

Detaljplan för del av Söderby Huvudgård 2:1
Norrby

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
2025-12-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. Detaljplanens syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
3. Motiv till detaljplanens regleringar	8
4. Planeringsförutsättningar	8
5. Genomförandefrågor	25
6. Konsekvenser	27
7. Planeringsunderlag	31

SAMMANFATTNING

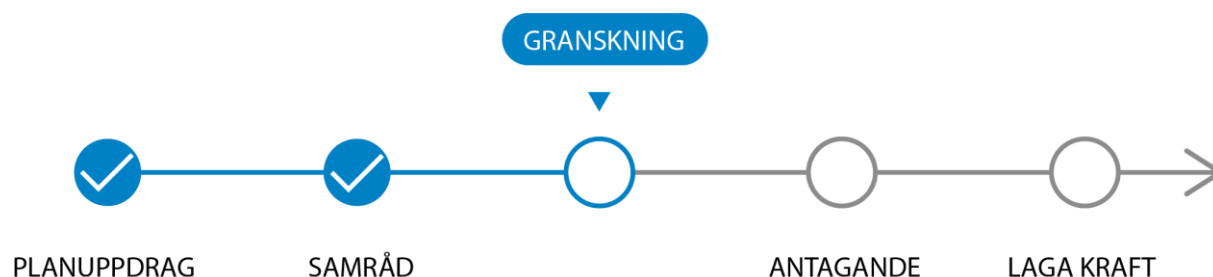
Stadsbyggnadsförvaltningen fick 2024-05-14 (§ 27) i uppdrag av samhällsbyggnadsutskottet att arbeta fram en detaljplan för del av fastigheten Söderby Huvudgård 2:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en 11-spelsplan för fotboll, försedd med tillhörande kringfunktioner såsom läktare, omklädningsrum, yta för försäljning samt parkeringsplatser.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö, naturvärden, sociala eller kulturella värden negativt i någon betydande omfattning och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANEPROCESSEN

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 (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med ett standardförfarande.

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



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en 11-spelsplan för fotboll med tillhörande kringfunktioner såsom läktare, omklädningsrum, yta för försäljning samt parkeringsplatser.

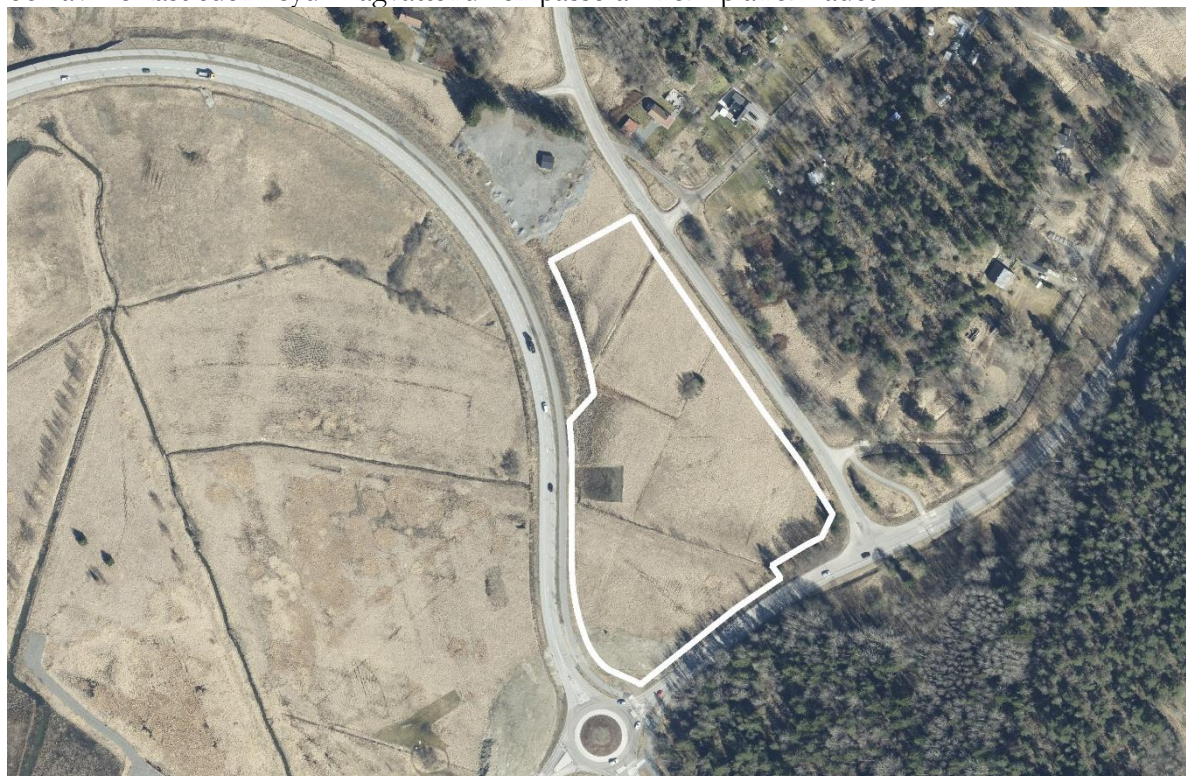
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att del av fastigheten Söderby Huvudgård 2:1 planläggs för idrottsplats (R₁).

2.2 LÄGESBESTÄMNING/DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Aktuellt planområde ligger i Norrby gärde cirka 1,2 kilometer öster om Vegas pendeltågsstation. Delen av fastigheten Söderby Huvudgård 2:1 som planläggs är cirka 2,3 hektar och består av en obebyggd gräsyta. Planområdet ligger intill Norrbyvägen och avgränsas av Söderbyleden i väst och av Torfastleden i syd. Dagvattendiken passerar inom planområdet.



Figur 1. Den vita linjen markerar planområdesgränsen.

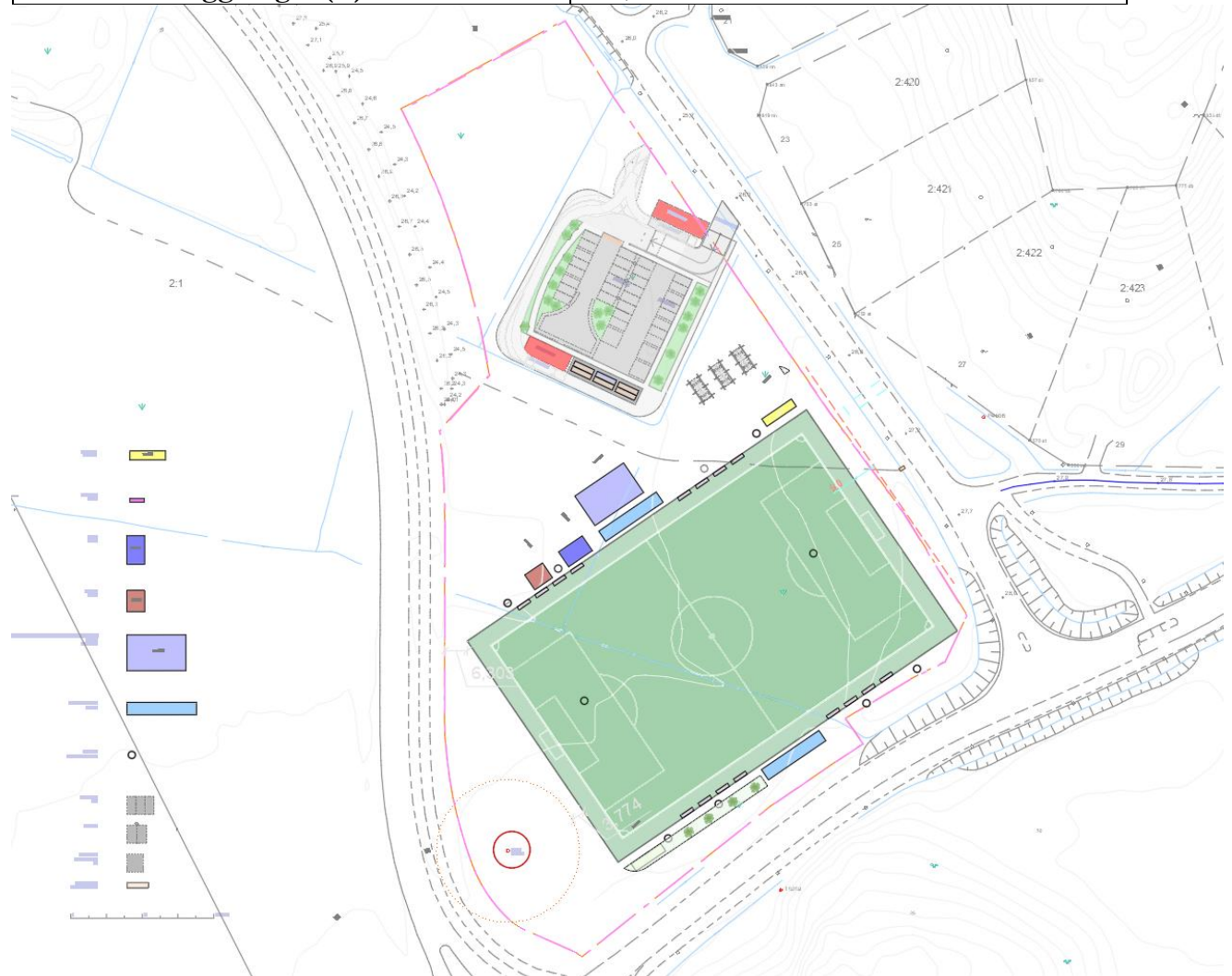
2.3 ALLMÄN PLATSMARK

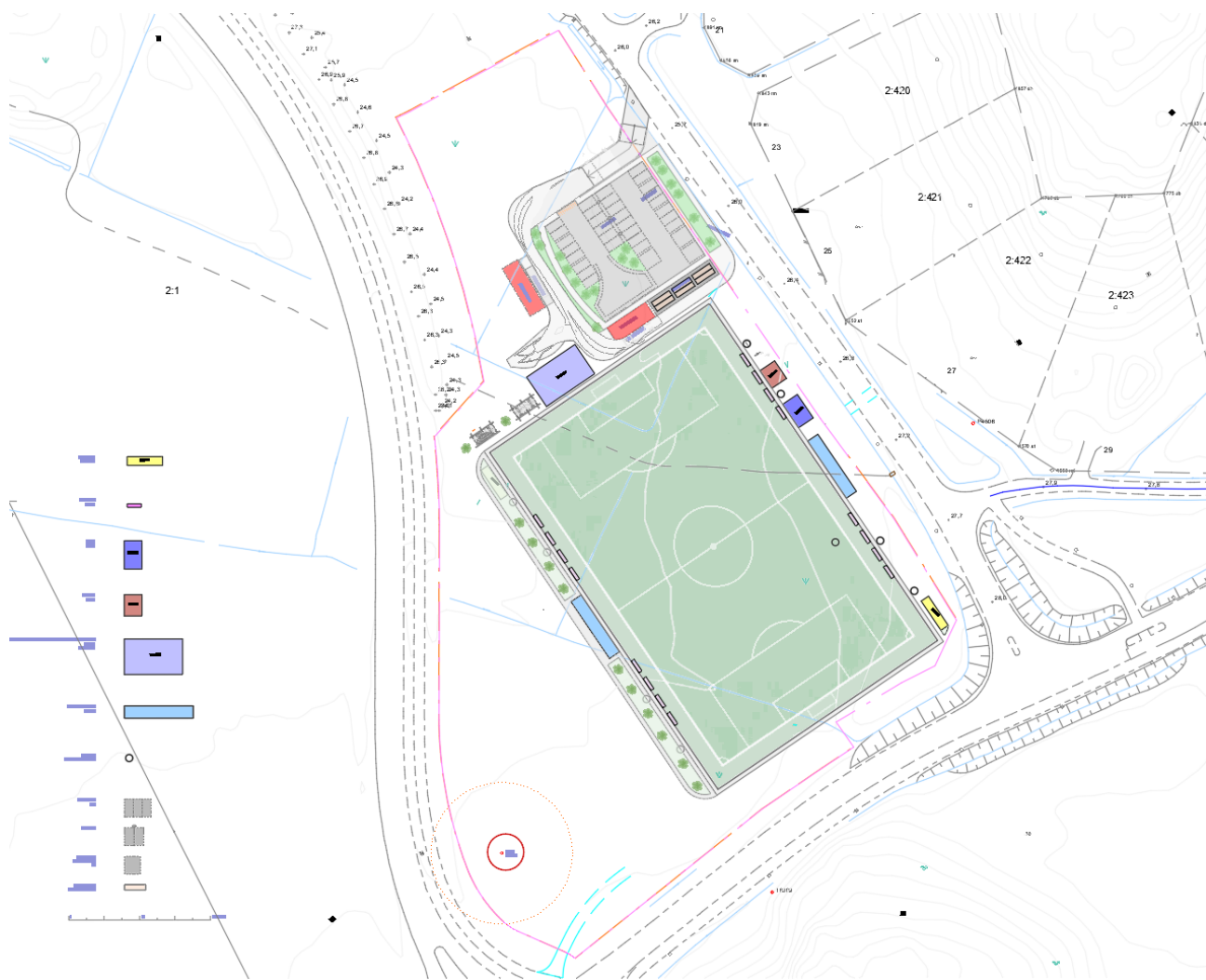
Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Hela planområdet omfattas av kvartersmark.

ANVÄNDNING	AREAL (M ²)
Idrottsplats (R ₁)	23041,1
Tekniska anläggningar (E)	103,3





Figur 3. Utformningsförslag 2 (Haninge kommun, 2024, samt bearbetning av Norconsult).

I figur 2 och 3 visas olika sätt som fotbollsplanen kan orienteras på. Detaljplaneförslaget reglerar inte fotbollsplanens exakta placering och orientering. Fotbollsplanen planeras vara en konstgräsplan. Höjdsättning och befintliga diken påverkas och behöver hanteras i olika utsträckning beroende på hur fotbollsplanen orienteras. Men oavsett orientering så kommer befintliga diken behöva flyttas. En g/c-koppling föreslås anläggas från Söderbyleden in i planområdet, vid fotbollsplanens nordvästra hörn i figur 3. Se även figur 9 för befintliga gång- och cykelvägar i området. Intentionen är även att parkeringsytan inom planområdet i framtiden ska kunna angöras med motorfordon från Söderbyleden, via en cirkulationsplats som planeras i samband med planläggning av Norrby gårde för handelsändamål. Denna cirkulationsplats planeras att förläggas i södra änden av bullervallen längs Söderbyleden, nära fotbollsplanens nordvästra hörn i figur 3.

Hela planområdet regleras med användningsbestämmelsen Idrottsplats (R_1), bortsett från det nordöstra hörnet som regleras med användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar (E). R_1 möjliggör byggandet av en 11-spelsfotbollsplan. Utöver denna användningsbestämmelse regleras planområdet med två egenskapsbestämmelser på särskilda ytor samt fyra egenskapsbestämmelser som gäller för all kvartersmark, alltså inom hela planområdet.

Runt hela planområdet löper en remsa med prickmark, detta för att byggnader inte ska kunna uppföras precis intill fastighetsgränsen. Ett område med prickmark finns även i planområdets sydvästra hörn, detta för att skydda den fornlämning som återfinns här. Se även kapitel 4, avsnitt 4.6.1. Bestämmelsen n₁ (*Markparkering får anordnas*) återfinns i norra delen av planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att styra parkering till den del av planområdet som omfattas av egenskapsbestämmelsen.

Utöver dessa två bestämmelser finns fyra generella egenskapsbestämmelser som gäller inom hela planområdet. Utnyttjandegraden regleras som följer: *”Utöver fotbollsplan med tillhörande läktare får byggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om 350 kvadratmeter. Utöver detta får belysningsmaster uppföras”*. Därmed möjliggörs byggnader, exempelvis omklädningsrum, som är nödvändiga för fotbollsplanens ändamålsenlighet.

Höjden på byggnaderna regleras genom en generell höjdbestämmelse: *”Högstanockhöjd på byggnader är 32,0 meter över nollplanet”*. I bestämmelsen ingår inte fotbollsplanens master för belysning eftersom dessa formellt inte räknas som byggnader.

En generell egenskapsbestämmelse finns även i syfte att omkringliggande fastigheter inte ska bländas av belysningen från fotbollsplanen: *”Belysning av fotbollsplan ska monteras och riktas så att närliggande bostäder inte bländas eller störs”*.

För att säkerställa att belastning på nedströms dikessystem inte ökar vid planerad bebyggelse regleras även att mark ska avsättas för översvämningsyta: *”Minst 240 kubikmeter ska användas för översvämningsyta”*.

2.5 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 byggrätt).

2.6 ÄRENDEINFORMATION

2.6.1 Motiv till planförfarande

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § kan detaljplaner som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

2.6.2 Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

PLANSKEDE	BESLUTSINSTANS	DATUM
Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet § 27	14 maj 2024

Beslut om samråd	Delegationsbeslut av planchef	
Samrådstid	-	5 maj – 16 juni
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	Kvartal 4 2025
Granskningstid	-	18 februari 2026 - 20 mars 2026
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	Kvartal 2 2026
Laga kraft	-	Kvartal 2-3 2026

2.6.3 Planhandlingar

Samtliga handlingar har funnits digitalt tillgängliga på kommunens webbplats från och med samrådets start och därefter under hela planarbetet.

Under samråd fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider mellan 5 maj 2025 – 16 juni 2025. Under samrådsperioden inkom 22 yttranden varav 12 var från myndigheter och 10 från privatpersoner. Ett öppet hus genomfördes i foajén till Haninge kommunhus den 20:e maj 2025 där representanter från Haninge kommuns planenhet samt representant från Tornberget fanns på plats för att svara på frågor kring planförslaget. De inkomna yttrandena och kommunens bemötande av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Protokoll från samhällsbyggnadsutskottets beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under haninge.se/anslagstavla och i kommunens diarium, under <https://haninge-sok.cicron.cloud/#!/search/>.

2.6.4 Synpunkter på planförslaget

Efter samrådet har nu detaljplaneförslaget bearbetats och ställs ut på granskning.

Eventuella granskningssynpunkter ska framföras skriftligen och vara **inkomna senast den 20 mars 2026** till planenheten via post eller e-post.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråds- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds informera bostadsrättshavare, hyresgäst eller annan boende som berörs.

Postadress:

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsavdelningen / planenheten

136 81 Haninge

E-post: plan@haninge.se.

Märk era synpunkter med följande uppgifter:

Dnr: PLAN 2024.4

Namn:

Adress:

Eventuell fastighetsbeteckning

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
R₁ – Idrottsanläggning	2 kap. 2 § PBL- att mark används för det ändamål som marken är mest lämpad för 2 kap. 3 § 3 PBL - en långsiktigt god hushållning av mark.	Motivet är i enlighet med syftet att möjliggöra en 11-spelsplan.
E- Tekniska anläggningar	4 kap. 5 § PBL – bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.	Motivet är att säkerställa att en transformatorstation kan uppföras inom planområdet.

3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
Prickmark – Marken får inte föras med byggnad.	2 kap. 6 § 1 PBL - Hänsyn till stads- och landskapsbilden	Motivet är att skydda den fornlämning som finns i sydvästra delen av planområdet. Utmed hela planområdesgränsen finns även en remsa med prickmark som är en meter bred. Motivet är att styra bort byggnation från fastighetsgränsen.
n₁ - Markparkering får anordnas.	2 kap. 6 § 6 PBL- ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö	Motivet är att erforderliga parkeringsmöjligheter för spelare, ledare och publik ska finnas i anslutning till fotbollsplanen.

3.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
Utöver fotbollsplan med tillhörande	2 kap. 6 § 1 PBL-	Motivet är att möjliggöra de byggnader som krävs för att

läktare och avbytarbås får byggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om 350 kvadratmeter. Utöver detta får belysningsmaster uppföras.	ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	fotbollsplanen ska uppnå ändamålsenlighet, exempelvis omklädningsrum.
Högsta nockhöjd på byggnader är 32,0 meter över nollplanet.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet att begränsa nockhöjden till 32,0 meter är att hålla nere höjden på bebyggelsen intill fotbollsplanen. De byggnader som behövs i anslutning till fotbollsplanen bedöms inte kräva mer än 32,0 meter över nollplanet i nockhöjd.
Minst 240 kubikmeter ska användas för översvämningsyta.	2 kap. 5 § PBL – Lokalisering med hänsyn till översvämningsrisk.	Motivet är att i enlighet med dagvattenutredningen (Norconsult 2024) möjliggöra en översvämningsyta så att vatten inte dämmer över Söderbyleden.
Belysning av fotbollsplan ska monteras och riktas så att närliggande bostäder inte bländas eller störs	2 kap. 5 § 1 PBL –med hänsyn till människors hälsa och säkerhet	Motivet är att belysningen av fotbollsplanen ska anordnas på ett sådant sätt att olägenheter ej uppstår för omkringliggande bostadshus.

3.4 GENOMFÖRANDETID

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL	MOTIV
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.	4 kap. 21 § PBL – Genomförandetid.	Motivet till antal år är att anläggningarna bör kunna byggas ut inom denna tidsperiod.

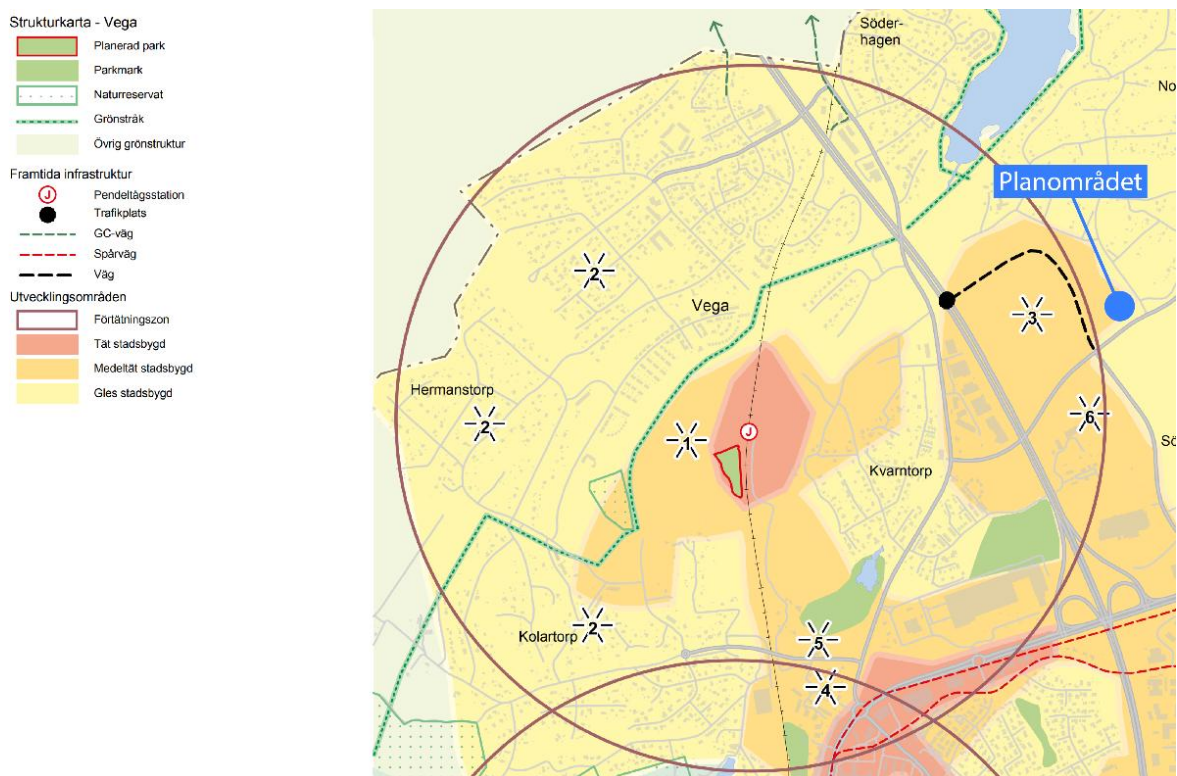
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan (Översiktsplan 2030), antagen 2016, ingår planområdet delvis i ett av Vegas utvecklingsområden där nya verksamheter och handel föreslås. Lämplig inriktning för verksamheterna är lättare verksamheter samt kontor och utbildning. Enligt översiktsplanen är dagvattenhantering en särskilt viktig fråga eftersom gärdet utgör en naturlig renings- och

fördröjningsyta. Planering och exploatering av området ska ske med stor omsorg då området även utgör en entré till Haninge. Aktuell planförslag är förenligt med översiktsplanen.



Figur 4. Översiktsplan 2030. Aktuell planområde markeras i blå.

4.1.2 Detaljplaneprogram/Utvecklingsprogram

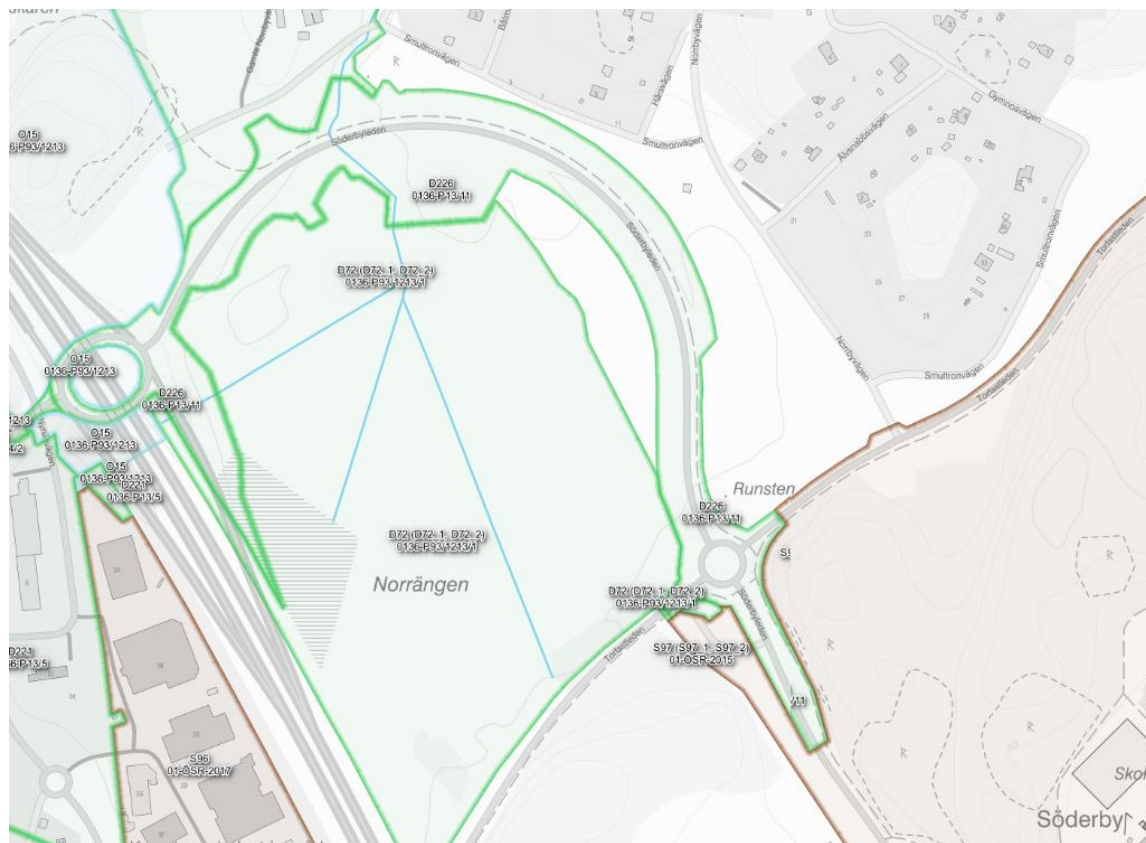
Aktuellt planområde ingår inte i, men angränsar till planprogramområdet för Norrby gårde. Syftet med detaljplaneprogrammet, antaget 2011, är att utreda markanvändning och kopplingen mellan Vega och utbyggnaden i Norrby gårde. Enligt programmet ska bullerutredning göras i detaljplaneskedet då exploatering medför ökad fordonstrafik. Vidare föreslår programmet att skyddsavstånd till väg 73 där farlig godstransport förekommer och intilliggande bostäder ska studeras och att gång- och cykelvägar ska byggas ut inom och till området.

4.1.3 Detaljplan och områdesbestämmelser

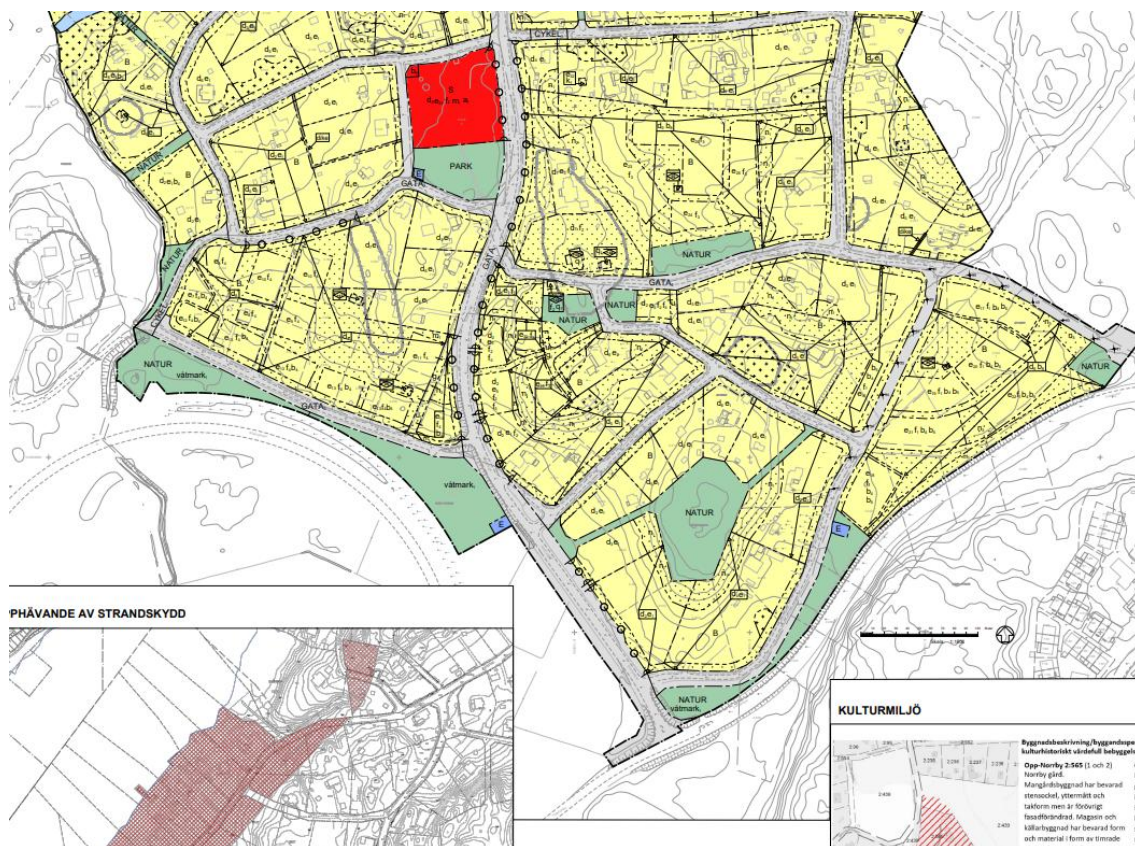
Planområdet regleras inte av någon gällande detaljplan men angränsar till gällande detaljplan D-226, lagakraftvunnen 2013, Trafikplats Vega väg över Norrby Gärde. Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra en ny anslutningsväg över del av Norrby gårde, som fungerar som länk mellan trafikplats Vega och Torfastleden.

Området söder om aktuellt planområde regleras av gällande detaljplan S-97, fastställd 1978. Syftet med detaljplanen är att skapa en varierad bostadsmiljö i Norra Söderby med service såsom skolor och handel. Delen av stadsplanområdet närmast aktuellt planområde regleras som parkmark.

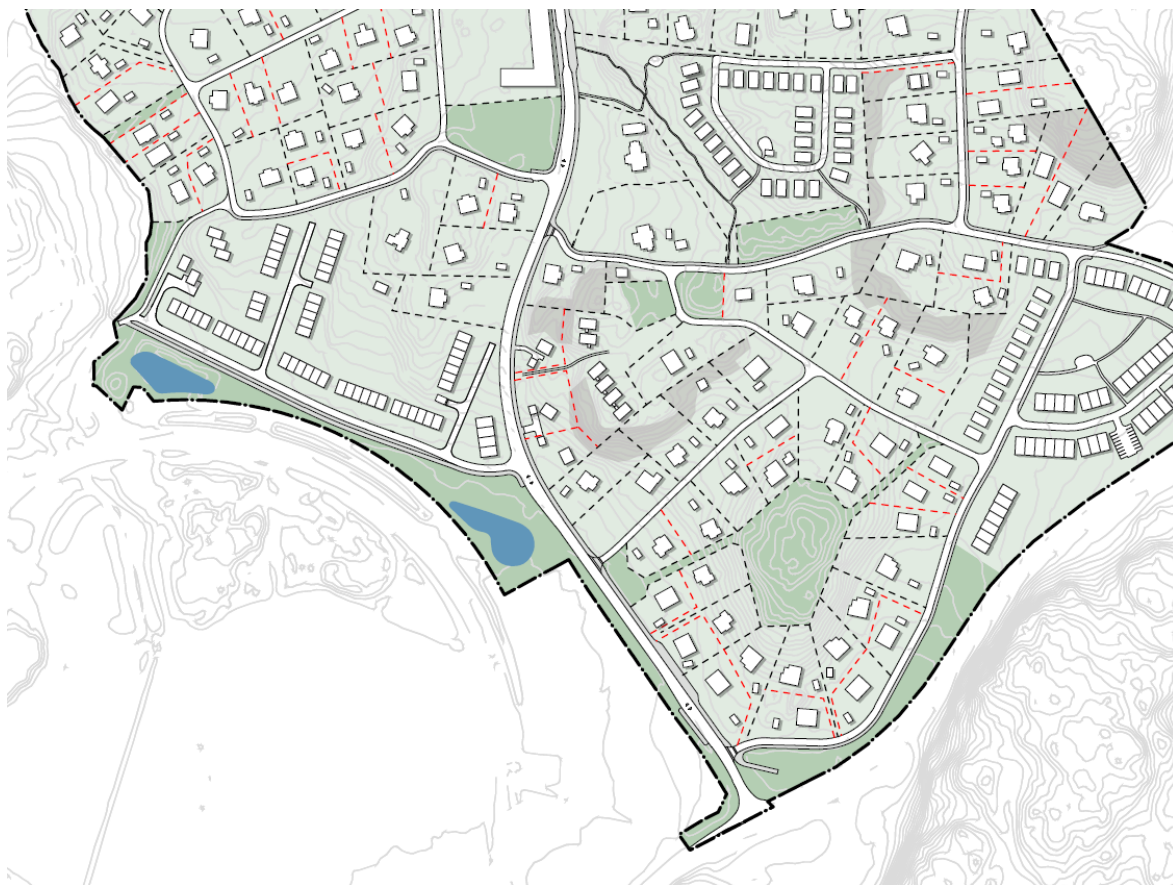
Planområdet angränsar även till detaljplanen för Norrby Södra som vann laga kraft 2025-09-26. Detaljplanen innebär att förse Norrby södra med kommunalt VA och att vägstandarden förbättras för att området ska fungera för permanentboende. I detaljplanen Norrby Södra regleras angränsande område norr om aktuellt planområde som våtmark samtidigt som de närliggande bostadsfastigheterna utmed Smultronvägen utvecklas med bland annat radhus. En separerad gång- och cykelbana ska även anläggas längs med Norrbyvägen.



