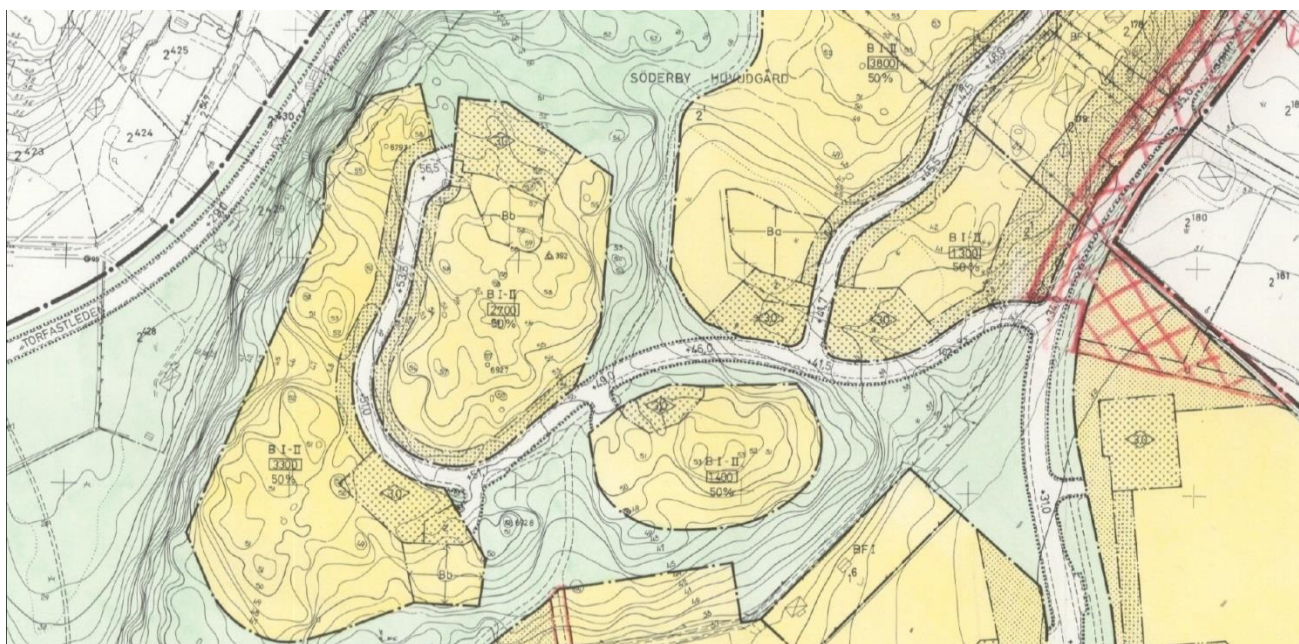


Detaljplan för del av Söderby huvudgård 2:1  
Norra Söderby

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

standard planförfarande

2017-01-18

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	29
UTREDNINGAR .....	31
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	31

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Naturinventering och landskapsanalys
- Arkeologisk utredning

## BAKGRUND

Företaget Concent AB har anmält intresse tillsammans med Grand living att bygga bostäder och seniorbostäder inom Haninge kommun. Ett för projektet tillgängligt obebyggt markområde finns på en höjd sydöst om Torfastleden inom del av kommunens fastighet Söderby huvudgård 2:1 i norra Söderby. Den 28 september 2015 § 234 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Söderby huvudgård 2:1. Planuppdraget syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder, seniorbostäder och förskola. Marken är sedan slutet av 1970-talet planlagd för bostadsändamål med byggrätt för cirka 50-70 radhus eller parhus i högst två våningar vilka aldrig byggts ut.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggning av aktuellt detaljplanområde syftar till att skapa förutsättningar för bostäder och seniorbostäder samt en förskola inom del av Söderby Huvudgård 2:1.

### Läge och areal

Planområdet ligger i kommunens norra del, ca 3 km nordöst om Handen och direkt sydost om Torfastleden. Planområdet avgränsas i öster och söder av befintlig bostadsbebyggelse i form av radhus och parhus. De sydvästra och norra begränsningarna utgörs av skog.

Planområdets totala areal uppgår till ca 5,3 ha.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

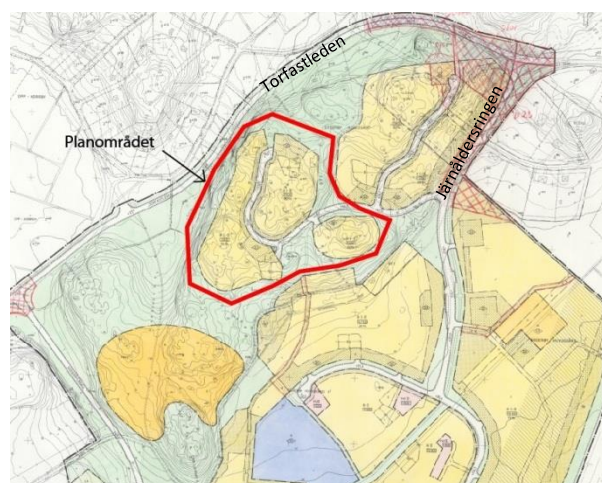
I kommunens gamla översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, vilken gällde när stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdraget 2015 var planområdet utpekad som ett förändringsområde för bostäder. I kommunens gällande översiktsplan ligger planområdet inom ett område med markanvändning ”gles stadsbyggd”.

### Utvecklingsprogram

Planen omfattas inte av något utvecklingsprogram.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är planlagt sedan 1977. Gällande stadsplanen S97 möjliggör förlängning av Ristarvägen vilket tillgängliggör planområdet samt tillåter bostäder i form av radhus eller parhus i tre separata kvarter längs med vägen. Planen tillåter sammanlagt 7400 kvadratmeter bruttoarea.



*Gällande detaljplan för området, S97 antagen 1977*

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De målen som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

### Cykelplan

I kommunens cykelplan, daterad 2010-03-08, redovisas en cykellänk som saknas längs med Torfastleden norr om planområdet. Den saknade cykellänken uppfördes under 2011.

### Grönplan

Aktuellt planområde är inte utpekad i Haninge kommuns grönplan från år 1989 då marken redan var planlagd 1977.

## RIKSINTRESSEN

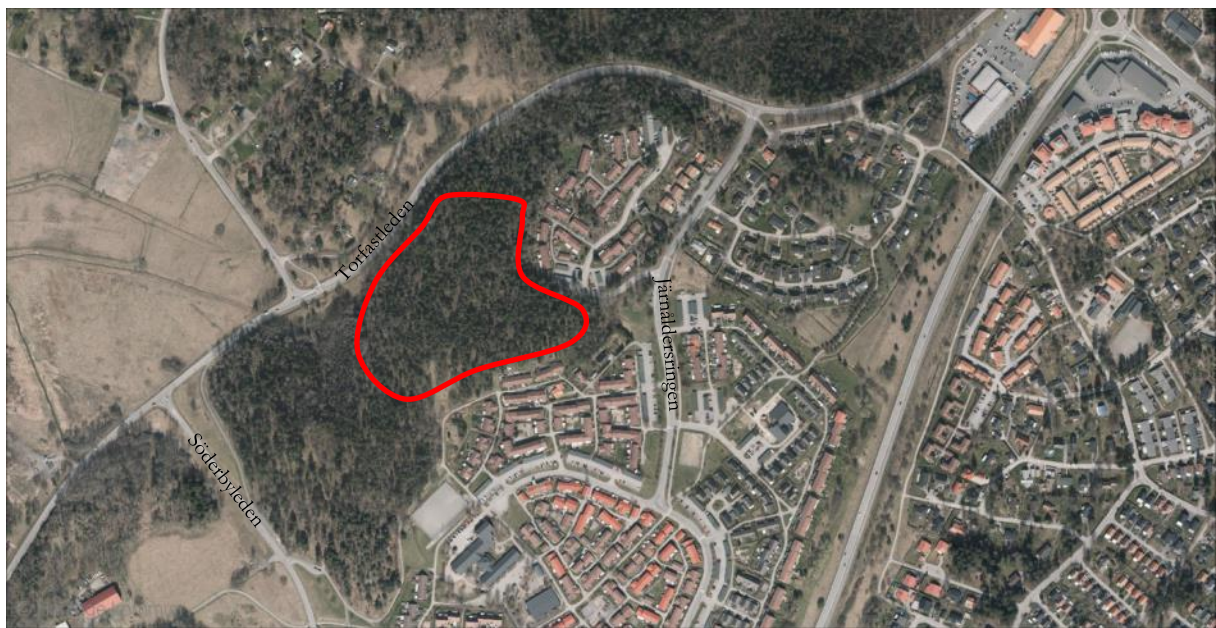
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i södra delen av kommundelen Norrby, i Norra Söderby, vilken planlades 1977 och byggdes ut till största del under 1980-talet. De utbyggda delarna av detaljplanen består av tät och låg småhusbebyggelse. Aktuellt planområde består av blandskog och berg. Detta område är också delvis starkt kuperat med kraftigt markerade bergspartier.

Kommundelen Norrby är belägen i norra Haninge och begränsas av Drevviken i nordväst, väg 73 i sydväst, Vendelsö-Gudö i nordost och väg 260/Gudöbroleden i sydost. Kommundelen saknar ett centrum.



*Planområdet markerat med röd linje på ett flygfoto från 2015.*

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Norra Söderby har utformats som en småstad. Karakteristiskt för en sådan småstad är att den främjar såväl gemenskap som avskildhet och stillhet i en omväxlande miljö. I stadsbildning för Norra Söderby har den naturliga variationen återinförts genom ett större typhussortiment i kombination med valmöjlighet beträffande fasadmaterial, färg, detaljutformning med mera. Aktuellt planområdet är oexploaterat. Omgivande bebyggelser är samlade i två separata bostadsområden både söder och nordöst om planområdet vid Hjälmväds backe och Järnåldersringen. Dessa bebyggelser planlades samtidigt som gällande detaljplan för det aktuella området, vilka består av en blandning av radhus, parhus och friliggande villor i en till två plan. I vissa delar där det är kuperad terräng är bostäderna byggda som suterränghus. Fasaderna har stående och liggande träpanel i rött, gult, vitt, grönt och grått medan detaljer går i vitt och taken har mörkgrått eller rött tegel.



