



Detaljplan för
Del av fastigheten Ribby 1:478
Västerhaninge, Haninge kommun

Planbeskrivning



Laga kraft 2013-07-12

Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Sara Eriksdotter
Planchef

INLEDNING

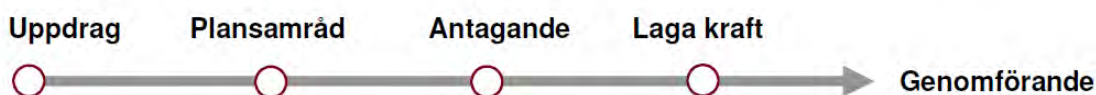
Detaljplanens handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning och genomförandebeskrivning
- Planutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagen och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Aktuellt planförslag är förenligt med kommunens översiktsplan samt gällande utvecklingsprogram. Vidare bedöms planen vara av begränsat allmänt intresse varför enkelt planförfarande (PBL 1987:10) tillämpas.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen, se kommunens hemsida (www.haninge.se).



Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med en tillhörande parkeringsyta på platsen.

I gällande detaljplan är marken inom aktuellt planområde avsett för kontor. Aktuellt planförslag föreslår att kontorsbebyggelsen ersätts med bostadsbebyggelse med bibehållet antal våningar, samt att en väl gestaltad parkeringsyta anläggs. Parkeringsytan integreras med omgivande parkområde/bullervall.

Beslut om bygglov har tagits för en utbyggnad med bostäder inom övriga delar av fastigheten Ribby 1:478. Ovan nämnd parkeringsyta ska utöver behovet för aktuell detaljplan även tillgodose del av behovet av p-platser för övrig utbyggnad av fastigheten.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Västerhaninge, direkt söder om Österhaningevägen och öster om Ribby Allé. I öster och söder gränsar området till öppen åkermark.

Planområdets totala areal är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet utgör del av fastigheten Ribby 1:478 som ägs av Haninge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2005-02-07, är aktuellt planområde avsett för bostäder.

Utvecklingsprogram

Aktuell planläggning är en förutsättning för del av utbyggnaden av fastigheten Ribby 1:478 som redovisas som pågående utbyggnadsprojekt och del av centrumkärnan i Västerhaninge utvecklingsprogram, daterat 2012-12-10. Aktuell planläggning är förenlig med utvecklingsprogrammet och dess riktlinjer för ny bebyggelse.

I bostadsstrategin för Haninge kommun, daterad 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjer som anges är bland annat att förändringar av bostadsbeståndet bör inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan från bebyggelsen genom lokalisering till attraktiva kollektivtrafiklägen samt genom att tillkomsten av energieffektiva bostäder stimuleras.

Cykelplan

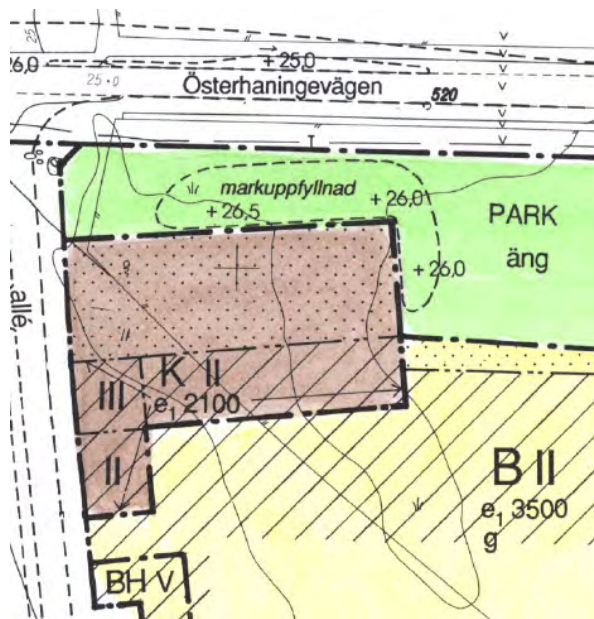
I kommunens cykelplan från 2010 anges två befintliga cykellänkar i anslutning till planområdet, ett huvudstråk längs med Österhaningevägen och en länk längs med Ribby Allé. Aktuellt planförslag innebär ingen negativ påverkan på cykellänkarna.