Figur 5. Angränsande detaljplaner.



Figur 6. Del av plankartan för detaljplan Norrby södra, laga kraftvunnen 2025. Fotbollsplanens läge angränsar till Norrbyvägen, i nederkant av bilden.



Figur 7. Del av illustrationsplan för detaljplan Norrby södra, laga kraftvunnen 2025. Röd streckad linje visar möjliga avstyckningar av befintliga fastigheter. Norr om detaljplaneområdet för fotbollsplanen illustreras våtmarken.

4.1.4 Dagvattenstrategi

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att planarbeten ska ”Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

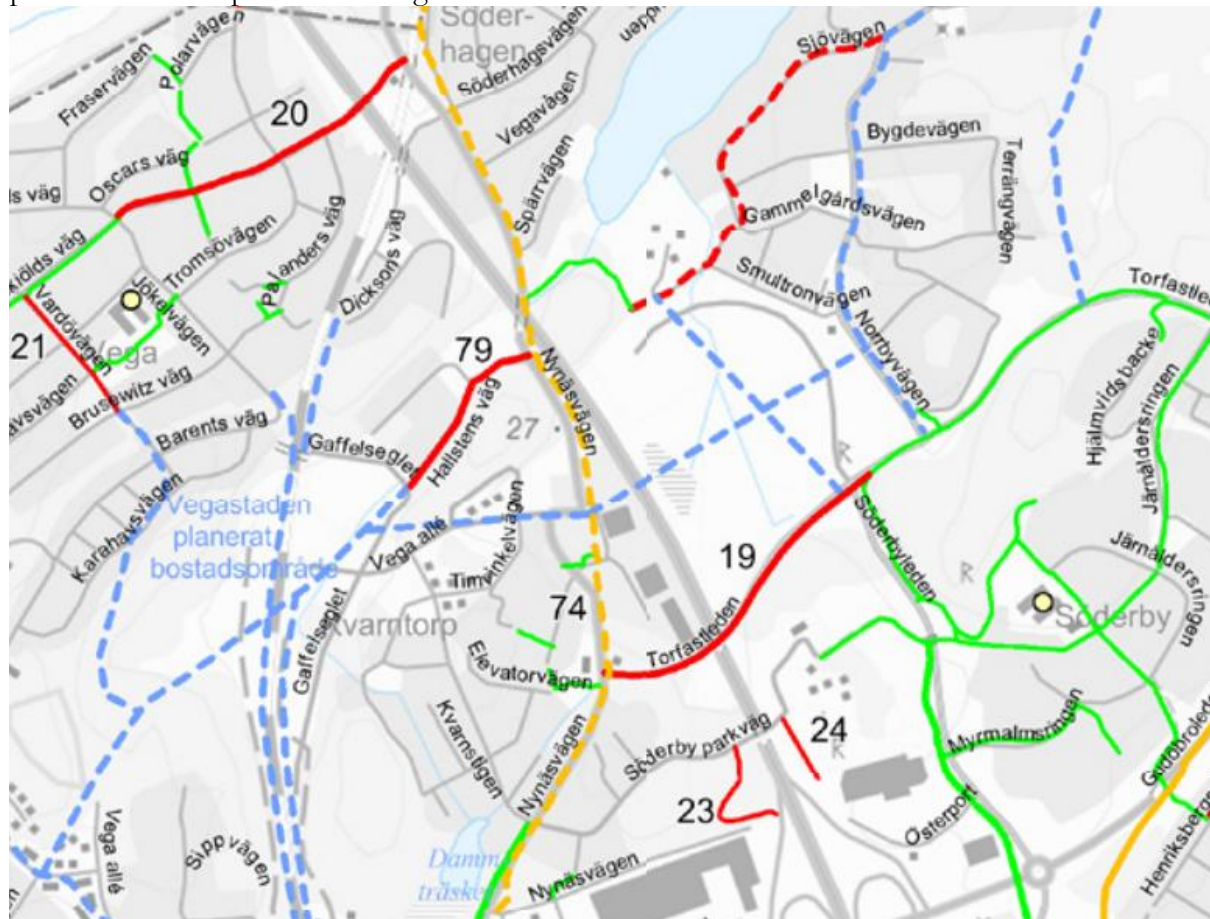
4.1.5 Trafik- och parkeringsstrategi

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

Planförslaget bedöms generera cirka 400 resor per dag, se trafikutredning. Av dessa resor görs 100 resor med bil, 150 resor med kollektivtrafik, 100 resor med cykel och 50 resor till fots.

4.1.6 Cykelplan

Kommunens cykelplan, antagen 2018, rekommenderar att ett cykelstråk mellan Norrbyvägen och Vega beaktas vid kommande planering. Både Torfastleden och Söderbyleden söder om planområdet är utpekade befintliga huvudstråk.



Figur 8. Bild från kommunens cykelplan (2018). Röd linje visar cykellänkar som saknas. Blåstreckad visar saknade länkar som bör beaktas vid planering. Idag finns cykelvägar längs Torfastleden och Söderbyleden.

4.1.7 Kommunala miljömål

2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Sveriges riksdag har därtill beslutat om 16 svenska miljömål, som utgör en gemensam riktning för det svenska miljöarbetet och som motsvarar det nationella genomförandet av de globala målen miljömassiga dimension. Kommunernas roll i arbetet för att uppnå miljömålen är att översätta de nationella målen till lokala mål och åtgärder.

De kommunala miljömålen i Haninge utgår från översiktsplanen, vars vision bland annat slår fast att kommunen ska bedriva ett aktivt miljö- och klimatarbete. Målsättningar och riktlinjer med relevans för miljöarbete och stadsbyggnad kan delas in i tre kategorier, som i korthet innebär följande:

- **Fossilfria resor och transporter.** Förutsättningar för en miljövänligare livsstil skapas genom att i planeringen främst utgå från behoven hos gående och cyklister, samt genom att främja en sammanhållen bebyggelse och en väl utbyggd kollektivtrafik.

- **Hållbar stadsutveckling.** Boendemiljöerna är attraktiva, trygga och hälsosamma. Det finns god tillgång till parker och grönytor och stadens ekosystemtjänster värnas och utvecklas. Ny bebyggelse uppförs utan risk för skada vid översvämningar och präglas av goda materialval och energihushållning. Dagvatten renas och omhändertas lokalt, i naturliknande lösningar med estetiska kvaliteter. Stadsutvecklingen bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser.
- **Rent vatten och naturens mångfald.** Långsiktig tillgång till natur- och kulturmiljöer med hög biologisk mångfald och goda rekreationsmöjligheter säkerställs. Värdefull jordbruksmark och natur bevaras. Naturmark med särskild betydelse för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband skyddas. Kommunens vatten och sjöar har god kvalitet och viktiga dricksvattenresurser beaktas.

4.2 REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.2.1 Regionplan utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050), antagen 2018, är planområdet beläget inom sekundärt bebyggelseläge där ny bebyggelse ska ge bättre förutsättningar för kollektiv- och gång- och cykeltrafik. Grönstrukturer och ytor för idrott som bidrar till bättre folkhälsa ska utvecklas och säkerställas.

4.3 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Öster om planområdet ligger Norrby där bebyggelsen främst utgörs av friliggande enbostadshus och fritidshus. Väster om planområdet är Norrby Gärde med tillhörande ängsmark det dominerande inslaget i landskapsbilden. Den öppna ängsmarken på Norrby Gärde är cirka 25 hektar stor och ger ett öppet och storskaligt landskapsrum. På Norrby gärde pågår detaljplanering av ett handelsområde vilket kommer innebära en förändring av landskapsbilden. I närheten av planområdet finns även infrastruktur som påverkar landskapsbilden, exempelvis Nynäsvägen.

4.4 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets rekreativa värden är i dagsläget låga. Runt planområdet finns vägar med gång- och cykelbanor som gör att det rör sig folk i anslutning till platsen. Detaljplanen kommer innebära en större förändring och medföra att fler människor kommer att besöka platsen. Om en handelsetablering tillkommer på Norrby gärde kommer det även att medföra en större förändring där trafiken och antalet människor som rör sig vid planområdet kommer öka markant. Ingen social konsekvensanalys har tagits fram under planarbetet. En trafikutredning har tagits fram med syfte att bland annat undersöka tillgänglighet till fotbollsplanen.

4.5 SERVICE

Det finns ingen offentlig service eller offentligt rum inom planområdet idag. Under 2024 påbörjades ett planarbete för Norrby Gärde, väster om planområdet. Detaljplanen för Norrby Gärde ska utreda handelsändamål.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 Fornlämningar

Det finns en fornlämning i form av en runsten (Österhaninge 117:1) identifierad av Riksantikvarieämbetet i planområdets sydvästra del. Runsten 1,71 m h, 1,53 m br och 0,24-0,08 m tj (N-S). Runorna är 13-10 cm h. Den ristade sidan vändes åt vänster. Texten är delvis oläslig på grund av att stenen är söndervittrad i ytan. Texten tolkas: "Trofast lät resa denna sten efter Halvdan, sin son". Söderut, på andra sidan Torfastleden, finns en utpekad värdefull kulturmiljö Söderby Gård – säteri bildat på 1600-talet men med anor från järnåldern. Den del av området som ligger närmast aktuellt planområde består av skog och är inte inventerat.

4.6.2 Kulturlandskap

Marken inom planområdet utgörs av gammal jordbruksmark. Enligt kommunens häradssekonomiska karta från tidigt 1900-tal ingick marken vid den tiden i ett större sammanhängande jordbrukslandskap som sträckte sig över dåvarande Vega, Norrby och Söderby. Ännu på 1960-talet var landskapet i stort sett intakt. Sedan dess har kommunen vuxit kraftigt och de omkringliggande jordbruksmarkerna i Vega, Norrby, Söderby och Vendelsö är numera alla bebyggda. Där syns få, eller inga, spår av dåtidens landskap. Norrby gårde utgör därmed en sista kvarvarande rest, som vittnar om äldre tiders jordbruk i området. På så vis kan Norrby gårde tillskrivas ett visst kulturhistoriskt värde. Även de öppna diken som finns på platsen idag har ett visst kulturhistoriskt värde, då de visar på en fas i jordbrukets historia när öppna diken anlades i stor skala för att dränera jordbruksmark.

4.7 TRAFIK

4.7.1 Gator och trafik

Planområdet ligger tillgängligt för alla trafikslag. Det finns trafikseparerade och upplysta gång- och cykelvägar på Torfastleden och på Söderbyleden, som binder ihop planområdet med de omkringliggande kommundelarna. I samband med genomförandet av detaljplanen för Norrby södra kommer en gång- och cykelväg anläggas utmed Norrbyvägen.



Figur 9. Rosa= befintliga gång- och cykelbanor. Turkos= planerad gång- och cykelbana i detaljplan för Norrby södra.

