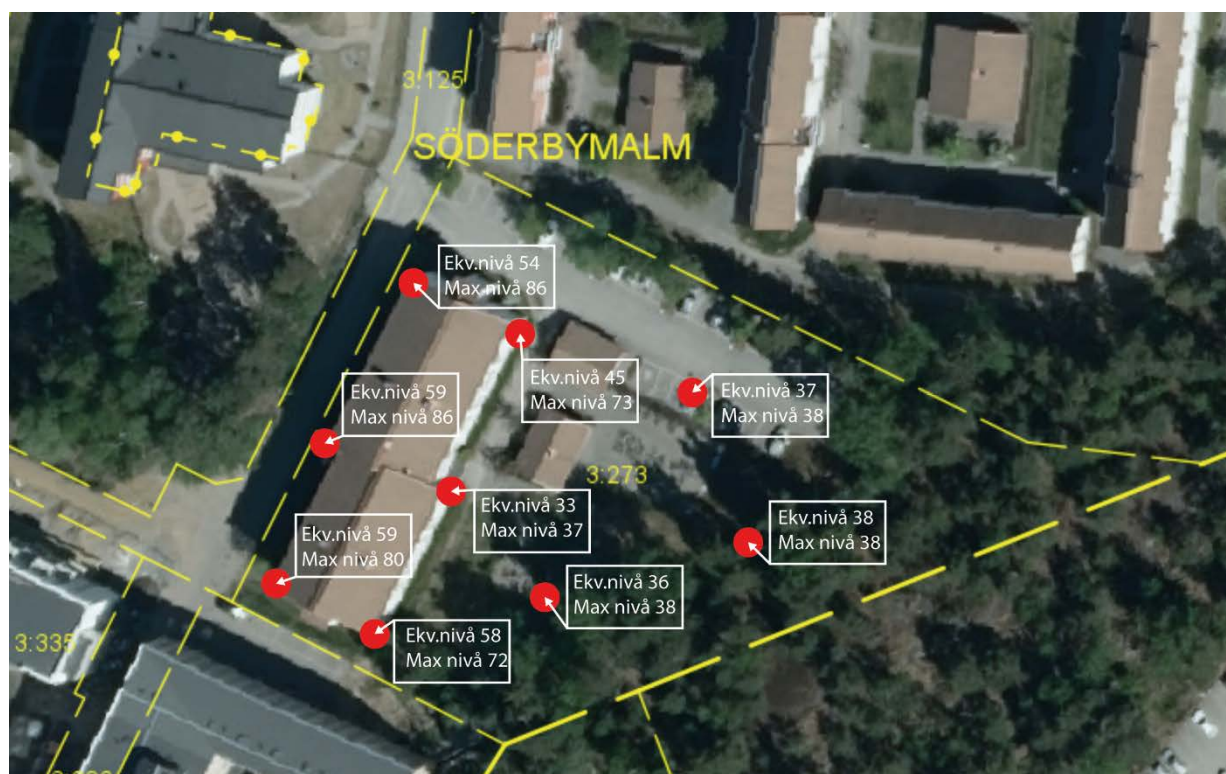
Det klorerade lösningsmedlet kloroform detekterades i låg halt i markens porgas i en punkt intill det nordöstra hörnet på nuvarande fyra våningshus. Övriga prover och medium saknade klorerade lösningsmedel. Övriga undersökta föroreningar förekom endast i låga halter i jord och grundvatten.

Undersökningen har visat att föroreningshalten på fastigheten är låg och inga ämnen förekommer i miljö- eller hälsovådliga halter. Marken kan klassas som ren. Med detta underlag har MIFO-klassen bedömts vara den lägsta, "riskklass 4, liten risk". Inga kompletterande provtagningar är motiverade på fastigheten.