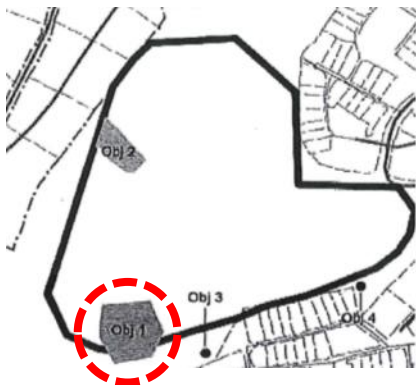
Foton av befintlig bebyggelse i bostadsområdena norr och sydöst om planområdet

## KULTURMILJÖ

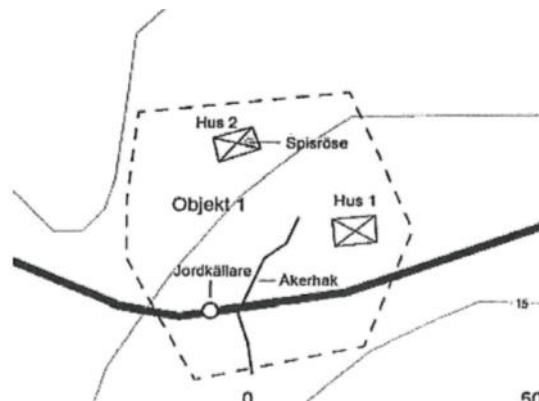
### Fornlämningar

I närområdet finns sedan tidigare registrerat ett gravfält av yngre järnålderskaraktär samt en runsten. I närheten finns även Söderby bytomt med skriftliga belägg från år 1648, och intill bytomten finns en runsten, ett gravfält, en hög samt två stensättningar.

I samband med planarbetet har en arkeologiskutredning utförts inom planområdet. En fornlämning har påträffats i södra delen (utkanten) av planområdet. Fornlämningen består av Klena gårdstomt från 1700-talet enligt kartmaterial från 1783. (se sidan 11 av arkeologiska utredningen tillhörande planen)



Fornlämningens läge i förhållande till planområdet



Fornlämningens omfattning

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

### Natur, mark och vegetation

I samband med planarbetet har en naturinventering och en landskapsanalys tagits fram. Enligt naturinventeringen består naturen i planområdet av hållmarkstallskog, barrblandskog, blandskog samt ett gräsmarksområde med yngre lövträd och buskar. Ett område i öster består av ung tät granskog och bedöms ha lågt naturvärde. Marken är blockrik, vilket skapar skrymslen och en mängd mikrohabitat bl.a. för groddjur och reptiler. Gamla träd och död ved i olika former skapar substrat för många arter. Skogen har goda förutsättningar att hysa en stor mångfald av olika artgrupper på grund av de varierande förhållandena. Spilling av rådjur, älg och räv observerades vid inventeringstillfället. Större hackspett, ringduva, en rovfågel, en mängd småfåglar samt spår av spillkråka observerades. Rikligt med kläckhål från olika insekter finns på den döda veden och några lågor var så pass murkna och nedbrutna att grön sköldmossa skulle kunna förekomma i området.

Topografin är mycket varierad med berghällar samt fuktiga och vattenfyllda svackor. Höjderna varierar mellan runt +58 m och +45 m inom planområdet och befintlig bebyggelse utanför planområdet ligger på runt +40 m.

### **Hällmarkstallskog**

Hällmarkstallskog breder ut sig framförallt i den västra delen av området samt i norr. I den västra delen är många av tallarna gamla och står ljusöppet. Död ved förekommer i form av lågor, döda träd och döda grenar. Enbuskar växer på hällarna samt ljung och renlavar. Vattenfyllda fuktsvackor förekommer emellanåt samt rikligt med block. Flera naturvårdsintressanta arter observerades i den västra delen och det området bedömdes ha högt naturvärde.

Hällmarkstallskogen i norr har troligen påverkats av skogsbruk då träden var relativt unga och en liten mängd död ved fanns i det området. Detta område bedöms därför ha visst naturvärde.



*Hällmarkstallskog i den västra och norra delen av planområdet*

### **Barrblandskog**

I den centrala och östra delen av området växer barrblandskog bestående av gran, tall med inslag av asp, björk och lönn. I den sydöstra delen finns gott om gamla granar, tallar, björkar och lönnar. Död ved förekommer allmänt som lågor och stående döda träd av både gran, tall och björk. Topografin är väldigt varierad och små berghällar varvas med svackor där blåbärsris och vanliga skogsmossor dominerar. Vattenfyllda hålor förekommer också och längst österut finns en gräsdominerad sluttning med ett ökande inslag av lövträd. Flera olika naturvårdsintressanta lavar och mossor, svampar och spår av insekter observerades här. Detta område bedöms ha högt naturvärde. Det mellersta området av barrblandskogen bedöms ha påtagligt naturvärde. Här är träden generellt sett yngre, mängden död ved mindre och färre naturvårdsarter observerades här.



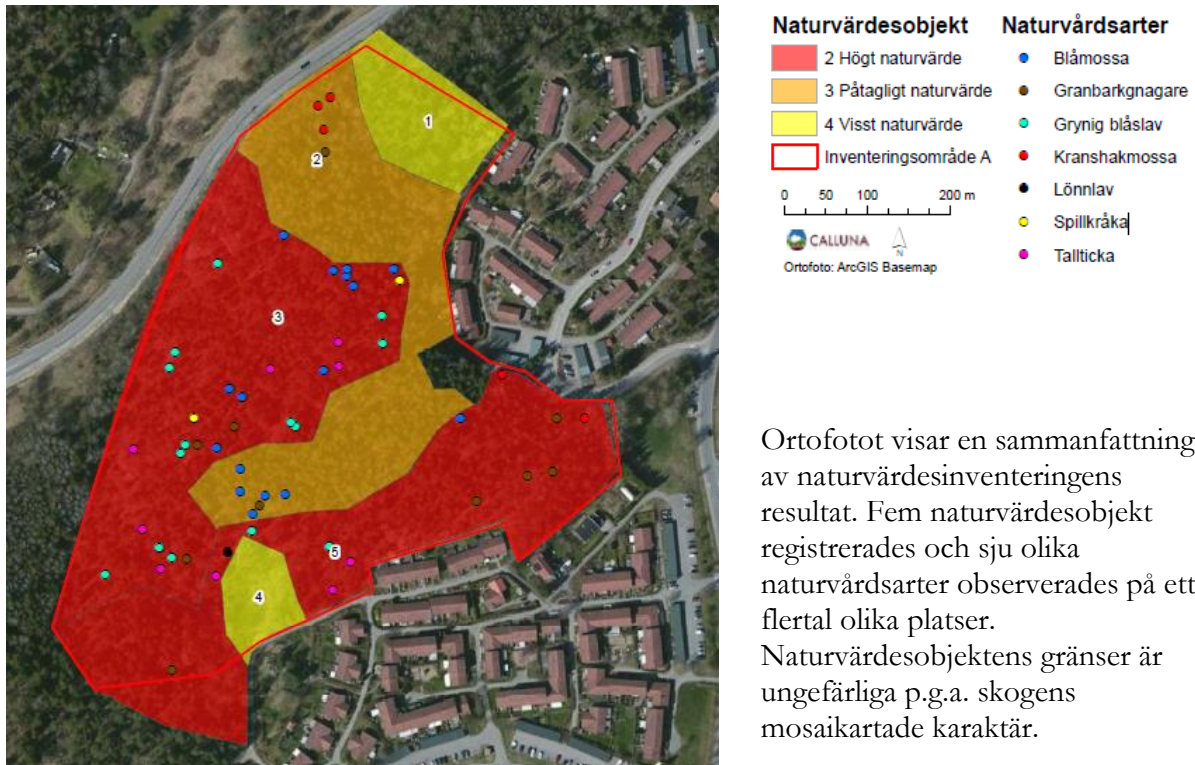
*Barrblandskog i den centrala och östra delen av området*



*Gräs- och buskmarksområde i den södra delen av området*

## Gräs- och buskmarksområde

I den södra delen av inventeringsområdet finns ett litet område som är öppet och som tidigare troligtvis varit tomtmark. Här växer högvuxet gräs, olika örter såsom johannesört, kärleksört och ängssyra samt buskar av Syrén, unga lövträd av främst asp och björk. Några medelålders sälgar och små berghällar sticker upp i gräsmarken. Området bedöms ha visst naturvärde.



Ortofotot visar en sammanfattning av naturvärdesinventeringens resultat. Fem naturvärdesobjekt registrerades och sju olika naturvårdsarter observerades på ett flertal olika platser. Naturvärdesobjektens gränser är ungefärliga p.g.a. skogens mosaikartade karaktär.

Ortofoto över detaljplanområdet vilken visar resultatet av naturvärdeinventeringen

## Naturvärdesträd

I samband med naturinventeringen och landskapsanalysen har totalt 66 naturvärdesträd registrerats i och i anslutning till det planerade bebyggelseområdet. De arter som registrerades var tall, gran, lönn och asp. De urvalskriterier som användes var grova träd, gamla träd, döda träd, hålträd och träd med naturvårdsarter. En detaljerad sammanställning av de inmätta naturvärdesträden finns i bilaga 3 av naturinventeringen.



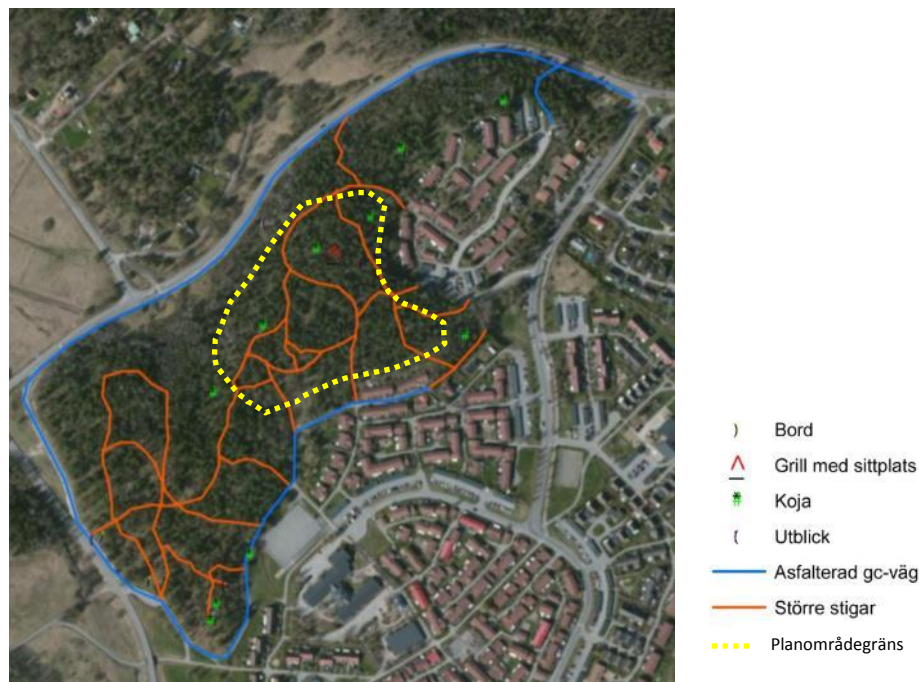
## Norrby skogen

Direkt norr om planområdet och norr om Torfastleden ligger Norrby skogen som är ett viktigt när-rekreativområde för Norrbyborna och även har naturvärden som i ett länsperspektiv är mycket höga. Skogsstyrelsen har identifierat ett antal nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt inom området. I gällande översiktsplan 2030 har Norrby skogen pekats ut som ett så kallat utredningsområde vilken innebär att det ska utredas vilken utveckling som är lämplig för att öka möjligheterna till attraktivt boende och tillgänglighet till Norrby skogen för både boende och allmänhet.



## REKREATION

Planområdets närhet till befintlig bostadsbebyggelse i norra Söderby gör att det bedöms vara värdefullt för när-rekreation. Vid fältinventeringen som utfördes i samband med en landskapsanalys till planen har en mängd olika upplevelsevärden registrerats och området bedöms vara mycket betydelsefullt som rekreationsområde. En mängd stigar, både större och mindre, finns i området. Flera platser med utsikt över det omgivande landskapet registrerades. Centralt i detaljplanområdet fanns en iordninggjord grillplats med bänkar. Ett antal kojor i varierande skick vittnar om att området används för lek. De högsta rekreationsvärdena registrerades i detaljplaneområdet samt i skogområdet sydväst om planområdet. Ortofotot nedan visar kartläggningen och lokaliseringen av rekreationsvärden och upplevelsevärden.



*Ortofoto över detaljplanområdet visar kartläggningen och lokaliseringen av rekreationsvärden och upplevelsevärden.*

Den stora mängden stigar som finns i området vittnar om att området är ett viktigt strövområde. Skogens struktur är mycket varierad med förekomst av hållmarkstallskog, barrblandskog, blandskog och lövsumpskog och de topografiska höjdskillnaderna är påtagliga. Stora delar av skogen är ljus på grund av de öppna hållmarkerna samt att den södra delen verkar ha varit betad en gång i tiden och nu består av gräsmark med främst gamla tallar. Skogen erbjuder en varierad naturupplevelse. Möjligheterna till bärplockning är också goda då fältskiktet domineras av blåbär med inslag av lingon.

### Service och arbetsplatser

Planområdet ligger ca 3 km från Haninge centrum med livsmedelsbutiker, specialbutiker, restauranger, apotek, bank, post, klädbutiker mm. Ica Maxi finns ca 800 meter från planområdet. Ca 1,2 kilometer bort från planområdet finns även Port 73 vilken är en handelsplats med utbud av butiker, restauranger och en livsmedelbutik. Två förskolor finns inom 500 och 900 metersavstånd från planområdet; förskolan Alen och Pirens förskola. Närmaste skola är Båtmansskolan, grundskola årskurs F-5, som ligger ca 750 meter söder om planområdet. Närmaste skola med högstadium är Vendelsömalmskolan, årskurs F-9, vilken ligger ca 2 km sydöst om planområdet. En resursskola, Mårtensbergsskolan ligger ca 1,5 km från planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Inget befintligt gång- och cykelnät finns inom planområdet idag. Längs den för planområdet aktuella delen av Järnåldersringen går en gång- och cykelväg som tillhör de mindre gång- och cykelvägarna i kommunens cykelnät. Denna gång- och cykelväg går i söder genom radhusområdet Söderby och övergår till blandtrafik strax efter att ha passerat en gång- och cykeltunnel under Söderbyleden. I höjd med radhusområdet Söderby korsas den av en gång- och cykelväg som i nordväst mynnar i skogen, i den södra änden av detaljplaneområdet. Öster om Järnåldersstigen löper ett regionalt cykelstråk längs med Lv 260, Gudöbroleden mot Tyresö kommun i norr.



*Cykelvägen läng med Järnåldersringen, vy söderut*

### Kollektivtrafik

Vid den närmaste hållplatsen, Järnålderringen, stannar buss 806 Gullmarsplan–Söderby och buss 836 Handenterminalen – Norrby/Brandbergens centrum. Buss 806 går endast vid pendlingstider på vardagar och i en riktning. På morgonen går den från Söderby mot Gullmarsplan med 10-minutersintervall i rusningstrafik. På eftermiddagen går den åt andra hållet med en turtäthet på 8-12 minuter under eftermiddagens rusningstrafik. Turtätheten för 836 är i högtrafik två gånger i timmen mellan Handenterminalen och Norrby, medan turtätheten mellan Handenterminalen och Brandbergens centrum endast är en gång i timmen.

Den nya pendeltågsstationen, Station Vega, beräknas vara färdig i början av 2019. Denna station kommer att möjliggöra olika upplägg för bussar att mata resenärer från närliggande områden och för bussförbindelser mot andra orter. Enligt Trafikverket kommer stor vikt att läggas vid att bytet mellan buss och pendeltåg blir bekvämt och säkert. Vega pendeltågsstation ligger cirka 1.65 kilometer bort från planområdet.

### Gatunät

Inga befintliga vägar finns inom området idag. Biltrafiken når planområdet via Ristarvägen som grenar sig från Järnåldersringen. Planområdet berörs i huvudsak av vägarna/gatorna Torfastleden, Järnåldersringen och Ristavägen/Hjälmsvids backe. Torfastleden tillhör klass 5 enligt funktionell vägklassificering i den nationella vägdatatabasen och är därmed en stadsgata i huvudvägnätet. Järnåldersringen tillhör klass 6 och är en uppsamlingsgata i huvudvägnätet, medan Ristavägen tillhör klass 7 och är en lokalgata i det lokala vägnätet. Aktuella hastighetsgränser i anslutning till planområdet är 60 km/tim på Torfastleden och 30 km/tim på Järnåldersringen och Ristavägen. På Järnåldersringen, strax norr om korsningen med Ristavägen, har man byggt fartdämpande åtgärder i form av avsmalning.



*Fartdämpande åtgärd på Järnåldersringen*



*Korsningen Torfastleden/Järnåldersringen, vy österut*

## Parkering

I det befintliga radhusområdet norr om planområdet finns inga privata garage eller parkeringsplatser i anslutning till enskilda bostäder. Gemensamma parkeringsplatser är placerade i början och slutet av Hjälmväds backe i form av garagelängor med en plats för varje hushåll. Vid korsningen Ristarvägen-Hjälmväds backe finns även ett antal markparkeringsplatser för besöksparkering.

Inga befintliga parkeringsplatser finns inom planområdet idag med undantag för en mindre del av Ristarvägen, i anslutning till planområdet östra kant där det finns platser för besöksparkering på kommunens mark. Det är Söderbyhöjdens samfällighetsförening som sköter parkeringsplatserna. Samfällighetsföreningen har ett nyttjandeavtal med kommunen sedan 2002 som tillåter dem att nyttja befintlig vägmark på Ristarvägen för parkering under förutsättning att inga framkomlighetsproblem uppstår. Detta område ingår i aktuellt planområde och enligt avtalet kan kommunen när som helst exploatera området och ta det i anspråk.



*Befintliga gästmarkparkeringar på kommunens mark*



*Garagelängor på korsningen Ristarvägen-Hjälmväds backe*

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

### Buller

Nordvästra del av planområdet är utsatt för en del trafikbuller från Torfastleden. En separat bullerutredning har därför gjorts. Resultat av bullerutredningen har redovisats på sidan 21, under rubriken *Hälsa och säkerhet - Buller*.

## Trygghet

Planområdet är idag inte bebyggt och det finns ingen visuell kontakt mellan befintliga stråk i skogen och gångvägarna runt om planområdet. Detta gör att det kan upplevas som otryggt under mörka eftermiddagar och kvällar. Inget av stråken är försedda med belysning.

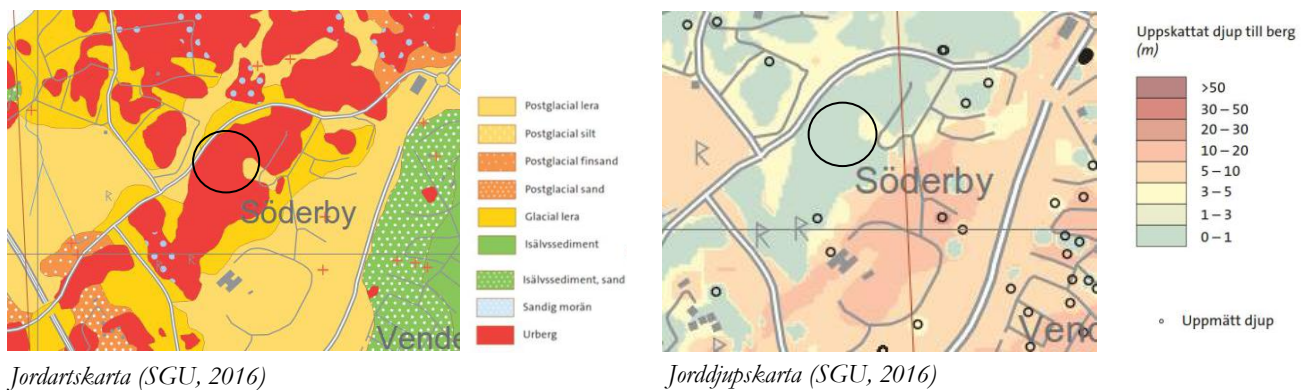
## Radon

Vid en tidigare radonmätning har spår av en högre radonhalt påträffats inom östra delen av planområdet, kallat bostadskvarter 1 i föreslagna detaljplanen i pågående planarbetet.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden jordart

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av berg. Möjligheten till infiltration bedöms som mycket dålig i området. Uppskattat jorddjup till berg i större delen av området bedöms till 0-1 m.



### Grundvatten

Inga grundvattennivåmätningar har utförts inom planområdet. Beaktande de små till obefintliga jorddjupen bedöms dock en måttlig grundvattenbildning ske inom planområdet. En stor del av avrinningen sker som ytavrinning till omgivande sänkor och flackare områden där grundvattenbildning sker. Inom planområdet är det generellt mindre jordpartier vilka kan innehålla grundvatten. Grundvattennivån i höjdområdet bedöms generellt vara några meter under markytan men beaktande de små magasinvolymerna så kan det förekomma ytligt grundvatten i samband med större nederbörd.

### Avvattning (dagvatten)

Avrinning åt söder och öster sker mot ett större grundvattenmagasin vid Söderby. Det finns en utredning utförd ca 700 m söder om planområdet som indikerar artesiskt grundvatten (grundvattennivå i friktionsjord underlagrande lerjord över marknivå) och sättningskänsliga lerjordar (Ramböll, 2015).

Grundvattenbildning till detta större magasin bedöms främst ske i övergången mellan höjdområden och omkringliggande flacka lågområden. I denna randzon bedöms jordarterna bestå av friktionsjord alternativt torrskorpelera. Avrinning åt väst och norr sker mot lågområdet vid Torfastleden där infiltration bedöms ske i randzonen mellan höjd- och lågområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och spillavlopp

Inom planområdet finns inga vatten- och avloppsledningar. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdets östra sida vid korsningen Ristarvägen-Hjälmvägs backe.

### Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Enligt dagvattenstrategin ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt, det vill säga på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag. Avrinningen från en tomt/markområde ska inte öka efter exploatering jämfört med före.

Planområdet ingår i Drevvikens avrinningsområde. Haninge kommun har 2013 tagit fram en egen recipientklassificering för 34 sjöar och vattendrag i kommunen. Enligt klassificeringen anges Drevvikens status som känslig, det ekologiska värdet som lägre samt rekreativvärdet som högt. Den sammanvägda bedömningen anger Drevviken som skyddsvärd. (Haninge kommun, 2013).

Drevvikens ekologiska status är enligt arbetsmaterialet i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig på grund av övergödning. Miljö kvalitetsnormen säger att Drevviken skall uppnå god ekologisk status till år 2021. Den kemiska ytvattenstatusen år 2014 uppnår ej god, undantag med mindre stränga krav på kvicksilver och kvicksilverföreningar och med undantag av tidsfrister för Pentabromerad difenyleter till 2027 och Tributyltennföreningar till 2021.

## FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanen kommer att skapa förutsättningar för bostäder och seniorbostäder samt en förskola inom del av Söderby Huvudgård 2:1. Bebyggelsen anpassas i så utsträckning som möjligt till områdets naturmiljö och kuperade mark samt anslutas till befintlig bostadsbebyggelse på ett passande sätt.



*Perspektivskiss-flygbild över planområdet*

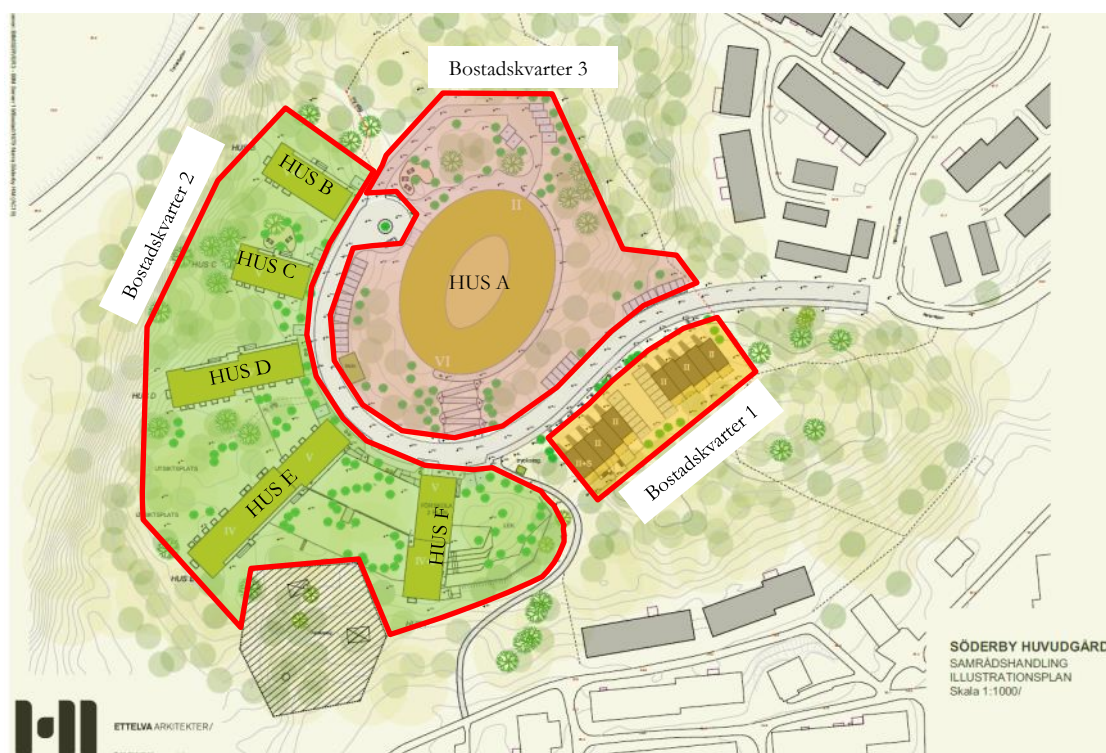
# KVARTERSMARK

## Bostäder

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden.

Planförslaget skapar förutsättningar för ett flertal olika hustyper inkluderande flerbostadshus i form av loftgångshus, seniorbostadshus och radhus (B) i närhet till befintlig natur och ger större möjlighet att bo i närhet av ett natur- och rekreationsområde. Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 249 bostäder där 66 lägenheter är i ett seniorbostadshus, 10 stycken i radhus och cirka stycken 173 i flerbostadshus samt en förskola. Totalt innebär detta cirka 13000 kvadratmeter bruttoarea bostäder, 5300 kvadratmeter bruttoarea garage samt 1200 kvadratmeter bruttoarea lokaler för förskoleverksamhet. Bruttoarean innefattar den totala summan av alla våningsplan exklusive souterrängvåningar. Slutligt antal bostäder/BTA och fördelning mellan bostads- och lägenhetstyper regleras närmare i bygglovsskedet inom ramen för planbestämmelserna.

Det nya bostadsområdet kommer att bestå av 3 bostadskvarter grupperade på varsin sida av lokalgatan, förlängningen av Ristarvägen (LOKALGATA). Kvarter 1 består av radhusenheter i två längor med tillhörande gemensamma parkeringsplatser, kvarter 2 består av 5 loftgångshus och kvarter 3 består av ett ellipsformat seniorbostadshus.



*Illustrationsplan över planområdet*

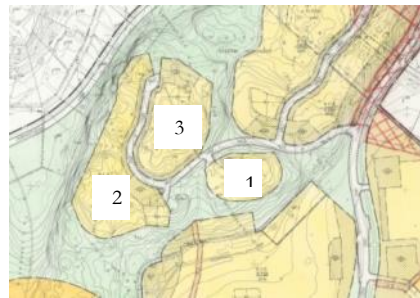
## Förskola

Planförslaget skapar även förutsättningar för en förskola (BS) med 4 avdelningar om cirka 1200 kvadratmeter bruttoarea på de 2 första våningarna av loftgångshus F. Förskolan har sin gård om cirka 1100 kvadratmeter på marken öster om hus F i bostadskvarter 2.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

### Kvartersmark Bostäder-Riktlinjer för gestaltning, utformning och utemiljöer

Huvudprincipen för utformning av planen är att den nya bostadsbebyggelsen lokaliseras inom tre av de redan planlagda områdena i den gällande detaljplanen från 1977, för att inte ianspråkta större delar av skogen än den mark som redan är planlagd. Samtidigt anpassar sig planen till inventerade naturvärden och rekreativvärden inom planområdet så långt det är möjligt. Planen tar även hänsyn till befintliga bostadsområden i närheten genom planering för lägre bebyggelse där planen anslutas till dem.



*Gällande detaljplan för området*

Bebyggelsen i planområdet utgår från en öppen struktur i kuperad terräng vilket gör det möjligt att anpassa bebyggelsen efter markens förutsättningar samt att undvika instängda boendemiljöer som gör det svårt för allmänheten att ta sig till naturen. Byggnaderna har placerats och utformats med hänsyn till terrängen, naturmiljön och befintliga närliggande bostäder i närheten så långt som det är möjligt.

Gestaltningen har begränsat ianspråktagande av mark och natur och en större del av naturmarken och naturvärdena har sparats jämfört med den gällande planen genom hänsynsfull placering av husen i terrängen samt planbestämmelser av begränsande karaktär.

Inom bostadskvarter 1, längs med lokalgatan och längst österut i planområdet mot befintlig radhusbebyggelse, föreslås radhus med gemensamma markparkeringsplatser ( $P_2$ ). Kvarterets läge ställer krav på anpassning till såväl befintliga närboende som på att skapa bostäder som tar hänsyn till naturvärdena. Radhusbebyggelse, med den långa smala och låga dimensionen, passar bra i den östra delen av planområdet då här är en plats med en remsa med lägre naturvärden enligt naturinventeringen (se illustrationsplan på naturvärdekartan på sida 27) samt att radhus är mer passande i förhållande till befintlig bebyggelse typ både nordost och söder om bostadskvarter 1. Denna typ av bebyggelse fungerar som en mild övergång mellan befintligt radhusområde och högre bebyggelsen på västra sidan av planområdet.

Tillgång till radhusenheterna sker direkt genom lokalgatan (LOKALGATA) över gång- och cykelvägen (GCVÄG) till respektive radhusenhet eller genom en gångväg som förgrenar sig från tillfart till gemensamma parkeringsytan. Där radhusbebyggelsen ligger på en högre nivå än gatunivån får stödmur och trappor uppföras. Detta har reglerats som en ( $f_1$ ) bestämmelse vilken innebär att stödmur, trappor och ramp får utföras. Utnyttjandegrad/fastighetsindelning av kvarteret har reglerats som en ( $e_1$ ) bestämmelse vilket innebär att största byggnadsarea för varje huvudbyggnad är 70 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för radhus är 90 kvm. För varje radhusenhet får en komplementbyggnad med max 10 kvm area byggas. Utöver detta får en gemensam komplementbyggnad



*Illustrationsbild av radhusen*

uppföras med sammanlagd byggandsarea på 15 kvadratmeter. Taket och delar av fasaden är tänkta att utföras av pannplåt. Radhusbebyggelsen har utformats med pulpettak. Största tillåtna taklutning är 8 grader. Hushöjd har reglerats genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet och högsta antal våningar- två våningar- på plankartan. Utöver detta får souterrängvåning (s) förekomma på de två första radhusenheterna västerifrån där topografin möjliggör en sådan våning.

Planen ger möjlighet till 10 radhusenheter.

Det går en nord-sydlig stig genom kvarteret vilken är inventerad i landskapsanalysen. Stigen ska dras om där den har krockat något hus. Krav på anläggning av saknade partier av stigen har reglerats genom en (n<sub>2</sub>) bestämmelse samt en (x) bestämmelse som anger att marken ska vara tillgänglig för allmängångstrafik.

I bostadskvarter 2, längre västerut och längs med lokalgatan, föreslås 5 loftgångshus (namnges till hus B till F) vilka ligger i tätt samspel med skogen runtomkring. Högsta antalet våningar varierar mellan 4 till 5.

Husen ligger med gaveln mot gatan. De uppdelade byggnadsvolymerna bidrar dels till ett varierande intryck i området, dels till att hålla naturmiljön inom och utanför planområdet tillgängligt för allmänheten genom mer insläpp genom gårdarna. Detta har reglerats som en (x) bestämmelse på gårdarna i kvarteret 2 där det är lämpligt. (x) bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. För att säkerställa att gårdarna inte spärras på grund av bebyggelsen eller bilar har två bestämmelser reglerats; (m00) som anger största husbredd mot lokalgatan i meter och (P<sub>10</sub>) bestämmelse som bl.a. anger antal parkeringsplatser som får anordnas på utrymmen mellan två loftgångshus.



*Illustrationsbild av loftgångshus i bostadskvarter 2*

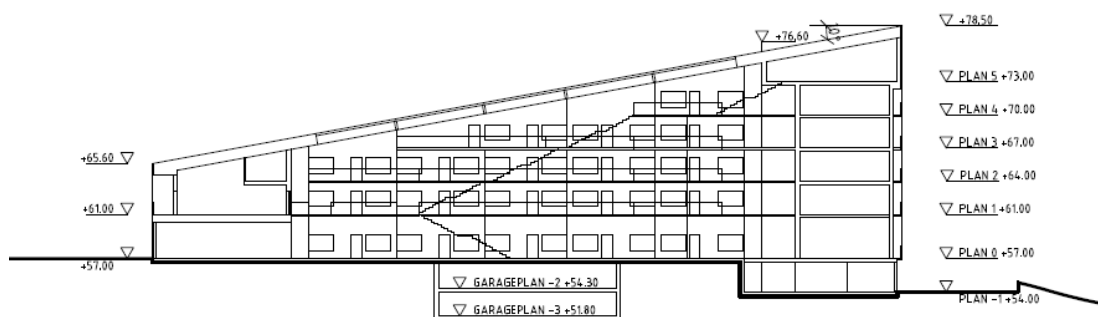
Utnyttjandegrad för kvarteret har reglerats som en (e<sub>2</sub>) bestämmelse vilket medger ”flerbostadshus med största byggnadsarea i hundratal kvadratmeter” för respektive loftgångshus. Utöver detta medger planen souterrängvåning (s) i loftgångshus B och F. Hushöjd har reglerats genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet och högsta antal våningar.

Planen ger möjlighet till cirka 173 lägenheter inom bostadskvarter 2.

Mitt i området, på bostadskvarter 3, är seniorbostadshuset Grandliving (hus A) inplacerat. Volymen är dominant och tronar på bergets högsta punkt. Den är placerad med lite luft i söder mot lokalgatan för att minimera avstånd från huvudentré till parkeringen i norr samt för att minska volymens dominerande känsla från lokalgatan. Byggnaden är tillgänglig från söder genom en terränganpassad gångväg (en kombination av ramp och trappa) och norrifrån genom en



gångväg samt en smalare bilväg som har förgrenat sig från lokalgatan (LOKALGATA-bestämmelse på plankartan) och leder till en markparkeringsplats ( $p_2$ ) som tillhör Grandliving. Byggnaden har utformats som en rund byggnad med grönt tak omsluten av en inglasad trädgård. Ringen trycks ned i norra änden för att ge ljus in på gården och byggnaden får en karaktäristisk, stark identitet. Volymens högsta antal våningar varierar mellan 2 våningar på norra sidan och 7 våningar på södra sidan. Högsta tillåtna byggnadshöjd på seniorbostadskvarteret har reglerats med högsta byggnadshöjd över nollplanet för punkt a-lägsta punkten och punkt b-högsta punkten. En jämn lutning mellan punkt a och punkt b har föreskrivits för taket. Det har reglerats genom bestämmelsen ( $v_1$ ) på plankartan. Utnyttjandegrad för kvarteret har reglerats genom en ( $e_3$ ) bestämmelse vilket medger ”flerbostadshus med största byggnadsarea i hundratal kvadratmeter”. Minst 18% av byggnadsarean ska uppföras som gemensam trädgård. Planen medger även två våningsgarage (Garage) under huset med plats för 59 bilar. Ellipsen är cirka 51 meter gånger 68 meter stor.



*Sektion genom Grandliving-hus*

Planen ger möjlighet till cirka 66 lägenheter inom bostadskvarter 3.

Generellt får vind inte inredas för bostadsändamål. Teknikrum får anordnas och överstiga angiven höjd. Högsta nockhöjd för uthus är 4,0 meter generellt sett inom hela planområdet.

Utomhusmiljön på bostadskvarter 2 utgörs av bostadsgårdar som delvis är öppna för allmänheten och fungerar som passager mellan lokalgatan och kvarvarande natur i området. Detta har reglerats som en (x) bestämmelse på plankartan där det är lämpligt vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmängångstrafik.

Gårdarnas naturmark och de värdefulla träden som mätts in i naturinventeringen ska sparas i så hög grad som möjligt för att bevara intressanta utemiljöer som erbjuder bra utevistelse. Detta har reglerats i planen med en bestämmelse om trädfällningsförbuds ( $n_1$ ). Denna bestämmelse kompletterade med prickmark säkerställer bevarande av karaktärsgivande natur, branter och höjdparter.

Omsorg ska ägnas åt fasadutformning och materialval. All bebyggelse ska utföras med inslag av naturligt eller naturliknande material i fasad. Detta har reglerats som en generell bestämmelse på plankartan.  $f_2$ - och  $f_3$  bestämmelser reglerar omfattning av vegetationstak på bygganden inom planområdet.  $f_2$ -bestämmelse ställer krav för sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper som taktäckning medan  $f_3$ -bestämmelse ställer krav att minst 75% av takytan skall uppföras av vegetationstak. Detta för att möjliggöra takterrass för lägenheterna på sista våning av hus E och hus F i bostadskvarter 2. Seniorbostadshuset har en gemensam trädgård och en grön profil med sedumtak. Övriga områden ska också ges ett grönt och lummigt intryck.

Förskolegården är placerad i direkt anslutning till naturområdet. Närheten till naturen är en fördel och gör att lekplatsen inte är färdigkonstruerad, utan bidrar till föränderlighet. För förskolan ska en väl gestaltad gård för lek och utevistelse anordnas. Lekgården ska vara avgränsad.

Det är viktigt att förskoleverksamheten inte skapar svårigheter för biltrafiken vid rusningstid samt att det skapar en säker miljö för barnen där de lämnas och hämtas. Således avsätter planen utrymme för en av- och påstigningszon på lokalgatan vid förskolan.

### **Komplementbyggnader**

För varje radhusenhet i bostadskvarter 1 får en komplementbyggnad med maximum 10 kvadratmeter (area) byggas. Utöver detta får komplementbyggnad uppföras med sammanlagd byggandsarea på 15 kvadratmeter ( $e_1$ ).

På bostadskvarter 3 får komplementbyggnad uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 15 kvadratmeter ( $e_3$ ).

### **Bebyggelsens placering**

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelser om ”prickmark” – mark som inte får bebyggas med byggander, plank och mur, ”korsmark” – mark där endast komplementbyggnader får uppföras och ”ringmark” – mark som endast får byggas över med planterbart bjälklag. Alla huvudbyggnader på bostadskvarter 2 (Hus B till Hus F) ska placeras med gavel mot förgårdsmark.

### **Anläggning för hantering av dagvatten**

Allt dagvattnet från kvartersmark kommer att fördröjas i tre separata magasin för respektive bostadskvarter, se bilaga 4 i dagvattenutredningen. Magasinen föreslås dimensioneras för att fördröja ett 20-årsregn.

## **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. Planområdet tillgängliggörs genom en lokalgata genom området. Lokalgatan och gångvägar ska anläggas så att tillgänglighetskrav uppfylls, vilket ska kontrolleras i bygglovsskede. Även Södertörns brandförsvarsförbunds riktlinjer om framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska följas.

## **ALLMÄN PLATS**

### **Natur och rekreation**

För att säkerställa bevarande av och tillgänglighet till naturområdet anges all skogsmark inom detaljplanegränsen- förutom mark avsedd för kvartersmark, lokalgatan och tekniska anläggningar- som allmän naturmark(NATUR). En fin inventerad utsiktspunkt norr om hus B på bostadskvarter 2 har bevarats och tillgängliggjorts genom krav på anläggning av en stig.

### **Anläggning för hantering av dagvatten**

Dagvatten från lokalgatan och gång- och cykelvägen avleds till ett makadamdike längs med lokalgatan där det fördröjs och renas innan avledning till ledning som ansluter till dagvattennätet i Hjälmvids Backe. För att hantera det flöde som inte kan omhändertas av ledningssystemet,

föreslås att det anläggs avskärande diken. Syftet med diken är att skydda lägre liggande bebyggelse mot översvämning. Avskärande diken dimensioneras för att kunna hantera minst ett 100-årsregn.

### **Tryckstegringstation**

En tryckstegringstation ( $E_1$ ) för dricksvatten föreslås väster om bostadskvarter 1 vid lokalgatan.

### **Transformatorstation**

En transformatorstation ( $E_2$ ) föreslås i planen, söder om markparkeringsplatser som finns sydväst om Grandliving inom bostadskvarter 3.

## **GATOR**

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.

Planen ger möjlighet till en separat gång- och cykelväg längs med lokalgatan.

Planförslaget prioriterar gående genom en öppen struktur vilken ger gående möjlighet att ta sig till naturen. I bostadskvarter 2 kommer inte att finnas någon ytparkering på gårdarna; med undantag för några enstaka handikapparkeringsplatser. Gårdarna kommer att kunna användas av både boende och allmänhet för lek och rekreation. Gårdarna kommer även att fungera som tydliga passager och övergångar från gatan till naturen.

Generösa utrymmen för cykelparkering kommer att kunna rymma både vanliga cyklar, cykelvagnar och lådcyklar, allt för att underlätta och uppmuntra vardagliga transporter med cykel.

### **Ristarvägen**

Förlängning av Ristarvägen genom planområdet planläggs som lokalgatan(LOKALGATA)-allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Lokalgatan avslutas med en vändplats väster om Grandliving. Längst norrut tillgängliggörs seniorbostadshuset och dess markparkeringsplats genom en kvartersgata som är en smal fortsättning av lokalgatan på kvartersmark. En projektering av lokalgatan har utförts och ligger till grund för plankartan. Vid fortsatt projektering kommer viss justering ske.

### **Gång- och cykelnät**

En gång- och cykelväg (GCVÄG) har möjliggjorts längs med lokalgatan vilken fortsätter söderut mot befintliga radhusområdet söder om planområdet. Gång- och cykelvägen ansluts österifrån till en GC-väg längs med Järnåldersringen som tillhör de mindre gång- och cykelvägarna i kommunens cykelnät. Öster om Järnåldersringen löper ett regionalt cykelstråk längs med Gudöbroleden mot Tyresö kommun i norr. Gång- och cykelvägen anslutas även från söder till Söderbyleden och därefter till gång- och cykelvägen vid Torfastleden.

### **Kollektivtrafik**

Promenadavståndet till närmaste hållplatsen från planområdet är endast cirka 400 meter och lokala busslinjer- buss 806 Gullmarsplan–Söderby och buss 836 Handen terminalen – Norrby/Brandbergens centrum stannar med 8-12 minutersintervall i rusningstrafik.

Inga busshållplatser för kollektivtrafik planeras inom planområdet. Områdets gata är inte planerad för busstrafik.

## Gatunät

Trafikutredning för detaljplanen visar att kapaciteten i korsningen Torfastleden/Järnåldersringen beräknas vara god vid samtliga scenarier (se trafikutredningen) därför krävs det ingen större ombyggnad. Skulle trafiken öka ytterligare, som vid beräkningarna av 50 % extra trafik, kommer det att krävas åtgärder.

Trafiken på Järnåldersringen kommer att öka något och det innebär att det bör övervägas att ersätta nuvarande avsmalning med en upphöjd gång- och cykelpassage. Ramperna för upphöjningen anpassas till RiBuss.



*Nuvarande avsmalning på korsningen Järnåldersringen-Ristarvägen*

## Bilparkering

Planförslaget ger totalt möjlighet till 258 parkeringsplatser inom kvartersmark varav 10 handikapparkeringar och 32 besöksparkeringar.

Enligt statistik från Statistiska centralbyrån ligger planområdet i ett område där boendetäthet tillsammans med bilinnehav ger ett grundparkeringstal om 1,0. Planområdets närhet till kollektivtrafik, skola och förskola samt olika bilbehov i olika bostadstyper och olika lägenhetsstorlekar gör det möjligt att redigera p-talet, i det här fallet enligt nedan:

Ett grundparkeringstal på 0,9 har tillämpats för flerbostadshus i planen.

- Lägenhetsstorlek mindre än 30 kvadratmeter ger 0,63 bilplatser per lägenhet
- Lägenhetsstorlek mellan 30 och 60 kvadratmeter ger 0,9 bilplatser per lägenhet
- Lägenhetsstorlek större 60 kvadratmeter ger 1,08 bilplatser per lägenhet

P-tal på 1,50 har tillämpats för radhusenheter.

## Boendeparkering

Boendeparkering för kvarter 1 har anordnats som gemensam markparkering (P<sub>2</sub>) med plats för 15 bilar varav 1 handikapparkering. Boendeparkering ska ordnas för bostadskvarter 2 i ett gemensamt underjordiskt garage (Garage) mellan loftgångshus E och F samt mellan hus D och E. Detaljplanen medger att mark ovanpå garaget får byggas med planterbart bjälklag (ringmark på plankartan). Planförslaget möjliggör cirka 143 parkeringsplatser i garaget. Grandliving har eget garage (Garage) i två våningar med infart från vändplanen. Där finns plats för 59 bilar.

## Besöksparkeringsplatser

Besöksparkeringsplatser ska anordnas på kvartersmark. Parkeringstal för besöksparkering är 0,1 per lägenhet. I illustrationsplanen tillhörande planförslaget har ordnats 28 besöksparkeringsplatser (P<sub>2</sub>) och 6 handikapparkeringsplatser (P<sub>1</sub>). Seniorbostadshuset har egen

besöksparkering (P<sub>2</sub>) belägen norr om huset i direkt anslutning till norra entrén med plats för 7 bilar varav 3 handikappsparkeringar.

### Cykelparkering

Utrymmen för cykelparkering i planen för respektive bostadskvarter ska finnas. Inom bostadskvarter 1 finns 10 cykelplatser i ett uthus. Inom bostadskvarter 2 finns plats för 40 cyklar för respektive hus på bottenvåningen mot gatan.

## GESTALTNING – ALLMÄN PLATSMARK

### Lokalgata

Lokalgatan innehåller trafikytor för bilar och separat gång- och cykelväg. Infart till de gemensamma parkeringsplatserna tillhörande radhus, garaget inom bostadskvarter 2 och gästparkeringsplatser på både sidor av gatan sker från lokalgatan.

### Vändplats

I slutet av lokalgata har en vändplats lokaliserats. Därifrån sker infart till ett tvåvåningsgarage under seniorbostadshuset.

### Gång- och cykelväg mot söder

Gång- och cykelvägen längs med lokalgatan fortsätter söderut strax öster om förskolegården. Den anslutar sig till en befintlig gång- och cykelväg söder om planområdet för vidare anslutning till Söderbyleden och Torfastleden.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. Innan ny bebyggelse kan påbörjas ska potentiell markförorening undersökas och eventuella reningsåtgärder fastställas samt utföras vid behov.

### Buller

Bullersituationen har utretts under planarbetet. Resultatet visar att nordvästra delar av planområdet är utsatt för trafikbuller från Torfastleden. Buller från trafik inne på områdets gata bedöms inte uppnå sådana nivåer att riktvärden för buller hotas.

### Ekvivalent ljudnivå vid fasad

Bullerberäkningen har gjorts för år 2035. Riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus vid fasad bedöms enligt utredningen till största del klaras i planområdet (bilaga 1) med undantag för:

**Hus 2:** Gaveln mot väster beräknas få ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 och 58 dBA, d v s riktvärdet överskrids.

**Hus 3:** Gaveln mot väster beräknas få ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 58 dBA.

**Hus 4:** Långsidan mot norr i västra delen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 och 57 dBA, d v s riktvärdet överskrids.

I övrigt klaras riktvärdet 55 dBA för samtliga lägenheter.



Bilaga 1: Ekvivalent bullernivå från väg två meter över mark- prognos 2035

### Ljudnivåer på uteplats

Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, avser (endast) ljudnivå för uteplats i anslutning till bostad och gäller alltså inte längs hela fasaden. På uteplats gäller även riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras.

Riktvärdet klaras om uteplats ordnas inom område med mindre än ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, d.v.s. inom grönmärkat område på bilagorna 1 och 2. För flertalet lägenheter kan riktvärdena klaras även på privata uteplatser/balkonger.

### Möjliga åtgärder för Hus 2-4

För lägenheterna med rum där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids, längs gaveln vid hus 2 och 3 och längs fasad mot nordväst vid hus 4, bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå, 55 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, klaras.

Möjliga åtgärder för att klara sida där 55 dBA klaras kan t.ex. vara:

- Skärmd eller inglasad balkong där vädringsfönster är skärmat av balkongskärmen
- Burspråksfönster

### Möjliga åtgärder för Uteplatser

Riktvärdet klaras om gemensamma uteplatser ordnas inom område mindre än ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA. Men om ambitionen är att riktvärdena även ska klaras på privata uteplatser krävs åtgärder för vissa lägenheter. Dessa kan t.ex. vara:

- lokala skärmar vid uteplats
- (delvis) inglasning av balkong



Bilaga 2: Maximal bullernivå från väg två meter över mark- prognos 2035

### Ljudnivåer på befintlig bebyggelse

Vid genomförande av planen tillkommer trafik på Ristavägen och på omgivande vägar vilket gör att ljudnivåerna för befintliga kringliggande bostadshus kommer att förändras. Bullerutredningen har tittat på förändring av ljudnivåerna för befintliga bostäder som ligger närmast Ristavägen.

Fastighet	Våning	Ekvivalent ljudnivå i nuläget (dBA)	Ekvivalent ljudnivå vid genomförande av planen (dBA)	Förändring av ekvivalent ljudnivå vid genomförande av planen (dBA)
Hjälmväds Backe 1	1	31	48	+17
	2	35	49	+14
Hjälmväds Backe 2	1	53	53	0
	2	53	54	+1
Hjälmväds Backe 8	1	52	53	+1
	2	53	54	+1



Ljudnivåförändring i befintliga bullerutsatta bostäder vid Ristavägen och dess förlängning

Boende vid Hjälmväds Backe 1, i sydvästra delen av bostadsområdet Hjälmväds Backe, kommer att få den största ljudnivåförändringen. Ekvivalenta ljudnivån beräknas öka med 14-17 dBA. Den stora förändringen beror på ”nya gatan” med upp till 1 500 fordon/dygn strax söder om Hjälmväds Backe 1. Dock kommer riktvärdet, 55 dBA, klaras med god marginal även efter genomförandet av planen.

För boende vid Hjälmväds Backe 2-8, i sydöstra delen av bostadsområdet Hjälmväds Backe nära Järnåldersringen, beräknas ljudnivån förändras marginellt. Detta då ljudnivåerna från Järnåldersringen där trafikökningen och därmed ljudnivåökningen vid genomförande av planen är liten är helt dominerande.

## Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskavstånd för transportled med farligt gods.

## Trygghet och Säkerhet

Inom området ska en trygg och befolkad gata skapas med plats för gång- cykel- och biltrafik vilket ska bidra till en trygg- och säker bostadsmiljö. Gång- och cykelbanan skiljs från motortrafik.

## Radon

Vid en tidigare radonmätning har spår av en högre radonhalt-cirka 32- påträffats inom östra delarna av planområdet, där det kallas för bostadskvarter 1 i pågående planarbetet. Inför byggskede behöver radonmätningar genomföras, vid förhöjd radonhalt ska krav ställas på radonsäker grundläggning.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Dagvatten

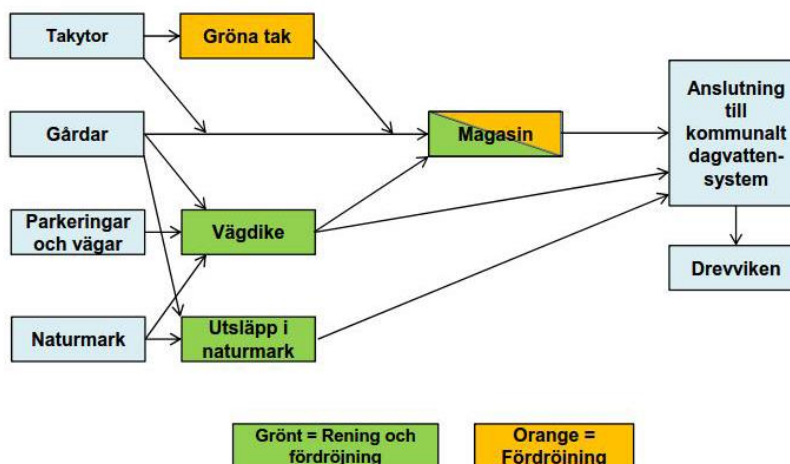
Med föreslagna exploatering ökar andelen hårdgjord yta i området. En särskild dagvattenutredning har därför tagits fram. Där beskrivs bland annat möjliga lösningar för att klara lokalt omhändertagande av dagvattnet, exempelvis kassetmagasin, makadamfyllda biofilterdiken, gröna tak och avskärande dike.

I samband med utredningen har fem alternativa lösningar undersökts för att omhänderta dagvattnet. Det alternativa förslaget som har tillämpats i planen är alternativ 2. I alternativ 2 avleds dagvattnet från planområdet till tre separata magasin för respektive bostadskvarter dimensionerade för ett 20-årsregn. Efter fördröjning avleds dagvattennätet till befintligt ledningsnät vid Hjälmsvids Backe. För att fördröja dagvattnet från ett 20-årsregn för hela planområdet krävs en erforderlig fördröjningsvolym på sammanlagt ca 450 kubikmeter. Inom alla tre bostadskvarteren i planen har mark reserverats för fördröjning av dagvatten genom en (Dagvatten) bestämmelse; se bilaga 4 i dagvattenutredningen.

Vid extremregn kommer dagvattnet inte få plats i ledningssystemet utan avrinna ytleddes mot lägre liggande bebyggelse utanför planområdet. För att skydda befintlig bebyggelse föreslås att avskärande diken anläggs som avleder dagvattnet mot kommunal dagvattenledning vid Söderbyleden; se bilaga 4 i dagvattenutredningen.

Mark på naturområdet söder om radhuskvarteret har reserverats för ett sådant dike.

Väg- och parkeringsdagvattnet avleds till ett makadamdike läng med lokalgatan där det fördröjs och renas innan avledning till ledning som ansluter till dagvattennätet i Hjälmsvids Backe.



Modell över hur dagvattnet från olika markanvändningar omhändertas



I samband med dagvatten utredningen har kommunen även utrett planens påverkan på recipientens miljö kvalitetsnormer. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms mängden föroreningar som tillförs recipienten via dagvattnet öka efter utbyggnad. Detta gäller även för de ämnen vars föroreningskoncentration i dagvattnet inte bedöms öka. Detta beror på att ytor hårdgörs vilket ökar den totala årsavrinningen. Årsavrinningen ökar efter utbyggnad även om dagvattnet fördröjs. För att årsavrinningen inte ska öka krävs det att vattnet infiltrerar inom planområdet, vilket inte är möjligt då området utgörs av berg. För att få ner koncentrationerna under befintliga halter vid oexploaterade områden, så skulle fler åtgärder behövas i kombination med de föreslagna. Arbeta pågår i Haninge kommun för att inom det aktuella avrinningsområdet minska den totala föroreningsbelastningen till Drevviken.

## Ledningsnät

### Dricksvatten och spillavloppsvatten

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Hela området ska införas i kommunens verksamhetsområde för VA. För hela planområdet krävs en utbyggnad av befintligt vatten- och spillavloppsvattennät.

Planförslaget möjliggör byggnader på som högst 5 våningar med högsta byggnadshöjd runt 79,0 meter över havet. I dagsläget gäller att byggnader högre än 60 m.ö.h behöver ha en tryckstegringstation för att trycka vatten upp till byggnadens översta våningar. Därför medger planen en tryckstegringstation(E<sub>1</sub>) väster om radhuskvarteret.

### El, tele och bredband

Förutsättningar för el-, tele- och bredbandsnät inom planområdet kommer att skapas inom område planlagt som allmän gata. Vidare planläggs ett område för transformatorstation(E<sub>2</sub>).

### Värme och energi

Olika miljövänliga energikällor kommer att studeras vidare inom ramen för kommande bygglovsprocess.

## Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2011. Sophantering sker från allmän gata.

# 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. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med standard förfarande.

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.

## Motiverat ställningstagande:

Planens påverkan jämförs här med hur området ser ut idag, men eftersom området redan är planlagt kan påverkan sättas i relation till den gällande men ej ännu utbyggda planen.

Planen bedöms medföra negativ påverkan för främst naturvärden och rekreation p.g.a. ianspråktagande av naturmark. Planen kan även medföra negativ påverkan p.g.a. avrinning av dagvatten. Med planåtgärder finns möjlighet för planen att medföra positiv påverkan för områdets dagvattenhantering. Planen medför även negativ påverkan p.g.a. ökat bilberoende (med ökat utsläpp som följd). Planen kan även medföra något negativ påverkan för luftkvalitet och buller. Sammantaget bedöms planen inte medföra mer miljöpåverkan än gällande detaljplan, en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

## Miljökvalitetsnormer

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön avseende miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Goda förutsättningar finns för fördröjning av dagvatten inom planområdet. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas inom planområdet innan det rinner vidare mot recipienten.

## Stadsbild

Stadsbilden i området förändras drastiskt då ett idag skogbevuxet område bebyggs. Den tillkommande bebyggelsen är dock i viss mån anpassad till befintliga bebyggelsemiljön. Det har gjorts genom att planlägga för radhus där planen anslutar sig till befintliga radhusområdet öster om planen.

## Kulturmiljö

Påträffade fornlämningen inom planområdet har skyddats genom att regleras som naturområde (NATUR) på allmän platsmark. Inga bebyggelse har planerats inom fornlämningsområdet.

## Natur och landskapsbild

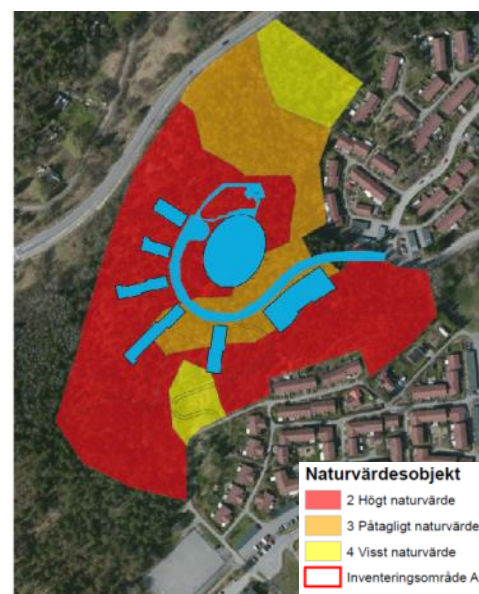
I och med att det inventerade skogsområdet i Norra Söderby visade sig ha en viss del höga naturvärden blir effekten av bebyggelsen d.v.s. förlust av naturmark, att naturvärden försvinner lokalt och att den regionala grönstrukturen försvagas.

Det är viktigt att observera att försvunna delen av skogen är en mindre del av ett större skogsområde som efter genomförande av planen fortfarande kan utnyttjas av närboende.

## Åtgärder:

Planen reglerar trädfällningsförbud för träd som pekats ut som värdefulla i naturinventeringen (n<sub>1</sub>). Hänsyn har tagits genom en anpassning av husen utifrån naturvärdesobjekten, naturvårdsarter och de inmätta naturvärdesträden.

Natureinventeringen rekommenderar att gamla träd och död ved bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. De träd som tas ned bör lämnas i skogen och existerande lågor som påverkas av planerna bör flyttas till en närliggande plats.



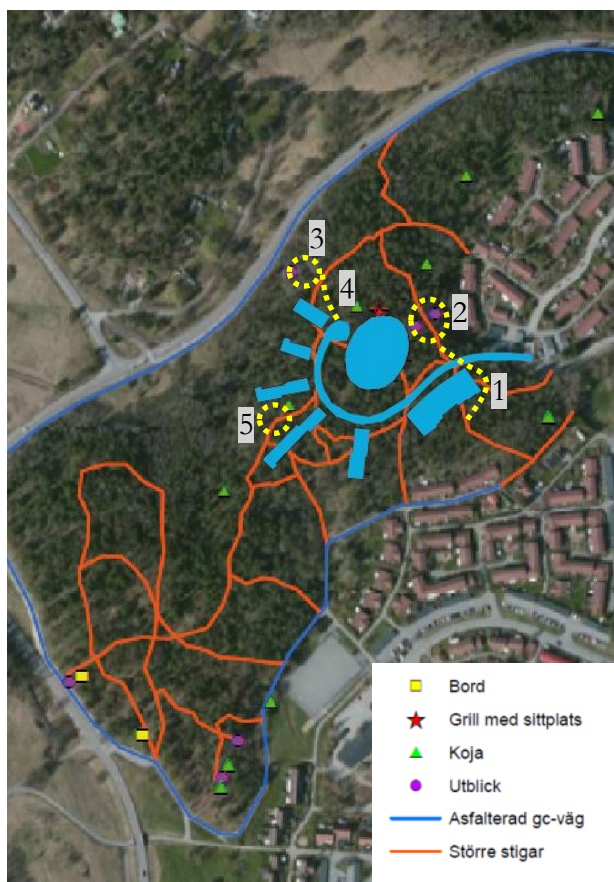
Illustrationsplan på naturvärdekartan

## Rekreation

I och med att en del av skogen inom planområdet kommer att avverkas i samband med genomförande av planen försvinner visst rekreativvärde. Med hänsyn till att planområdet är en del av ett större skogsområde kan rekreativvärdena, utan någon särskild åtgärd enligt landskapsanalysen, kompenseras i kvarstående del av skogen direkt sydväst om planområdet.

### Åtgärder:

I samband med planarbetet har man säkerställt att en del rekreativvärden bevaras, skyddas eller kompenseras.



*Illustrationsplan på rekreativvärdekartan*

En nord-sydlig stig öster om radhuskvarteret och Grandliving har bevarats (nummer 1 i rekreativvärdekartan). Stigen tillgängliggör en del av kvarstående natur i planområdet för allmänhet. Där stig saknas eller krockar något hus har en (n<sub>2</sub>) bestämmelse reglerats vilken innebär att stig skall anläggas.

Landskapsanalysen har även visat fina utblickspunkter vid stigen vilka också kommer att finnas kvar och vara tillgängliga för allmänheten. (nummer 2 i rekreativvärdekartan)

Det samma gäller för ett inventerat utsiktsområde norr om hus B i bostadskvarter 2 (nummer 3 i rekreativvärdekartan). Utsiktspunkten har sparats genom att reglera marken som naturområde på allmänplatsmark (NATUR). Stig kommer att anläggas på natur mark där det saknas (nummer 4 i rekreativvärdekartan). Området ska fungera som en någorlunda plan utvistelsepunkt med fin utblick.

Ett annat potentiellt rekreativområde är naturmarken mellan hus D och E där marken är plan med fina utblickar (nummer 5 i rekreativvärdekartan). Tillgänglighet har säkerställts del genom att marken har reglerats som naturmark (NATUR) och dels genom en (x) bestämmelse på kvartermark mellan lokalgatan och naturmarken.

Åtgärder ska vidtas genom iordningställande av mark genom kojor, grillplatser och bänkar på lämpliga ställen inom planområdet på ovan nämnda utsiktsplatser eller utanför planområdet där det är lämpligt.

## BARNKONSEKVENSER

Planen ger flera barn möjlighet att bo i ett naturnära område. I och med att planområdet ligger inom ett skogsområde finns stora möjligheter för barn att upptäcka sitt närområde på egen hand, vilket bidrar till barns rörlighet, frihet och utveckling.

En ny förskola kan utnyttjas av barn från både nuvarande och kommande bostäder. Inom tomten för förskola ska ändamålsenlig utemiljö för såväl pedagogisk verksamhet som lek skapas.

## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

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.

Planområdet kommer att delas in i fyra nya fastigheter, vilket sker genom en lantmäteriförrättning efter det att planen vunnit laga kraft. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen men preliminärt kommer indelningen ske enligt följande:

Bostadsbebyggelsen kommer att delas in i en till fyra olika fastigheter, radhuskvarteret, flerbostadshuskvarteret (bestående av hus B, C, D, E), flerbostadshuskvarteret (bestående av hus F-bostäder och förskola) samt seniorbostadskvarteret. Allmänna platser samt underjordiska ledningar och tekniska anläggningar kommer fortsatt att tillhöra Söderby Huvudgård 2:1.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Den del av Söderby Huvudgård 2:1 aktuell i planområdet ägs idag av kommunen. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen. Rekommenderade principer för hur fastigheterna kan delas upp beskrivs nedan:

- Lokalgatan, inklusive gång- och cykelvägen genom planområdet samt underjordiska ledningar och tekniska anläggningar ska ligga på allmän platsmark. Detta innebär att planens tre bostadskvarter föreslås ligga i separata fastigheter.
- Fastighetsgränserna föreslås följa kvartersmarken så att användningsområdena B och BS hamnar inom fyra nya fastigheter, medan allmänplatsmarken samt de tekniska anläggningarna (E<sub>1</sub>) och (E<sub>2</sub>) föreslås ligga kvar inom fastigheten Söderby Huvudgård 2:1.
- Inom radhuskvarteret är minsta tomtstorlek för radhus 90 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadsarea (den yta huset tar upp på marken) för varje huvudbyggnad är 70 kvadratmeter.
- De ytor som reserverats för endast flerbostadshus får bebyggas i sin helhet men begränsas av bestämmelsen (e<sub>2</sub>) vilken anger största byggnadsarea i hundratal kvadratmeter inom respektive egenskapsområde.

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

# 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: januari-mars 2017

Granskning: september 2017

Antagande: december 2017

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att 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 byggrätt).

## 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 samt naturmark.

Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats. Inom detta planområde är kommunen redan ägare av erforderlig mark.

#### Huvudmannaskap för kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och övriga anläggningar inom sin fastighet.

Tekniska anläggningar, såsom transformatorstationen betecknad E<sub>2</sub>, bekostas och utförs av områdets nätägare Vattenfall. Tryckstegringsstationen, betecknad E<sub>1</sub>, utförs och bekostas av kommunen (VA-huvudmannen)

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

I och med detaljplanens genomförande kommer Ristarvägen förlängas norrut. Den kommer att bli en kommunal gata. En kommunal gång- och cykelväg anläggs längs med Ristavägens förlängning. Gång- och cykelväg kommer även anläggas från Ristarvägens förlängning söderut. Utbyggnad av ovanstående genomförs av kommunen.

En förprojektering av lokalgatan och gång- och cykelvägar har utförts och ligger till grund för plankartan. Vid fortsatt projektering kommer viss justering av höjdsättningen att ske.

## Parkering

Parkeringsbehovet för boende ska lösas genom att garage förläggs under föreslagen bebyggelse eller markparkeringsytor inom bostadskvarteren. Den gatuparkering som skapas i markplan avses utnyttjas för kortare besök.

Parkering för förskola ordnas inom garaget på bostadskvarter 2.

## Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter 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 och övriga anläggningar.

## Dagvattenhantering

### Dagvattenmagasin

Hantering av dagvatten inom kvartersmark ska utföras och bekostas av exploatören. Exploatören står för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och dagvattenmagasinen på kvartersmark.

### Avskärande dike och makadamdike

Hantering av dagvatten utanför kvartersmark i form av avskärandedike och makadamdike ska utföras och bekostas av kommunen. Kommunen står för drift och underhållning av makadamdike och samt drift och underhållning av det avskärandediket.

## Övriga ledningar

Ett E-område avsett för transformatorstation finns med i planen. Ledningshavare ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst.

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. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren.

## AVTAL

Kommunen och exploatören (Grand Living) har ett gällande markanvisningsavtal som ger exploatören en option att förvärva byggbar mark inom planområdet. Parterna avser att teckna avtal om marköverlåtelse i samband med att detaljplanen ska antas.

I marköverlåtelseavtalet kommer bland annat ingå överenskommelser om markpris, tidplaner, samordning och ansvarsfördelningen mellan parterna. Avtalet kommer även att innehålla överenskommelser om rättigheter och skyldigheter, såsom rättighet för allmän gångtrafik inom x-områden samt eventuella behov av rättigheter för ledningar.

För att genomföra exploateringen inom detaljplanen kommer nyttjanderättsavtal för parkering vid Ristavägen att sägas upp.

# FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA 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 täckas genom försäljning av den byggbara marken. 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.

Kostnader för fastighetsbildning och rättighetsupplåtelse för t ex kommunala VA-ledningar fördelas slutligen i det marköverlåtelseavtal som Kommunen avser teckna med exploitören.

# UTREDNINGAR

Arkeologiskutredning, juni 2016 (etapp 1), augusti 2016 (etapp 2)

Bullerutredning, 2016-10-28

Dagvattenutredning, 2016-12-21 PM

Naturinventering och landskapsanalys, 2016-06-08

Trafikutredning, 2016-08-25

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen på Haninge kommun, genom planarkitekt Yasaman Ghanavi.

Medverkande tjänstemän har främst varit:

Kaj Brantemark,  
Karin Österdahl,  
Ulf Warrén,  
Jenny Blom,  
Christian Bascunan  
Regina Lindberg  
Sven Lindvall  
Elisabet Granbacka  
Kent Lindgren  
Jesper Schönberg  
Anna Seffel  
Anna Lina Axelsson

exploateringsingenjör  
anläggningsingenjör  
VA-ingenjör  
landskapsarkitekt, Park och natur  
enhetschef VA  
trafikingenjör  
bygglovsarkitekt  
lantmäteriet  
trafikplanerare  
lokalförörjningschef  
miljöplanerare  
enhetschef planavdelningen

Eva Darolf Linnros

planchef

Övriga:

Mats Marnell  
Klara Östlund

arkitekt, Ettelva  
arkitekt, Ettelva