Grönplan

I Haninge kommuns grönplan från 1989 markeras aktuellt planområde som åkermark. Någon föreslagen bevarandeåtgärd eller förändring av området redovisas inte.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan för Ribby Ängar II (D54). I D54, fastställd 1991-12-23, är aktuellt planområde planlagt för kontorsändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1991

Miljömål

För att nå upp till de nationella miljömålen och Haninge kommuns egna mål är miljöarbetet inom Haninge inriktat på tre utpekade områden där åtgärder ska prioriteras: energi och transporter, vatten- och avlopp samt avfall.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR – En beskrivning av området idag



Planområdet markerat på ett flygfoto från 2009 med röd heldragen linje

Natur

Landskap, mark och vegetation

Planområdet består i del av åker- och ängsmark och är relativt flackt. Höjden varierar mellan 25 och 26 meter över havet. En stor del av marken har tagits i anspråk som byggplatsetablering vid utbyggnaden av övriga delar av fastigheten Ribby 1:478.

Geotekniska förhållanden och radon

En geoteknisk utredning har gjorts i samband med anläggandet av ett ledningsstråk med VA-ledningar direkt norr om planområdet. Utredningen visade att jordlagren utgörs av organisk jord (torv och gyttja) på växellagringar av lera och sand. Grundvattennivåerna kan förväntas variera med årstid och nederbörd.

Planområdet är klassat som lågriskområde avseende radon.

I bygglov och byggsamråd ska detaljerade geotekniska data och närmare uppgifter om eventuell radonförekomst tas fram inför val av grundläggningssätt.

Vattenskyddsområde

Grundvattentäkt

Området ligger inom föreslagen sekundär skyddszon för Hanvedens vattenskyddsområde, där arbete för närvarande pågår med översyn av skyddsföreskrifterna. Föreslagna föreskrifter innebär bland annat särskilda bestämmelser vid förvaring/lagring av petroleumprodukter, vid uppställning av fordon i yrkesmässighet samt vid schaktning och andra underjordsarbeten samt uppfyllnad. Det är därför viktigt att en eventuell utbyggnad av området sker i nära samråd med kommunens VA-avdelning och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Aktuellt planområdet är idag obebyggt. I väster, på motsatt sida om Ribby Allé gränsar området till relativt nyuppförd bostadsbebyggelse (Ribby Ängar, etapp I). Bebyggelsen i etapp I består av en- och flerfamiljshus i två våningar. Samtliga tak är klädda med ljusa tegelröda takpannor. Området är sammanhållet av fem olika färger på träfasaderna som slumpmässigt varierats inom kvarteret.

Lek och rekreation

Planområdet ligger med närhet till flera idrottsanläggningar, inkluderande exempelvis ridskolan Blåkulla gård samt Ribby sporthall som ligger på ca 500 meters avstånd. Öppna ytor inom bostadsområdet samt parkstråk ger utrymme för lek och bollspel.

Lekplats finns i angränsande bostadsområde väster om Ribby Allé.

Service och arbetsplatser

Skolor, förskolor, vård- och fritidslokaler samt ett varierat utbud av butiker och övrig service finns i planområdets närområde, främst i Västerhaninge centrum beläget cirka 600 meter åt nordväst.

Gator och trafik

Tillfarten till området sker via Ribby Allé (en lokalgata som går i nord-sydlig riktning). Ribby Allé kopplar ihop planområdet och övriga delar av Ribby ängar med Österhaningevägen som går i öst-västlig riktning direkt norr om området.

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelväg finns i dagsläget längs med Ribby Allé och Österhaningevägen vilket gör det möjligt att ta sig in till Västerhaninge centrum, pendeltågstationen och vidare mot Handen.

Kollektivtrafik

Västerhaninge pendeltågstation ligger cirka 900 meter väster om planområdet. Pendeltågstrafiken ger möjlighet till resor mot Nynäshamn och Stockholm, samt vidare inom hela länet via pendeltågsnätets omstigningspunkter.

Närmsta busshållplats (Ribbyskolan) ligger ca 600 meter sydväst om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Buller

Planområdet utsätts idag för trafikbuller, främst från Österhaningevägen och Ribby Allé. Mer om genomförd bullerutredning, aktuell bullersituation och föreslagna åtgärder finns att läsa på sidan åtta under huvudrubriken "Planförslag" nedan.

Transport av farligt gods

Österhaningevägen utgör sekundär transportled för farligt gods.

Trygghet och Säkerhet

Hastigheten för olika trafikslag inom området är låg vilket bidrar till en säkrare närmiljö.

Barnperspektiv

Trafikseparerade gång- och cykelbanor finns längs med Ribby Allé och Österhaningevägen. Se även under avsnittet "Lek och rekreation" ovan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Dagvattnet ifrån området avrinner i förlängningen till Husbyån, som har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) med krav på att vattnets status förbättras från otillfredsställande till god före 2021. Ingen försämring får ske. MKN finns även för grundvattenförekomst i området med krav på god kemisk grundvattenstatus och kvantitativ status 2015.

För närvarande pågår en översyn avseende dagvattnet inom hela området Ribby ängar som bland annat ska säkerställa att kraven gällande MKN enligt ovan kan uppfyllas. Utredningen inkluderar bland annat flödesberäkningar, föroreningsberäkningar, översyn av påverkan på recipienten (MKN) och åtgärdsförslag.

I samband med utbyggnaden av Ribby 1:478 ska en kommunal dagvattenledning förläggas genom fastigheten i öst västlig riktning söder om aktuellt planområde där dagvattnet leds vidare till åkermarken öster om området innan vidare avrinning till recipienten.

Dricksvatten och spillavloppsvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Möjlighet till att ansluta finns.

Avfall

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

I samband med pågående utbyggnad av Ribby 1:478 byggs separata sophus inom fastigheten.

El och uppvärmning

För närvarande pågår en projektering av Ribby Allé där fjärrvärmeledningar planeras inom kommunal mark.

Tele och bredband

Teleledningar och bredband finns utbyggt inom området.

FÖRÄNDRINGAR - planförslag

Allmänt

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i två till tre våningar inom området där bebyggelsen orienteras utefter Österhaningevägen och Ribby Allé i en L-form i enlighet med underliggande detaljplan. I direkt anslutning till föreslagna byggrätter möjliggörs i norr en parkeringsyta med möjlighet till ca 23 p-platser.

Bebyggelse

Riktlinjer för ny bebyggelse

Planförslaget reglerar inte tillåten hustyp, utan skapar förutsättningar för såväl flerbostadshus, kedjehus, parhus som radhus i två till tre våningar. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.

Tillgänglighet inom planområdet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens handikappolitiska program, daterat 2002-03-25. God tillgänglighet skapas mellan bostädernas entréer och målpunkter i omgivningen (parkering, skola, pendeltåg, buss, butiker, rekreation etc.) genom ett sammankopplat gatu- och vägnät.

Natur

Landskap, mark och vegetation

Ambitionen är att föreslagna parkeringsyta ska utformas och gestaltas så att den på ett bra sätt integreras med bullervallen och det parkområde den i praktiken är en del av. Vidare bör en hög kvalitet på gestaltning och materialval inom parkeringsytan eftersträvas, då den är belägen invid entrén till hela området Ribby ängar. Exempel på lämplig markbeläggning (som också överensstämmer med bestämmelsen om infiltrationsbenägna ytor beskrivet under avsnittet "dagvatten" nedan) är grus/stenmjöl, gräs, armerat gräs eller dylikt.

Plankartan har försetts med en bestämmelse som ska säkerställa att parkeringsytan utformas med inslag av träd och vegetation.

Gator och trafik

Parkering

Direkt norr om föreslagna byggrätter har ett krav på anläggande av en parkeringsplats förts in i förslaget. Egenskapsområdets storlek säkerställer att parkeringsbehovet för aktuellt planområde och övriga delar av Ribby 1:478 kan uppfyllas.

Parkeringsnormen för ny bebyggelse är 0,8 p-platser/100 kvm BTA inklusive besöksparkering.

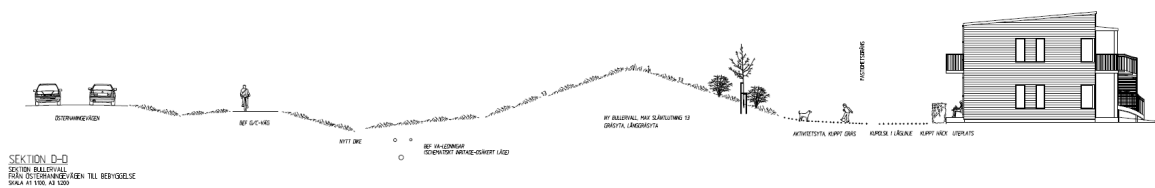
Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram för aktuellt planförslag. Utredningen redovisar olika möjliga åtgärder som kan vidtas som innebär att alla gällande krav för trafikbuller utomhus vid bostäder uppfylls. Ett åtgärdsförslag som presenteras är att anlägga en bullervall utmed Österhaningevägen, mitt för det aktuella bostadsområdet. Vallens krön måste då enligt utredningen ligga minst 1,5 m över vägbanans höjd.

För närvarande pågår en bygglovsprocess avseende anläggandet av aktuell bullervall. Bullervallens föreslagna utformning och placering innebär att bullervallen till stor del hamnar inom allmän platsmark. Den del som hamnar på kvartersmark inom aktuellt planområde säkerställs genom en planbestämmelse om störningsskydd. Bestämmelsen innebär att bullervall ska anläggas till en höjd som inte understiger vad som krävs för att kunna klara de riktlinjer som finns för buller vid nybyggnad av bostäder.

Beräkningar som visar bullersituationen såväl inom- som utomhus ska redovisas i samband med bygglovsansökan.



Principsektion som visar föreslagen bullervall mellan Österhaningevägen och föreslagen bostadsbebyggelse

Transporter av farligt gods på Österhaningevägen

En inledande riskanalys avseende närheten till transportled för farligt gods har tagits fram för aktuellt planområde. Slutsatsen av den inledande riskanalysen är att det inte förekommer några externa olycksrisker som bedöms påverka personsäkerheten i den planerade nya bebyggelsen.

Avståndet mellan väg och ny bebyggelse (som minst ca 50 meter) samt den planerade bullervallen innebär att det enbart är ett skadescenario som kan medföra mer än lindriga skador på personer som befinner sig inom planområdet, nämligen explosion med massexplosiva ämnen. Detta skadescenario är dock förknippat med transporter som förekommer i ett mycket begränsat (om ens något) antal på Österhaningevägen, vilket medför att frekvensen för att scenariot ska inträffa i höjd med planområdet bedöms vara extremt låg.

Utifrån den inledande analysen dras därmed slutsatsen att det inte behöver utföras någon detaljerad riskanalys, och inte heller vidtagande av säkerhetshöjande åtgärder med avseende på risker förknippade med trafiken på Österhaningevägen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att minimera risken för föroreningar får takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink inte användas utomhus. Om bebyggelsen förses med så kallade gröna tak, t.ex. sedumtak, kan en fördröjning och rening ske på ett tidigt stadium i dagvattenflödet.

Så länge material som koppar och zink undviks är det framförallt olja och andra kemikalier från parkeringsytan som kan utgöra en belastning. Området för parkeringsytan har försetts med en bestämmelse som innebär att minst 70% av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten, t.ex. genom genomsläppliga material så som grus/stenmjöl i vilket föroreningar läggs fast. Detta skapar förutsättningar för ett delvis lokalt omhändertagande av föroreningarna och fördröjning av dagvattnet givet aktuella geotekniska förhållanden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Genomförandebeskrivning

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd mars 2013

Antagande juni 2013

Laga kraft juli 2013

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanarbetet går som planerat och inte överklagas.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Haninge kommun ansvarar i förekommande fall för utbyggnad av gata och teknisk infrastruktur fram till tomtgräns.

Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Exploatör ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploatör.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering mm.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter ansökan från fastighetsägare eller Haninge kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov samt bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov inlämnas till Haninge kommuns bygglovsavdelning. Samråd i bygglovsfrågor sker med bygglovsavdelningen. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens lantmäteriafdelning.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Marken inom området ägs idag av Haninge kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning/reglering, omprövning av servitut och gemensamhetsanläggning m.m. enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Anslutning till eventuell fjärrvärmeanslutning utförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken. Miljö kvalitetsnorm för vatten finns definierad för Husbyån samt närliggande grundvattenförekomst. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på MKN för vatten.

De fastställda miljö kvalitetsnormerna för luft som finns överskrids inte idag inom området. En exploatering av området bedöms heller inte innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids i framtiden.

Övriga konsekvenser

Planförslaget innebär att en full utbyggnad av fastigheten Ribby 1:478 med bostäder i enlighet med gällande utvecklingsprogram blir möjlig. Planförslaget innebär vissa miljömässiga fördelar i och med att byggnationen sker i ett område med redan utbyggd infrastruktur med relativ närhet till centrum och pendeltågstation, utbyggt VA- och fjärrvärmenät etc.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Torbjörn Blomgren. Medverkande tjänstemän har varit:

Torbjörn Blomgren	Planarkitekt
Sara Eriksson	Planchef
Karin Österdahl	Mark- och exploatering
Britta Orring	Mark- och exploatering
Ronny Jarnestedt	VA
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt