

Detaljplan för

Fastigheterna Söderbymalm 3:274 m.fl.

Handen, Haninge kommun

Laga kraft 2014-01-09



Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Normalt planförfarande

Ida-Maria Classon
planarkitekt

Sara Eriksdotter
planchef

Planbeskrivning

INLEDNING

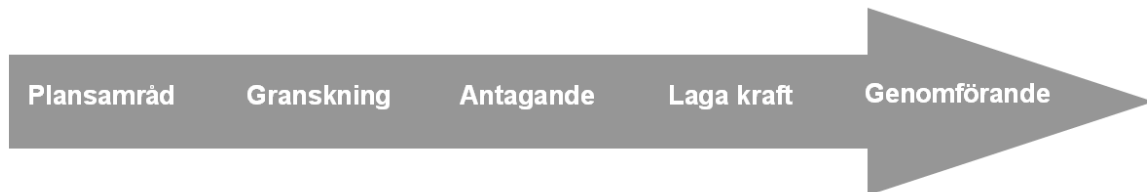
Detaljplanens handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med behovsbedömning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Gestaltningssprogram

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger 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.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden, planen är nu under granskning. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra vårdboende om cirka 54 bostäder samt flerbostadshus om cirka 91 lägenheter. Flerbostadshusen kommer att ha utrymme för handel i bottenplan. Lokalgatan Valla gränd föreslås få en förlängning till Tuvvägen.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra drift- och investeringskostnader för vare sig vatten och avlopp eller park. Då ny väg föreslås vara allmän kommer den att innebära drift- och investeringskostnader för kommunen.

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Handen vid korsningen Nynäsvägen/Tuvvägen och omfattar fastigheterna Söderbymalm 3: 3:274, 3:321, 3:336 resp. 3:335 samt en mindre del av Söderbymalm 3:296 som ägs av Haninge kommun. Områdets areal är ca 8500 m².



Planområdet markerat med rosa färg.

Markägoförhållanden

Planområdet är till största delen i privat ägo men berör en mindre del av Söderbymalm 3:296 som ägs av Haninge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan och utvecklingsprogram

Föreslagen planläggning ligger inom område som är utpekad som ett förändringsområde för bostäder i både Haninge kommuns översiktsplan antagen 2005-07-07 och i Campus Haninge utvecklingsprogram, antaget 2005. Området ligger även inom Lager 2 i den regionala stadskärnan enligt utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan. Detta är den del av den regionala stadskärnan som ligger inom 10 minuters gångavstånd från centrum.

Lager 2 präglas av hög tillgänglighet till samhällsservice, stadsliv och natur.

I bostadsstrategin för Haninge kommun från 2011 anges sex riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Kommunens bostadspolitiska insatser ska om möjligt särskilt främja:

1. att en regional kärna för tillväxt utvecklas i kommunen.
2. att attraktiviteten ökar i hela bostadsbeståndet i kommunen relativt den regionala marknaden
3. att den bostadssociala segregationen motverkas samt att inga utanförskapsområden tillkommer
4. att bostadsbehoven kan tillgodoses för de kommuninnevånare som har särskilda svårigheter att lösa sina behov på marknadens villkor.
5. att investeringar orsakade av oplanerade överskridande av kapacitetströsklar i tekniska försörjningssystem och lokaler undviks samt
6. att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan från bebyggelsen genom lokalisering till attraktiva kollektivtrafiklägen samt genom att tillkomsten av energieffektiva bostäder och lokalt producerad förnybar energi stimuleras.

Stadskvaliteter

I samverkan med bl.a. Stockholms läns landsting och några andra kommuner har Haninge kommun tagit fram en värdering av stadskvaliteter i stockholmsregionen. I denna pekas följande stadskvaliteter ut som avgörande för hur ett attraktivt en boendemiljö anses vara: 1. Närhet till city 2. Närhet till spårstation 3. Tillgång till urbana verksamheter 4. Närhet till vatten 5. Tillgång till park 6. Kvartersform och 7. Tillgång till gång- och gatunätet. Som stadsbyggnadsstrategi arbetar Haninge kommun för att tillskapa dessa vid arbetet med att utveckla den regionala stadskärnan.

Grönplan

Haninge kommuns grönplan från 1989 anger inga särskilda riktlinjer för området. Däremot är det utpekade området där det råder brist på bostadsnära natur. Med hänsyn till detta bevaras en del av det kuperade området som naturområde. Planförslaget är förenligt med grönplanen.