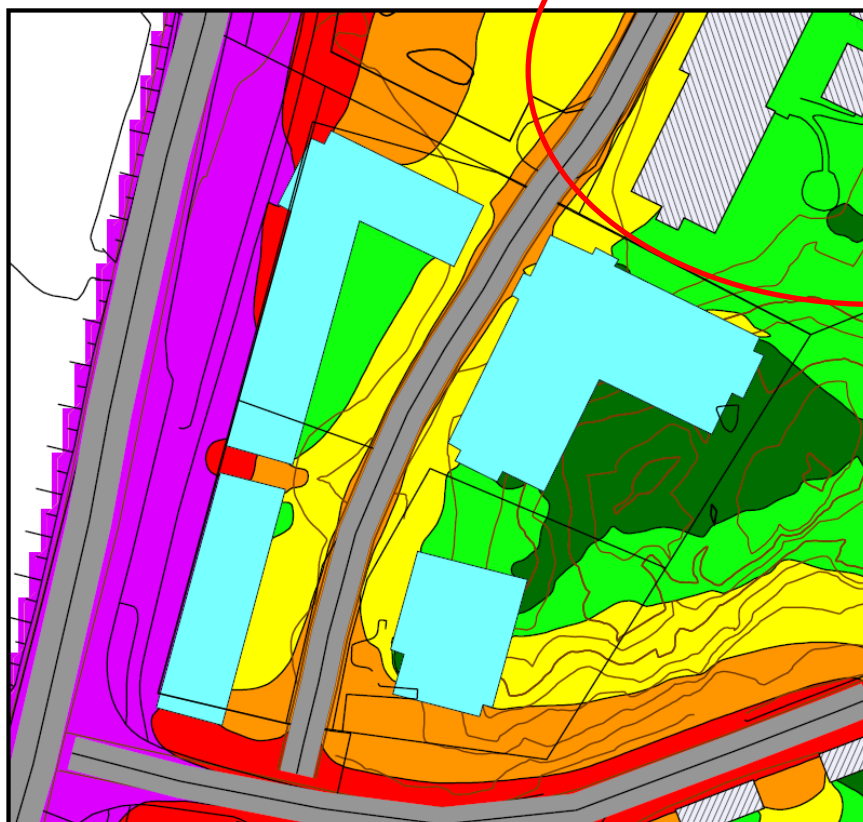
Buller

Tidigare bullerberäkningar i närområdet har gjorts för detaljplan för Tuvvågen (Söderbymalm 3:336) söder om fastighetsgränsen, där delar av aktuellt planområde är redovisat. Tidigare utförda utredningar visar att ekvivalentnivå från väg på Söderbymalm 3:273 ligger mellan 45 och 50 dB(A). Haninge kommun har utfört kompletterande kontrollberäkningar för vägtrafikbuller på utvalda punkter på Söderbymalm 3:273, och har utförts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996 med beräkningsprogrammet Buller VÄG version 8.6, Trivector AB. Beräkningen är mätt 2 meter över mark och har utgått från beräknad dygnsmedeltrafik 2030 för Nynäsvägen, Vallagränd och Vallavägen enligt PM Trafikmodell för Haninge kommun (ÅF 2014).

Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara utsatt för skadliga bullernivåer enligt riktvärdet i regeringens proposition 1996/97:53 för trafikbuller, (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad).



Beräkning av vägtrafikbuller för utvalda punkter på Söderbymalm 3:273, enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996 med beräkningsprogrammet Buller VÄG version 8.6, Trivector AB. (Haninge kommun 2017-10-02).



**Ekvivalent nivå
från trafik**
dB(A), inkl fasadreflex

65 <	
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Teckenförklaring

	Väg
	Planerad bebyggelse
	Övr bebyggelse

Bullerberäkning för Söderbymalm 3:336, planerad situation ekvivalent nivå från väg 2 m över mark. Trafikdata: Nynäsvägen – ÅDT 19200 – 8 % tung trafik – 50 km/h, Tuuvägen – ÅDT – 2 % tung trafik – 50 km/h. Aktuellt planområde är markerat med röd cirkel. (Utdrag ur bullerutredningskarta för Söderbymalm 3:336, Ramböll, 2012-09-05).

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskavstånd för transportled med farligt gods.

Trygghet

Vallagränd saknar i dagsläget separat gångbana och har inkonsekventa belysningsarmaturer, vilket kan bidra negativt till den upplevda tryggheten. I närområdet finns studentbostäder, vårdbostäder och förskola, varför området är besökt dygnet runt vilket å andra sidan kan öka den upplevda tryggheten.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Enligt Statens geologiska undersökning, SGU, består de lägre delarna av marken av isälvs sediment, och den högre belägna marken av urberg. Ungefär hälften av ytan inom fastigheten Söderbymalm 3:273 är hårdgjord, främst i de låglänta delarna av planområdet.

Inför uppförandet av de befintliga byggnaderna på Söderbymalm 3:273 utfördes år 2002 en geoteknisk utredning som visade att jorden i de undersökta punkterna bestod av ett ytlager med fyllnad jord eller humushaltigt ytlager av huvudsakligen sand lagrad med låg- till hög relativ fasthet. Sanden i provtagningspunkterna överlagrade morän över berg. Största uppmätta jorddjup inträffades 6 meter under markytan. Ingen lös lera påträffades under provtagningarna, och stabiliteten för de planerade arbetena ansågs vara tillfredsställande. Sedan utredningen utfördes har markarbeten för uppförandet av befintligt bostadshus utförts.

Geoveta AB har, under våren 2017, på uppdrag av Haninge kommun utfört en miljöteknisk markundersökning för rubricerat planärende. I provtagningspunkterna närmast befintlig bebyggelse bestod jordlagret av fyllnadsmassor av sand, grus och större sten. Djupaste sonderingsdjupet vid undersökningstillfället var 1,8 meter i dessa punkter. I provtagningspunkterna vid föreslagna bebyggelse bestod jordlagerföljden av ett tunt lager humusrik matjord och underliggande lager, som bestod av sand, uppvisade tecken på grundvatten vid cirka 2 meters djup under markytan. Endast ett grundvattenmagasin noterades vid provtagningen.



Ortofoto med SGU:s jordartskarta 1:25 000-1:100 000. Föreslagna ny bebyggelse är markerat med vit linje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvattenledningar. Vattenfall har elledningar inom planområdet, längs med Vallagränd och på Söderbymalm 3:273. Vattenfalls fjärrvärmeledning korsar Vallagränd i norr. Skanova har fiberledningar inom planområdet.

Dagvatten

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. Befintlig dagvattenhantering utgörs av dagvattenbrunnar och konventionella dagvattenledningar som leder ut dagvattnet från utredningsområdet. Dagvattenledningen som fastighetens ska anslutas mot har dimensionerats för ett 2-årsregn utan klimatfaktor.

Planområdet tillhör avrinningsområde Husbyån, som mynnar i havet vid Horsfjärden. Miljökvalitetsnorm för Husbyån innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver. Miljökvalitetsnorm för Horsfjärden innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver.

Markavvattningsföretag

I Länsstyrelsens webb-gis redovisas ett torrlägningsföretag, Söderby-Slätmosen, som delvis överlappar med planområdet. Torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosen bedöms inte ha någon funktion för området och kommunen avser ansöka om upphörande av företaget.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG



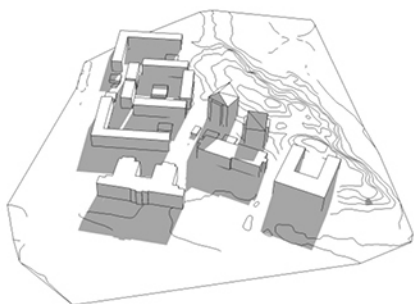
Fågelhy mot nordväst (Illustration: ARCONA Byggprojektering).

KVARTERSMARK

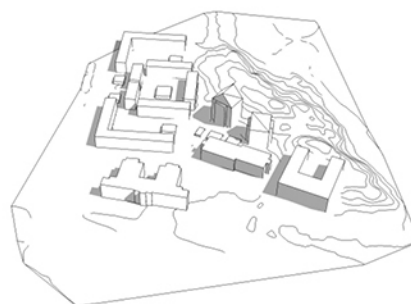
Bostäder

Söderbymalm 3:273 kommer enligt förslaget få en utökad byggrätt med en bruttoarea om cirka 6250 kvadratmeter. Den nya bebyggelsen består av två punkthus om 8 respektive 10 våningar, med upp emot 8 smålägenheter under 35 kvadratmeter per våningsplan, där de två översta våningarna hamnar under snedtak med en vinkel om 45 grader. De nya byggnaderna för bostäder föreslås ha en byggnadshöjd på 23 respektive 17,5 meter.

Punkthusen är anpassade efter topografin och har suterrängvåning i bottenplan för att inte den befintliga naturmarkshöjden ska få för stora ingrepp.



