

Detaljplan för del av Åby 1:27 (Åby entré)
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande
2016-06-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	24

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Geologisk okulärbesiktning, Ramböll 2016-02-08 – Bilaga 1
- Dagvattenutredning, ÅF 2016-02-19 – Bilaga 2
- Buller- och riskutredning, Ramböll 2016-06-07 – Bilaga 3
- Behovsbedömning, 2016-06-08 – Bilaga 4

BAKGRUND

Den 11 februari 2013 inkom Gotska Fastighets AB med en ansökan om planbesked. Syftet med förfrågan var att utreda möjligheten för bostäder, kontor och/eller serviceverksamhet inom delar av fastigheten Åby 1:27. Den 26 augusti 2013 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som utreder möjligheten till bostäder, kontor och/eller serviceverksamhet. Då behovet av förskoleplatser i området är stort ska planen även inrymma en ny förskola.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder samt en förskola i service- och kollektivtrafikhärläge. Dessa ska utformas på ett sätt som bidrar till att utveckla centrala Västerhaninge enligt de visioner som redovisas i Västerhaninge utvecklingsprogram; en trivsamt och trygg småstadsmiljö med en variation av byggnader, aktiviteter och rum. Bostädernas utformning ska även främja en hållbar livsstil med särskilt fokus på vardagsresor.

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

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. Röd ruta visar att detaljplanen nu är i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida www.haninge.se.

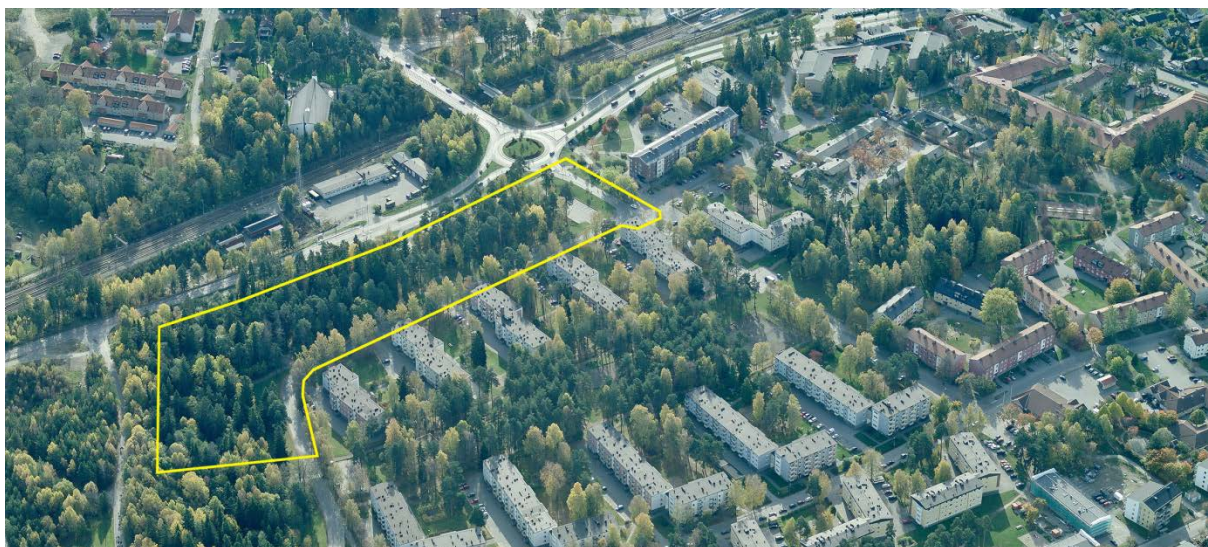


LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger ca 400 meter från Västerhaninge station och centrum samt i direkt anslutning till Hanvedens skogsområde. Planen omfattar området mellan Nynäsvägen, Åbyvägen, Ringvägen och Åbyån (se även översiktskarta samt flygfoto nedan). Planområdet är cirka 3,1 hektar.



Detaljplanens läge (DP) i relation till Västerhaninge station (J) och väg 73 (73).



Flygfoto från norr över Åby i norra Västerhaninge. Planområdet markerat i gult.

Läget invid Åbyplan, norra Västerhaninges största knutpunkt och entré, gör att planen har goda möjligheter att tillföra positiva mervärden, inte bara för eventuella nya boende, utan även för de människor som dagligen passerar platsen. Eventuell ny bebyggelse ska bidra till en förstärkning av gaturummet längs med Nynäsvägen, Ringvägen och Åbyvägen samt torget vid Åbyplan, för att skapa den attraktiva entré med småstadskaraktär som utvecklingsprogrammet efterlyser. Marken ägs idag av kommunen och ingår i fastigheten Åby 1:27.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området är en del av fastigheten Åby 1:27 som ägs av Haninge kommun. Gotska Fastighets AB har blivit tilldelad markanvisning.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet inte särskilt utpekad. I granskningsförslaget till nya översiktsplanen, som väntas vinna laga kraft under 2016, är planområdet markerat som exploateringsområde.

Utvecklingsprogram

Planområdet finns utpekad i Västerhaninge utvecklingsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2012-12-10. Där står bland annat att området ”bör studeras med inriktning på att kunna kompletteras med främst fler bostäder för att redan vid infarten till Västerhaninge skapa en stadskaraktär med en attraktiv entré”.

Cykelplan

Enligt kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-07 gränsar planområdet till en cykelväg som ingår i huvudnätet och är en viktig länk för både lokala och regionala resor med cykel.

Bostadsstrategi för Haninge kommun

I bostadsstrategin för Haninge kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Här står bland annat 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”.