Haninge kommuns översikts- och grönplan fastslår riktvärden för hur mycket grönytor som ska finnas tillgängligt inom olika avstånd från bostadsområden:

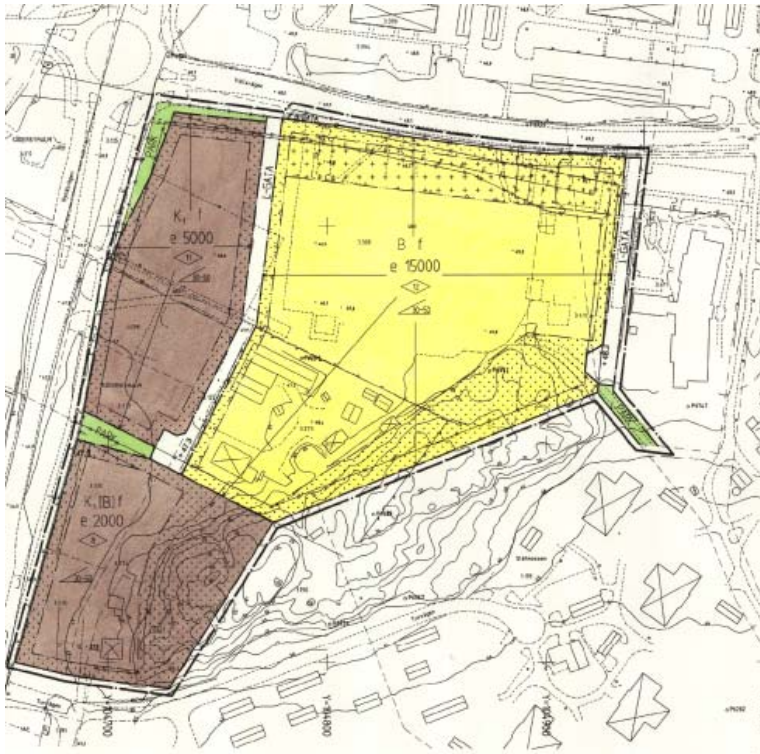
Bostadsnära park/natur	Promenadområde	Strövområde	Gröna stråk
20 000 kvm eller 50 kvm/lgh inom 300 m utan barriärer	200 000 kvm (20 ha) inom 500 m	200 ha inom 3 km	Minst 20 m breda

Cykelplan

Planområdet berörs av ett regionalt cykelstråk längs Nynäsvägen som finns utpekade i cykelplanen från 2010. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på cykelstråket.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuella fastigheter omfattas av detaljplan D 129, laga kraft vunnit 2000-03-09 och med en genomförandetid t.o.m. 2010-03-09. Möjlighet till kontors-, småindustri-, hantverks- och utbildningsändamål i nu gällande detaljplan kommer att tas bort. Möjligheten till bostäder ”fram till att huvudanvändningen börjar” försvinner också. Denna lydelse i planbestämmelsen var en överenskommelse mellan boende i planområdet och kommunen. Denna överenskommelse är inte längre aktuell.



Utdrag ur den gällande detaljplanen.

Miljömål

Haninge kommuns Mål för ekologisk hållbarhet är antagna av kommunfullmäktige och återfinns i mål och budget.

Planen bidrar till Mål 1. Utsläpp av koldioxid ska fram till år 2020 ha minskat med 25% jämfört med nivån 2005, och Mål 2. Energianvändningen ska minska, genom att området är beläget i ett centralt läge. Detta medför ett effektivare nyttjande av infrastruktur, närhet till kollektivtrafik samt kortare avstånd till service vilket sammantaget troligtvis innebär färre bilresor. Planen bidrar också till Mål 3; Den biologiska mångfalden ska öka, genom att planområdet inte ligger i någon större viktig kil eller spridningskorridor. Det finns heller inte några kända hotade arter inom planområdet. Dock finns det möjlighet till odling inom kvartersmark vilket skulle ha en positiv effekt på den biologiska mångfalden. Möjlighet till att planterbara bjälklag ges också genom planen. Miljömål 4 lyder; sjöar och vattendrag ska bli renare vilket planen bidrar med genom att minimera hårdgjorda ytor inom planområdet. Planen motverkar därmed inte kommunens antagna miljömål.

Planen bidrar till de nationella målen om god bebyggd miljö genom att det geografiska läget anknyter till redan befintlig infrastruktur, service, kollektivtrafik m.m. Området är dock, som många centrala platser, bullerutsatt och förtätningsprojekt likt detta är därför förknippat med bullerproblematik. Alternativet att bygga i mindre bullerutsatta områden ger en mer utspridd bebyggelsestruktur med ökat antal trafikhandlingar på större ytor, vilket sammantaget ger större andel som störs av buller. Ny bebyggelse har också betydligt bättre ljudstandard än äldre vilket trots det utsatta läget ger goda förutsättningar för en bra boendemiljö. Genom att planen uppnår ett godkänt värde för god ljudmiljö (ljudkvalitetspoäng 5) anses planen uppfylla en god bebyggd miljö (se sidan 18).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planändringen bedöms vara förenlig med 3,4 och 5e kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Aktuella fastigheter bedöms vara bullerstörda. Det finns inga riksintressen eller kända naturvärden inom planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar inom planområdet. Anläggningen kräver inget tillstånd enligt miljöbalken. Detaljplaneförslaget lämnar inget utrymme för störande verksamheter eller verksamhet som kan innebära risk för omgivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan enligt det som avses i miljöbalken. I samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning framkom att planförslaget inte medför betydande påverkan på miljön, men att detaljplanen bör förtydliga att infiltrationen av dagvatten inte påverkar Husbyåns ekologiska status, samt kan visa på vilket sätt planbestämmelsen av buller uppfylls.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR – beskrivning av området idag