4.7.2 Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 2 kilometer öster om Vegas pendeltågsstation. Närmsta busshållplats finns på Norrbyvägen (hållplats Smultronvägen), precis intill planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 836 som avgår en gång i timmen mellan Norrby och Vega station.

4.7.3 Parkering

Vid en fullt utbyggd anläggning enligt detaljplaneförslaget uppskattas antalet personer (besökare, anställda och spelare) som samtidigt uppehåller sig på anläggningen till högst 250. Parkeringsbehovet för fotbollsanläggningen beräknas preliminärt att vara 50 bilparkeringsplatser, 30 cykelparkeringsplatser samt bussparkering för bortalag. Detaljplaneförslaget inbegriper tillräckligt med plats för att parkeringsbehovet ska kunna uppfyllas inom planområdet.

4.8 TEKNIK

4.8.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunala vatten- och avloppsverksamhetsområdet och inga befintliga VA-ledningar finns inom planområdet.

4.8.2 Dagvatten

Inom planområdet finns inga dagvattenledningar, men det finns diken där dagvatten rinner vidare mot recipienten Drevviken.

4.8.3 Energi och fjärrvärme

Då planområdet i dagsläget är obebyggt finns det ingen befintlig energiförsörjning eller elledningar.

4.8.4 Avfall

Avfallshantering sköts enligt Södertörnskommunernas avfallsplan 2021-2030 och kommunens renhållningsföreskrifter. Närmaste återvinningsstation ligger cirka 800 meter nordväst om planområdet, där förpackningar och trycksaker omhändertas.

4.8.5 Övriga ledningar

I närheten av planområdet finns teleledningar tillhörande Skanova AB.

4.9 MILJÖ OCH NATUR

4.9.1 Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner via befintligt dikessystem mot Norrby gärde och vidare till recipienten Drevviken (SE656793-163709), som avvattnas mot Kalvfjärden (SE591280-182070). I dagsläget omhändertar Norrby gärde avrinning från stora områden uppströms. Denna funktion, att omhänderta och rena dagvatten, behöver säkerställas på Norrby gärde i planeringen av handelsområdet.

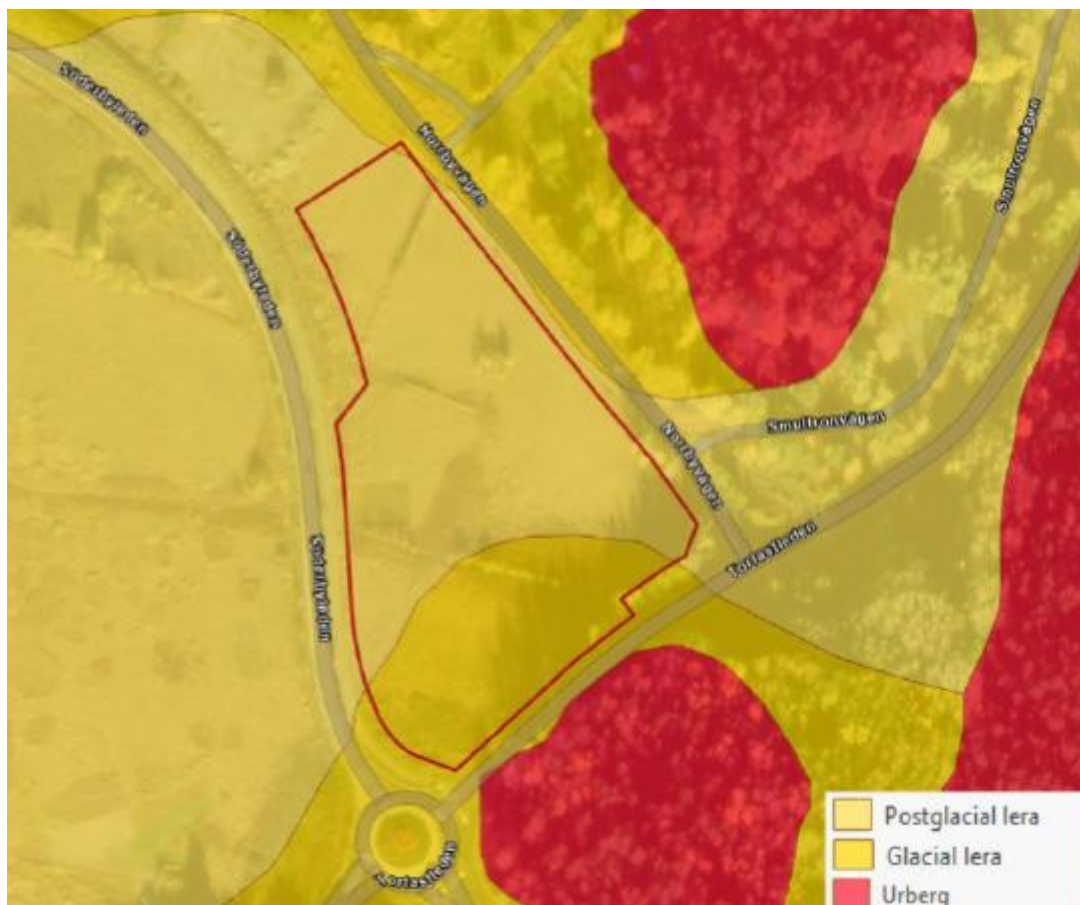
I den angränsande detaljplanen för Norrby södra, laga kraftvunnen 2025, regleras området norr om aktuellt planområde som våtmark. Dagvatten från Norrby Södra ska fortsättningsvis ledas bort till Norrby gärde genom befintliga diken. Befintliga diken inom planområdet används för att leda bort vatten uppströms från Norrby södra. I planområdets västra del finns en trumma under Söderbyleden som leder dagvatten från aktuellt planområde vidare till Norrby gärde.

Det finns inga inmätningar av befintliga diken eller flöden i diken men i samband med planerad bebyggelse behöver det säkerställas att diken kan läggas om runt ny bebyggelse utan att kapaciteten i diken försämras. Befintliga diken är i dagsläget smala och kraftigt bevuxna vilket innebär att de inte bedöms ha möjlighet att avleda några större flöden från uppströms områden. Troligtvis sker bräddning av diken redan vid måttliga regn och avrinning sker i stället på bred front över markytan mot trumman i västra delen av planområdet. I samband med omläggning föreslås därför att diken breddas för att klara avledning av ett 20-årsregn från uppströms områden.

4.9.2 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken av postglacial och glacial lera med låg genomsläpplighet. En geoteknisk utredning har tagits fram under planarbetet. Utredningen bekräftar SGU:s underlag och jorddjupet inom planområdet är mellan 10 och 20 meter.

Jordlagerföljden är generellt som följande: ca. 1–1,5 meter torrskorpelera (Let) ovanpå ca. 8 – 15 meter varvig lera (ställvis finsandig siltig lera eller lera med skikt) ovanpå sandig friktionsjord ovanpå morän ovan berg. I planområdets södra och sydöstra del mot Torfastleden minskar lermäktigheten. Utförda stabilitetsberäkningar visar på att anläggning av fotbollsplan på nivå +25 och parkering på nivå +26 samt med dräneringsdiken uppnår erforderlig säkerhetsfaktor mot skred.



Figur 10. Jordarter (SGU 2024, samt bearbetning av Norconsult 2024).

4.9.3 Hydrologiska förutsättningar

Planområdet omfattas inte av grundvattenförekomst och det är inte inom skyddszon för grundvatten. I VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är området inom ett modellerat tillrinningsområde för grundvattenförekomster, vilket innebär att vatten som avrinner från planområdet når andra vattensystem nedströms, som i sin tur bidrar till grundvattenbildningen.

Inom planområdet finns öppna markavvattningsdiken, som enligt historiska ortofoton har funnits på platsen under lång tid. Dikena är anlagda och de har varit beroende av kontinuerlig skötsel för att bibehålla sin vattenavledande funktion. De är således inte att betrakta som vattendrag på så sätt som avses i 7 kap. 13 § miljöbalken, och de omfattas därmed inte av strandskydd.

4.9.4 Grönområde

Planområdet omfattas inte av kommunens grönsstruktur i översiktsplanen. Det är inte utpekat som del av något naturvärdesobjekt i kommunens Ekodatabas och det ingår inte i kommunens spridningssamband för barr- och blandskogsarter, eller för arter knutna till ädellövträd.

4.9.5 Rekreation

Planområdet, och Norrby gårde i stort, är inte utpekat som del av kommunens områdesnatur. Det är inte en målpunkt för vardagsrekreation och det går inte några betydande rekreationsstråk genom planområdet. Marken inom planområdet är våt och gräset växer högt och tätt utan skötsel, vilket sammantaget gör ytan olämplig för rekreationsändamål.

4.9.6 Naturvärden

Planområdet saknar naturskydd och skyddsvärda träd. I en ekosystemtjänstkartläggning (Ekologigruppen, 2016) bedömdes Norrby gärde ha viss betydelse för biologisk mångfald, med låg värdering på en fyrgradig skala.

Inventeringar i samband med detaljplanen för Norrby södra, laga kraftvunnen 2025, har inkluderat delar av aktuellt planområde. Fladdermusstudier (Nattbakka, 2022) visade att fladdermöss främst rör sig längs Drevviken och skogskanter, medan Norrbyvägen utgör en barriär. Fågelinventeringen (Ekologigruppen, 2022) identifierade 21 naturvårdsrelevanta arter, varav få observerades vid Norrby gärde. Endast sånglärka bedömdes häcka i närområdet och planområdet anses ha ett lågt värde för fågellivet.

Vid en groddjursinventering (Ekologigruppen, 2022) hittades mindre vattensalamander i en dagvattendamm vid Söderbyleden, delvis inom planområdet. Arten är fridlyst men dess livsmiljö omfattas inte av skydd. För dess fortlevnad är det viktigt att dammens funktion bevaras, och den planeras att byggas om inom ramen för detaljplanen för Norrby södra.

4.10 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

4.10.1 Luft

Översiktliga luftföroreningskartor från östra Sveriges luftvårdsförbund visar på låga eller mycket låga värden inom planområdet, för både partiklar (pm₁₀) och för kvävedioxid (NO₂) på års- och dagsbasis. Miljökvalitetsnormerna för luft nås i nuläget med god marginal. Det finns inte några betydande utsläppskällor för växthusgaser inom planområdet idag.

4.10.2 Vatten

Planområdets recipient för dagvatten är Drevviken. Drevviken omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Drevvikens ekologiska status är idag klassad som otillfredsställande på grund av övergödning. God ekologisk status ska uppnås år 2033. Den kemiska statusen är klassad som ”uppnår ej god status”. God kemisk ytvattenstatus ska senast uppnås år 2027 undantaget kvicksilver och polybromerade difenyleterar (PBDE).

4.10.3 Buller

Miljökvalitetsnormen för buller grundar sig på ett EG-direktiv om omgivningsbuller, vilket införlivades i svensk lagstiftning genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen fastställer krav på att buller från vägar och järnvägar ska kartläggas och att åtgärdsprogram ska upprättas. Detta gäller särskilt för kommuner med en befolkning över 100 000 invånare samt för vägar där trafiktätheten överstiger tre miljoner fordon per år. Syftet är att identifiera och hantera bullerrelaterade problem för att minska dess påverkan på människors hälsa och livsmiljö. Detaljplanen kommer innebära en ökning av antalet trafikrörelser till planområdet, men den bedöms inte påverka möjligheterna till att uppfylla miljökvalitetsnormerna för buller.