Kommunala miljömål

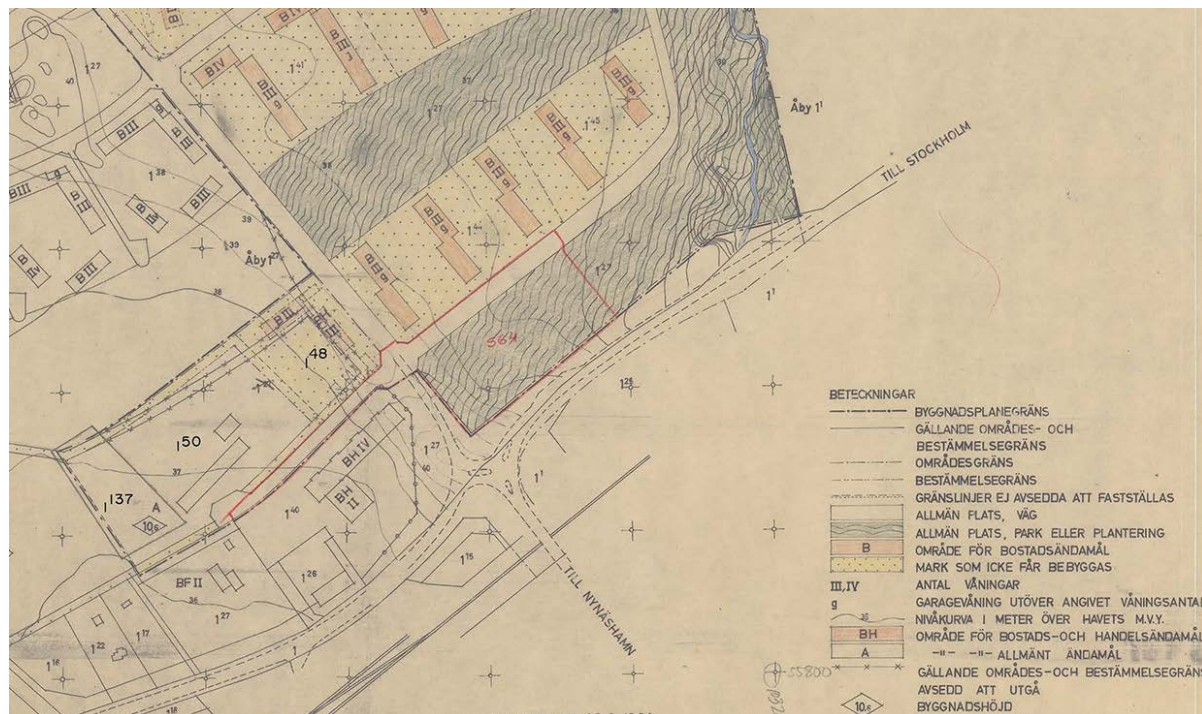
Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- 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.

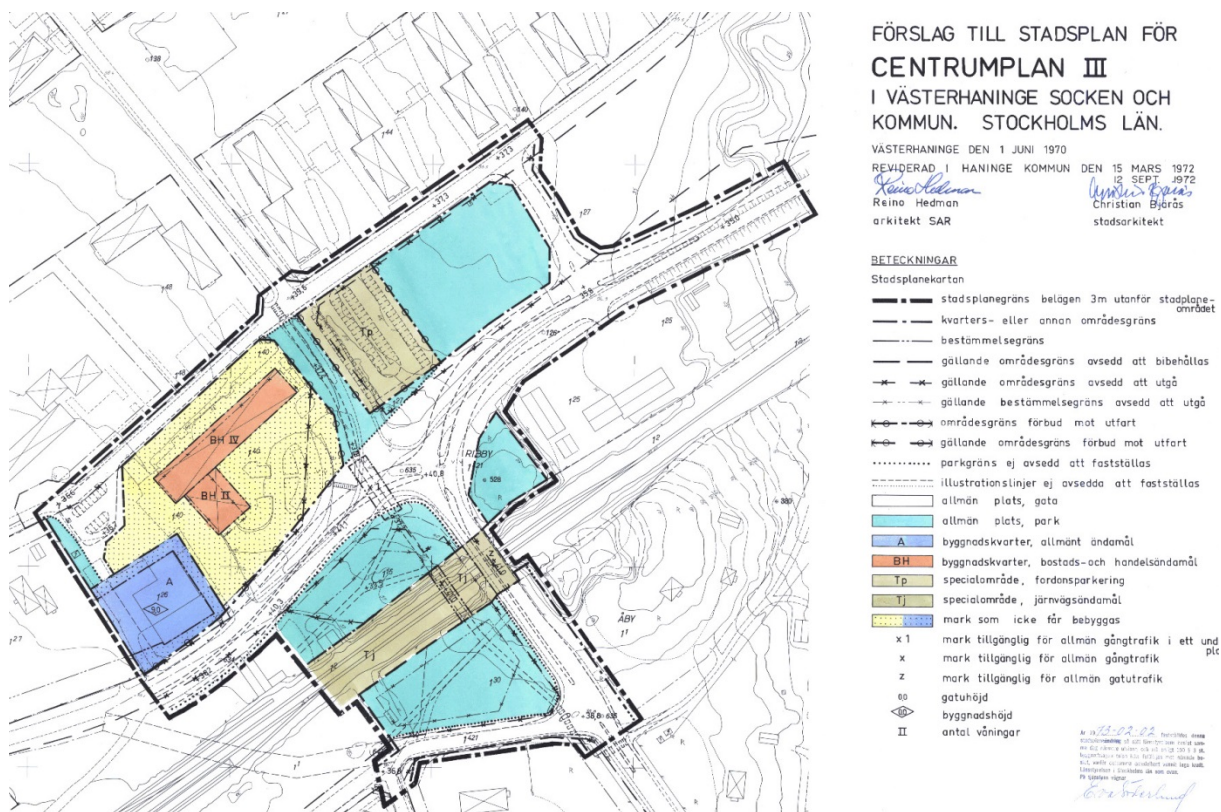
Detaljplaner och områdesbestämmelser

I gällande detaljplaner, B156 från 1963 och S64 från 1970, är området utpekad som ”allmän plats, park eller plantering” respektive ”allmän plats, park” och ”specialområde, fordonsparkering”. En formulering i planbeskrivningen från detaljplan B156 lyder: ”Då ett allmänt önskemål varit att

lämna partiet mot Stockholmsvägen [nuvarande Nynäsvägen, planförfattarens anmärkning] fritt från bebyggelse har den utökade bostadsbebyggelsen koncentrerats till områdets norra del.” Troligen har partiet som omfattas av den aktuella detaljplanen lämnats obebyggt som buffertzona mot det som på den tiden var den huvudsakliga vägförbindelsen mellan Stockholm och Nynäshamn.



Utsnitt ur detaljplan B156 från 1963. Området markerat som "Allmän plats, park eller plantering".