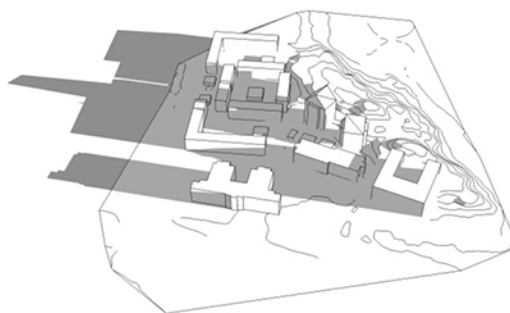
15 april klockan 07:30



22 juni klockan 12:30



15 oktober klockan 15:30



22 december klockan 12:30

Solstudie med skuggpåverkan av föreslagen bebyggelse på Söderbymalm 3:273 och omgivningar. (Haninge kommun)

Komplementbyggnader

Befintliga komplementbyggnader i form av miljöhus och tvättstuga ska bevaras. Miljöhuset ska utökas med cirka 30 kvadratmeter för att möta det utökade behovet av avfallshantering i och med de cirka 100 nya studentbostäderna. Parkeringshus för cykel tillkommer i form av komplementbyggnad i de norra delarna av Söderbymalm 3:273 vid befintlig markparkering.



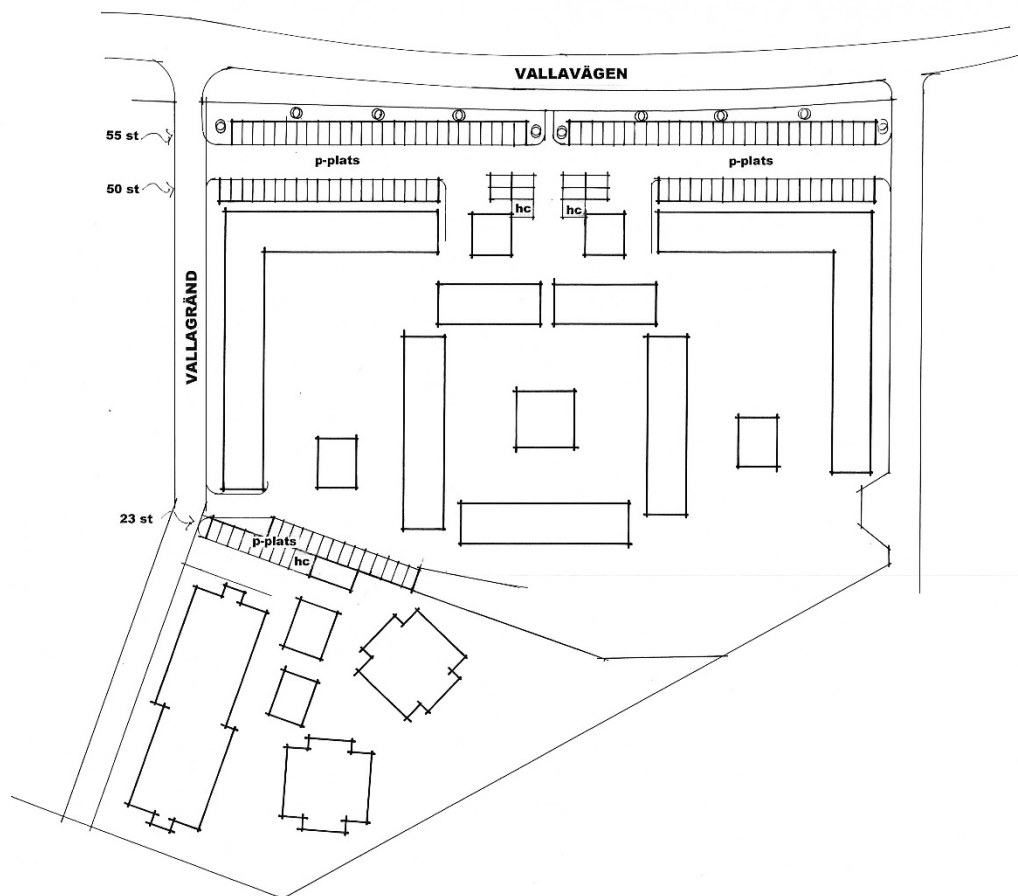
Vy från Vallagränd. (Illustration: ARCONA Byggprojektering).