4.11 RIKSINTRESSE

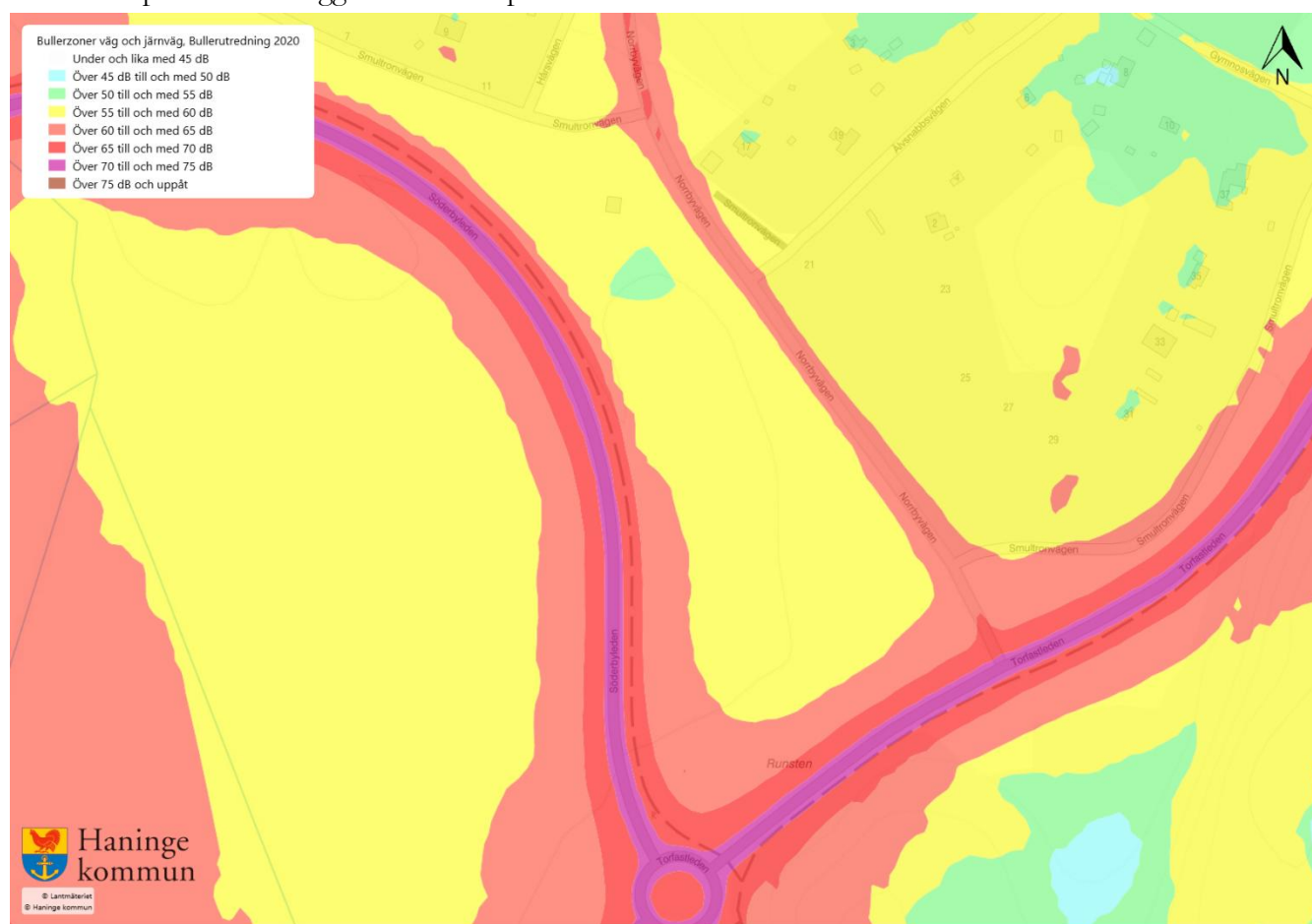
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

4.12 HÄLSA OCH MILJÖ

4.12.1 Omgivningsbuller

Planområdet ligger inklämt mellan vägar (Torfastleden, Söderbyleden och Norrbyvägen) och är därmed bullerutsatt. Söderbyledens och Torfastledens skyltade hastighet är 60 km/h, medan Norrbyvägen har en hastighetsbegränsning om 50 km/h. Det är ca 400m till väg 73, som också bidrar med omgivningsbuller. Enligt kommunens övergripande bullerkartering utsätts planområdet för trafikbuller upp till 70 dBA ekvivalentnivå från de intilliggande vägarna, och i de centrala delarna av planområdet uppgår bullernivåerna till över 60dBA.

Under planarbetet för Norrby södra har en trafikanalys samt trafikbullerutredning tagits fram med prognos om framtida flöden längs med vägarna som är i det aktuella planområdets omgivning. Enligt bullerutredningen (Tyréns, 2022-10-24), som utgår från tillkommande personbilstrafik och det standardförbättrade gatunätet i Norrby södra, är trafikbullret högst längs med Torfastleden där beräknad ljudutbredning uppgår till 70-75 dB ekvivalentnivå. I de centrala delarna av planområdet ligger bullernivå på 55-60 dB ekvivalentnivå.



Figur 11. Översiktlig bullerkartering på vägnätet över området, 2020. Haninge kommun.

Den tänkta fotbollsplanen som planförslaget möjliggör kan samtidigt vara störande för närboende. Närmaste bostadshus ligger cirka 90 meter öster om planområdet, på andra sidan Norrbyvägen. Avståndet understiger riktvärdet på 100 meter i Naturvårdsverkets **tillsynsvägleddning om buller från idrottsplatser**, reviderad 2022-11-28. De planerade bostäderna längs med Norrbyvägen är enligt Tyréns bullerprognos utan idrottsanläggningen redan utsatta för buller högre än 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå som är angivna riktvärden i Naturvårdsverkets vägleddning (se nedan).

Ungefärligt avstånd från sidlinjen eller motsvarande till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher
<50 m	Grön	Gul	Orange
50 – 100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Figur 12. Utdrag ur Naturvårdsverkets tillsynsvägledning.

Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.
Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.
Orange zon – viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.

I bullerutredningen (Norconsult, 2024-11-01) framtagen i samband med planarbetet tillämpas dessa regelverk/vägledningar:

1) Boverkets rapport 2020:22 ”Buller från idrottsplatser – En vägledning” gällande buller från sportutövning och publik. Rapporten innehåller följande formulering angående risk för olägenhet orsakad av idrottsplatser: ”Ljudnivån från idrottsplatser varierar. Vid intensiv användning, exempelvis vid matcher, är det inte ovanligt att ekvivalent ljudnivå omkring 30 meter från idrottsplatsen uppgår till 50 – 55 dBA. Maximalnivån vid ljudtoppar från spelare och publik kan vara omkring 80 dBA och ibland ännu högre. Vid sådana nivåer kan möjligheten att föra ostörda samtal påverkas. Det kan innebära betydande risk för olägenhet om boende exponeras för sådana nivåer. Forskning saknas om exponering för ljud från idrottsplatser. Men risk för olägenhet för människors hälsa kan antas förekomma vid ekvivalenta nivåer enligt ovan.”

2) Naturvårdsverkets ”Vägledning och riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder”.

	Bostads fasad (Leq _{24h})	Bostads uteplats (Leq _{24h})	Bostads uteplats (L _{max})
Buller från väg	55 dBA	~ 55 dBA ^{II}	70 dBA ^I
Buller från spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA ^I

^I Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme, dag och kväll (kl. 06 - 22)¹.

^{II} Varken propositionen eller praxis har någon tydlig angivelse för vägbuller vid uteplats. Enligt Naturvårdsverket är en tänkbar nivå för att nå en god miljö kvalitet 55 dBA Leq_{24h} (samma som för spår samt ambitionsnivå enligt anknytande dokument från centrala myndigheter²). Det kan även noteras att 50 dBA Leq bör underskridas vid en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att undvika olägenhet för människors hälsa enligt trafikbullerförordningen.

Figur 13. Utdrag ur Naturvårdsverkets ”Vägledning och riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder”.

3) Naturvårdsverkets rapport 6538 ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” för övriga ljud från teknisk utrustning såsom maskiner, gräsklippning och ventilationsanläggningar. Detta gäller även installation vid alla slags byggnader.

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) samt lör-,sön- och helgdag (06-18)	L _{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhets- bedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Utöver detta gäller: • Maximala ljudnivåer (L_{Fmax} > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. • Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA. • I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.			

Figur 14. Utdrag ur Naturvårdsverkets "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller".

Med det stående placeringsalternativet är kortaste avståndet från bollplan till bostadsbebyggelse ca 60m. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå dagtid från idrottsverksamheten vid närliggande bebyggelse är 40 dBA och högsta maximala ljudnivå är 71 dBA. Högsta maximala ljudnivå alstras av domarvisslan, maximalnivå från endast fotbollsspelare är 46 dBA. Förslaget innebär goda möjligheter att planera läktare, teknikbyggnader och omklädning så att dessa skärmar buller mot de mest exponerade bostäderna. I modellen finns några enkla volymer som tydligt illustrerar att det går att få god skärmande effekt.

Det bedöms inte vara någon skillnad i trafikbullersituationen mellan de båda förslagen gällande närliggande bostäder. Påverkan på ljudnivå från Norrbyvägen med prognosflöden med respektive utan idrottsanläggningen bedöms vara mindre än 0.5 dB och därmed inte innebära någon signifikant påverkan på bostäderna.

Trafikbullernivån inom anläggningen kommer i båda förslagen vara mellan 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå och ställvis över 70 dBA maximal ljudnivå vilket inte är en optimal ljudmiljö för talkommunikation. Det bedöms dock inte vara skadliga nivåer för tillfällig vistelse.

Kommunen bedömer att det sällan kommer vara mer än 200 åskådare på matcherna eftersom anläggningen är anpassad för tävlingsfotboll till och med division 2. Vad gäller ljud från åskådare bedömer kommunen att störst påverkan kommer från cuper som spelas i de yngre åldrarna, där många matcher pågår samtidigt och läktarna kan vara fullbelagda. Den här typen av cuper kan komma att bedrivas på Norrby gärde högst tre gånger per år.

4.12.2 Ljusstörning

En ljusstörningsutredning har tagits fram under planarbetet med syfte att undersöka möjliga negativa effekter av idrottsplatsens belysning på de närliggande bostäderna och biltrafik.

De riktvärdena för belysning för 11-spelsplaner för spel upp till division 2 anges i Svenska fotbollsforbundets måttbok och rekommendationer. Detta innebär en horisontell medelbelysningsstyrka på 200 lux. För att spelarna och åskådare enkelt ska kunna följa bollens rörelse från alla riktningar bör ljuset vara jämnt över planen. Utifrån ljusinstallationerna inom kommunens befintliga fotbollsplaner undersöks även en ljusstyrka på 250 lux fördelade på tre till fyra 15 meter höga stolpar på varje långsida.

I dagsläget finns det inga lagar som reglerar hur mycket ljus som får finnas i ett bostadsområde. Däremot finns det rekommendationer och standarder. Europa-standard SS-EN 12464-2 anger ljusföroreningsklasser, som avser ljusstörning för människor och natur i fyra olika miljözoner. Riktvärdena gällande zon E3 har använts i beräkningen.

Miljözon	Belysningsstyrka på fastigheter		Ljusstyrka från ljuskälla		Uppåtriktat ljus	Fasad-luminans	Skylt-luminans
	<i>E_v</i>		<i>I</i>		<i>ULR</i>	<i>L_b</i>	<i>L_s</i>
	[max]	[rek.]	[max]	[rek.]	[max]	[max]	[max]
E1	2	0	2500	0	0	0	50
E2	5	1	7500	500	5	5	400
E3	10	2	10000	1000	15	10	800
E4	25	5	25000	2500	25	25	1000

Figur 15. Miljözoner enligt Europa-standard SS-EN 12464.2.

E1: utgörs av mörka områden, som landsbygdsområde eller nationalparker och andra skyddade områden med inget eller väldigt svagt omgivningsljus

E2: utgörs av områden med allmänt svagt omgivningsljus, såsom industri- eller bostadsområden på landsbygden

E3: utgörs av områden med medelstarkt omgivningsljus, till exempel samhällen, industri- eller bostadsområden i förorter

E4: utgörs av områden med starkt omgivningsljus, såsom stadskärnor och handelsområden

Med 15 meters masthöjd och ljusnivå på 250 lux överstigs maxgränsen för ljuspåverkan på bostadsfasaderna inom 4 fastigheter närmaste fotbollsplanen. Upp till 7 ytterligare fastigheter utsätts för ljusstyrka över den rekommenderade gränsen på 2 lux beroende på fotbollsplanens placering.

Modelleringen med 18 meter masthöjd och 200 lux och den stående placeringen ger minst ljuspåverkan på de omgivande bostäderna. Bebyggelse inom 7 fastigheter får ett värde över den rekommenderade gränsen men fortfarande under maxgränsen för ljusnivå på 10 lux. För planområdet gäller en generell bestämmelse om att belysning av fotbollsplan ska monteras och riktas så att närliggande bostäder inte bländas eller störs, syftet med bestämmelsen är att säkerställa att rätt val belysning görs som inte störningar mot omgivningen uppkommer.

4.12.3 Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon led för transporter med farligt gods. Väg 73 är primär led för farligt gods, men ligger ca 400m från planområdet.

4.12.4 Föroreningar

Det påvisas inte någon identifierad eller misstänkt förorenad mark inom planområdet.

4.12.5 Risk för översvämning

I kommunens klimat- och sårbarhetsanalys framtagen 2021 är planområdet del av ett utpekade område som är utsatt för kraftig nederbörd. Större delen av området ingår även i Länsstyrelsens dynamiska skyfallskartering som kan översvämmas vid ett 100-årsregn. I DHI-Structors skyfallsanalys daterad 2014 utgörs en del av planområdet av en avrinningsväg västerut mot Norrby gårde. Analysen rekommenderar att avrinningsvägar generellt inte ska bebyggas.

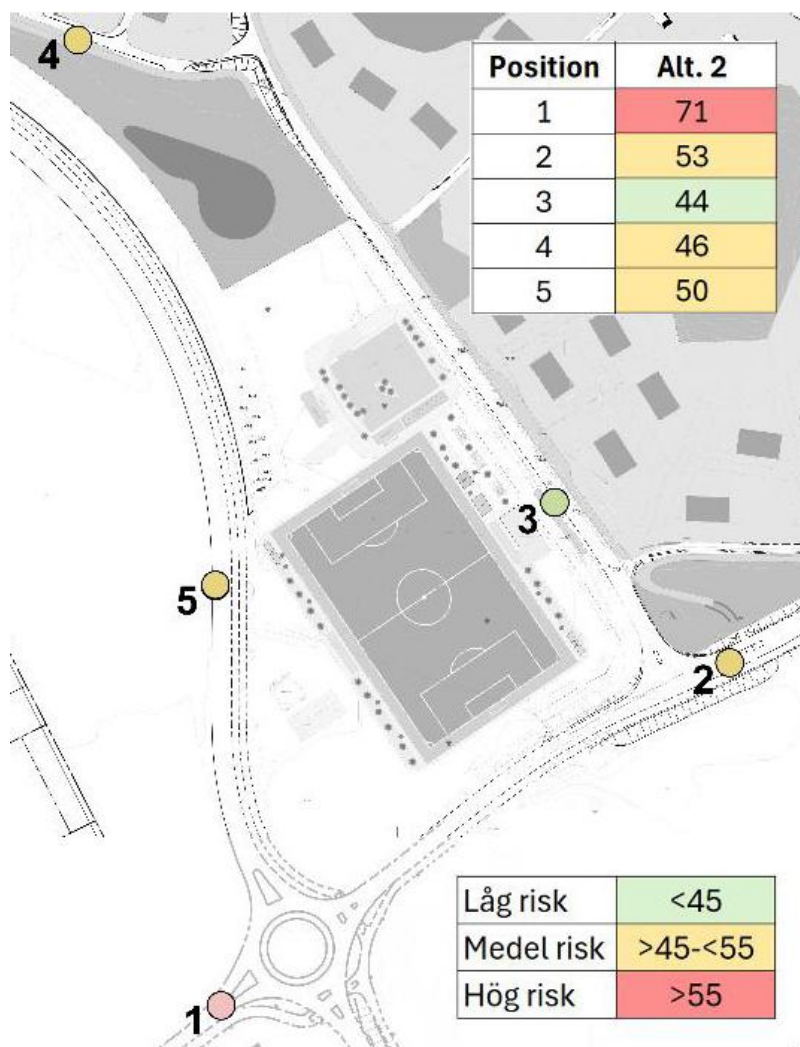
Inför granskning har en skyfallsanalys tagits fram (Tyréns 2025). Analysen visar utifrån ett klimatanpassat 100-årsregn att vatten leds bort via diken runt fotbollsplanen och parkeringen, utan att orsaka skada på bebyggelsen inom planområdet.

På delar av fotbollsplanen kan upp till 10 cm vatten samlas eftersom den är plan, men detta utgör ingen risk för hälsa eller liv då ytorna är små och inte avsedda för längre vistelse.

För framtida åtgärder rekommenderas att öka kapaciteten i kulvert- och dikesystem nedströms. Kulvertarna under Söderbyleden nordväst om området har otillräcklig kapacitet, vilket leder till översvämning och att vatten rinner över vägen. Detta orsakar framkomlighetsproblem med vattendjup på 0,4–0,5 meter.

4.12.6 Risk för olyckor

Ljusinstallationen inom idrottsanläggningar kan orsaka bländning, vilket utgör en trafiksäkerhetsrisk. Ljustörningutredningen har därför studerat risk för trafikbländning vid fem punkter längs de fyra vägarna omkring planområdet. Med 18 meter höga armaturer och en stående fotbollsplan, i enlighet med figur 16, är ljusnivåer på Smultronvägen och Söderbyleden acceptabla. Risken kvarstår på de övriga vägarna där störst risk identifieras vid cirkulationsplatsen Torfastleden-Söderbyleden.



Figur 16. Risk för trafikbländning utifrån alternativet med stående fotbollsplan (Norconsult 2024).

4.12.7 Risk för ras, skred och erosion

Planområdet är inte lokaliserat inom ett område med förhöjd risk för ras, skred eller erosion.

4.12.8 Radon

Radonnivån inom planområdet är inte förhöjd enligt kommunens radonriskkartering.

4.13 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITEL MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

4.13.1 Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § i miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Avgörande för bedömningen i frågan är om marken inom planområdet är att betrakta som jordbruksmark och om den i sådana fall är brukningsvärd.

Marken inom planområdet utgörs av gammal och ej längre brukad åkermark (av klass 4 enligt åkermarksgraderingen från 1976). I Jordbruksverkets blockdatabas är marken inte utpekad som jordbruksblock och fastigheten är inte taxerad som lantbruksenhet. Att marken för närvarande är tagen ur produktion påverkar dock inte nödvändigtvis bedömningen om marken är brukningsvärd eller om den på längre sikt anses lämpad för jordbruksproduktion. Kommunen betonar dock att marken inom planområdet inte längre kan betraktas som jordbruksmark. Historiska ortofoton och annan dokumentation visar att marken inte har brukats för jordbruksändamål på minst 50 år. Området är idag igenväxt och saknar de strukturer som är typiska för aktiv jordbruksmark. Planområdet är dessutom omgivet av vägar, bebyggelse och annan infrastruktur, vilket innebär att marken inte längre är en del av ett brukningssammanhang. Naturvårdsverkets Handbok 2012:1 (avsnitt 6.5.1) anger att vid oklarheter om markanvändningen är tidsaspekten för när marken senast brukades av betydelse. Med hänvisning till denna vägledning och till kommunens långsiktiga planeringsunderlag, där området pekas ut som företagsområde och stadsbygd, gör kommunen bedömningen att marken inte längre omfattas av definitionen av jordbruksmark enligt miljöbalken och att marken inte ska betraktas som jordbruksmark. Därmed kan även befintliga diken inom planområdet inte anses omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1.1 Fastighetsägare

Söderby Huvudgård 2:1 – Haninge kommun

5.1.2 Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet

5.2 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Under rubriken "Detaljplanens konsekvenser" redovisas dels aktuella planbestämmelser, dels vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planläggningen leder till för varje enskild fastighet.

Förklaringen till beteckningarna finns under rubriken "3. Motiv till detaljplanens regleringar". De generella planbestämmelserna som reglerar samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet redovisas nedan i punktform.

5.2.1 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet ska redovisas enligt PBL. Planområdet utgörs av del av fastigheten Söderby Huvudgård 2:1.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser
Söderby Huvudgård 2:1	R ₁ , E, n ₁ , prickmark Ett område i sydvästra delen av planområdet är reglerat med prickmark, detta för att skydda den fornlämning som finns på platsen.	Ny fastighet inom planområdet kan bildas.

5.3 TEKNISKA FRÅGOR

5.3.1 Tekniska åtgärder

För att begränsa risk för bländning bör asymmetriska, bestyckade armaturer installeras inom anläggningen. Minimum masthöjd på 18 meter rekommenderas av ljusstörningsutredningen. Tändning av belysningsanläggningen rekommenderas i flera steg eller vara möjlig att ljusreglera för att anpassa belysningsnivån efter aktivitet.

5.3.2 Vatten, spillvatten och dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Fastighetsägaren som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

5.3.3 Energi

Fastighetsägaren ansvarar för fortsatt anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

5.3.4 Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med Södertörnskommunernas avfallsplan 2021–2030.

5.3.5 Övriga ledningar

Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt av den initierande parten eller om annan överenskommelse skett, men flytten utförs av ledningsägaren. Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägaren för.

5.4.2 Drift allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

5.4.3 Drift vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar för drift av den allmänna VA-anläggningen. Utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

5.4.4 Gatukostnader

Gatukostnad kommer inte tas ut.

5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.5.1 Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar.

5.5.2 Tidplan

Plansamråd: kvartal 2 2025

Granskning: kvartal 1 2026

Kommunstyrelsens antagande: kvartal 2 2026

6. KONSEKVENSER

I planbeskrivningen redovisas de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Kommunens ställningstagande och motivering om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

6.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades 2023-10-24, därmed tillämpas 6 kap Miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen

samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden, sociala värden eller kulturella värden negativt i någon större utsträckning. Kommunen bedömer därför att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen strategisk miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning.

6.1.2 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

Prickmark används för att styra bort bebyggelse från fornlämningen inom planområdet. Fornlämningen bör tillfälligt stängslas in under byggtiden för att skydda den vid markarbeten.

6.2 RIKSINTRESSE

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 Luft

Detaljplanen medför en ökad trafikmängd men trafiken i området leder inte till att miljö kvalitetsnormer för luft eller miljömålet för frisk luft äventyras.

6.3.2 Vatten

Befintliga avvattningsdiken inom planområdet kommer delvis att påverkas. Den tänkta fotbollsplanen planeras att anläggas med konstgräs. Konstgräsplaner läcker mikroplaster, dvs små plastpartiklar, som riskerar att spridas vidare via dagvatten, vilket behöver hanteras. Konstgräsplaner innebär risk för spridning av mikroplaster och andra negativa miljöeffekter, varför placeringen i närheten av Drevviken är känslig. Kunskaperna om mikroplaster och dess miljöeffekter har ökat på senare år, men det finns fortfarande stora kunskapsluckor om miljöriskerna med mikroplaster och konstgräsplaner. Konstgräsplaner sprider med all säkerhet mikroplaster trots vidtagna försiktighetsåtgärder och mer miljövänliga materialval. Mikroplaster sprids från konstgräsets plastfibrer, svikt-pad och gummigranulat. På nationell nivå är utsläppen betydande och sammantaget utgör konstgräsplaner den näst största källan till utsläpp av mikroplaster, efter vägtrafiken. Uppgifter om hur stora utsläpp av mikroplaster som sker från en 11-spelsplan varierar, men de beräknas vara i storleksordningen 0,5-3 ton per plan och år. Mindre partiklar av mikroplast kan också spridas från slitage av fibrer och mattans underrede. Spridning från slitage av fibrer tycks öka med materialets ålder. Tidigare utredningar har därför rekommenderat att ett byte av ytskiktet bör genomföras så snart mattan visar tecken på nedbrytning och krackelering (vanligtvis efter 10-15 år). Det tar mycket lång tid för mikroplaster att brytas ned naturligt, och vid spridning kommer de därför att ansamlas i miljön. Mikroplaster är vanligt förekommande i yt- och dagvatten. Avslutningsvis bör det påpekas att konstgräsmattor och fyllnadsmaterialet urlakas och läcker andra kemiska ämnen, främst zink och PAH:er. I tidigare utredningar har regelbundna lakteter rekommenderats. Det rekommenderas även här. För att undvika spridning av urlakade föroreningar kan ett tätskikt installeras under planen, som samlar upp lakvatten för vidare rening, innan avledning mot recipienten.

Konstgräsplaner sprider mikroplaster. Det tar mycket lång tid för sådana partiklar att brytas ned naturligt. Kommunen vidtar flera försiktighetsåtgärder vid drift och skötsel för att förhindra spridning av mikroplaster och fotbollsplanen ska anläggas med annat fyllnadsmaterial än gummi-/plastgranulat. Spridning av mikroplaster till följd av slitage ökar med materialets ålder. Därför rekommenderas byte av konstgräsplanens ytskikt så snart tecken på nedbrytning och krackelering uppvisas (vanligtvis efter 10-15 år).

Resultatet av utförda föroreningsberäkningar visar att ett genomförande av detaljplanen bidrar till ökade föroreningshalter och -mängder i utgående dagvatten från planområdet (Norconsult, 2024). Dagvattenutredningen betonar dock att den stora procentuella ökningen av exempelvis antracen och kvicksilver inte nödvändigtvis innebär att föroreningsmängderna är stora, utan snarare att befintliga nivåer är mycket låga. Det framgår att planområdet utgör cirka 0,37 % av delavrinningsområdet till Norrby gärde, samt cirka 0,01 % av hela Drevvikens avrinningsområde.

I samband med framtagandet av Haninges Stadsutvecklingsplan utreddes förutsättningarna kring dagvatten inom Norrby gärdes avrinningsområde (Geosigma, 2018). När utsläppsökningen från fotbollsplanen sätts i relation till de samlade utsläppen inom avrinningsområdet för Norrby gärde och hela Drevviken, så blir det tydligt att förändringen i sammanhanget är mycket liten. Halterna i utgående dagvatten från fotbollsplanen är relativt låga och för prioriterade ämnen i den sämsta statusklassen är halterna lägre än gränsvärdena för kemisk ytvattenstatus enligt HVMFS 2019:25.

Kommunens bedömning, utifrån ovan angivna resonemang, är att den ökning som detaljplanen medför är så liten att den inte ger upphov till en mätbar ökning av de lösta halterna i recipienten. Enligt VISS beror överskridandet av Drevvikens kemiska status avseende kvicksilver och antracen på höga halter i sediment respektive biota. Det är svårt att beräkna hur avrunnet vatten från fotbollsplanen påverkar uppmätt halt på dessa ställen, men även där bedömer kommunen att detaljplanen sannolikt inte leder till en mätbar försämring. Detaljplanen anses därför inte försämrat Drevvikens status eller äventyra möjligheterna att uppnå god status i framtiden.

Föreslagna reningsåtgärder (se avsnitt 6.4.1) bedöms ha god reningseffekt och vara rimliga med hänsyn till den markanvändning som planeras. Planförslaget innehåller inga specifika ytor reserverade för lokalt omhändertagande av dagvatten, men tillräckligt med yta finns för de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen och även ytterligare åtgärder om så skulle krävas för att följa miljö kvalitetsnormerna. Utöver detta planeras för större vattenvårdsåtgärder i linje med Drevvikens lokala åtgärdsprogram på andra platser i kommunen. Dessa åtgärder ligger utanför det aktuella planområdet och detaljplanen är inte beroende av dem, men de väntas sammantaget bidra till påtagligt minskade utsläpp av partikelbundna föroreningar i Drevviken.

6.3.3 Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller, samtidigt kan höga ljud från en fotbollsplan vara störande för närboende. Närmaste bostadshus ligger cirka 90 meter öster om planområdet, på andra sidan Norrbyvägen. Avståndet understiger riktvärdet på 100 meter enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser. Idrottsplatsens lokalisering och utformning behöver vara sådan att gällande riktlinjer, samt kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa, uppfylls.

6.4 HÄLSA OCH MILJÖ

6.4.1 Dagvatten

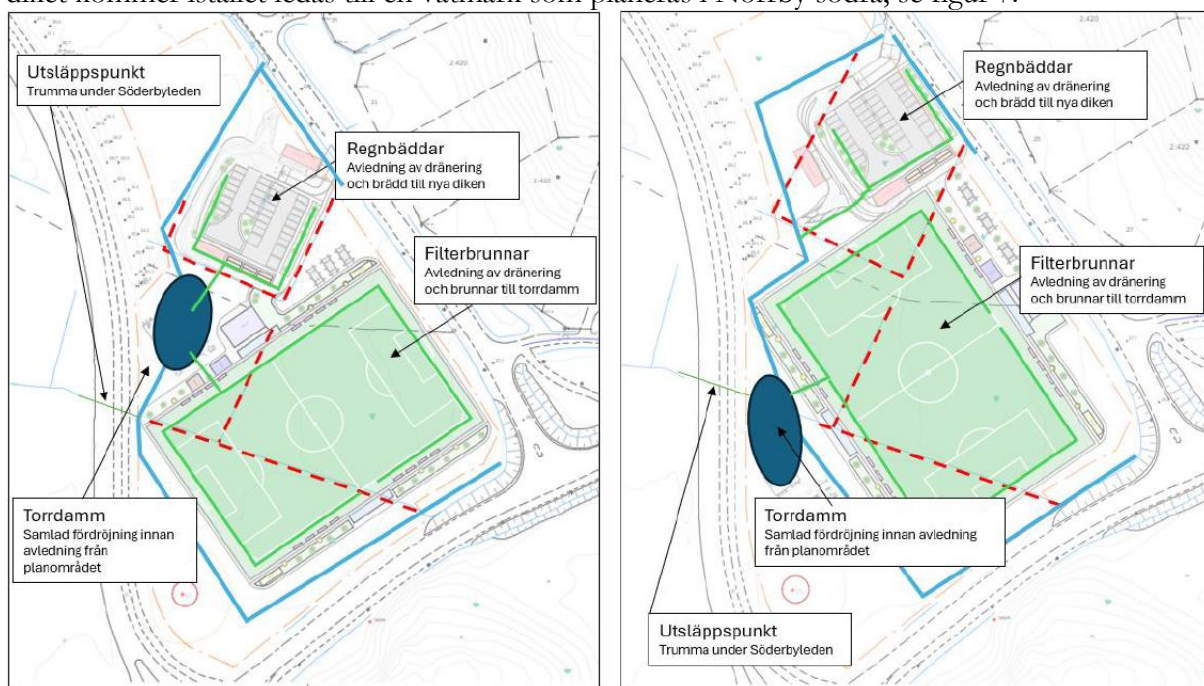
För att säkerställa god avledning av dagvatten och tillräcklig dränering av planerad bebyggelse krävs höjning av marken på grund av mycket höga grundvattennivåer inom området. Detta

kommer påverka befintliga flödesvägar inom planområdet samt uppströms planområdet om inte åtgärder vidtas. I samband med planerad bebyggelse är det därför viktigt att säkerställa att befintliga diken som korsar planen kan ledas om i ny sträckning. Befintliga diken bör även breddas för att säkerställa att planerad bebyggelse inte påverkas negativt vid höga flöden då befintliga diken inte bedöms ha tillräcklig kapacitet för dimensionerande regn.

Dagvatten ska tas omhand genom att konstgräsplanen avvattnas ytligt till filterbrunnar och att parkeringen avvattnas ytligt mot nedsänkta växtbäddar inom och i anslutning till parkeringen. Totalt behöver växtbäddarnas yta uppgå till 240 m² för att kunna fördröja erforderlig volym. Dränering av fotbollsplanen antas ansluta till samma ledningsnät som filterbrunnarna och leds sedan vidare mot föreslagen översvämningssyta/torrdamm. Även dränering från växtbäddar föreslås ledas till översvämningssytan. För att säkerställa att vatten inte dämmer över Söderbyleden vid ett 20-årsregn så har torrdammens kapacitet reglerats med en planbestämmelse: ”Minst 240 kubikmeter ska användas för översvämningssyta”. Från torrdammen ska vatten ledas i trumman under Söderbyleden till Norrby gärde.

För det stående utformningsalternativet är passagen mellan hörnet på fotbollsplanen och plangränsen vid Söderbyleden den smalaste delen. I söder medför det liggande alternativet att diket behöver passera nära fornlämningen sydvästra hörnet av planområdet. Nordvästra hörnet av fotbollsplanen ligger även väldigt nära befintligt utlopp under Söderbyleden.

I och med utbyggnaden av Norrby södra kommer rinnvägarna delvis ändras jämfört med befintlig situation. Vatten kommer inte längre ledas från norra delen av planområdet mot trumman under Söderbyleden. Det vatten som idag kommer in i planområdet genom det norra diket kommer istället ledas till en våtmark som planeras i Norrby södra, se figur 7.



Figur 17. Blå linje visar förslag på dikesflytt utifrån respektive utformningsförslag (liggande och stående). Röd streckad linje visar befintliga diken som behöver flyttas. Mörkblå polygon visar schematisk placering för torrdamm (Norconsult 2024).

6.4.2 Risk för olyckor

Varken Torfastleden eller Söderbyleden är utpekade som vägar för farligt gods. Väg 73 är primär led för farligt gods, men ligger ca 400m från planområdet.

6.5 SOCIALA ASPEKTER

Detaljplanen bedöms medföra flera positiva konsekvenser utifrån sociala aspekter.

Fotbollsplanen blir ett viktigt bidrag för att åstadkomma en meningsfull fritid och god hälsa för idrottsintresserade i alla åldrar oavsett nivå. Det blir förbättrade möjligheter att nå idrottsplatsen med buss, gång och cykel.

6.6 TRAFIK

6.6.1 Motortrafik

Planförslaget bedöms generera cirka 100 resor med bil per dygn.

6.6.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms generera cirka 100 resor med cykel per dygn och 50 för gående.

7. PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

I denna planbeskrivning redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen. Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- **Detaljplanekarta**, Haninge kommun, 2025-12-08
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2025-12-08
- **Undersökning av betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2025-04-29
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2025-10-20
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2025-10-15

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050), Region Stockholm, 2018
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Cykelplan, Haninge kommun, 2018
- Avfallsplan 2021-2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Dagvattenutredning, Norconsult, 2024-10-31
- Trafikutredning, Norconsult, 2024-11-01
- PM Geoteknik, AFRY, 2024-10-23
- Bullutredning, Norconsult, 2024-11-01
- Ljustörningsutredning, Norconsult, 2024-11-01
- Skyfallsanalys, Tyréns, 2025-11-11

7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av Haninge kommun genom medarbetare på samhällsutvecklingsavdelningen.