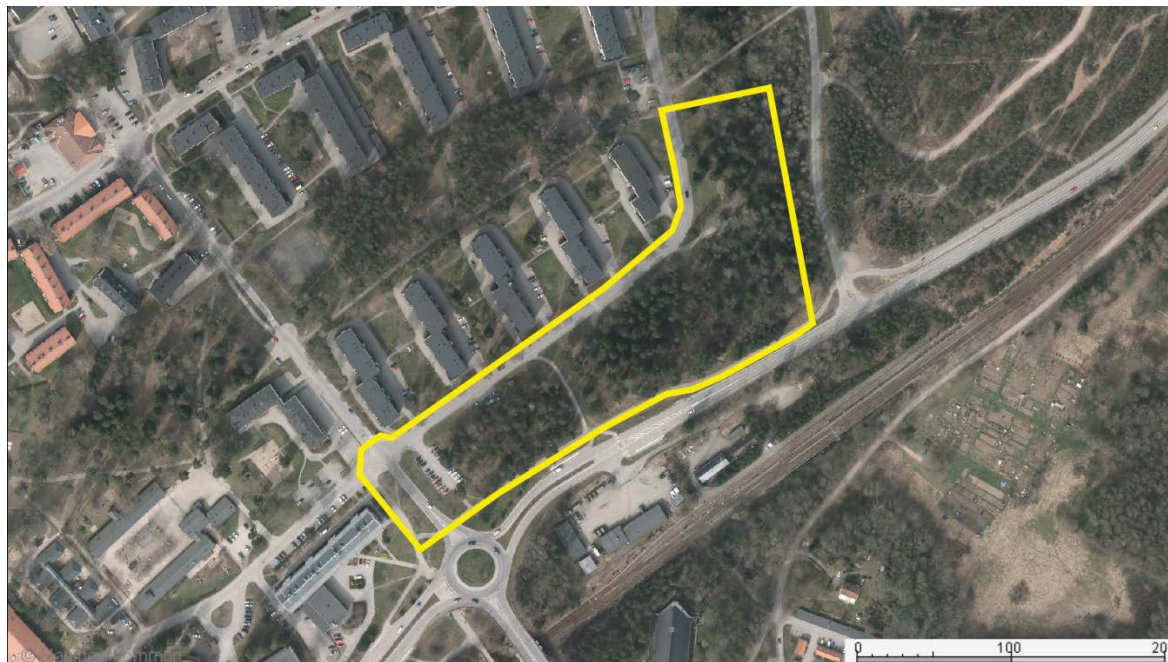


Utsnitt ur stadsplan S64 från 1970. En del av området nu planerat som parkering, park respektive gata.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i norra Västerhaninge, vid entrén till bostadsområdet Åby. Planområdet ingår enligt Västerhaninge utvecklingsprogram i centrumkärnan och består idag av ett skogsparti, en parkeringsplats, en nätstation och en pumpstation för spillvatten.



Planområdet markerat.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet omges i nordväst av ett flerbostadshusområde från 1960-talet, med byggnader i tre bostadsplan plus ett garageplan i marknivå, där byggnaderna står med gavlarna mot Ringvägen. Sydväst om planområdet ligger Åbyplan, ett lokalt torg med ett flertal verksamhetslokaler med bland annat kiosk, café, frisör och garnaffär. Sydost om planområdet går Nynäsvägen, en trafikled med cirka 10 000 dygnsrörelser samt det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn. Öster om planområdet rinner Åbyån i en sänka som rymmer stora naturvärden och bortanför den ligger Hanvedens idrottsplats och skogsområde.



Befintlig bebyggelse vid Ringvägen



Åbyplan sett från hörnet av planområdet

KULTURMILJÖ

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull miljö inom planområdet.

Fornlämningar

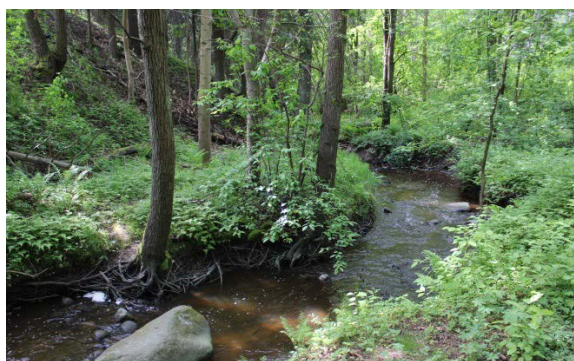
Det har funnits två resta stenar inom planområdet. Båda är markerade som ej återfunna under inventering 1981. I övrigt finns inom planområdet inga kända fornlämningar. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornminneslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

I slänten ner mot Åbyån finns gammal grov högvuxen grandominerad skog i anslutning till djup nedskuren starkt slingrande bäckravin. Trädsiktet är olikåldrigt flerskiktat och består av inslag av al, björk, asp, gammal tall, enstaka alm, lönn, ek, ask, sälg och rönn. Busksiktet är svagt utvecklat och består av enstaka hägg, hassel, brakved, druvfläder och svarta vinbär. Den södra delen av området är tämligen städad beträffande förekomsten av död ved. I den norra delen finns däremot inslag av gamla torrträd och lågor av gran. Naturvärdena är knutna till fuktig stabil bäckmiljö, gammal grov gran, källpåverkad miljö, död ved i olika nedbrytningsstadier, intressant kryptogamflora och insektsfauna. Flera utrotningshotade arter observerades.



Typisk blandskog inom planområdet.



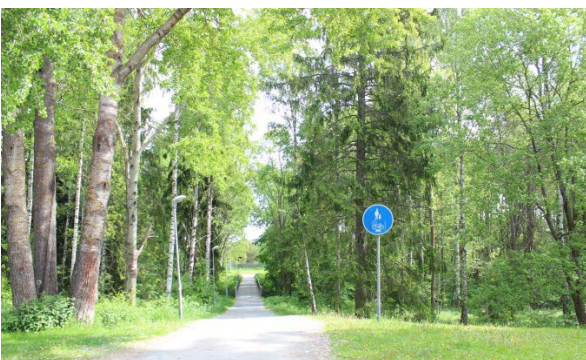
Bäckravinen med höga naturvärden.

REKREATION

Strax norr om planområdet ligger Åbyparken som erbjuder goda möjligheter för såväl lek och spel som avkoppling. Strax öster om planområdet ligger Hanvedens idrottsplats. Det är också nära till friluftsliv med hela Hanvedens skogsområde och alla dess promenadstigar runt knuten.



Tallbevuxen lekplats i östra delen av Åbyparken.



Entré till Hanveden, en liten bro över ån.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Alldeles intill planområdet ligger Åbyvägen och Åbyplan med restaurang, café, kiosk och ett antal olika små verksamheter. En ny skola (F-6) och idrottshall kommer att uppföras cirka 100 meter från planområdet och lokaler som kan inrymma förskola kommer att finnas inom planområdet. Promenadavståndet till Västerhaninge centrum med ett mer heltäckande utbud av butiker, restauranger, apotek, bibliotek och Systembolag, samt buss- och pendeltågsstation, är ca 300 m.



Närservice på Åbyplan.

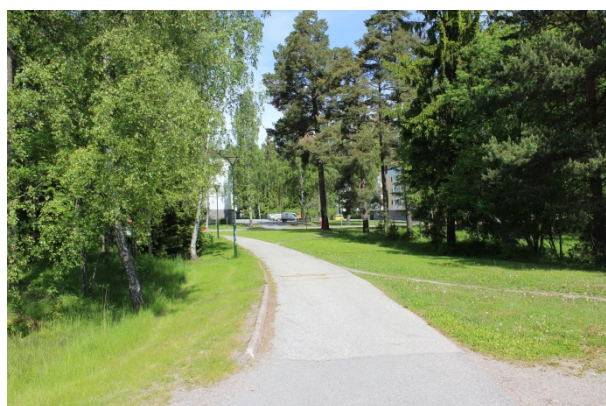


Parks förskola som ska ersättas av en ny F-6-skola.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

I anslutning till planområdet går det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn, som förutom att möjliggöra cykelpendling även ger god cykeltillgång lokalt. Vid Västerhaninge station finns god tillgång på cykelparkering på båda sidor om spåret vilket gör det smidigt att kombinera cykel med kollektivtrafik. Även gångnätet är i gott skick och förhållandevis bilfritt, även om det möjligen kan vara svårt att orientera sig i för en besökare, samt även upplevas som otryggt under dygnets mörka timmar. En parkväg mellan Åbyområdet och busshållplatsen på Nynäsvägen (hpl Hanveden) går idag genom planområdet.



Genvägen genom planområdet.



Det regionala cykelstråket längs Nynäsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik i form av buss- pendeltågsstation cirka 350 meter från planområdet samt de lokala busshållplatserna intill planområdet. I norra delen av planområdet, på Ringvägen, ligger busshållplats Åbyinfarten som trafikeras av linje 832 (Västerhaninge station-Åbylund). Söder om planområdet, vid Nynäsvägen, ligger busshållplats Hanveden som trafikeras av linje 835 (Vega/Länna-Tungelsta, Lillgården) samt nattbuss 893 (Stockholm C-Tungelsta, Lillgården).



Hållplats Åbyinfarten (på Ringvägen).



Hållplats Hanveden (på Nynäsvägen).

Gatunät

Nynäsvägen har karaktären av trafikled med ett uppmätt trafikflöde på 9 911 fordon per vardagsmedeldygn (trafikmätning våren 2014 vid Hanvedens IP). Hastigheten vid planområdet är idag skyltad till 50 km/h, men kommer inom kort att sänkas till 40 km/h.

Åbyvägen fungerar som infartsgata för bilar in i Åby och saknar trottoar mot planområdet. Gående och cyklister rör sig istället längs en gång- och cykelväg över Åbyplan. En trafikmätning gjordes 2008 där trafikflödet på denna del av Åbyvägen uppmättes till 4 697 fordon per vardagsmedeldygn. En viss uppräknings bör göras och trafikavdelningen uppskattar dagens flöde till cirka 5000 fordon per vardagsmedeldygn. Hastigheten är skyltad till 30 km/h.

Ringvägen har karaktären av lokalgata och saknar även den trottoar mot planområdet. Däremot finns trottoar på andra sidan gatan. Liksom Åbyvägen har Ringvägen en skyltad hastighet på 30 km/h. Här uppskattar trafikavdelningen trafikflödet till cirka 2500 fordon per vardagsmedeldygn.



Åbyvägen, vy med planområdet till höger.



Ringvägen, vy med planområdet till vänster.

Parkering

Ingen av gatorna som angränsar till planområdet har idag någon kantstensparkering. Däremot finns inom planområdet 24 allmänna parkeringsplatser (se bild nedan till vänster). Bostäderna på andra sidan Ringvägen har garage i markplan på byggnaderna samt på kvartersmark.



Befintlig parkeringsplats inom planområdet.



Fastigheten på andra sidan Ringvägen: Parkering i garage i markplan samt på kvartersmark.

VATTENOMRÅDEN

Intill planområdet rinner Åbyån i en sänka som bedöms ha höga naturvärden (se mer under Natur och landskapsbild, sid 8).

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Hanvedens vattenskyddsområde (grundvattenmagasin) vilket är en reservvattentäkt. Utsläppspunkten för det kommunala ledningsnätet som utredningsområdet ansluts till ligger dock inom den primära skyddszonen. En utförligare beskrivning av detta finns i dagvattenutredningen som gjorts av ÅF-Infrastructure AB (Bilaga 2).



Åbyån intill planområdet.



Stig längs Åbyån.

STRANDSKYDD

Ån omfattas idag inte av något strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Planområdet är utsatt för omfattande trafikbuller från framför allt Nynäsvägen och järnvägen. En separat bullerutredning har därför gjorts (Bilaga 3).

Trygghet

Korsningen Åbyvägen/Ringvägen/Bokstigen upplevs som otrygg av många då den saknar övergångsställe i nord-sydlig riktning (över Ringvägen/Bokstigen). Planområdet och dess omgivande gator, liksom parkvägen genom planområdets skogsparti, kan upplevas som otrygga kvällstid då ytorna är stora och ödsliga med få omgivande byggnader vända mot sig.

Transporter med farligt gods

Cirkulationsplatsen söder om planområdet tillhör, liksom Tunnelstavägen och Nynäsvägen (söderut) en sekundärled för farligt gods (se karta nedan). En särskild riskanalys har därför gjorts för att identifiera eventuella riskfaktorer samt hitta lämpliga åtgärder (Bilaga 3).