Vy från Söderbymalm 3:503. (Illustration: ARCONA Byggprojektering)

Parkering

Antalet parkeringsplatser inom Söderbymalm 3:273 kommer på grund av föreslagen exploatering att minskas från dagens 33 till cirka 10 platser. För att uppfylla uppskattat behov av parkeringsplatser avses 23 parkeringsplatser anordnas på Söderbymalm 3:503. Genom att samordna parkeringsuthyrningen med befintliga och nyanlagda parkeringsplatser på Söderbymalm 3:503 så uppfylls behoven även vid minskad parkeringsyta. Enligt förslaget kommer Söderbymalm 3:273 tillsammans med Söderbymalm 3:503 ha tillgång till 138 parkeringsplatser. Inom Söderbymalm 3:273 planeras även ny komplementbyggnad för cykelparkeringshus att uppföras.



Samordnad parkeringslösning för Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503. (Redovisning av parkeringsplatser, 2017-02-21, ARCONA Byggprojektering)

LOKALGATA

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

Planförslaget innebär en utökning av lokalgatans bredd med 1 meter, för att kunna ge plats åt en gångbana samt nya belysningsarmaturer. Genom en upprustning av Vallagränd skapas en mer enhetlig lokalgata där gångtrafikanter och cyklister kan få ett tydligare utrymme. Upprustningen i kombination med att hålla parkeringstalet nere på en låg nivå och ge de boende möjlighet att förvara sin cykel säkert kan uppmuntra ett hållbart resande.

FÖRORENAD MARK

Genomförd markundersökning har visat att föroreningshalten på fastigheten är låg och inga ämnen förekommer i miljö- eller hälsovådliga halter. Marken kan klassas som ren. Med detta underlag har MIFO-klassen bedömts vara den lägsta, ”riskklass 4, liten risk”. Inga kompletterande provtagningar är motiverade på fastigheten.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I den klimat- och sårbarhetsanalys som tagits fram för kommunen ligger del av planområdet i utkanten av en sänka, dock inte den del av planområdet där föreslagen ny exploatering ska ske. Fastigheten är inte utpekad som ett område med stabilitetsproblem som kan ge upphov till ras eller skred. Enligt kommunens generella översvämningskartering finns det ingen risk för översvämning vid 50- 100- eller 200-årsflöden. I den dagvattenutredning som tagits fram i detaljplaneprocessen framgår det att området inte är instängt och att det med hjälp av lokal fördröjning går att ta hand om upp till 10-årsregn. Detta har säkerställts genom planbestämmelser och platser för dagvattenlösningar i plankartan. Med bakgrund av detta gör kommunen bedömningen att de geotekniska förhållandena är sådana att vidare detaljerade utredningar kan utföras vid bygglovs-skedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Flödesberäkningar har gjorts för befintlig och planerad markanvändning vid dimensionerande flöde för ett 10-, 30- och 100-årsregn med 10 minuters varaktighet. Detta enligt Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016, där det står att befintliga områden ska kunna avleda ett regn med 10 års återkomsttid och nya områden med upp till 30 års återkomsttid. För ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år innebär den planerade exploateringen en ökning av dagvattenflödet med 5 %.

Befintlig dagvattenledning som fastigheten ska anslutas till är dimensionerat för ett 2-årsregn (135 l/s/ha) utan klimatfaktor. Dimensionerande maxutflöde från planområdet vid ett 10-årsregn är 69 l/s och behovet av fördröjningsvolym inom planområdet blir 15,6 kubikmeter.

Rening

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. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen. Kända material som avger föroreningar är till exempel takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar.

För det aktuella utredningsområdet föreslås en rad olika anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

- De befintliga byggnadernas tak är anslutna till dagvattensystemet. Det föreslås istället att stuprören kapas och vattnet leds till svackdiken med makadambotten.

- På parkeringen leds idag eventuellt en del av vattnet via en infiltrationsbädd till det befintliga dagvattennätet. Detta är ingen bra lösning då parkeringen saknar slam- och oljeavskiljare vilket betyder att förorenat vatten då infiltrerar direkt till grundvattnet. Här föreslås istället en nedsänkt regnbädd som hjälper till att rena överskottsvatten innan det kan infiltrera i marken.
- Runt de nya punkthusen föreslås regnbäddar för kvarhållning och fördröjning av takvattnet.
- Bakom punkthusen föreslås vallar för uppsamling av dagvatten från höjdpartiet. Framför vallen konstrueras ett makadamdike för bortledning och infiltration.
- En nedsänkt yta i gräsmattan kan fungera som översvämningssyta vid kraftigare regn.



