

Detaljplan för Vendelsö 3:1714, Infartsparkering Sågen
Vendelsö

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Begränsat standardförfarande

2016-04-12

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2016-04-12
- Grundkarta, 2016-03-07
- Planbeskrivning, 2016-04-12
- Fastighetsförteckning, 2016-05-28
- Behovsbedömning, del 1 och 2, 2016-04-12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	1
Inledning	2
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar	7
Förändringar – Planförslag	13
Detaljplanens konsekvenser.....	17
Detaljplanens genomförande.....	19
Administrativa frågor.....	21

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen gav 2015-08-24 § 198 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger infartsparkering inom Vendelsö 3:1714. Detaljplanen finansieras via plan-kostnadsavtal tecknat med kommunstyrelseförvaltningen. I kommunens budget för 2016-2017 finns investeringsmedel avsatta hos kommunstyrelsen för att bygga en infartsparkering år 2017.

Planområdet är beläget direkt sydväst om cirkulationsplatsen Vendelsökorset mellan Gudöbroleden (väg 260) och Norrbyvägen i kommundelen Vendelsö. Själva planområdet omfattar cirka 2 600 m² och ingår helt i den betydligt större kommunägda fastigheten Vendelsö 3:1714.

Planen innebär att del av detaljplan B64 ersätts med ny plan där mark för bostadsändamål och parkmark ändras till byggrätt för parkeringsändamål och tekniska anläggning samt allmän platsmark med park, gång- och cykeländamål samt cykelparkering.

Detaljplanen syftar till att tillskapa en infartsparkering för motorfordon (personbilar) och cyklar som ska möjliggöra för byte till kollektivtrafik för vidare färd mot Stockholm eller centrala Haninge. Placeringen av infartsparkeringen är strategiskt belägen i närheten av kollektivtrafik-hållplatsen Vendelsö Sågen och lokalcentrumet Sågen och säkra och gena gångvägar till dessa målpunkter är viktiga, trots att de åtgärderna ligger utanför planens område.

Inom planområdet finns idag en bilparkering med 14 platser och en cykelparkering med 20 platser. Detaljplanen möjliggör för en bilparkering med 29 platser och en dubbelt så stor cykelparkering mot dagens.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med begränsat standardförfarande.

Planen medför något negativ påverkan för infiltration av dagvatten och perkulation till grundvatten. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte utföras.

Detaljplanen syftar till att tillskapa en infartsparkering för motorfordon (personbilar) och cyklar som ska möjliggöra för byte till kollektivtrafik för vidare färd mot Stockholm eller centrala Haninge. Placeringen av infartsparkeringen är strategiskt belägen i närheten av kollektivtrafik-hållplatsen Vendelsö Sågen och lokalcentrumet Sågen och säkra och gena gångvägar till dessa målpunkter är viktiga, trots att de åtgärderna ligger utanför planens område.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget direkt sydväst om cirkulationsplatsen Vendelsökorset mellan Gudöbroleden (väg 260) och Norrbyvägen. Området ligger cirka 5,5 kilometers resväg från centrala Han- den. Själva planområdet omfattar cirka 2 600 m² och ingår helt i den betydligt större kommunäg- da fastigheten Vendelsö 3:1714.

Plangränsen följer användningsgränsen mellan gata och bostadsändamål i gällande detaljplan i norr, fastighetsgräns mot Vendelsö 3:117 och Vendelsö 3:1454 i väster, användningsgränsen mellan parkmark och bostadsändamål i gällande detaljplan i söder och gränsen för befintlig cy- kelparkering i väster.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumen- tet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindel- ning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med begrän- sat standardförfarande. För att kunna använda ett begränsat standardförfarande måste samtliga i samrådskretsen aktivt godkänna planförslaget. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet kan kommunen utesluta granskningen. Det innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. När samrådskretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. Om samtliga i samrådskret- sen inte godkänner planförslaget övergår handläggningen till ett standardförfarande och planen skickas ut på granskning.

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

Standardförfarande



Begränsat standardförfarande



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2004* antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 § 5 och reviderad 2011-11-14 § 201, är planområdet inte särskilt nämnt.

I *Översiktsplan 2030*, som är på granskning under våren 2016, är förtätning utmed huvudgator och i centrumnära lägen i Vendelsö en av fem utbyggnadsstrategier. Planområdet räknas som gles stadsbygd och centrumet vid Sågen som medeltät stadsbygd. Längs med Gudöbroleden finns ett spårvägsreservat för trafik mellan Haninge och Tyresö. För området Vendelsö/Gudö föreskrivs att förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag för att inte förvärra tillståndet i Drevviken.

Infartsparkering

I kapitlet ”Trafik & Kommunikationer” i gällande detaljplan redovisas att kommunen ska verka för ökad tillgänglighet till kollektivtrafiken, även för dem med funktionshinder samt att fler och bättre infartsparkeringar bör tillskapas vid större busshållplatser. Översiktsplanen beskriver att det är viktigt med hög säkerhet, trygghet och estetik vid utformningen av infartsparkeringar. Infartsparkeringar ska även innefatta läsbara och väderskyddade cykelparkeringar.

I *Översiktsplan 2030* beskrivs att direktbussarna in mot Stockholm är uppskattade och att de utgör ett komplement till pendeltåget. Att göra det enkelt för boende att välja bort bilen och istället utnyttja kollektiva färdmedel för såväl korta som långa resor är viktigt. Infartsparkeringar ska enligt *Översiktsplan 2030* vara säkra för såväl bil- som cykelresenärer och anknyta till trygga och attraktiva promenadstråk med tydlig skyltning som gör att gående och cyklister enklare hittar mellan viktiga målpunkter. En riktlinje är att kommunens ska verka för att det vid varje större busshållplats finns tillräckligt med parkeringsplatser av god kvalitet för både bilar och cyklar. En annan riktlinje är att planering, anläggande, drift och underhåll av gång- och cykelbanor till, samt cykelparkering vid viktiga målpunkter är prioriterade.

Trygghet

Kring trygghet i *Översiktsplan 2030* står att läsa att utformningen av den fysiska miljön är viktig för både den upplevda tryggheten och för den faktiska säkerheten. Genom medveten planering kan både trygghetskänslan stärkas samtidigt som säkerheten förbättras. Gång- och cykelvägar ska därför ges god överblickbarhet och bländfri belysning som inte lämnar vissa ytor i mörker. Underhåll och planering av parker, gångstråk, gator och torg görs utifrån ett trygghetsperspektiv så att alla kan känna trygghet när de använder dessa miljöer.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Detaljplan B64 från 1953 reglerar området dels till bostadsändamål och dels till park eller plantering. Planen beskriver att flacka, lågt liggande marker som inte lämpade sig för bostadsbebyggelse lades ut som allmänna parkområden och att dessa parkområden i möjligaste mån förenats till genomgående parkstråk. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till ett sådant stråk, men bedöms inte längre som ett sådant kvalitativt gröonstråk som måste bevaras.



Utdrag ur detaljplan B64 från 1953. Planområdet är ungefärligt markerat med svart streckad linje. Gult område är mark för bostadsändamål, grönt område är park eller plantering, vitt område är allmänna gator och vägar. Observera att norr är snett upp till vänster på denna kartbild.

UTVECKLINGSPROGRAM

I Vendelsö utvecklingsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2010-10-18 § 151, är planområdet inte särskilt nämnt. Programmet pekar ut att alla de större busshållplatserna (utan att nämna vilka), ska ha låsbara cykelparkeringar. Beredningen för utvecklingsprogrammet föreslår också att man bygger en infartsparkering vid Gudö.

DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens *Dagvattenstrategi*, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15 § 182, bör i så stor utsträckning som möjligt naturliga metoder utnyttjas för omhändertagande och rening av dagvatten. Öppna system för fördröjning och avledning ska prioriteras. Tekniska lösningar som till exempel oljeavskiljare och brunnsfilter kan behövas vid höga föroreningshalter, som exempelvis vid parkeringsplatser.

Vatten från parkeringar innehåller olja, metaller och gummirester. Om en parkering har fler än 50 bilplatser ska vattnet renas i oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1-avskiljare. Avskiljaren ska dimensioneras så att den klarar ett 2-års regn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehålla 5 mg opolära alifatiska kolväten per liter.

RIKSINTRESSEN

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipient för områdets dagvatten är Drevviken, som omfattas av miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten. Drevviken har enligt de senaste klassningarna otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. MKN är satt till God kemisk status samt God ekologisk status 2027.

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.

Denna detaljplan bidrar till målen genom att tillhandahålla ett smidigt byte till kollektiva färdstätt vilket kan påverka koldioxidutsläppen och energianvändningen i en positiv riktning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Vendelsö är en del av nordöstra Haninge som består av flera mindre områden med villabebyggelse och av sommarstugeområden där människor bosatt sig permanent. Området har även en del flerfamiljshus som till exempel området Sågen som ligger på motsatt sida Gudöbroleden. År 2008 bodde det strax över 8 000 invånare i Vendelsö och Gudö.

Detaljplanens närområde har länge varit en knutpunkt för resande. Häradsekonomiska kartan från tidigt 1900-tal visar att Vendelsö allé, den stora infartsvägen till Vendelsö gård, började strax norr om planområdet. I höjd med alléns början fanns ”Vändelsökrog”. Norrbyvägen hade samma sträckning som idag och anslöt till Vendelsö allé strax söder om dagens cirkulationsplats. Den ekonomiska kartan från 1951, se bild sidan 10, visar en fyrvägs korsning strax öster om planområdet där Vendelsö allé och Norrbyvägen möttes. Vid det aktuella planområdet låg två avstyckade villatomter som endast var bebyggda med var sin mindre byggnad. Gudöbroleden, söder om planområdet, byggdes i mitten av 1970-talet.

Bebyggelse och stadsbild

Planområdets norra del används redan idag som parkering om 14 platser. Planområdets södra del lutar svagt uppåt och består liksom dess västra del av en mindre dunge med yngre lövträd. I planområdets nordvästra del finns en transformatorstation som angörs från Norrbyvägen.

I norr gränsar planområdet till Norrbyvägen. Direkt norr om denna samt i väster ligger bebyggda villatomter med bebyggelse i 1-2 våningar, i söder gränsar planområdet mot Gudöbroleden



Ortofoto över planområdet och omgivande målpunkter. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Fotografiet visar att ytan redan idag till viss del används som parkering.

och i öster mot impediment, en cykelparkering med 20 platser samt gång- och cykelvägar som leder mot busshållplatsen och mot en gång- och cykeltunnel under Gudöbroleden. Här finns också en allmän utemöbel i trä i form av bord med bänk.

Lite längre öster om planområdet ligger cirkulationsplatsen som kallas Vendelsökorset och på andra sidan Gudöbroleden finns lokalcentrumet Sågen med flerbostadshus i 2-4 våningar.

KULTURMILJÖ

Inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller anläggningar finns inom eller i planområdets direkta närhet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i planområdets direkta närhet.

NATURVÄRDEN

Inom området växer yngre lövträd av främst björk. Området bedöms inte innehålla några högre naturvärden och berörs inte av några naturområden med skydd eller riksintressen.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

På andra sidan Gudöbroleden ligger lokalcentrumet Sågen med mataffär, kiosk, pizzeria, frisör, däckverkstad med mera. Från planområdet är det cirka 150 meter gångväg hit. Cirka 530 meter norr om planområdet ligger Vendelsö gårds förskola. Direkt norr om Norrbyvägen finns LSS-boendet Björkvillan som drivs av Haninge kommun på mark som ägs av det kommunala bostadsbolaget Tornberget.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Längs med Norrbyvägen-Vendelsö allés västra/norra sida går en cirka 1,5 meter bred trottoar som är belyst. Någon särskild cykelbana finns inte utmed denna gata utan cyklister och motortrafik blandas. Vendelsö utvecklingsprogram föreslår ett nytt gång- och cykelstråk längs med Norrbyvägen-Vendelsö allé mellan Hagtornsvägen och Västra strandvägen. Utbyggnaden beskrivs inte närmare i utvecklingsprogrammet men skulle vid ett förverkligande knyta den planerade infartsparkeringen till cykelvägnätet.

Strax öster om planområdet finns en gång- och cykeltunnel under Gudöbroleden som binder ihop Vendelsös östra och västra sidor. Gång- och cykelvägarna upp från denna tunnel mot busshållplatserna samt mot Norrbyvägen och Vendelsö skolväg har ingen egen belysning utan får ljus från de stora belysningsmasterna som sitter runt cirkulationsplatsen och längs med Gudöbroleden och Norrbyvägen. Tunneln binds ihop med trottoaren på Norrbyvägen-Vendelsö allés västra/norra sida med ett övergångsställe.

Gång- och cykelstråket som går längs med Gudöbroledens östra sida är ett av två regionala cykelstråk som sträcker sig genom Haninge kommun. Cykelstråket binder ihop Tyresö och Handen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikhållplatsen Vendelsö Sågen på Gudöbroleden trafikeras av buss 840 mellan Handenterminalen och Tyresö- Nacka strand. Hållplatsen med samma namn på Vendelsö skolväg trafikeras med bussar mot bland annat Handenterminalen, Brandbergen och Gullmarsplan. Till Gullmarsplan i Stockholms kommun är restiden med buss cirka en halvtimme. För förbindelser med övriga delar av kommunen krävs ett byte i Handen.

I kommunens trafikplan finns en busslinje föreslagen mellan Vegastaden-Norrby-Vendelsö som Vendelsö utvecklingsprogram ställer sig bakom. För att bussen i framtiden ska kunna trafikera Norrbyvägen behöver denna breddas till en körbredd om 7 meter. Idag är körbanan cirka 5,5 meter, men är smalare där det finns farthinder i form av refuger.

Gatunät

Gudöbroleden (väg 260) som ligger direkt söder om planområdet är den största kommunikationsleden genom Vendelsö. Trafikverket är huvudman för denna. Enligt Vendelsös utvecklingsprogram uppmättes 14 250 fordon/årsmedeldygn på Gudöbroleden år 2005. Några senare mätningar för motortrafik finns inte. Vid en trafikmätning våren 2014 uppmättes 353 cyklar som veckodygnsmedel på Gudöbroleden vid Gudö.

Skyltad hastighet på Gudöbroleden är 70 km/h och på Norrbyvägen 40 km/h.

Länsstyrelsen har med stöd av 47 § väglagen (1971:948) 2015-03-30 beslutat om utökade bebyggelsefria avstånd utmed vissa allmänna vägar i Stockholms län. Utmed dessa vägar är det inte tillåtet att utan Länsstyrelsens tillstånd uppföra byggnader eller tillbyggnader. Det är heller inte tillåtet att utföra anläggningar eller åtgärder som kan försämra trafiksäkerheten. Bestämmelsen gäller inte inom områden med detaljplan eller om åtgärden är bygglovspliktig. För Gudöbroleden ska beslutet tillämpas inom ett avstånd av 30 meter från vägområdet (bakkant släktkrön).

Parkering

En bilparkering med 14 platser finns inom planområdets norra del. Denna är reglerad med P-skylt som tillåter parkering i 24 timmar och är idag avgiftsfri. Parkeringen har ingen belysning.

Ett cykelställ med 20 platser finns i direkt anslutning till gång- och cykelvägen mot busshållplatsen öster om planområdet. Cykelparkeringen är utan tak och belysning men det är möjligt att låsa fast cykeln i ramen.

SOCIAL MILJÖ

Idag är hållplatserna runt Sågen en knutpunkt för kollektivtrafiken. Särskild belysning på gång- och cykelvägarna mellan hållplatserna samt vid cykelparkeringsplatserna och den nuvarande bilparkeringen saknas vilket kan bidra till att området upplevs som otryggt. Parkeringarna ligger med uppsikt från Norrbyvägen och kommunens LSS-boende, men då trafiken här inte är alltför frekvent och även gränsar mot en dunge kan det upplevas som att de ligger undanskymt.

Infartsparkeringen kan, trots att den är till för bilister, bidra till kommunens trafikprioritering då den möjliggör byte från bil till kollektiva färdmedel.



Utdrag ur ekonomiska kartan från 1951. Planområdet är ungefärligt markerat med svart streckad linje. Verksamheterna på fastigheterna Vändelsö 3:359 3:530, 3:582 samt 3:113 var en brädgård samt såg.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Strax öster om planområdet fanns under 1900-talets mitt en såg samt brädgård, Vändelsö Sågverk. Denna verksamhet kan ha förorenat marken. Det är okänt om doppling/impregnering förekommit. Objektet är ännu inte riskklassat av Länsstyrelsen och inte utrett.

Luftkvalitet

Partikelhalten är något förhöjd kring Gudöbroleden. Vägen kantas dock av vegetation som bidrar till luftrening. Luftkvaliteten i kringliggande bostadsområden bedöms som god.

För att minska luftföroreningarna är en riktlinje enligt granskningsversionen av *Översiktsplan 2030* att kommunen ska arbeta med att underlätta för gång-, cykel- och kollektivtrafikanter samt minska bilanvändningen.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Gudöbroleden. Någon bullermätning för området finns inte.

Transporter med farligt gods

Gudöbroleden är en sekundär transportled för farligt gods. Planområdet ligger inom de 100 meter från sekundär farligt gods led där riksbedömning ska göras enligt Länsstyrelsens rekommendationer i rapport 2000:1, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse*.

Riskbilden bedöms på olika sätt beroende på om det är en primär eller sekundär transportled som studeras. Den sekundära transportleden är endast avsedd för lokala transporter mellan en eller flera målpunkter och de primära genomfartslederna varför flödet av olika slag av farligt gods kan variera kraftigt.

Radon

Det finns inga kända förhöjda halter av radon i marken.

Översvännings- och skredrisk

Länsstyrelsens lågpunktskartering för skyfall över större ytor från 2015 visar att gång- och cykeltunneln under Gudöbroleden (som ligger utanför planområdet) riskerar att bli vattenfylld vid kraftigt regn. Enligt modellen kan djupet på översvämningen uppgå till över 1 meter.

I översvänningskarteringen som myndigheten för samhällsplanering och beredskap gjorde 2012 är planområdet inte utpekade som ett område som riskerar att bli översvämmat på grund av höga flöden i vattendrag, åar och sjöar.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta av postglacial finsand i norr och urberg i söder. I öster finns isälvsediment.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är inte kopplat till kommunalt vatten och avlopp men ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Rött område är urberg, grönt område är isälvsediment, orange område med vita prickar består av postglacial finsand och gult område består av postglacial lera. Planområdet är ungefärligt markerat med svart streckad linje.

Dagvattenhantering

Dagvatten leds idag ned i kommunens dagvattensystem. Troligen renas inte vattnet i detta system. Viss infiltration förekommer på naturmarken, delar består dock av berg som liksom den asfalterade parkeringen inte har infiltrationsmöjlighet. Recipient för områdets dagvatten är Drevviken, som omfattas av MKN för vatten. Drevviken är känslig för närsalter, organiska föreningar och tungmetaller.

Båtnadsföretag

Den östra delen av det aktiva båtnadsområdet *Vändelsö-Djurgården västra och östra torrlägningsföretag* ligger eventuellt inom den östra delen av planområdet. Fastigheter som ingick när båtnadsområdet upprättades 1939 var Vändelsö 3:115, 3:359, 3:414 samt 3:291.

Kommunen är idag markägare för hela området, förutom fastigheten Vendelsö 3:291. Kommunen har i och med detta tagit över alla rättigheter och skyldigheter som kan ingå i båtnadsföretaget för området som detaljplanen gäller.

Ledningar

I planområdets nordvästra hörn finns en transformatorstation som idag ligger på bostadsändamål utan rättighet. Vattenfall el har ledningar utan ledningsrätt som går in i transformatorstationen norrifrån.

Skanova har en ledning utan ledningsrätt som går i öst-västlig riktning i planområdets norra del.

Avfall

En miljöstation finns i lokalcentrumet på östra sidan av Gudöbroleden, norr om Sågenvägen.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Detaljplanens mål är att skapa en bilparkering som kan användas som infartsparkering i samarbete med SL (Storstockholms Lokaltrafik). Detaljplanen möjliggör också att anlägga en cykelparkering vid kollektivtrafikknutpunkten. Alla anläggningar ska utformas med tanke på den upplevda tryggheten.

KVARTERSMARK

Planförslaget innehåller en yta om 900 m² för parkering med totalt 29 parkeringsplatser, reglerad med **P** i plankartan. Ytan ska användas som infartsparkering och är reglerad som kvartersmark. Formen för betalning för att stå på infartsparkeringen avgörs inte av denna detaljplan. Det kan hända att specifika parkeringsregler kommer att gälla om parkeringen medfinansieras av SL.

Användningsområdet för parkering ligger som närmast 2,5 meter från Gudöbroledens vägområde (bakkant släntrön) och minst 9,5 meter från vägkant. Detta är kortare än Länsstyrelsen beslutade bebyggelsefria avstånd om 30 meter men parkeringsanläggningen bedöms inte äventyra trafiksäkerheten och ledens framtida funktion. För att förhindra att området bebyggs är kvartersmarken reglerad som **prickmark**, mark som inte får förses med byggnad och övrig mark mot Gudöbroleden är reglerad som parkmark.

I planens nordvästra hörn finns en befintlig transformatorstation som säkras genom ett 25 m² stort **E**-område i plankartan.

GESTALTNING – KVARTERSMARK

Parkeringens infart föreslås bli norrifrån från Norrbyvägen, på samma plats som dagens infart är. Infartsparkeringen föreslås bli asfalterad med målade rutor för parkeringsplatserna. Ytan avslutas med en vändzon i söder, se illustrationskarta.

Om infartsparkeringen utformas enligt illustrationskartan finns det utrymme för att i framtiden bredda Norrbyvägen till en körbredd om 7 meter. Avstånd från körbanekant till första parkeringsplats blir då cirka 4 meter.

För att rymma parkeringen behöver en del berg sprängas bort i planområdets södra del, där ytan ligger på en nivå 5-6 meters över dagens parkering. Parkeringens kant i sydväst blir därför en bergvägg.

Parkeringen kommer troligen bli mer synlig från Gudöbroleden än idag vilket är positivt för den upplevda tryggheten. För att parkeringen ska upplevas som trygg kommer ny belysning för parkeringen att sättas upp. Placering och utformning av denna avgörs i genomförandeskedet. Belysningen bör anpassas för att inte bli störande för förbipasserande trafikanter.

TILLGÄNGLIGHET

Efter sprängning kommer planområdet bli helt plant och tillgängligt. En parkeringsplats för rörelsehindrad föreslås vid infartsparkeringens entré, se illustrationskarta.

ALLMÄN PLATS

Grönområden

Området med ung lövskog i planområdets västra och södra del planläggs som **PARK**. Området bildar en buffertzon mellan parkeringen och villabebyggelsen i väster. Även mindre områden i planområdets östra del anläggs som park. Parkområden sköts av kommunens Park och naturavdelning och det är möjligt att anlägga nya gångvägar, sittplatser och liknande inom området.

Gång- och cykelnät, cykelparkering

Dagens gång- och cykelväg från Norrbyvägen till busshållplatsen vid Gudöbroleden och angränsande cykelparkering på östra sidan regleras till **GÅNG & CYKEL**. I denna bestämmelse ingår gång- och cykelväg samt cykelparkering. Planen möjliggör också en lika stor ny cykelparkering på västra sidan om gång- och cykelbanan, vilken ingår i samma användningsområde.

Från infartsparkeringen planeras nya anslutningar till gång- och cykelvägen i öster, en i planområdets norra del och en i planområdets mitt, se illustrationskarta.

GESTALTNING – ALLMÄN PLATS

Med rätt belysning och växtlighet kan platsen bli tryggare. Belysning på samt till platsen är viktigt. Det är också viktigt att det känns tryggt och gent att gå från infartsparkeringen till busshållplatserna. Det bör hellre finns träd med kronor högre upp än 2 meter än låg växtlighet såsom buskar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Planområdet kan vara förorenat av tidigare sågverksamhet men den planerade markanvändningen är inte sådan att den påverkas av detta.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Gudöbroleden men den planerade markanvändningen är inte sådan att den påverkas av höga bullernivåer.

Den planerade markanvändningen kan tillföra något mer buller för närboende på grund av start/avstängning av bilmotorer samt dörrljud, detta är dock på en sådan låg nivå att det inte räknas som en olägenhet. Den närmsta villabebyggelsen i väster ligger avskilt från den utbyggda parkeringen av en höjd med vegetation.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inom de 100 meter från sekundär farligt gods led där riksbedömning ska göras enligt Länsstyrelsens rekommendationer i rapport 2000:1, *Risikhänsyn vid ny bebyggelse*. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör 25 meter närmast transportleden lämnas byggnadsfritt.

Infartsparkeringen är en sådan typ av anläggning (ej byggnad) där främst vuxna människor vistas under en kort tid och som snabbt kan nås med information, lätt kan uppfatta ett varningsmeddelande samt kan söka skydd och sätta sig i säkerhet utan hjälp. Den planerade infartsparkeringen och Gudöbroleden kommer att ligga på samma nivå när parkeringen är utbyggd men ett dike

samt en bergshöjd med vegetation kommer ligga mellan parkeringen och vägen i planområdets södra del. Dessa kan utgöra ett visst skydd och begränsa konsekvenserna av en olycka. Den planerade markanvändningen minskar inte vägens lämplighet som transportled av farligt gods. Den sammantagna bedömningen som planavdelningen gör är att detaljplanens markanvändningen går att lokalisera på platsen och vidare utredningar bedöms ej behövas.

Radon

Den planerade markanvändningen kräver inga speciella åtgärder med tanke på radon.

Översvämning och skredrisk

Att gång- och cykeltunneln (se karta sidan 7) översvämmas vid skyfall medför att torra passager till och från infartsparkeringen kommer att saknas vid skyfall. Tunneln ligger utanför planområdet och kommunen har i dagsläget inga planer på att göra några åtgärder för att förhindra översvämning av denna.



Illustrationskarta, finns också återgiven på plankartan. Grönt område är park, mörkgrått område är parkering för bilar och cyklar och ljusgrått område är gång- och cykelvägar.

GEOTEKNIK

Planen bedöms ha goda grundläggningsförhållanden. För att rymma parkeringen behöver en del berg sprängas bort i planområdets södra del, där ytan ligger på en nivå 5-6 meters över dagens parkering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den planerade markanvändningen kräver ingen anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Planen kommer medföra minskad infiltration och ökad ytavrinning då ytterligare ytor hårdgörs. Ökningen är troligen liten då området till viss del består av berg. Parkeringen medför dock en ökad föroreningsgrad av vattnet, men då ökningen är liten bedöms MKN inte påverkas negativt.

Kommunen kräver oljeavskiljare för parkeringsanläggningar med fler än 50 parkeringsplatser. Den föreslagna ytan för parkering rymmer endast 30 parkeringsplatser och därför kommer inte oljeavskiljare att krävas här.

Dagvattnet kommer fortsatt att rinna ner i kommunens dagvattensystem utan föregående rening. Nya dagvattenbrunnar inom planområdet kan bli aktuellt, detta avgörs vid projekteringen av parkeringen. Avrinningsvägar för dagvattnet bör planeras norrut då parkeringsplatsen kommer avgränsas av berg i söder.

Energi

Nya elledningar behöver dras till planerad belysning och betalstationer. Den planerade markanvändningen kräver ingen uppvärmning.

Övriga ledningar

u-område för Skanovas ledning är utlagd i planområdets norra del. Ledningar som går på allmän plats kräver inga u-områden.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

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 normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen 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.

Behovsbedömningens motiverade ställningstagande

Planen medför något negativ påverkan för infiltration av dagvatten och perkulation till grundvatten. Planen medför negativ påverkan för främst trafiksäkerhet, om fler människor genar över vägen vid översvämning av gång- och cykeltunneln under Gudöbroleden. Sammantagen bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte utföras.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan

- Möjligheterna att åtgärda den översvämningensrisk som finns i gång- och cykeltunneln bör ses över, detta arbete ligger dock utanför planarbetet.
- Åtgärder för att stärka tryggheten (belysning, skötsel av växtlighet) mellan infartsparkeringen och busshållplats bör ses över.

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

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Idag har nuvarande bil- och cykelparkering samt gång- och cykelvägarna runtomkring inte någon särskild belysning. I och med utbyggnaden av parkeringen föreslås dessa få ny belysning. Ny belysning kan bidra till att området upplevs som mer tryggt och omhändertaget.

Infartsparkeringen kan, trots att den är till för bilister, bidra till kommunens trafikprioritering då den möjliggör byte från bil till kollektiva färdmedel. Parkeringen stärker även Sågens betydelse som knutpunkt, vilket kan gynna verksamheterna i området och områdets betydelse som lokalcentrum.

Kommunens kostnader för underhåll ökar i någon grad på grund av den utökade parkeringsytan och den nya belysningen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Detaljplanen kräver inte att någon fastighetsbildning genomförs.

Ledningsrätter, u-områden, servitut

I planområdets norra del föreslås ett u-område i öst-västlig riktning för Skanovas räkning. u-området omfattar cirka 60 m².

Infarter

In- och utfart för infartsparkeringen föreslås ske till Norrbyvägen.

Fastighetskonsekvenstabell

Beskrivning	Fastighet	Förändring
Fastighetsbildning	Vendelsö 3:1714	Fastighetsbildning av mark för parkeringsändamål är inte planerat. Del av Vendelsö 3:1714, tidigare kvartersmark för bostadsändamål, planläggs som kvartersmark för parkering.
Rättighetsupplåtelse	Vendelsö 3:1714	Befintlig allmän ledning förutsätt ligga kvar. Detaljplanen medger rättighetsupplåtelse inom kvartersmarken genom bestämmelse om u-område.
Rättighetsupplåtelse	Vendelsö 3:1714	Befintlig transformatorstation förutsätts ligga kvar. Detaljplanen medger rättighetsupplåtelse för transformatorstation inom E-område.

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: maj – juni 2016
- Stadsbyggnadsnämndens antagande: hösten 2016
- Preliminär byggstart: våren 2017
- Preliminär byggtid: våren – vintern 2017

Dessa tider har angetts under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat, att planförslaget godkänns av samtliga sakägare under samrådet 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 ersättningskyldig 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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är ansvarig för den allmänna platsmarken och ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll av parkmark, gång- och cykelbana samt cykelparkering.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Haninge kommun ansvarar för att parkering anläggs inom kvartersmarken samt för dess drift och underhåll.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Inga åtgärder planeras.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten från parkeringsytan studeras närmare inför kommande anläggningsarbeten.

Energi

Eventuellt behov av nya serviser för el kommer att beställas av Haninge kommun från nätägaren.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar.

AVTAL

Detaljplanens syfte är att möjliggöra anläggande av en infartsparkering. Samarbetsavtal för anläggande av infartsparkeringen avses träffas med SL.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet av detaljplanen.

Rättighetsupplåtelser

Ansökan om rättighetsupplåtelser görs av respektive ledningshavare hos Lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken och parkeringen är beräknat till cirka 1,1 miljoner kronor. Då ingår sprängning av berg, anläggande av parkering, dagvattenhantering samt belysning för bilparkeringen.

Kommunens detaljplanearbete bekostas av kommunstyrelseförvaltningen via plankostnadsavtal.

Kostnader för rättighetsupplåtelser står respektive ledningshavare för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det 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 bygg rätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Christian Bascunan, enhetschef Projekt och utredning (Vatten och avlopp)
- Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
- Kent Lindgren, trafikplanerare
- Anna Seffel, miljöplanerare

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Erica Folkesson.