Trafikverkets rekommenderade väg för farligt gods, sekundär väg (röd linje) vid planområdet (gult fält).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Enligt Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) finns inga uppgifter om förhöjda halter av radon inom planområdet. För kringliggande fastigheter har tidigare mätningar visat på mellan 30 och 200 Bq. WHO:s rekommendationer är under 200 Bq för bostad. Med anledning av detta är bedömningen att det inte behövs specifika åtgärder angående radon.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Intill planområdet finns kommunala vatten- och avloppsledningar dit befintliga byggnader kring planområdet är anslutna. El-, tele- och fjärrvärmeledningar finns också inom planområdet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdets jordarter och berggrund framgår av kartorna nedan.



Utsnitt ur jordartskarta, framställd från SGU:s databas. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje.



Utsnitt ur berggrundskarta, framställd från SGU:s databas. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

ALLMÄNT

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

Bebyggelsens utformning tar sin utgångspunkt i detta samt i detaljplanens syfte; cirka 250 nya bostäder samt en förskola, utformade på ett sätt som utvecklar centrala Västerhaninge enligt de visioner som redovisas i Västerhaninge utvecklingsprogram.

Konkret innebär det en variation av byggnader avseende höjd, gestaltning, materialitet och relation till gatan. Det innebär även en variation i utformningen av utomhusmiljöerna i form av välgestaltade torg- och gårdsrum, uteplatser för de boende och publika verksamhetslokaler som möjliggör ett utökat lokalt serviceutbud.



Illustrationsplan över de två kvartererna. Förskolegården i det östra kvarteret är markerad i ljusgrönt.

KVARTERSMARK

Övergripande

Förslaget innefattar ny bebyggelse om cirka 250 bostäder, minst 220 m² lokalyta för centrum-ändamål samt en möjlig förskola i delar av bottenvåningarna. Bebyggelsen delas in i två kvarter med underjordiska garage under delar av marken samt bibehållen naturmark med befintliga träd på resterande del av gården. Kvarteren delas upp i mindre byggnadsvolymer vars höjder varierar mellan två och sex våningar.

Bilparkering för boende samt arbetsplatsparkering för förskola och övriga verksamheter ska uteslutande ske i underjordiskt garage inom kvartersmark. Besökare till bostäder, förskola och övriga verksamheter hänvisas till kantstensparkering på gatan tillsammans med övrig allmän

parkering. Cykelparkering för boende ska finnas både i inomhusförråd och utomhus på innergården, delvis under tak. Cykelparkering för arbetande och besökande ska placeras på ett flertal platser nära målpunkter, exempelvis på torget och intill entréer.



Föreslagna fasader mot Ringvägen. Östra kvarteret till vänster och västra kvarteret till höger.

Västra kvarteret

Detaljplaneförslaget delar in det västra kvarteret i två olika användningsområden; bostäder med lokaler för centrumändamål, **BC**, respektive bostäder, **B**. De båda användningsområdena är sedan uppdelade i mindre delar med olika egenskaper som reglerar högsta antal våningar vilka varierar mellan tre, **III**, och sex, **VI**. De högsta byggnaderna utformas med platta tak (maximalt sex graders lutning) samt möjlighet till indragna teknik-/fläktrum på taket, vilket regleras med planbestämmelse **v₂**. Övriga byggnader kan antingen utformas med platta tak (maximalt sex graders lutning) med möjlighet till indragna teknik-/fläktrum på taket, alternativt sadeltak (maximalt 40 graders lutning) med inredd vind, vilket regleras med planbestämmelse **v₁**.

Garage får anläggas under innergården och ska ha planterbart bjälklag för att möjliggöra en planterad och välgestaltad gårdsmiljö. Gården får bebyggas med skärmtak för cykelparkering.

En liten torgbildning ska anläggas i kvarterets södra del (mot Nynäsvägen/Åbyvägen) och byggnaderna som vetter mot denna ska inrymma minst 220 m² lokaler för centrumändamål. Med centrumändamål menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bibliotek, föreningslokaler, religiösa byggnader med mera. Torget ska ligga på kvartersmark.

Befintlig elnätsstation föreslås hamna på kommunal mark inom användningsområde **E**.

Östra kvarteret

Detaljplaneförslagets östra kvarter medger bostäder, skola/förskola samt lokaler för centrumändamål, **BSC**. Kvarteret är uppdelat i mindre delar med olika egenskaper som reglerar högsta antal våningar vilka varierar mellan två, **II**, och sex, **VI**. De högsta byggnaderna utformas med platta tak (maximalt sex graders lutning) samt möjlighet till indragna teknik-/fläktrum på taket, vilket regleras med planbestämmelse **v₂**. Övriga byggnader kan antingen utformas med platta tak (maximalt sex graders lutning) med möjlighet till indragna teknik-/fläktrum på taket, alternativt sadeltak (maximalt 40 graders lutning) med inredd vind, vilket regleras med planbestämmelse **v₁**.

Bottenvåningen ska utformas på ett sådant sätt att den möjliggör skol-/förskoleverksamhet och innergården ska utformas på ett sådant sätt att det är möjligt att anlägga en minst 2000 m² stor inhägnad skol-/förskolegård. Ytterligare lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen.

Innergården delas in i två områden med olika egenskaper. Under den sydostligaste delen av gården får garage anläggas med planterbart bjälklag för att möjliggöra en trevlig gårdsmiljö. Gården får bebyggas med skärmtak för cykelparkering. Den nordvästligaste delen får inte underbyggas med garage och får endast bebyggas med komplementbyggnad om sammanlagt 90 m², vilket regleras dels av korsmark och dels planbestämmelse **e₁**. Träd med omkrets större än 80

cm på 1,3 meters höjd över marken får här inte fällas utan marklov, vilket regleras av planbestämmelse **n₂**.