Föreslagna dagvattenlösningar för den planerade markanvändningen inom utredningsområdet. (Dagvattenutredning för fastigheten söderbymalm 3:273 m.fl i Haninge, 2017-03-02, Geosigma AB)

Vid en jämförelse mellan befintlig och planerad markanvändning är halterna högre vid befintlig markanvändning för de flesta ämnen. Det beror på att en stor del av dagens parkeringsplatser kommer att försvinna.

Reningseffekt efter utförda reningsåtgärder enligt uträkning i StormTac, jämfört med befintlig och planerad markanvändning:

Ämne	Riktvärde [µg/l]	Föroreningsbelastning [µg/l]		
		Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning	Efter föreslagen rening
Fosfor	160	95	92	41
Kväve	2000	1400	1500	870,0
Bly	8,0	8,7	4,3	1,8
Koppar	18	17	12	6,2
Zink	75	49	31	10,6
Kadmium	0,40	0,39	0,45	0,1
Krom	10	5,7	4	3,1
Nickel	15	3	3,1	0,7
Kvicksilver	0,03	0,029	0,021	0,011
Susp. material	40 000	45000	26000	15000
Olja	400	340	210	120
PAH	Saknas	0,58	0,41	0,1
Benso(a)pyren	0,030	0,017	0,0096	0,0

Föroreningshalter i dagvatten från utredningsområdet för befintlig och planerad markanvändning, samt efter föreslagen rening. *Orange* = Ökad halt jämfört med befintlig situation. *Grön* = Minskad halt jämfört med befintlig situation. (Dagvattenutredning för fastigheten söderbymalm 3:273 m.fl. i Haninge, 2017-03-02, Geosigma AB)

Ledningsnät

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten. 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

För att försörja de nya husen med elektricitet krävs en ny transformatorstation i närområdet. För denna krävs en markyta som ska vara av storleken 5x5 meter och som måste ligga minst 5 meter från närmaste byggnadsdel. Nätstationen föreslås läggas i den söder av fastigheten Söderbymalm 2:373 och planläggs som **E**, tekniska anläggningar.

Ledningar för el, fjärrvärme, och telefoni finns utbyggt till planområdet.

Avfall

Befintligt miljöhus på Söderbymalm 3:273 kommer att byggas ut med cirka 30 kvadratmeter för att få utökad kapacitet till de cirka 100 nya studentbostäderna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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. Behovsbedömning ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen 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.

Projektet

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

Platsen

Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter, varav Söderbymalm 3:273 är cirka 6400 kvadratmeter stor, och gränsar mot Vallavägen i norr och mot förlängningen av Vallagränd mot Tuvvägen i söder. Fastigheten och närområdet är utbyggt under 2000-talet. Befintliga studentbostäder består av smala lamellhus med lägenheter från bottenplan. Planområdet ingår i område för den regionala stadskärnan. Fastighet Söderby 3:273 har en öppen struktur, och i södra delen av planområdet växer tall och björk. De lägre belägna delarna av planområdet ligger inom ett större sammanhållet område av isälvssediment medan den befintliga naturmarkshöjden ligger på en grund av urberg. Nuvarande bebyggelse och hårdgjorda ytor ligger på grund av isälvssediment. Nynäsvägen och Vallavägen är de två huvudtrafiklederna i närheten av planområdet. Ny föreslagen bebyggelse beräknas ligga på tillräckligt avstånd från huvudtrafiklederna samt vara avskärmad av befintlig bebyggelse för att inte vara utsatt för skadliga bullernivåer. På nuvarande fastighet Söderbymalm 3:273 fanns förr verksamhet med reprografiska arbeten. Huset där verksamheten var aktiv är idag rivet. Potentiell markförorening är ej riskklassad av länsstyrelsen.

Recipienten Husbyån har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är ej statusklassad. Husbyån har miljöproblem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen och med miljögifter. Miljökvalitetsnorm för Husbyån innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver. Recipienten Horsfjärden har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den kemiska ytvattenstatusen, exklusive bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, uppnår god kemisk ytvattenstatus. Horsfjärden har miljöproblem med miljögifter. Miljökvalitetsnorm för Horsfjärden innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver.

Påverkan

Ny detaljplan innebär en förtätning av fastigheten som ligger inom den regionala stadskärnan och har god tillgång till kommunikationer och service. Planen bedöms inte medföra ökad biltrafik då planen rymmer studentbostäder. Då planen inte bedöms generera någon betydande trafik kommer befintlig bullernivå inte påverkas. Haninge kommun har utfört kompletterande kontrollbe-

räkningar för vägtrafikbuller på utvalda punkter på Söderbymalm 3:273. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara utsatt för skadliga bullernivåer enligt riktvärdet i regeringens proposition 1996/97:53 för trafikbuller, (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad). De nya punkthusen kan få en funktion som nya landmärken i området. Förtätningen sker framförallt, men inte helt och hållet, på redan hårdgjorda ytor. Befintlig grönstruktur och topografi bevaras i stor utsträckning. Förslaget medför att viss naturmark tas i anspråk, men bedöms inte påverka områdets funktion som spridningskorridor. Inom Söderbymalm 3:273 finns en potentiell markförorening efter att platsen tidigare använts för grafisk produktion. Genomförd markundersökning har visat att föroreningshalten på fastigheten är låg och inga ämnen förekommer i miljö- eller hälsovådliga halter. Planen har möjlighet att medföra positiv påverkan på dagvattensituationen med lokal dagvattenhantering. Åtgärder som föreslås är exempelvis regnbäddar, svackdiken, översvämningssyta och vallar för uppsamling av dagvatten. Planförslaget har möjlighet att stärka tryggheten längs Vallagränd då denna rustas upp.

Sammantaget bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Planåtgärder för att begränsa projektets miljöpåverkan

Planen kan medföra förbättrad dagvattensituation med åtgärder som regnbäddar, svackdiken, översvämningssyta och vallar för uppsamling av dagvatten. Planförslaget medför färre parkeringsplatser för bil samt fler cykelparkeringar i cykelparkeringshus. Möjligheten att stärka tryggheten längs Vallagränd bör bevakas i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömningen är utförd av Anna Seffel och Ida Engström, miljöplanerare och Tove Dårderman och Mouna Djoudi, planarkitekter.

BARNKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Beskrivning	Fastighet	Förändring
Fastighetsreglering	Söderbymalm 3:273, 3:503 och 3:125	Del av Söderbymalm 3:273 och del av Söderbymalm 3:503 regleras över till Söderbymalm 3:125. Avtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen. Del av Söderbymalm 3:273 och del av Söderbymalm 3:503, tidigare kvartersmark, planläggs som allmän platsmark för lokalgata.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Kommunen avser ansöka om upphävande av torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosen under planprocessen. Majoriteten av torrlägningsföretagets båtnadsområde ingår idag i kommunens verksamhetsområde för VA. Resterande del kommer att införas i verksamhetsområdet efter detaljplanens laga kraft. Bedömningen är att markavvattningsföretaget inte påverkas av föreslagen exploatering då andelen hårdgjord yta blir ungefär den samma och det momentana dagvattenflödet från fastigheten inte ökar.

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

Plansamråd: 18 april 2016 – 03 juni 2016

Granskning: 14 december – 19 januari 2018

Stadsbyggnadsnämndens antagande: Vår 2018

Genomförandetid

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator och övriga allmänna anläggningar inom planområdet.

Huvudmannaskap för kvartersmark

För utbyggnad av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna.

Markavvattningsföretag

Kommunen avser ansöka om upphävande av torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosse under planprocessen för detaljplan för Söderbymalm 3:273 (Vallagränd). Berörda kommer kallas till ett separat samrådsmöte.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden.

AVTAL

Före antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet är kopplat till detaljplanens plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, kvalitetsprogram, illustrationsplan och reglerar marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, kostnadsfördelning mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Fastighetsbildning/-reglering, omprövning av servitut och gemensamhetsanläggning med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Den del av Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 som idag har enskilt huvudmannaskap och som Haninge kommun ska förvärva, överförs lämpligen genom fastighetsreglering. Detta kan ske tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilket omfattar lokalgata samt övriga allmänna anläggningar, bekostas av exploatören.

Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägarna för.

Förvärv av mark för allmän plats och lantmåteriförrättning hanteras i avtal mellan kommunen och ägarna till Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503.

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 bygggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mouna Djoudi	planarkitekt
Tove Dåderman	planarkitekt
Samuel Rizk	planarkitekt
Karin Norlander	planarkitekt
Andreas Paulson	stadsarkitekt
Ida Engström	miljöplanerare
Anna Seffel	miljöplanerare
Kaj Brantemark	exploateringsingenjör
Karin Österdahl	anläggningsingenjör
Elisabet Granbacka	förrättningslantmätare