Natur

Landskap, mark och vegetation

Planområdet karaktäriseras av en östlig del med kuperad terräng och berg i dagen och en västlig del med flack terräng. I större delen av planområdet finns gran- och tallskog. Planområdet ingår inte i någon större viktig kil eller spridningskorridor. Däremot har det ett visst lokalt värde. Inga kända hotade arter finns inom planområdet. Det finns inga ytvattenförekomster inom eller i närheten av planområdet. Planområdet består av morän och berg. Planområdet präglas av ett gott lokalklimat med skog mot norr och i väster och öster samt öppet och soligt i söder.



Planområdet är starkt kuperat i nordost men flackare västerut längs Nynäsvägen.

Geotekniska förhållanden och radon

Området utgörs huvudsakligen av morän och berg med växlande infiltrationsförhållanden. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med detaljplanarbetet. I samband med bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska undersökningar och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt. Det finns ingen känd förekomst av radon inom planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom Jordbromalms grundvattenförekomst. Det finns inga ytvattenförekomster inom eller i närheten av planområdet. Avrinning av dagvatten sker åt sydost mot Slätmosse naturpark.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

Inom planen finns inga kända fornlämningar eller någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

Bebyggelse

Planområdet idag

Inom planområdet finns en äldre trävilla. Denna finns inte omnämnd i Stockholms läns museums inventering av kulturhistoriska miljöer i Haninge kommun.



Befintlig villa inom planområdet.

Intilliggande bebyggelse

Nordost om planområdet ligger ett studentboende i fyra våningar. Strax norr om planområdet pågår idag byggnation av vårdboende med 54 lägenheter samt en förskola i 6 avdelningar för omkring 110 elever. Strax söder om Tuvvägen och vid dess slut ligger 8 sexvåningshus med bostadsrätter.



Omkringliggande bebyggelse; studentbostäder strax norr om planområdet (t.v.) samt flerbostadshus söder om det.

Park, natur, friluftsliv och rekreation

Området utgör en bit bostadsnära natur men är inte känt som rekreationsområde. Det saknar belysning, är kraftigt kuperat på vissa håll och bitvis inhägnat då det varit i privat ägo.

Lek

Idag finns ingen anlagd lekplats inom planområdet.

Service och arbetsplatser

Haninge centrum med handel och olika former av service finns inom 1,2 km avstånd. Närmaste dagligvaruhandel finns inom 450 meters avstånd. Inom 650 meter finns två förskolor.

Grundskola finns inom 1,5 km avstånd. Handens sjukhus ligger ca 1500 m från planområdet.

Närmaste skola är den kommunala grundskolan Vikingaskolan, ca 800 m från planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

På Nynäsvägen och Tuvvägen är högsta tillåtna hastighet idag 50 km/h.

Senaste mätningen av dygnstrafiken genomfördes 2006. Då var antalet fordon/dygn, på den del av Nynäsvägen som sträcker sig från Tuvvägen fram till Jordbrolänken, 15 650 vilket är relativt högtrafikerat. Andelen tung trafik var vid samma tillfälle 8 %, vilket bedöms som en normal belastning.

Gång- och cykelnät

Längs Nynäsvägen går ett regionalt cykelstråk som angränsar till planområdet.

Kollektivtrafik

Avståndet till pendeln är ca 1 km medan närmaste busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

I anslutning till befintlig villatomt finns ett fåtal parkeringsmöjligheter. Parkering sker i övrigt utanför planområdet längs Tuvvägen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Transporter med farligt gods

Nynäsvägen är inte utpekad som vare sig primär eller sekundär led för farligt gods.

Trygghet och Säkerhet

Idag finns ingen belysning inom området och det upplevs troligtvis som otryggt.

Barnperspektiv

Närmaste kommunala lekplats finns i Rudans friluftsområde eller i Eskilsparken, båda ca 1,2 km bort från planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Planområdet består av morän och berg. Inom de områden som består av morän sker infiltration av dagvatten. Avrinning av dagvatten sker åt sydost mot Slät mossens naturpark.

Möjligheterna till infiltration är idag goda där marken består av morän.

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

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Avfallsplanen har för avsikt att avfallshanteringen ska utvecklas till att bli så enkel och bekväm som möjligt för de som producerar avfall.

Närmaste återvinningsstation för glas, metall, plast, kartong och tidningar finns längs Tuvvägens förlängning knappt 40 meter söder om planområdet.

El, tele, bredband och uppvärmning

El och tele finns utbyggt i området. Stamledning för fjärrvärme ligger i gång- och cykelbana längs Nynäsvägen. Den ägs av vattenfall AB Värme Sverige.

PLANFÖRSLAG

Natur

Landskap, mark och vegetation

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att delar av befintlig natur försvinner. Det grönstråk som berörs av planen, och fortsätter knappt 200 meter österut, blir minst åtta meter brett. Detta uppfyller inte grönplanens krav men är ändå acceptabelt med tanke på att stråket inte är särskilt lättillgängligt och heller inte särskilt frekventerat.

Planen möjliggör däremot grönområden i form av innergårdar. Planförslaget innebär även att en del av befintlig natur omfattas av natur-bestämmelse och får därmed ett juridiskt skydd.

För att fälla träd som befinner sig inom detta område, och som har en stamomkrets större än 100 cm samt 1 meter upp från marken, krävs marklov. Marklov krävs även för sprängning och schaktning. Den bebyggelse som föreslås i kuperad terräng ska anpassas till terrängen.

Geotekniska förhållanden och radon

I samband med bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska undersökningar och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

Vatten

Möjligheten till infiltration av dagvatten är goda inom delar av det område som i plankartan är markerat ”natur” och som inte får bebyggas eller hårdgöras på andra sätt. Infiltration kan även ske på bostadsgården invid lamellhusen samt till viss del på tak med planterbart bjälklag.

Eftersom området ligger i centrala Handen vilket redan är tätt bebyggt kommer ett genomförande av planen ha ringa påverkan på grundvattnet. Det är dock av stor vikt att dagvatten omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Dagvatten kommer att ledas åt sydost till Slätmossens naturpark innan det når Husbyån. Det är idag fastställt att Husbyåns ekologiska status inte får försämrats, vilket är ett mål detaljplanen ska bidra till att upprätthålla.

Den av kommunfullmäktige antagna dagvattenstrategin ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att omhändertas genom det kommunala dagvattennätet.

För att minimera risken för föroreningar från takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink inte användas utomhus. Utöver det är det framförallt olja och andra kemikalier från vägar och parkeringsytor som kan utgöra en belastning.

Kulturmiljöer

Inom området finns inga kända kulturvärden.

Bebyggelse

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning och en utvidgning av stadskärnan söderut. En blandning av verksamheter såsom bostäder, vård och i mindre utsträckning handel, möjliggörs.

Den nya bebyggelsen anpassas i skala till den omgivande.



Bilden visar ett förslag på bebyggelse inom planområdet.

Utformning av kvartersmark

Planen medger fyra byggrätter för flerbostadshus. Två byggrätter gäller för lamellhus med, som mest, 6 våningar mot Nynäsvägen. Delvis nergrävt garage räknas som en våning. En byggrätt gäller för punkthus med, som mest, 6 våningar samt en ytterligare våning. Denna extra våning ska i alla väderstreck vara indragen 2,5 meter från fasad. Den fjärde byggrätten är avsedd för vårdboende och byggnaden ska anpassas efter den kuperade terrängen. Fasader för huvudbyggnader och uthus ska i huvudsak utgöras av puts eller tegel. Sockel ska vara markerad.

Lokal för handel om högst 100 m² ska finnas i bottenvåning i det norra lamellhusets norra hörn mot Nynäsvägen. I övrigt möjliggör planen handel i båda lamellhusens bottenvåningar. För handelslokal i bottenvåning ska fasad mot Nynäsvägen i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomsiktligt material. Goda förutsättningar skapas på så vis för utåtriktade handelslokaler. En bestämmelse om krav på entré placerad mot gata för ny bebyggelse längs med Nynäsvägen har förts in i förslaget med syfte att aktivera gaturummet.



Bilden visar ett förslag på disponering av planområdet.

Begränsningar av markens bebyggande har förts in genom att mark avsatts för en gemensam gård. Inom detta område samt angränsande till punkthus och vårdboende får komplementbyggnader i form av uthus och cykelgarage uppföras till en högsta sammanlagd bruttototalarea om 200 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för uthus är 4,0 meter.

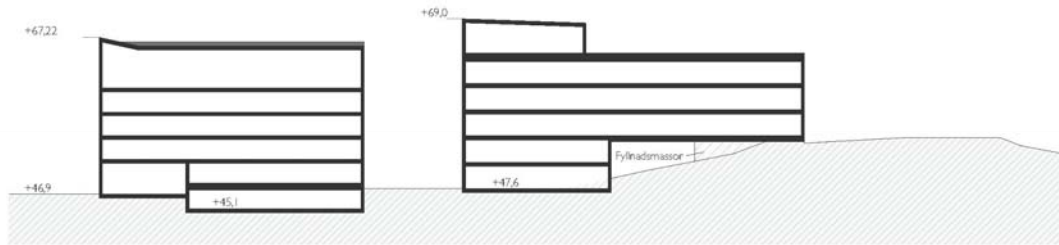


Bilden visar ett förslag på bebyggelse inom planområdet.

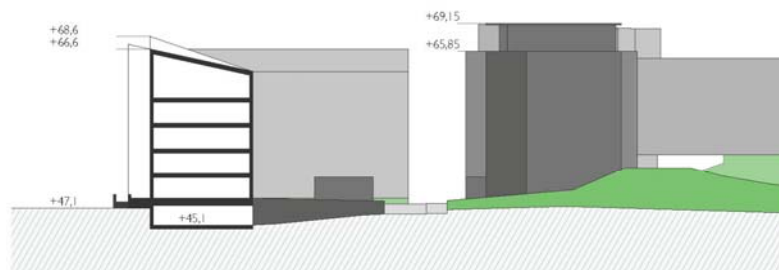
Terränganpassning och riktlinjer för tomtmark

Planområdet är relativt kuperat i den östra delen där den präglas av hållmark. Med syfte att bevara delar av detta område har bestämmelse om naturvärde införts. Detta innebär att inga åtgärder som skadar områdets naturvärde får beviljas. Bebyggelse som föreslås i kuperad mark ska terränganpassas, sprängning och schaktning endast får ske i nära anslutning till byggnaden

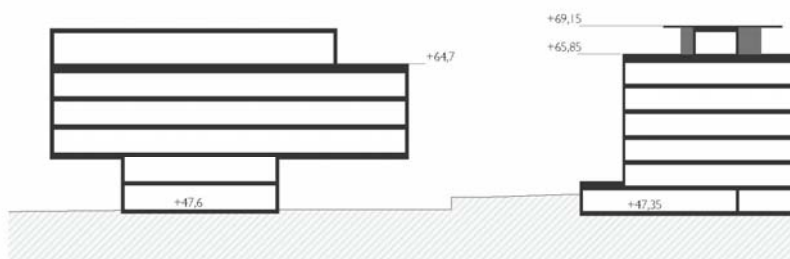
och endast i den omfattning som är nödvändig för att uppföra byggnaden. Marklov krävs för sprängning och schaktning.



Sektion I-I
Genom lamellhus och vårdboende



Sektion 2-2
Genom lamellhus med garagedfart



Sektion A-A
Genom vårdboende och punkthus

Bilderna ovan visar tvärsnitt, utmärkta i nedanstående plan, av möjlig bebyggelse inom planområdet.



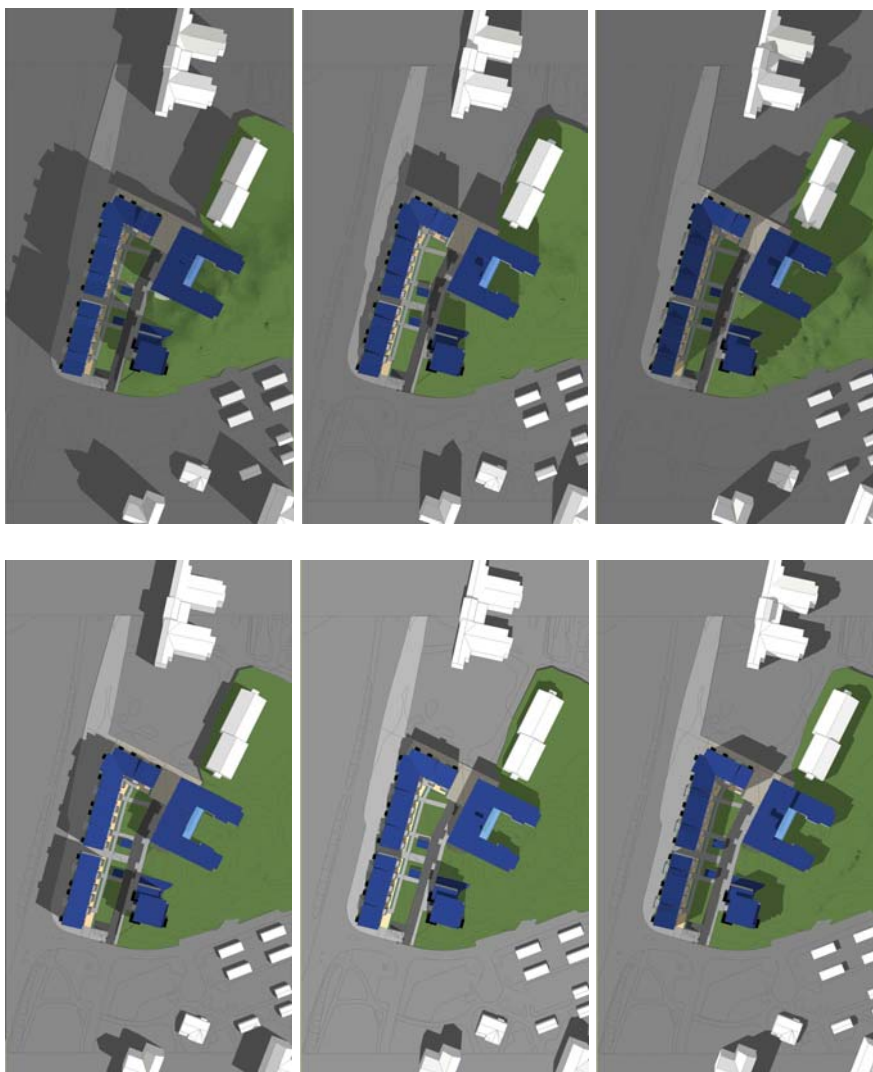
Bilden visar var ovanstående tvärsnitt är tagna.

