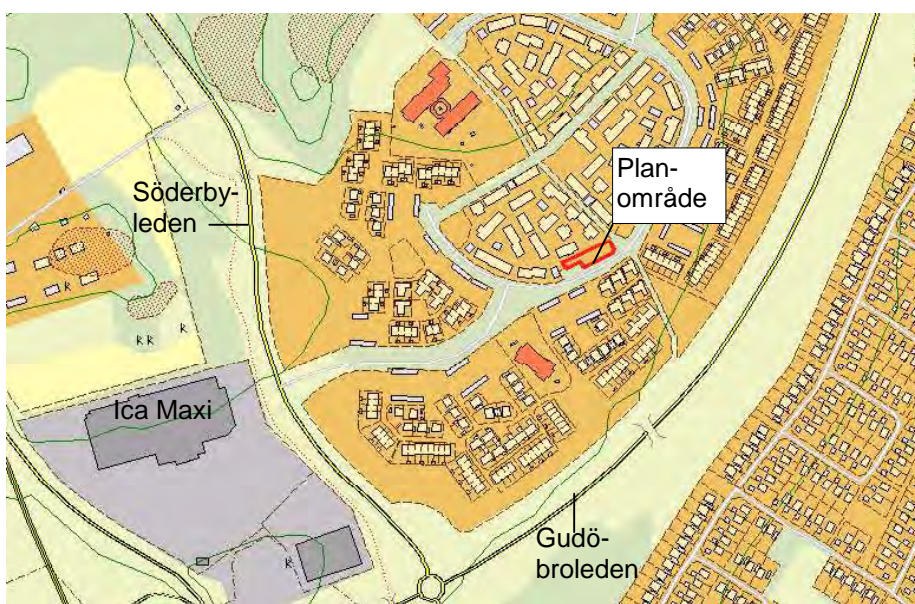


Detaljplan för Söderby Huvudgård 2:345, Norrby Enkelt planförfarande

Planbeskrivning

Till denna planbeskrivning
hör följande handlingar:
- plankarta (inkl illustrationskarta)



Upprättad 2005-10-31

HANINGE KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Inger Holmqvist
Planchef

Sofia Landberg
Planarkitekt



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunstyrelsen har 2005-01-24 beslutat ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Söderby Huvudgård 2:345 i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av tre envånings vinkelradhus. Planavdelningen har tillsammans med Myrensjöhus utrett förutsättningarna för detta.

Bakgrund

Söderby Huvudgård 2:345 är belägen vid Myrimalmsringen i Norra Söderby. För området gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1978-11-30. Enligt gällande plan får området användas för kontor- och handelsändamål. När området planlades redovisades ett antal mindre områden för detta ändamål i anslutning till bostadsbebyggelsen. Intresset för att utnyttja dessa områden för avsett ändamål har varit svagt. Den nu aktuella fastigheten är fortfarande obebyggd. Eftersom det inte är möjligt att utnyttja fastigheten för avsett ändamål avser kommunen genom ny detaljplan medge uppförande till tre envånings vinkelradhus.

Planprocessen

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen och ska enligt denna lag följa en viss handlägningsordning. I de fall då detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen kan enkelt planförfarande användas, vilket har valts i det här fallet. Till skillnad från det normala planförfarandet så behövs det vid enkelt förfarande inget program innan detaljplanen tas fram och ingen utställning efter samrådet. Istället för utställningen skickas en underrättelse ut till de som är berörda.

