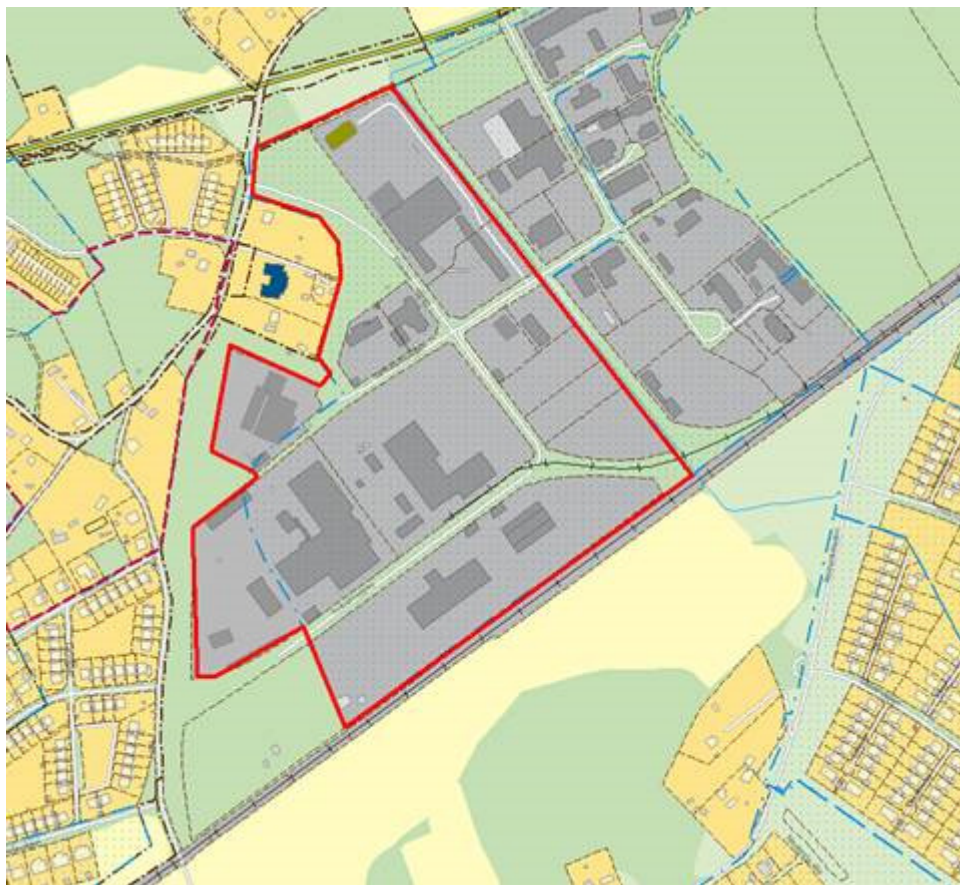


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Håga industriområde, västra delen



Laga kraft 2013-10-25

Haninge kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Sara Eriksson  
planchef

Jan Persson  
planarkitekt

Mikael Lindblom  
plansamordnare

## **BAKGRUND OCH SYFTE**

Hela planområdet har avstyckats i enlighet med gällande äldre byggnadsplan. Någon enstaka fastighet är fortfarande obebyggd. I övrigt är fastigheterna bebyggda i olika stor omfattning. I gällande plan anges den tillåtna byggnadsytan till 1/3 av fastighetens yta. Den begränsade ytan lägger hinder i vägen för de företag som vill utveckla sina verksamheter. Haninge kommun eftersträvar en förenkling av de byggnadsreglerande bestämmelserna samt att bestämmelserna i nu aktuella område överensstämmer med de bestämmelser som gäller för övriga delar av Håga industriområde.

Syftet med nu aktuella detaljplan är således att förenkla gällande bestämmelser och ge företagen ökade möjligheter att utveckla pågående verksamheter. Bestämmelserna om största tillåten byggnadsarea tas därför bort i likhet med vad som gäller i industriområdet öster om nu aktuella plan. Haninge kommun har mycket god erfarenhet av detta förfaringssätt. Ett flertal industriområden, inte minst Jordbro Företagspark som är kommunens största industriområde, saknar bestämmelser om tillåten byggnadsarea.

Huvudsyftet med detaljplanen är således att ändra gällande byggnadsreglerande bestämmelser. Planens omfattning överensstämmer i övrigt med nu gällande plan. Två områden belägna utanför den gamla byggnadsplanen, som genom dispensförfarande avstyckats och bebyggt, tas dock in i den nya detaljplanen. Eftersom lämpligheten för dessa delar prövats på annat sätt bedöms därför detaljplanen kunna handläggas med s k "enkelt planförfarande".

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget i den västra delen av Håga industriområde ca 1,5 km väster om Västerhaninge centrum.

### **Areal**

Detaljplanens totala areal är ca 20,2 ha.

### **Markägoförhållanden**

Marken i planområdet ägs i huvudsak av de företag som är verksamma inom området.

Haninge kommun äger fastigheten Nödesta 13:11. Avsikten är dock att denna ska säljas i likhet med vad som skett med övriga fastigheter i detta kvarter.

Haninge kommun äger också samtliga industrispår som ligger inom Tj-område eller vägmark. Industrispår på kvartersmark ägs av fastighetsägaren.

Allmänplatsmarken, såväl naturmark som vägmark, ägs av kommunen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2004 som antagits av kommunfullmäktige 2005-02-07. Detaljplanen strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

### **Gällande detaljplaner**

För området gäller byggnadsplan fastställd 1960-01-13. Fastigheten Nödesta 13:8 samt den västra delen av Nödesta 13:7 omfattas dock inte av planen.

Sydost om området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1989-05-11.

Nordost om området har en stadsplan från 1967 ersatts av en ny detaljplan som vunnit laga kraft 2012-06-08.

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen har, 2011-10-03 § 213, uppdragit åt stadsbyggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för området.

### **Riksintresse**

Omedelbart söder om planområdet passerar järnvägen mellan Västerhaninge och Nynäshamn. Järnvägen är av riksintresse för kommunikation.

### **113 §-förordnande**

När gällande byggnadsplan fastställdes 1960-01-13 förordnade Länsstyrelsen också om att all allmänplatsmark ska upplåtas utan kostnad i enlighet med dåvarande 113 § byggnadslagen. Denna mark ingår numera i fastigheten Nödesta 17:1 som i sin helhet, sedan länge, ägs av Haninge kommun. Förordnandet måste därför anses vara genomfört i enlighet med det ursprungliga syftet. I den nu aktuella detaljplanen är kommunen huvudman för allmänplatsmarken. Förordnandet kommer därför att begäras upphävt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Beskrivning av planområdet**

#### **Industribebyggelse**

Samtliga fastigheter med undantag av Nödesta 13:6, 13:11 och 13:12 är bebyggda. Inom Nödesta 13:11 och 13:12 har bygglov beviljats. Några byggnader har dock ännu inte uppförts. Nödesta 13:6 kommer att säljas av kommunen och därefter bebyggas.

Pågående verksamheter kommer att fortgå på samma sätt som i dag. Som reglerande bestämmelser bibehålls gällande J-bestämmelse. I övrigt regleras bebyggelsen endast med tillåten högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt att byggnad ska uppföras minst 4 meter från fastighetsgräns. Inom planområdet finns på några ställen byggnader som tidigare, genom dispensförfarande eller på annat sätt i laga ordning, uppförts till högre höjd än planbestämmelserna medger. Om sådan byggnad behöver byggas till ska tillbyggnaden, på lämpligt sätt, kunna anpassas till befintlig höjd. Planens bestämmelser har utformats så att detta medges.

Bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns gäller inte om byggnad uppförs över fastighetsgräns eller om avstyckning sker genom redan befintlig byggnad. Byggnader som tidigare, i laga ordning, uppförts inom prickmarksområde får byggas till eller åtgärdas på annat sätt under förutsättning att åtgärden i övrigt överensstämmer med planens bestämmelser. Om sådan byggnad tas bort i sin helhet och ersätts med en ny byggnad ska dock hänsyn tas till prickmarksområdet. Planbestämmelserna har utformats så att detta ska vara möjligt. De förändrade bestämmelserna innebär att befintlig bebyggelse kan utökas. All verksamhet samt erforderlig parkering måste ske på de egna fastigheterna eller inom särskilt parkeringsområde. Gatumarken får inte tas i anspråk i detta avseende. Detta kommer att bevakas i bygglovsskedet.

### **Störande industribuller**

Det kan befaras att närliggande bostäder utmed Mulstavägen i vissa fall eventuellt kan störas av verksamheten inom området. En m-bestämmelse har därför lagts in i planen. Bestämmelsen innebär att verksamheten i områden inom 100 meter från bostäderna inte får vara störande för omgivningen. Vid bedömning av bullervärdena gäller Naturvårdsverkets utomhusriktvärden för externt industribuller. En m-bestämmelse har införts i den västra delen av fastigheten Nödesta 13:7 samt för hela kvarteren vid Nödesta 13:4, 13:5 och 13:8.

### **Utfartsförbud**

För att förhindra möjligheten att trafik från Mulstavägen i väster ansluts till industriområdet har en bestämmelse om utfartsförbud lagts in i planen. Bostäderna utmed Mulstavägen kommer således inte att drabbas av ökad trafik i detta avseende.

### **Parkeringsområde**

Inom fastigheten Nödesta 17:1 väster om Fabriksvägen finns, sedan länge, en markparkering som i första hand utnyttjas av anställda vid företaget på fastigheten Nödesta 17:3. Denna parkering bibehålls och säkerställs med en bestämmelse som medger markparkering. Parkeringsområdet får inte bebyggas.

### **Gator och trafik**

I industriområdets lokala gatusystem ingår Fabriksvägen, Industrivägen och del av Verkstadsvägen. Fabriksvägen utgör också en västlig tillfart till industriområdet från Mulstavägen i väster. Gatorna har god standard. Vid Verkstadsvägens anslutning till fastigheten Nödesta 13:8 säkerställs utrymme för en vändplan med 24 meters radie. Någon ytterligare gatuutbyggnad planeras inte.

## **Industrispårområde**

I planområdets södra del finns industrispår utbyggda som medger att fastigheter i denna del har möjlighet till spåranslutning. I dag utnyttjas denna möjlighet endast av fastigheten Nödesta 13:3. Järnvägsspår som ligger utanför kvartersmark säkerställs med T-område. T-området i Industrivägen förlängs något väster om befintligt spår för att tillgodose eventuellt framtida behov av spåranslutning i denna del. För spårområde som ligger i vägmark införs en z-bestämmelse som innebär att gatutrafik inte förhindras.

## **Kollektivtrafik**

Busslinjerna 835 848 trafikerar Tungelstavägen norr om planområdet. Buss 835 kör vissa turer för- och eftermiddag genom området. Bussen har passning till pendeltåg vid Västerhaninge station. Gångavståndet till Västerhaninge station är drygt 1,5 km.

## **Störningar**

Söder om planområdet passerar järnvägen Västerhaninge – Nynäshamn. För närvarande pågår utbyggnad av dubbelspår mellan Västerhaninge och Tungelsta. Tågtrafiken förorsakar visst trafikbuller. I samband med planering och projektering av dubbelspåret har det inte bedömts nödvändigt att anordna särskilt bullerskydd i avsnittet där spåret passerar industriområdet.

För att erhålla en viss säkerhetszon mot järnvägen i söder har en 20 meter bred förgårdsmark lagts ut i detaljplanen. Förgårdsmarkens bredd överensstämmer med den förgårdsmark som redovisas i den nyligen upprättade och lagakraftvunna detaljplanen som ansluter i väster till den nu aktuella detaljplanen. Det innebär att byggnader inte får uppföras närmare gränsen mot järnvägen än 20 meter.

## **Vatten och avlopp**

Kommunens vatten- och avloppsnät är utbyggt i området.

### **Dagvatten**

Kommunens dagvattennät är utbyggt i området.

Kommunens dagvattenstrategi, som antagits av kommunfullmäktige 2004-04-04, ska tillämpas inom området. Det innebär bl a att dagvattenflödet ska fördröjas lokalt innan det släpps ut till recipient. I vissa fall kan även rening av dagvattnet erfordras.

Hågaån rinner genom delar av industriområdet utanför detaljplaneområdet. Den avvattnar stora markområden norr om planområdet. Ån ingår i industriområdets dagvattensystem. Industriområdets dagvattenledningar ansluter i olika punkter till ån.

## Värme

Ett fjärrvärmenät är utbyggt inom planområdet med undantag av Verkstadsvägens västligaste del. All tillkommande bebyggelse, inom område med utbyggt fjärrvärmenät, ska anslutas till nätet. För område som saknar fjärrvärme ska miljövänlig och energisnål teknik användas. Som exempel kan nämnas solenergi eller biobränsle.

## EI

Elförsörjningen är utbyggd i området. Två befintliga transformatorstationer har säkerställts genom att särskilda E-områden lagts ut i planen. Framdeles kan behov av ytterligare en transformatorstation uppstå i kvarteret vid Nödesta 13:2 norr om järnvägen. Det är svårt att i dag bestämma lämplig placering för en sådan. Både uppförande och placering bör därför, vid behov, kunna prövas genom bygglov inom ramen för planens bestämmelser.

## Avfall

Avfall hanteras enligt kommunens avfallsplan.

## Risk för förorenad mark

I Länsstyrelsens s. k Mifo Fas 1-inventering pekats ett antal fastigheter ut där stor eller måttlig risk för föroreningar föreligger. De aktuella fastigheterna är:

Nödesta 13:2, bilverkstad – billackering, stor risk.

Nödesta 13:8, träimpregnering, stor risk.

Nödesta 13:3, ytbehandling, måttlig risk.

Nödesta 13:5, bilvårdsanläggning, måttlig risk.

Nödesta 13:7, betong-cementindustri, måttlig risk.

Nödesta 17:3, elektroteknisk verksamhet, måttlig risk.

Nödesta 17:29, elektroteknisk verksamhet, måttlig risk.

Nödesta 13:8, 17:1 och Vreta 1:63, handelsträdgård, måttlig risk.

Det kan även finnas/ha funnits andra miljöstörande verksamheter som Länsstyrelsen inte känner till i dag.

Föroreningar kan även finnas i vatten och byggnader.

Exempel på föroreningar är: petroleumprodukter, PAH, klorerade lösningsmedel och eventuella bekämpningsmedel från handelsträdgården.

Vid misstanke om förorenad mark krävs markundersökning innan markarbeten utförs. Om provtagning visar på miljöföroreningar ska anmälan göras till Miljö-och hälsoskyddsförbundet innan arbetena påbörjas.

## **BEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER**

### **Behovsbedömning**

Enligt 6 kap miljöbalken (MB) och 5 kap plan- och bygglagen (PBL) ska en bedömning göras av huruvida planen medför en så betydande påverkan på miljön att en miljöbedömning bör ske. Planenheten konstaterar att den aktuella detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan av ovannämnda slag. Någon miljöbedömning enligt MB och PBL kommer därför inte att utföras.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte i något fall innebära att tillåtna maxvärden överskrids.

Numera gäller även miljö kvalitetsnormer för kustvatten. Hågaån övergår längre söderut i Vitsån som mynnar i havet vid Årsta Havsbad. Vitsån bedöms ha måttlig ekologisk status med behov av förbättring till god standard senast 2021. Det innebär att eventuell nyetablering av verksamheter inom planområdet måste miljöprövas, särskilt med avseende på utsläpp av dagvatten.

### **Radon**

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas området som låg- och normalriskområde. Ytterligare undersökningar i detta avseende kan behöva göras i samband med bygglovsansökan för ny bebyggelse.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

Fastighetsägarna och företagen inom planområdet kommer på eget initiativ att genomföra detaljplanen.

Vid eventuella framtida avstyckningar kan gemensamma kommunikationsytor, parkeringar och eventuellt också gemensamma VA-ledningar behöva regleras genom särskilda gemensamhetsanläggningar. Avstyckningar genomförs av Lantmäteriet efter särskild ansökan av fastighetsägarna.

I samband med nybyggnad eller tillbyggnad debiteras bygglovsavgift samt särskild planavgift. Planavgiften reglerar kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Planavgiftens storlek är beroende av storleken på den bebyggelse som ska uppföras. Avgiften debiteras i enlighet med gällande taxa.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden ska vara 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänplatsmarken.

## **DETALJPLANEPROCESSEN**

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen och ska enligt lagen följa en viss handläggningsordning. Den nu aktuella detaljplanen handläggs med s. k "enkelt förfarande" vilket innebär en förkortad handläggningstid samt att samrådskretsen är begränsad. När förslag till detaljplan har upprättats sker samråd med samtliga berörda som då har möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter detta skede görs eventuella justeringar av handlingarna. Samrådskretsen underrättas därefter om det slutliga förslaget. Planen antas slutligen av stadsbyggnadsnämnden.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Sara Eriksson	planchef
Jan Persson	planarkitekt
Mikael Lindblom	plansamordnare
Rita Mårtensson	kartingenjör
Malchaz Mikadze	bygglovschef