Tillgänglighet inom planområdet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 19). Dessutom gäller kommunens handikappolitiska program, daterat 2002-03-25. Planområdet är tillgängligt med bil och cykel samt till fots. Entréer utan trappor från gårdssida bidrar till att göra bostäderna tillgängliga. Dessutom ska entréer från Nynäsvägen anordnas. Planförslaget möjliggör dessutom en förlängning av Valla gränd från dess nuvarande läge fram till Tuvvägen. Detta bidrar till ett integrerat gatu- och vägnät vilket underlättar kontakten mellan olika områden och målpunkter.

Skuggeffekter

Solstudier har utförts för att klarlägga den föreslagna bebyggelsens inverkan på planområdet samt på de befintliga husens dagsljusförhållanden. Föreslagna bebyggelsens skuggverkan har undersökts vid förmiddag, mitt på dagen samt eftermiddag vid vår- och höstdagjämningen samt vid midsommar. Solstudien visar att skuggverkan hamnar på en acceptabel nivå. En redovisning av solförhållanden ska även prövas i samband med bygglovsprocessen.



Bilderna ovan visar skuggförhållandena vid klockslagen 9.00, 12.00 och 15.00 vid tillfällena för vårdagjämning och midsommar i nämnd ordning.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att den befintliga trävillan och villatomten försvinner.

Villan finns inte omnämnd i Stockholms läns museums inventering av kulturhistoriska miljöer i Haninge kommun. Varken villan eller villatomten bedöms ha några kulturvärden.

Planförslaget innebär att stadsrummet förtätas och görs mer stadslikt. Sett från Nynäsvägen bidrar området till att förtydliga entrén till stadskärnan. Från Tuvvägen innebär den nya bebyggelsen att den visuella tillgängligheten till grönska blir mindre. Dock lämnas viss grönska kvar. En öppning i norr ger en ny siktlinje mot Vallavägen.

Park, natur, friluftsliv och rekreation

En exploatering innebär troligtvis inte att möjligheterna till rekreation minskar i närområdet. Däremot kan en exploatering innebära att ytterligare möjlighet till friytor för lek och andra rekreativa funktioner ges. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är relativt stora då Rudans friluftsområde ligger inom 500 meters avstånd och Slät mossens naturpark inom knappt 300 meters avstånd. Den senare kan nås via gång- och cykelväg. Planområdets lokalisering uppfyller grönplanens krav på närhet till bostadsnära natur, park, promenad- respektive strövområde.

Lek

Möjligheter till lek kommer att rymmas inom planområdet.

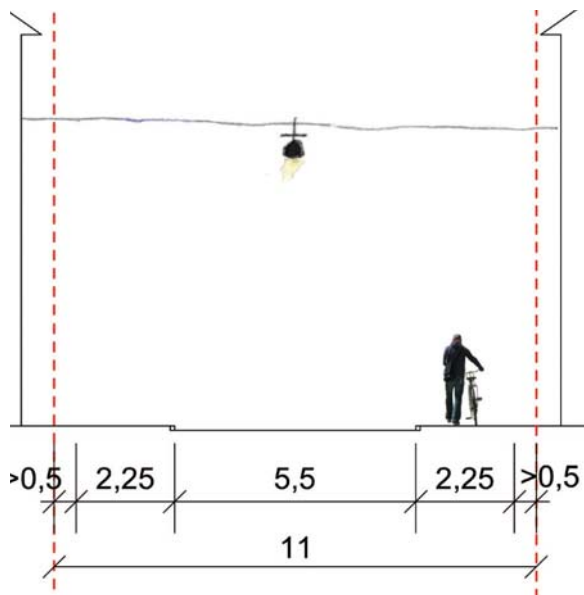
Service och arbetsplatser

Planområdet ligger på promenad- och cykelavstånd från service och handel och i kollektivtrafikhögt läge.

Gator och trafik

Gestaltning av gaturummet

Haninge kommuns gestaltungsprogram för den yttre miljön antogs av stadsbyggnadsnämnden i september 2012. Programmet anger att planområdet ligger i zon 1. Kännetecknande för en lokalgata i detta område är, enligt gestaltungsprogrammet, smala och intima gaturum. Korta kvarter bidrar till att hålla ned hastigheten och ökar även tillgängligheten. I zon 1 ska alltid lokalgatan förses med gångbana på minst en sida. På lokalgatan rekommenderas en gatubredd mellan 4,5 och 5,5 m. Föreslagna lokalgata ska utformas enligt princip om lokalgata i zon 1, gestaltungsprogram s. 16. Vissa avvikelser tillåts; såsom endast en trottoar samt att fasader ligger i direkt anslutning till trottoar.



Biltrafik

Sammantaget förväntas detaljplanen medföra en trafikstring av 357 fordonrörelser per dygn. Beräkningen grundar sig på att antalet fordonrörelser per lägenhet och dygn, som för flerbostadshusen är tre stycken och för vårdboendet totalt är 30 stycken. Detta inbegriper även helgdagar.

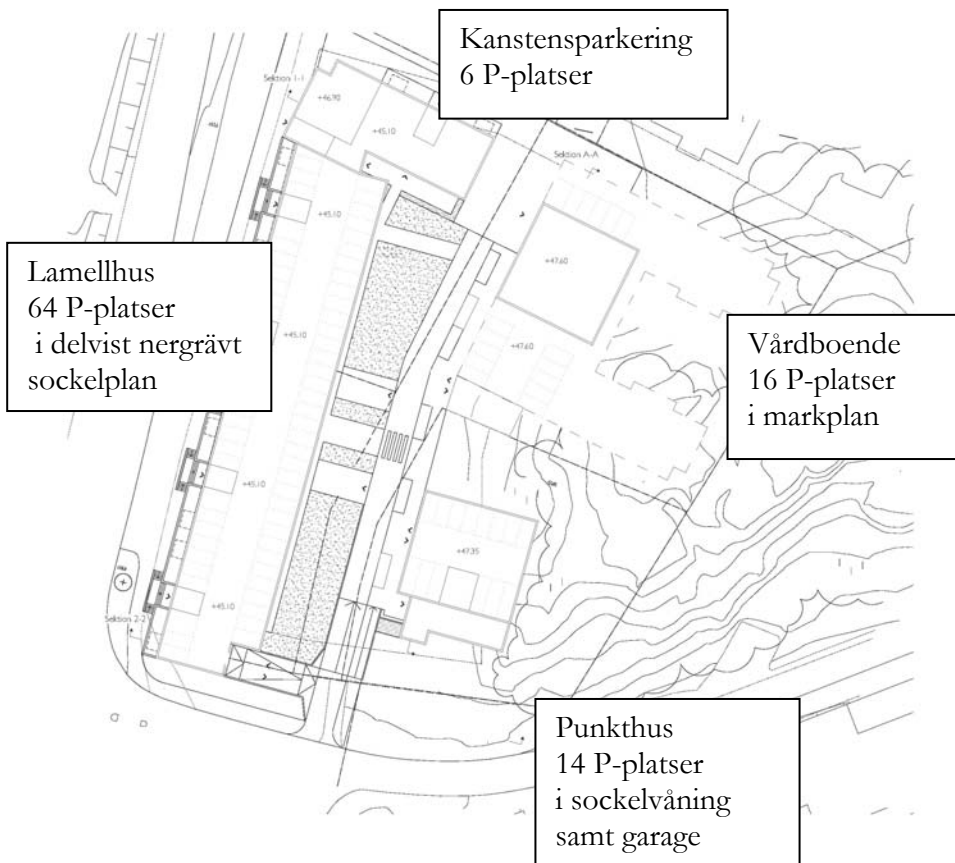
Gatunät

Planförslaget innebär att lokalgatan Valla gränd förlängs söderut och ansluter till Tuvvägen.

Gång- och cykelnät

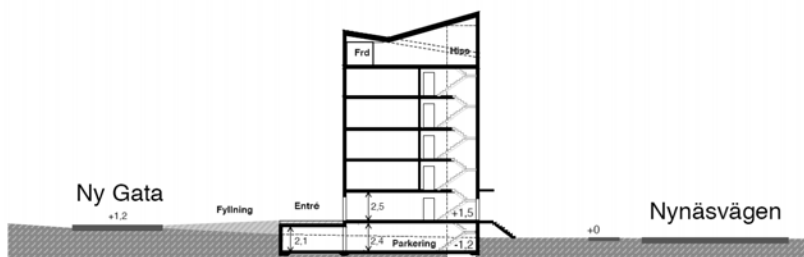
Det kommer att vara möjligt att ta sig genom planområdet både till fots och till cykel. Planförslaget lämnar utrymme för trottoar men inte cykelväg. Cykling sker på lokalgatan, där maxhastigheten är 30 km/h.

Parkering



Illustrationsplanen ovan redovisar en möjlig disponering av parkeringsplatser.

Då markparkering är ytkrävande och resursineffektivt och planområdet begränsat i storlek krävs garage under mark eller i sockelvåning. I bebyggelsen mot Nynäsvägen och i punkthuset krävs att garaget grävs ner helt eller delvis då detta dessutom ger ett trevligare och mer stadsmässigt gaturum. Parkering i markplan med bostadsvåningar ovanpå kan vara ett alternativ för vårdboendet. Kantstensparkering för gästparkering inkluderande 6 p-platser reserveras i planen. För flerbostadshusen är parkeringsnormen 0,9 och för vårdboendet 0,3.



Principskiss som visar möjlig utformning av nergrävda garage i lamellhus mot Nynäsvägen.

Gestaltning av det offentliga rummet.

Genom planområdet reserveras mark för allmän gata, lokalgata. Den utgör en naturlig förlängning av lokalgatan Valla gränd som angränsar till planområdet. Vid ett genomförande av planen bör den förlängda delen av Valla gränd utföras så att den dämpar genomfart, exempelvis med ett upphöjt torg, och/eller pollare, i det område där den nuvarande delen av Valla gränd och den tillkommande möts.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genomförandet av planen innebär att bebyggelsen längs Nynäsvägen fungerar som bullerdämpande för bakomliggande bebyggelse. Samtidigt bidrar planen till att minska antalet trafikhändelser i kommunen genom att ligga centrum- och kollektivtrafik-nära.

En bullerutredning har tagits fram för planområdet av Ramböll, 2011-12-27. Den visar att området till viss del är bullerstört och att trafikbullernivåerna ligger kring 55-60 decibel (dB) ca 15 meter in från Nynäsvägen. En kompletterande bullerutredning togs fram 2012-09-05 för att bedöma bullersituationen med tillkommande byggnader. Utredningarna visar att fasader som ligger närmast Nynäsvägen och Tuvvägen får ekvivalenta ljudnivåer som överstiger riktvärdet, 55 dB(A). För att uppnå de krav på bostäder som ställs för nybyggnation, kan avstegsfall utnyttjas då byggnaden har "ljuddämpad" sida. Genomgående lägenheter måste byggas så att minst hälften av boningsrummen kan placeras mot "ljuddämpad" sida. Särskilt utsatt är den "ljuddämpade" sidan av byggnaden som ligger mellan Nynäsvägen och Tuvvägen, där ett hörn får ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dB(A). Beräkningar visar att genomfartsgatan (förlängning av Vallagränd) inte bör överstiga 500 fordon/dygn och hålla hastigheten 30 km/h, om "ljuddämpad sida" < 55 dB(A) ska erhållas.

Kompletterande bullerutredning, Ramböll 2013-05-03, visar att tyst sida uppnås (se även planlösningar nedan). Det bör dock förtydligas att särskilt utsatta punkter, t.ex. ovan nämnda hörn vid Nynäsvägen/Tuvvägen, bör förses med bullerskydd så som skärmar vid balkong osv. för att <55 dB(A) ska erhållas. Balkonger med bullerskärm på södra lamellhusets sydöstra sida fungerar som bullerdämpande för husets innergård. Utredningen visar också på att planområdet uppnår ett värde av 5 ljudkvalitetspoäng, vilket är ett godkänt värde för god ljudmiljö. Se tabell nedan.

Faktor	Poäng			
	Hus 1	Hus 2	Hus 3	Hus 4
Buller på trafiksida	-2	-3	-3	-2
Buller på gård	4	4	8	8
Buller vid entré ¹	1	1	1	1
Buller inomhus ²	0	0	0	0
Flera trafikslag/bullerkällor	0	0	0	0
Planlösning ³	4	4	4	4
Balkonger ⁴	-2	-2	-6	-6
Grannskapet ⁵	1	1	1	1
Summa ljudkvalitetspoäng	6	5	5	6

¹ Antaget är att entrén ska vara på den tysta sidan.

² Antaget är ljudklass C.

³ Antaget är att boningsrummen på sida med ekvivalent ljudnivå < 55 dB(A).

⁴ Antaget är att balkonger på hus1 och hus 2 mot bullrig sida. Balkonger är inglasade och har ekvivalent ljudnivå < 55 dB(A).

⁵ Antaget är måttligt bullrigt grannskap.