Tidsaxel, enkelt förfarande:

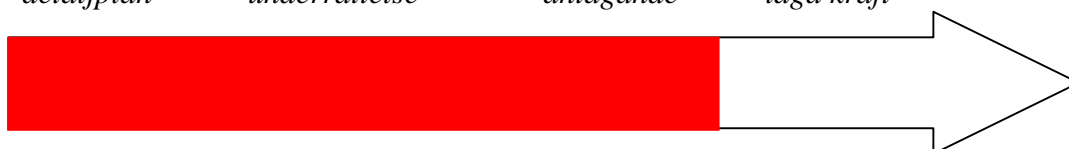
samråd

detaljplan

underrättelse

antagande

laga kraft



Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder i form av tre envånings vinkelradhus med tillhörande p-platser inom fastigheten.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Norra Söderby. Planen omfattar fastigheten Söderby Huvudgård 2:345. I söder avgränsas planområdet av Myrmalmsringen som slutar med en vändzon precis vid planområdet. Gatan som fortsätter förbi planområdet är en bussgata, Fornpasset. I nordöst avgränsas området av en gångväg. Dessa gator ligger på fastighet Söderby Huvudgård 2:1. I väst och i norr avgränsas planområdet av cykel- och gångvägar och radhusområde tillhörande fastighet Söderby Huvudgård 2:343.

Areal ca 800 kvm

Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen av Myrensjöhus AB. En mindre del nära vändzon föreslås vara kommunens mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Haninge kommun, antagen 2005-02-07 av kommunfullmäktige. Syftet med aktuell detaljplan strider ej mot intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1978-11-30. Området är i gällande plan avsett att användas för kontor- och handelsändamål, men har aldrig blivit byggt.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) ska en MKB upprättas om planen väntas medföra betydande påverkan på miljön, hälsan samt hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Detaljplanen väntas inte medföra sådan påverkan och särskild MKB bedöms därför inte vara nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2005-01-24 §11, gett miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och Vegetation

Idag består planområdet av en plan gräsmatta. Några enstaka mindre träd finns i ytterkant av planområdet. Det finns en upptrampad gångstig tvärs över gräsmattan. Naturvärdena är ringa. Nordväst om Båtmansskolan (ca 200 m från planområdet), finns grönområde med skog.

I den föreslagna detaljplanen består planområdet till största delen av bebyggelse och parkering. Varje bostad har dock en liten trädgård/uteplats. Mellan bebyggelse och parkering med carport finns en remsa med grönyta. Denna yta ingår tillsammans med parkering och carport i en gemensamhetsanläggning för de boende.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med detaljplanearbetet.

Radon

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas planområdet som lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering skall kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid.

Kvävedioxid

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärdet, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms Luft – och Bulleranalys (SLB-analys) beräknades kväveoxidhalten för området år 1999 till mindre än $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Enligt prognos för 2006 beräknas nivån bli $12\text{-}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Även med den föreslagna bebyggelse som föreslås i detaljplanen beräknas mängden kväveoxid med god marginal att ligga under tillåtet maxvärde.

Svaveldioxid och bly

Miljö kvalitetsnormen för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte överskridas med föreslagen användning.

Partiklar (PM10-halter)

Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett dygn (dygnsmedelvärde) eller $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under ett kalenderår (årsmedelvärde). SLB har under 2002 gjort teoretiska beräkningar av halten för inandningsbara partiklar (PM 10) i Haninge. Enligt dessa beräkningar ligger partikelhalten för det aktuella planområdet under $39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ i dygnsmedelvärde. Skadliga partiklar förorsakas främst av



biltrafiken. I mindre omfattning även vid förbränning av ved och olja, t ex i samband med uppvärmning av bostäder. Den ökning av biltrafik som alstras av föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka partikelhalten mer än marginellt.

Bensen

Förekomsten av bensen förorsakas i första hand av biltrafiken. Från och med år 2010 får årsmedelvärdet för bensen i luften inte vara högre än $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. SLB har under 2003 beräknat bensenhalten i Haninge kommun. I det aktuella området ligger värdet mellan $0,5 - 1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Med de trafikmängder som beräknas uppkomma i och med den nya bebyggelsens tillkomst bedöms de fastlagda gränsvärdet att klaras med god marginal.

Kolmonoxid

Förekomsten av kolmonoxid orsakas av såväl biltrafiken som eldning med ved och olja. Från och med år 2005 får utomhusluften inte innehålla mer än i genomsnitt $10 \text{ miligram}/\text{m}^3$ luft. Den ökning av biltrafik som alstras av föreslagen bebyggelse bedöms endast marginellt påverka förekomsten av kolmonoxid. Gränsvärdet bedöms inte överskridas.

Bebyggelse

Norra Söderby byggdes ut under 1980-talet och består av en tät och låg radhusbebyggelse i en till två våningar. Närliggande bostadshus är dock envåningshus. Byggnaderna karaktäriseras av fasader med stående träpanel, målade kvartersvis i kulörer; mörkgrönt, rött, gult med vita foder kring fönstren och sadeltak. Trädgårdarna är kringbyggda av låga trästaket.

Den föreslagna bebyggelsen skall harmoniera med den befintliga bebyggelsen i området. Den nya bebyggelsen består av tre envånings vinkelradhus. Huskropparna innehåller en lägenhet om 5 rum och kök i varje plan. Samtliga sovrummen ska vara placerade mot norr, den tysta sidan. Entréer vetter mot gångväg i nordväst. Möjlighet finns till att bygga förrådsbyggnad både på entrésidan och gårdssidan.

Byggnadshöjd är begränsad till en våning. Husen har en skyddad gård mot söder med bullerskärm mot bussgata.

Service

Planområdet ligger ca 3 km från Haninge centrum med livsmedelsbutiker, specialbutiker, restauranger, apotek, bank, post, klädbutiker mm. Ica Maxi (stor livsmedelsbutik) finns ca 500 meter från planområdet.

Två förskolor finns inom 400 m avstånd från planområdet; förskolan Enen och förskolan Alen.

Närmsta skola är Båtmansskolan, grundskola årskurs F-5, ca 100 meter norr om planområdet. Närmsta skola med högstadium är Vendelsöalmsskolan, årskurs 1-9, ca 700 m sydöst om planområdet. En resursskola, Mårtensbergsskolan ligger ca 1 km från planområdet.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom- och utomhus kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder.



Friytor

Det finns en liten lekyta tvärs över gångvägen nordväst om planområdet och bollplan ca 100 m söderut från planområdet

Inom planområdet finns ingen planlagd mark för lek.

Gator och trafik

Norra Söderby är trafikseparerat.

Tillfart till planområdet sker via Söderbyleden. Från denna ansluter sedan Myrmalmsvägen som ansluts till Myrmalmsringen. Myrmalmsringen slutar i en vändplan vid planområdet. Den del av vägen som sedan fortsätter förbi planområdet är endast avsedd för busstrafik (Fornpasset). Förövrigt finns endast gång- och cykelvägar omkring planområdet. En upptrampad gångstig förbinder bilvändplats söder om planområdet med gång- och cykelväg norr om planområdet.

Inga förändringar sker i samband med planläggningen. En mindre del av den föreslagna detaljplanen har fått användningsområde Lokalgata, eftersom sydvästra hörnet av denna del ligger på trottoaren.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

Hållplatsen trafikeras av busslinje 836 och 806. Linje 836 har slutstationer i Haninge centrum och Norrby/Brandbergens centrum. Busslinjen ansluter till pendeltåget i Haninge centrum. Busslinje 806 har slutstationer Gullmarsplan och Norra Söderby.

Parkering, utfarter

Föreslagen bebyggelses parkering sker som markparkering på kvartersmark.

Sex p-platser, varav tre i carport, skall anordnas i planområdet. Enligt kommunens parkeringsnorm erfordras i detta fall minst 2 p-platser per lägenhet. Det inkluderar även besöksplatser. Parkeringsområdet måste utformas så att bilar inte backar ut direkt på vändplanen, utan att utfart skall finnas från parkeringen.

Parkering, carport plus marken mellan carport och bostadsbyggand föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning för fastighetsägare inom planområdet.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts för att undersöka bullernivån från busstrafiken vid den planerade bebyggelsen. I denna konstateras att godtagbara bullernivåer erhålls vid fasadliv och på uteplats om ett bullerplank uppförs i tomtgräns.

Ekvivalenta ljudnivån för ett dygn vid fasadliv och uteplats är uppmätt till högst 50 dB(A). Dvs den dygnsekvivalenta ljudnivån ligger under kravvärdena oavsett luddämpade skärmar. Riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivån för ett dygn vid fasadliv och uteplats är 55 dB(A).

Maximala ljudnivån för ett dygn vid fasadliv och uteplats har ett medelvärde på 75 dB (A). Lite högre än riktvärdet 70 dB (A). För att uppnå godtagbara bullernivåer vid fasadliv och på uteplats skall ett bullerplank uppföras i tomtgräns mot bussgata. Planket skall vara tätt och ha en höjd på 2 meter över mark. Skärmen skall vara gjord av plank, minst 30 mm tjocka och spikas så att den blir tät. Mot marken skall skärmen tätas med tex. grus eller markskivor av stenull. Skärmen skall även sträckas mellan eventuellt föråd och hus på västra sidan.



Inomhusvärden för buller, Maxljud 45 dB(A) nattetid och Ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) enligt SS 025267-2 skall gälla.

På grund av eventuell risk för höga vibrationsnivåer eller skakning pga. busstrafik på bussgata söder om föreslagen bebyggelse bör de nya byggnaderna grundläggas med påning.

Det är byggherrens ansvar att se till att högsta gränsvärden för buller och vibrationer som fastställs av kommunen inte överskrids. Detta gäller både ute- och inomhusmiljön. Det är byggherrens ansvar att se till att bullerdämpande åtgärder vidmakthålls under husens hela livslängd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Servisledningar finns utbyggda till fastigheten för vatten, avlopp och dagvatten.

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

De tre byggnaderna ska förses med separata förbindelsepunkter genom utbyggnad från befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (VSD) på kommunens mark. Fastigheterna ska ha egna förbindelsepunkter för VSD-ledningar i respektive fastighetsgräns.

Brandpost inom fastigheten föreslås att tas bort. Området är ändå väl försörjt. Vattenledningen till brandposten kan utgå.

Anläggningsavgift erlägges enligt kommunens va-taxa.

Värme

Gammalt fjärrvärmenät finns i mark, men är ej i drift. Användning av det gamla nätet rekommenderas ej. Istället bör annat energisnålt och miljöanpassat uppvärmningssystem väljas.

El

Elförsörjningen är utbyggd i området. Befintligt nät kan försörja tillkommande bebyggelse. Det finns både hög- och lågspänningsledningar i anslutning till planområdet. En eventuell flytt/ombyggnad av de befintliga ledningarna skall bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Utsättning av befintliga ledningar ska beställas i god tid innan eventuella schaktningsarbeten i närheten av ledningen påbörjas. Ledningen måste hållas tillgänglig under hela byggprocessen.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning som särskild handling har ej ansetts nödvändig. Fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Huvudentrén till kommande radhusbostäder beräknas ske från gång- och cykelväg nordväst om planområdet och belägen på och tillhörig fastigheten Söderby Huvudgård 2:343.



Rätten till att använda gång- och cykelvägen kan säkerställas genom servitut där rätten knyts till respektive nybildad radhustomt. Servitut bör bildas som ett lantmätariservitut i samband med avstyckningen då också ersättningen för rättighetsupplåtelsen kan lösas. Parkering, carport och mark mellan carport och bostadsbebyggelse för de nya fastigheterna bör lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande personer har medverkat vid framtagandet av planförslaget.

Haninge kommun

Inger Holmqvist	Plan	tel; 606 8340, inger.holmqvist@haninge.se
Jan Persson	Plan	tel; 606 8378, jan.persson@haninge.se
Sofia Landberg	Plan	tel; 606 8437, sofia.landberg@haninge.se
Ronny Jarnestadt	Plan (VA)	tel; 606 8447, ronny.jarnestadt@haninge.se