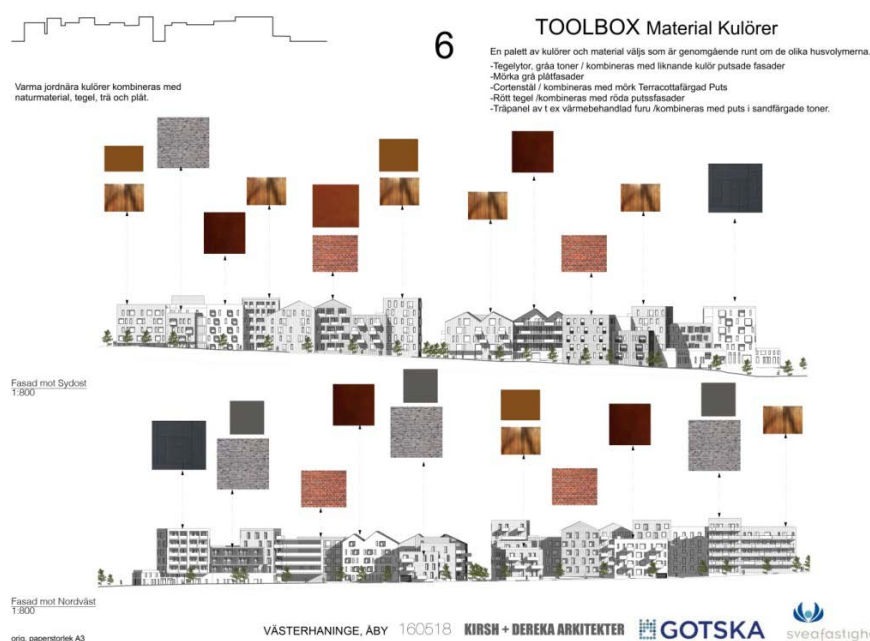
En ny elnätsstation om högst 6 x 5 meter föreslås hamna på kommunal mark inom användningsområde **E**. En mindre del av kvartersmarken har en ledningsrätt, markerad med **u** i plankartan. Denna ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

GESTALTNING – KVARTERSMARK

Till planen hörande kvalitetsprogram redovisar kvarterens tänkta utformning avseende gestaltning och materialitet. Ett varierat uttryck med genomtänkta lösningar av hög kvalitet eftersträvas i hela planområdet. I övrigt ska gestaltningen utföras i samråd med kommunen.



Östra kvarteret, vy från Nynäsvägen.



Ur kvalitetsprogrammet, en toolbox/verktygslåda med husvolym, tak, fönster, balkonger, kulörer, mm.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Utgångspunkten för fastighetsindelningen är att gator, inklusive g/c-vägen genom planområdet, samt underjordiska ledningar och tekniska anläggningar ska ligga på allmän platsmark. Detta innebär att planens två kvarter föreslås hamna på två olika fastigheter, alternativt en fastighet med två områden.

Fastighetsgränserna föreslås följa kvartersmarken så att användningsområdena **B**, **BC** och **BSC** hamnar inom en eller två nya fastigheter, medan den allmänna platsmarken samt de tekniska anläggningarna **E** föreslås ligga kvar inom fastigheten Åby 1:27. Detta beskrivs mer utförligt under kapitlet Fastighetsrättsliga frågor, sid 25.

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.

ALLMÄN PLATS

Ringvägen

Längs Ringvägens södra sida anläggs gångbana med separat cykelbana alternativt kombinerad gång- och cykelbana, samt kantstensparkering och trädplanteringar. Busshållplatsen (hpl Åbyinfarten) ska utformas för ökad trafiksäkerhet, exempelvis som en timglashållplats. Slutgiltig utformning av hela gatan kommer att projekteras fram parallellt med detaljplanen.

Åbyvägen

Längs Åbyvägens östra sida anläggs gångbana som ansluter till kvartersmarkens torgbildning.

Lokal gågata mellan kvarteren

Parkvägen mellan de två kvarteren utformas som gång- och cykelväg. Denna ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Regionalt cykelstråk

Befintlig gång- och cykelväg längs Nynäsvägen behålls i nuvarande läge och ansluts till kvartersmarken med kantsten som en fris. Gång- och cykelvägen ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Natur och rekreation

För att säkerställa bevarande av och tillgänglighet till naturområdet vid ravinen och Åbyån anges det som allmän naturmark i detaljplanen.

GATOR OCH TORG

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

Planförslaget prioriterar gående genom en varierad och spännande fasadgestaltning där de olika huskropparna ges varierad höjd, fasadmateriäl, takvinkel och fönstersättning. Trapphusen är med ett fåtal undantag genomgående och kvarteren ansluter mot gångstråk i alla väderstreck vilket gör det enkelt att ge sig iväg i riktning mot sin målpunkt. Någon ytparkering kommer inte att finnas på gårdarna utan de kommer att kunna användas av de boende för lek, umgänge och rekreation. Gårdarna kommer även att vara tillgängliga för bil vid exempelvis in- och utflytt samt för utryckningsfordon.

Generösa utrymmen för cykelparkering kommer att kunna rymma både vanliga cyklar, cykelvagnar och lådcyklar. Allt för att underlätta och uppmuntra vardagliga transporter med cykel. Det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn passerar alldeles utanför fastighetsgränsen så det är lätt att ta sig runt med cykel både lokalt och regionalt.

Kollektivtrafikförsörjningen är mycket god. Promenadavståndet till buss- och pendeltågsstationen från planområdets mitt är endast ca 400 meter och lokala busslinjer stannar både på Ringvägen alldeles framför förskolan (linje 832) och Nynäsvägen (linje 835 samt nattbuss 893).

Gång- och cykelnät

Detaljplanens två kvarter ansluter i söder mot det regionala cykelstråket. Förgårdsmark ska delvis kunna användas som trottoar.

Det befintliga gångstråket som leder mellan busshållplatsen vid Nynäsvägen (hpl Hanveden) och Åbyområdet kommer att finnas kvar på allmän platsmark mellan de två kvarteren. Tillräckligt utrymme för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, VA med mera måste säkerställas.

Längs Ringvägens södra sida anläggs gångbana med separat cykelbana alternativt kombinerad gång- och cykelbana på allmän platsmark.

I korsningen Nynäsvägen/Åbyvägen anläggs på kvartersmark ett litet torg som ansluter till gångbanan och övergångsstället över Åbyvägen.

Bilparkering

Bostadsparkeringen löses genom att ett underjordiskt garage med cirka 152 platser anläggs under större delen av gården. Fördelat på 249 lägenheter ger det en parkeringsnorm på 0,61 platser per lägenhet, förutsatt att samtliga garagets platser används för boendeparkering. Då ett antal platser troligen kommer att användas för arbetande blir parkeringstalet per lägenhet i praktiken något lägre.

Ytan där det idag är plats för 24 allmänna parkeringsplatser omvandlas till ett torg. Torget kommer att ligga på kvartersmark och är därmed inte längre tillgängligt för allmän parkering. Längs med Ringvägen upprättas kantstensparkeringar, vilka är avsedda för allmän parkering och dit besökare till exempelvis förskola, verksamhetslokaler och lägenheter hänvisas.

Cykelparkering

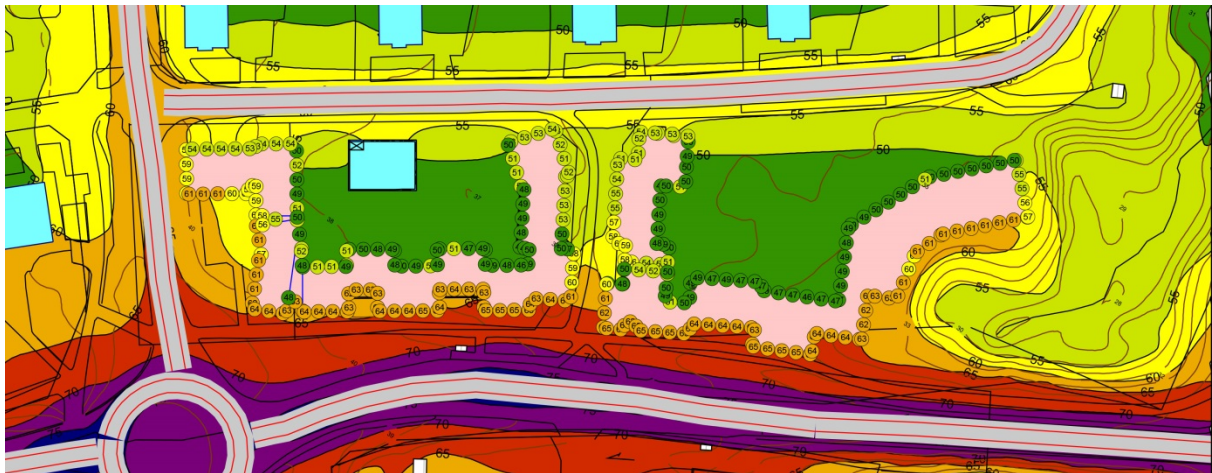
Boendeparkering för cykel kommer att anläggas delvis inomhus i källare och delvis utomhus inom kvartersmark och rymma sammanlagt cirka 650 platser vilket ger en cykelparkeringsnorm på 2,61 cyklar per lägenhet. I detta ingår även cykelparkering för arbetande och besökande.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Bebyggelsens föreslagna utformning ligger i linje med rekommendationerna i bullerutredningen (Bilaga 3). Det innebär genomgående lägenheter med tyst sida samt enkelsidiga lägenheter mot gård så att alla lägenheter klarar bullerkraven enligt BBR. Detta ska kontrolleras vid bygglovgivning.

Några sammanfattande meningar från utredningen är att: *"Trafikbulleranalysen för planområdet visar att ekvivalentnivån vid fasad mot Gamla Nynäsvägen 2 meter över mark ligger mellan 60 och 64 dB(A). Där ekvivalentnivån är 60 dB(A) och lägre kan enkelsidiga små (< 35 m²) uppföras. En tyst sida med ekvivalentnivåer <50 dB(A) erhålls för samtliga genomgående lägenheter."*



Ekvivalentnivå buller från väg och järnvägstrafik 2 meter över mark.

Trygghet

Genom ett möjliggöra ett förtätnat gaturum med öppna fasader förväntas planen bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö utan skymda baksidor, där den upplevda otryggheten under dygnets mörka timmar har förutsättningar att minska.

Bebyggelsens olika funktioner (bostäder, detalj-handel/service och förskola inom samma kvarter) lägger grunden för en levande miljö dygnet runt vilket också stärker tryggheten i området.

Transporter med farligt gods

Cirkulationsplatsen söder om planområdet tillhör, liksom Tungelstavägen och Nynäsvägen (söderut) en sekundärled för farligt gods (se karta nedan). En särskild riskanalys har därför gjorts för att identifiera eventuella riskfaktorer samt hitta lämpliga åtgärder (Bilaga 3).

Riskenalysen kostaterar att: *"Inspråktagande av mark nära genomfartsleder och kollektivtrafik innebär en viss målkonflikt med förekommande rekommendationer avseende skyddsavstånd till vägar där transporter av så kallat farligt gods sker. [...] Att bygga resurseffektivt i nämnda bemärkelse ses idag som nödvändigt för att möta de krav som idag ställs på ett ökat bostadsbyggande."*

Även om en olycka skulle vara framme är inte förhållandena sådana att det finns skäl att anta att risken för olycka med farligt gods skulle överstiga vad som samhället kan acceptera.

Vid en samlad värdering av riskerna med det aktuella planförslaget är den så kallade proportionalitetsprincipen tillämplig. Proportionalitetsprincipen innebär att de fördelar som planen innebär ska vägas in i en lämplighetsbedömning i enlighet med PBL. En sådan bedömning ger ytterligare stöd för att planen med hänsyn till nämnda risker kan anses lämplig.”

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 15 november 2010, ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient (å, sjö, hav).

Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom gröna ytor och tak samt grusytor. Då dagvatten från området i förlängningen avrinner till Husbyån som har en fastställd miljö kvalitetsnorm med krav på att vattenkvaliteten förbättras från otillfredsställande till god före 2021 får ingen försämring ske, hårdgjorda ytor ska begränsas och flöden ska inte öka jämfört med idag.

En särskild dagvattenutredning har gjorts av ÅF Infrastructure AB (Bilaga 2). Där beskrivs bland annat möjliga lösningar för att klara lokalt omhändertagande av dagvattnet, exempelvis kassetmagasin, genomsläpplig beläggning och gröna tak.



Skiss dagvattenhantering, ur Dagvattenutredning för Åby entré (Bilaga 2).

Ledningsnät

Intill planområdet går kommunala dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Dimensioneringen bedöms vara tillräcklig för att kunna ansluta planerad bebyggelse.

En del ledningar som tillhör privata ledningsägare kommer att behöva flyttas. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden om inget annat avtalats.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2011. Utrymme för miljöstation ska finnas i fastigheten och utformas enligt SRV:s riktlinjer.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdets jordarter och berggrund framgår av kartorna på sid 13. Isälvsediment, som marken består av, går i princip utmärkt att grundlägga hus på. Det finns dock möjliga komplikationer i form av skredrisk vid slänten ner mot ån. En geoteknisk okulärbesiktning har därför gjorts av Ramböll Sverige AB (Bilaga 1). Här konstateras bland annat att grundläggning med platta på mark innebär att kontrollberäkningar och eventuell djupgrundläggning måste göras för att utesluta skredrisk. En g/c-väg längs slänten kan också innebära komplikationer då laster från exempelvis snöröjningsfordon kan orsaka ras. En fullständig geoteknisk undersökning måste göras i projekteringsskedet innan exakta grundläggningsmetoder kan fastställas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen vid framtagande av en detaljplan alltid bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den kan göra det ska en miljöbedömning av detaljplanen göras, i vilket det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behovsbedömningen för Åby 1:27, Åby entré, är gjord av Hillevi Eklund, miljöplanerare, i samråd med Samuel Rizk, planarkitekt och finns i sin helhet som ett separat dokument. Motiverat ställningstagande samt föreslagna planåtgärder för att begränsa miljöpåverkan redovisas nedan.

Motiverat ställningstagande

Planen får stor negativ påverkan på det ekologiska spridningssambandet för barrskog. Marklov krävs för att fälla större träd, annars är kompensationsåtgärder inom planområdet svår-genomförbara varför någon form av kompensation utanför planområdet bör ses över. Vidare finns risk för stor negativ påverkan gällande ras och skred kopplat till ravinen. De geotekniska förhållandena kopplat till ravinen och lämpliga grundläggningsmetoder med hänsyn till skred och grundvatten måste utredas vidare. Det finns risk för stor negativ påverkan gällande översvämning vid 100-årsregn. Med genomtänkt höjdsättning kan översvämning i bostadsmiljön undvikas men det finns fortfarande risk för att områden inom planen översvämmas, exempelvis kan dagvatten nå källare och garage. Förskolegården blir liten i förhållande till planerat antal barn, vilket bedöms ge negativ påverkan för de rekreativa kvaliteterna för barnens utevistelser. Planen bedöms ge positiv påverkan för mötesplatser, tillgänglighet och trygghet.

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

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan

- En geoteknisk utredning måste göras i senare skede för att säkerställa grundvattennivåer och att dessa inte påverkas/kommer i konflikt med exploateringen, samt undersöka riskerna kopplade till stabilitet vid ravinens slänt och vilka grundläggningsmetoder som blir aktuella.
- Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten bör säkerställas, exempelvis bör ytor reserveras.
- För att minimera risk för föroreningsläckage bör zinkprodukter undvikas (i ex takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink). Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Detaljplanen ska inte föreskriva material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen.
- Uppställning av fordon och arbetsmaskiner innehållandes petroleumprodukter får inom sekundär skyddszon endast ske på hårdgjorda ytor kopplade till dagvattennätet. Detta är i synnerhet viktigt under byggskedet.

- Färdig golvnivå bör ligga minst 0,5 m över gatunivå så att vatten kan avrinna ytledes från fastigheten och så att översvämning och fuktskador på hus undviks.
- Fällning av större träd förses med marklov i detaljplanen.
- I områdets västra del planeras torgytan ligga lägre än Åbyvägen och gc-banan vid Nynäsvägen vilket innebär att dagvatten kan rinna in på torgytan. Därmed är det mycket viktigt att marken lutar bort från huskropparna och att ytliga avrinningstråk ordnas där det är möjligt.
- Någon form av ekologisk kompensation bör undersökas då de gröna ytorna i det svaga sambandet minskar och sambandet för barrskog minskar.

*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.

BARNKONSEKVENSER

Detaljplanens möjliggör nya bostadsmiljöer i direkt kontakt med gårdsrum och förskola och där det är möjligt att ta sig till Hanvedens idrottsplats och skogsområde utan att passera en bilväg, samt med Åbyparken, stationen, centrum och skola bara ett övergångsställe och en kort promenad bort. Trots att gårdsmiljön är förhållandevis liten finns det alltså stora möjligheter för barn att upptäcka sitt närområde på egen hand, vilket bidrar till att barns rörlighet, frihet och utveckling.

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: 20 juni – 5 september 2016

Granskning: december 2016

Stadsbyggnadsnämndens godkännande: juni 2017

Kommunfullmäktiges antagande: augusti 2017

Laga kraft: oktober 2017

Tidsangivelserna är ungefärliga och förutsätter att detaljplanearbetet går som planerat och att antagen detaljplan inte överklagas.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gator och naturmark) och ansvarar för utförande samt framtida drift och underhåll av dessa.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Bilparkering för boende och verksamma inom kvartersmarken anordnas i underjordiska garage och fastighetsägaren ansvarar för detta. Fastighetsägaren ansvarar även för att lämplig yta på egen mark för korttidsparkering för lämning och hämtning med bil finns tillgänglig för eventuell förskola.

Kommunen är huvudman för gator på allmän platsmark och ansvarar därmed även för utförande samt framtida drift och underhåll av kantstensparkering.

Vatten och avlopp

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

Fastighetsägaren står för servisledning, nya anslutningar och tillhörande kostnader.

Kommunala VA-ledningar korsar idag planområdet och kommer att behöva flyttas till allmän platsmark. Denna flytt bekostas av fastighetsägaren.

För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-området kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden om inte annat avtalats.

Övrigt

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2014:15) ska följas.

AVTAL

Kommunen och den kommande byggherren har för avsikt att ingå ett marköverlåtelseavtal. Detta avtal ska reglera bland annat försäljningen av marken. Marköverlåtelseavtalet avses tecknas senast i samband det detaljplanens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Planområdet kommer att delas in i en till två 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 två olika fastigheter, det västra kvarteret samt det östra kvarteret. De bägge kvarteren kommer att skiljas åt av allmän platsmark som fortsatt kommer att tillhöra fastigheten Åby 1:27.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Ett u-område i planområdets norra del är markerat i plankartan. Markområdet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Fördelning av kostnader mellan kommunen som markägare och den kommande byggherren regleras i marköverlåtelseavtalet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen på Haninge kommun, genom planarkitekt Samuel Rizk. Övriga medverkande har varit:

Johanna Andersson	Planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Christian Bascunan	Enhetschef VA, stadsbyggnadsförvaltningen
Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen
Thomas Bäcklin	Lokalcontroller, kommunstyrelseförvaltningen
Regina Lindberg	Trafikingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen
Mats Lindström	Bygglovsingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen
Andreas Paulson	Stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Mikael Stadin	Lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen
Karin Österdahl	Anläggningsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen