

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
Plan  
Mary Arnerdal

## Detaljplan, enkelt förfarande VEGA, Söderby kvarn Söderby Huvudgård 2:1 m fl

Upprättad 2006-05-04

Inger Holmqvist  
Planchef

Mary Arnerdal  
Planingenjör

### PLANBESKRIVNING

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att skapa utrymme för uppförande av ersättningsbyggnader på den plats där tidigare Söderby kvarn med loge/lider låg. Inom gällande plan där de gamla byggnaderna låg finns idag bestämmelser att marken inte får bebyggas.

#### PLANDATA

##### *Lägesbestämning*

Planområdet är beläget 2 kilometer norr om Haninge centrum. Det begränsas i väster av Nynäsvägen och i söder av Torfastleden. I norr begränsas området av småindustri.

##### *Areal*

Detaljplanens totala areal är ca 1 ha.

##### *Markägoförhållande*

Fastigheten ägs av Haninge kommun medan en del av byggnaderna är i privat ägo.



## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### ***Översiktsplan***

Översiktsplanen skall i första hand skapa handlingsberedskap inför de tillfällen då kommunen skall besluta om användningen av mark och vatten.

För det aktuella området redovisar översiktsplanen (antagen 2005-02-07) inga förändringar.

Detaljplanen bedöms således inte strida mot översiktsplanens intentioner.

### ***Utvecklingsprogram***

I utvecklingsprogram för Vega – Norrby antaget av Kommunfullmäktige 1997-09-08 har den västra delen av området lämnats orört och den östra delen lagts ut som grönområde.

### ***Gällande detaljplan***

För området gäller stadsplan (S 96) fastställd 1978-11-30.

### ***Kommunala beslut***

2003-11-10 § 265, har Kommunstyrelsen beslutat att ny detaljplan skall upprättas för området.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### ***Mark och vegetation***

Området är kuperat med en tydlig höjdplatå där en av byggnaderna ligger. Från höjdplatån på +33 meter faller marken brant till +28 meter därefter bli lutningen svag och lägsta nivån ligger på +25 meter. I den östra delen upplevs inte höjdskillnaderna lika stora. Här faller marken från Torfastleden inte lika brant och här finns fragment av den äldre lidervägen. Vegetationen består av uppväxt ädellövskog. I den fastighetsgräns, som går rakt genom området finns ett dike, som avvattnar området söder om Torfastleden. Här finns också rester av en vägbank med allé som sträcker sig från Nynäsvägen till skärningen av Torfastleden i områdets norra del. Denna har i nutid använts som infart till området.

### ***Fornlämningar***

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

### ***Förorenad mark***

Kvarnområdet har kartlagts av kommunens miljöavdelning. Kartläggningen är benämnd Fas 1-inventering av potentiellt förorenade områden 2004. Bedömningen av området är riskklass 3. (Riskklassning 1-4, där riskklass 1 bedöms som allvarlig risk). Markundersökningar kan komma att behövas. Detta för att undersöka eventuell förekomst av markförorening på grund av betning av säd (kvicksilver).

### ***Radon***

Enligt kommunens översiktliga markradonkartering är planområdet klassat som lågriskområde.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Inom området finns två byggnader med ett högt kulturhistoriskt värde. Den ena är ett stort sädesmagasin i träkonstruktion från första hälften av 1800-talet. Det andra

byggnaden är en mjölnarbostad byggd i speciell lerteknik från samma tid eller något tidigare. För var och en av byggnaderna har en byggnadsantikvarisk dokumentation gjorts. I dessa nämns också en kvarn som drevs med vattenkraft, med anor från 1700-talet, som också ingick i bebyggelsen. Kvarnen brann ner till grunden 1980. Intill kvarnbyggnaden fanns också en stor lada även den benämnd i en av de byggnadsantikvariska dokumentationerna. Alla dessa byggnaders läge finns med på den underliggande grundkartan som ingår i plankartan fastställd 1978-11-30. I den norra delen av området finns även rester av den allé och vägbank som ledde till Söderby gård.

Området är tänkt att bevaras och utnyttjas som kulturpark.

### ***Bebyggelseområde***

Det inom området benämnda Magasinet skall bevaras både till exteriör och interiör. Ett behov finnas att förse byggnaden med utanpåliggande utrymningsväg såsom godkänd trappa. Denna skall anpassas till byggnadens karaktär och volym. Magasinet användning skall vara av enklare karaktär såsom vernissage och utställningar. Den gamla mjölnarbostaden skall på ett varsamt sätt restaureras och eventuell tillbyggnad får endast utföras i enlighet med ritningar som tillhör detaljplanen. Mjölnarbostadens användning bör vara av hantverks- och hemslöjdskaraktär med begränsad försäljning. Den eventuella tillbyggnaden skall innehålla sanitära utrymmen som även kan utnyttjas av besökande till området.

Den tillkommande kvarnbyggnaden skall uppföras på samma plats som den gamla och till karaktär och utförande så långt möjligt likna den gamla kvarnbyggnaden. Byggnaden förses med fasadutsmäckning i form av ett vattenhjul. Dagvattenavrinning som leder genom området i öppet dike skall iordningställas och symbolisera det vatten som drev vattenhjulet. Med en förbindelse i enlighet med gamla troliga konstruktioner kan en gångbro skapas mellan den högt belägna magasinsbyggnaden och kvarnen. Kvarnbyggnadens användning är tänkt som vandrarhem eller enklare hotell. Ytterligare ny byggnad föreslås i samma läge som den ursprungliga ladan. Byggnaden skall utnyttja nivåskillnaderna som ger möjlighet att anordna ett suterrängplan. Botenplanet får en entré från den gamla allévägen. Byggnaden anpassas exteriört till den gamla bebyggelsen med träfasader i falurött. Det nya byggnaden får uppföras i två våningar utöver suterrängvåning. Byggnadens användning bör vara flexibel exempelvis kontor samt hantverk eller småindustri av kontorskaraktär såsom mindre och tysta verksamheter, som inte kräver stora transporter, eftersom ytorna för trafik är begränsade. Kontor kan vara i form av kontorshotell för ett antal små företag såsom enmansföretag med gemensamma funktioner såsom reception, växel, datanät, fax, kopiering mm. Byggnaderna skall i huvudsak till exteriör överensstämna vad gäller placering, karaktär och volym med de gamla byggnaderna. Fotografier som tillhör planen skall vara till hjälp vid utformning av nya byggnader.

## **TRAFIK**

### ***Infart och parkering***

Infart till området skall ske från Nynäsvägen och in genom Kvarntorps industriområde. Detta gränsar till planområdets norra del där angöringen sker från vändplanen. Planområdet kommer att trafikförsörjs dels från vändplanen och dels från Torfastleden. Internt inom området utformas den gamla allén i områdets norra del som en tillfartsväg. Från denna utvecklas den gamla vägresten öster om nya ladan som tillfart till densamma även tillfarter till huvudbyggnad och magasin kan skapas från denna. I

anslutning till de interna vägarna lokaliseras parkeringsplatser. Parkering skall ha en småskalig karaktär med hänsyn till miljön i området. Detta innebär att parkeringen delas upp i mindre grupper, där buskar och befintliga alléträd får dominera.

### ***Störningar***

Enligt kommunens trafikbullerberäkning överskrids riktvärdena för buller vid Mjöl-narbostadens fasad. Detta värde är inte relevant då byggnaden ej skall nyttjas som bostad.

De byggnader som skall uppföras ska byggnadstekniskt anpassas för att klara gällande riktvärden 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.

### ***Riskhänsyn***

Vid exploatering bör byggnadstekniska åtgärder såsom valet av material och ytskikt på väggar och tak beaktas. Detta med hänvisning till räddningstjänstlagen som anger att ägare eller innehavare av byggnader är skyldig att i skäligen omfattning bl a vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand. Upplyningsvis kan bostadssprinkler installeras i förebyggande syfte. Detta sker på fastighetsägarens eget initiativ.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### ***Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. VA-anslutningen är framdragen via industriområdet och ansluter fastigheten från vändplanen i områdets norra del.

Dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten på ett tilltalande sätt. Med ett kreativt tänkande kan vattenmiljöer tillskapas och bli till ett attraktivt besöksområde. Dagvattenanläggningarna ska bidra med sitt vatten till den dagvattenavrinning som har sitt flöde genom området och på så vis bilda den vattenrännil som ska symbolisera kraften till vattenhjulet som drev kvarnen.

### ***Värme***

För uppvärmning ska ur miljö- och energisynpunkt lämpligt alternativ väljas.

### ***El***

Elförsörjningen är utbyggd i området. Eventuellt kan en framtida förstärkning bli erforderlig.

### ***Avfall***

Krav på källsortering av hushållsavfall gäller enligt kommunens avfallsplan som är antagen av kommunfullmäktige.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### ***Genomförandefrågor***

Eventuell fastighetsreglering kan ske så snart planen vunnit laga kraft.

Detta sker på fastighetsägarens eget initiativ.

Eventuella förändringar av befintliga el-anläggningar ska utföras av Vattenfall och bekostas av beställaren. Befintligt elnät skall även hållas tillgängligt för Vattenfall under hela byggtiden.

### ***Genomförandebeskrivning***

Genomförandebeskrivning som särskild handling bedöms inte erforderlig.

### ***Miljö kvalitetsnormer (MKN)***

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

Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte i något fall överstiga de gränsvärden som fastlagts.

### ***Miljö påverkan***

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning, när en plan upprättas som kan antas få betydande miljö påverkan.

Konsekvenserna av aktuell detaljplan väntas inte bli betydande enligt den bedömning planavdelningen gjort i samråd med kommunens miljöenhet. MKB som särskilt dokument bedöms därför inte erforderligt.

## **PLANHANDLINGAR**

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Ritningar "Mjölnearbostaden", tillbyggnad sanitära utrymmen



Fotografi från 1950-talet, föreställande kvarnbyggnaden som brann ner 1980. Bilden visar fasad mot sydväst.