



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsutvecklingsavdelningen
Planenheten

Detaljplan för del av Söderby Huvudgård 2:1

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2024-05-14 § 27** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Söderby Huvudgård 2:1. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en 11-spelsplan för fotboll med tillhörande kringfunktioner såsom läktare, omklädningsrum, yta för försäljning samt parkeringsplatser.

Detaljplaneförslaget har under perioden 25 maj 2025 – 16 juni 2025 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/Norrbygardefotbollsplan.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har **22** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planenheten. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planenhetens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Skanova	2025-05-05	X		
M2	Svenska kraftnät	2025-05-06		X	
M3	Vattenfall Eldistribution	2025-05-15	X		
M4	Luftfartsverket (sekretess)	2025-05-22			
M5	SMOHF	2025-06-03	X		
M6	Trafikverket	2025-06-13	X		
M7	Idrotts-, kultur- och fritidsnämnden	2025-06-13		X	
M8	SRV återvinning	2025-06-13	X		
M9	SGI	2025-06-16	X		
M10	Trafikförvaltningen	2025-06-16	X		
M11	KLM	2025-06-17	X		
M12	Länsstyrelsen	2025-06-17	X		

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-20	X		
P2	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-20	X		
P3	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-21	X		
P4	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-21	X		
P5	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-21	X		
P6	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-27	X		
P7	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-05-28	X		
P8	Fastighetsägare Söderby Huvudgård 4:214	2025-06-11	X		
P9	Fastighetsägare Söderby Huvudgård 2:342	2025-06-15	X		
P10	Fastighetsägare okänd fastighet	2025-06-16	X		

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANENHETENS KOMMENTAR

SYNPUNKTER PÅ BEBYGGELSEN

Skala, volym och koncept

- Invånarna skulle ha större glädje av en multiarena, inte bara en fotbollsplan (P7).

Planenhetens kommentar:

- Planenheten noterar synpunkten men just i det här uppdraget var prioriteten att säkerställa en 11-spelsplan för fotboll. Inför planuppdrag för detaljplanen har en analys tagits fram som visat att det framför allt finns behov för en fotbollsplan, med Vega som upptagningsområde.

Lokalisering

- En fotbollsplan passar inte på den här platsen (P2, P4, P5, P7, P9).
- Kan inte fotbollsplanen istället lokaliseras i Vega? I Vega saknas en fullstor fotbollsplan och i första hand bör kommunen försöka lokalisera planen till Måsöskolan och i andra hand ta bort återvinningsstationen vid Hallsentens väg och istället lokalisera fotbollsplanen dit. Den kan även placeras vid Nordenskiölds väg, invid Väg 73 (P7).
- Det borde ha planerats en fotbollsplan i Vega i samband med att den stadsdelen byggdes (P7).
- Positiv till att det planeras en fotbollsplan i närområdet (P6).

Planenhetens kommentar:

- Planuppdraget föregicks av en lokaliseringsstudie där ett antal platser analyserades utifrån faktorer såsom ytkrav, topografi, naturvärden och buller. Av de analyserade platserna bedömdes aktuell plats vara mest lämplig.
- Platser närmare Vega studerades i förstudien, men pga bland annat ytmässiga krav som ställs på en 11-spelsplan, så bedömdes de inte vara genomförbara.
- Planenheten noterar synpunkten. I närheten av Vega har det inte funnits så lämplig mark för en fotbollsplan och bedömningen har gjorts att det varit lämpligare med bostäder i ett kollektivtrafknära läge istället. För att möta behovet av en fotbollsplan i Vega så prövar vi nu möjligheten att skapa en fotbollsplan inom Vegas upptagningsområde.
- Noteras.

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång- och cykelvägar

Trafiksituation och tillgänglighet

- Region Stockholm ser det som mindre önskvärt att lokalisera en fotbollsplan till denna plats. Den till planen framtagna trafikanalysen pekar på att fotbollsplanens läge innebär att 70% av resorna till och från densamma kommer att göras med bil. Det blir därmed extra viktigt att säkerställa att de gång- och cykelvägar som planeras inom

området är säkra, trygga, upplysta och tillgängliga, samt att de erbjuder ett gent stråk till kollektivtrafiken (M10).

- Trafiken kommer öka rejält och planförslaget bör därför inte genomföras (P1, P4, P5, P9, P10).
- Det befintliga vägnätet är redan överansträngt (P3, P9, P10).
- Det prognosticeras att 100 bilar om dagen kommer trafikera fotbollsplanen, varifrån kommer denna siffra? (P9).
- Folk kommer inte cykla till fotbollsplanen, de kommer ta bilen (P9).

Planenhetens kommentar:

- För att uppmuntra till resor med cykel har projektet som ambition att skapa en cykelkoppling från Söderbyleden in till fotbollsplanen, söder om den bullervall som finns utmed Söderbyleden. Detta för att skapa en så gen koppling som möjligt mellan Vega och fotbollsplanen.
- Trafiken kommer öka jämfört med nuläget, men av de beräknade 400 resor per dag som fotbollsplanen bedöms generera, så beräknas merparten göras med kollektivtrafik samt gång- och cykel.
- Planenheten tar med sig synpunkterna men kan inte åtgärda vägnätets trafikutmaningar i det här enskilda projektet. För att avlasta vägnätet så avser projektet skapa goda cykelmöjligheter till fotbollsplanen, bland annat genom att skapa en cykelkoppling från Söderbyleden.
- Siffran 100 bilar per dygn utgår ifrån hur många besökare som förväntas besöka anläggning varje dygn. Utifrån antal besökare per dygn samt Haninge kommuns målbild om hållbara resor har trafikutredningen (Norconsult 2024-11-01) tagit fram en färdmedelsfördelning som säger att 40% av resorna förväntas göras med bil. Av de prognosticerade antal besökare per dygn så innebär detta 100 bilar.
- Även om 40% av de totala resorna förväntas vara med bil så förväntas resor även göras med cykel, särskilt om det finns gena cykelkopplingar som därmed gör cykling till det enklaste transportsättet.

- Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Naturmiljö

- Negativ till att man bebygger natur/grönområden (P1, P2).
- Rovfåglar finns inom det föreslagna planområdet (P2, P3).
- Älg finns inom det föreslagna planområdet (P2).

Planenhetens kommentar:

- Kommunen har tagit synpunkterna i beaktande och gjort en samlad bedömning av planområdets naturvärden. Bedömningen visar att området inte har några större ekologiska eller biologiska värden som motiverar bevarande ur naturmiljösynpunkt. Samtidigt har en avvägning gjorts mellan att bevara den befintliga markanvändningen och att utveckla området för idrottsändamål. I denna avvägning har det senare

bedömts ha ett större samhällsvärde, särskilt med tanke på behovet av anläggningar för organiserad idrott.

- Vad gäller rovfåglar har kommunen inte identifierat några häckningsplatser inom planområdet. Det är dock känt att rovfåglar, främst ormråk, kan födosöka på Norrby Gärde. Planförslaget bedöms inte påverka dessa fåglars födosöksområden i sådan omfattning att artskyddsförordningen aktualiseras. Det finns därför inga hinder ur art- eller naturvårdssynpunkt att genomföra planen.
- Älg har observerats sporadiskt inom området, men planområdet utgör inte älgens typiska livsmiljö och det är ur trafiksynpunkt mm också olämpligt om älg rör sig så pass nära ett bebyggt område. Älgar föredrar normalt barrskogar och områden med riklig vegetation av örter, löv och kvistar, vilket inte är representativt för den aktuella platsen. Förekomsten av älg bedöms därför inte vara ett hinder för planens genomförande.

Rekreation

- Området används av hobbyflygare för modellflygplan (P2, P3).

Planenhetens kommentar:

- Ytan som disponeras av Haninge modellflygklubb ligger inte inom föreslaget planområdet, utan på andra sidan Söderbyleden. Aktuellt planområdet ligger mellan Söderbyleden och Norrbyvägen.

Synpunkter rörande miljöaspekter

Dagvatten

- Det görs ingen bedömning avseende påverkan på väg 73 i dagvattenutredningen. Trafikverket anser att kommunen ska inkludera en bedömning och enklare resonemang om att ingen påverkan på väg 73 sker till följd av detaljplanens genomförande (M6).
- Ingen vattenavrinning får ske direkt mot väganläggningen med tillhörande diken och trummor. Väganläggningen är endast dimensionerad för att omhänderta vägens vattenavrinning. Väg 73 som utgör ett riksintresse för kommunikationer får inte påverkas av tillkommande vatten vid exploatering (M6).

Planenhetens kommentar:

- Genom att studera vattnets rinnvägar från planområdet kan det konstateras att vattnet inte rinner mot Väg 73 eller dess anläggningar. I normalfallet påverkas således inte vägen. I händelse av kraftig översvämning på hela Norrby gärde så är det naturligt att vattnet från aktuellt planområdet kommer bidra till hela översvämningens utbredning. Men då planområdet endast utgör en liten del av det totala avrinningsområdet, cirka 2,3 ha av ca 530 ha, så är bedömningen att aktuellt planområde inte kommer vara avgörande för en påverkan på Väg 73 vid ett skyfall.
- Se svar ovan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

- Dagvattenutredningen visar att belastningen av ämnena antracen och kvicksilver ökar efter rening av dagvattnet, men att åtgärder inte är motiverade då kostnaden inte motsvarar miljönyttan. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder dock alltid krävs om

planförslaget riskerar att orsaka en otillåten försämring eller äventyrar möjligheten att följa en miljö kvalitetsnorm. Kommunen behöver i planhandlingarna visa hur halten i recipienten påverkas av utsläppen (M12).

Planenhetens kommentar:

- Detta har förtydligats i planbeskrivningen under kapitlet "Konsekvenser", 6.3.2.

Mikroplaster

- Den typ av gummi-/ plastgranulat som generellt används i konstgräsplaner räknas som mikroplaster, vilka följer med i samband med snöröjning, spelares skor, kläder och regnvatten. Detta riskerar att påverka miljön negativt och SMOHF bedömer därmed att gummi/plastgranulat inte bör användas i konstgräsplanen utan att alternativ utredes (M5).
- Kommunen behöver beakta att det från år 2031 blir förbjudet att sälja gummi-/plastgranulat till konstgräsplaner, efter beslut från EU-kommissionen (M5).
- SMOHF bedömer att de skyddsåtgärder kopplade till mikroplaster, som nämns i planbeskrivningen (avsnitt 6.3.2), bör vidtas om kommunen avser att använda gummi-/ plastgranulat som fyllning i konstgräsplanen. Förbundet kommer även följa upp att skyddsåtgärder vidtas (M5).

Planenhetens kommentar:

- Granulat kommer inte användas som fyllning i fotbollsplanen. Exakt vilket material som kommer användas kommer fastslås senare i processen.
- Kommunen noterar detta och kommer av den anledningen inte använda materialet.
- Noterat.

Avfall

- I samrådsunderlaget går inte att utröna hur kommunen planerat för avfallsutrymmen, uppställningsplatser och körvägar. Om det planeras för avfallsutrymmen, förutom papperskorgar, så ska dessa placeras i anslutning till T-vändningen (M8).

Planenhetens kommentar:

- Detaljerna i detta är ännu inte fastslaget, något som ska göras framgent.

Biotopskydd

- Om marken inom planområdet betraktas som jordbruksmark så kan småvatten/våtmark i till exempel områdets diken omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. I så fall behöver kommunen beakta skyddet vidare i planprocessen alternativt utreda om dispens krävs för att genomföra planen (M12).

Planenhetens kommentar:

- Kommunen gör bedömningen att marken inom planområdet inte ska betraktas som jordbruksmark och dikena inte omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.
- Kommunen vill förtydliga 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. Därmed kan befintliga diken inom planområdet inte anses omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Plankarta

- Den 5 meter breda remsa med prickmark som finns beskriven i planbeskrivningen är inte redovisad i plankartan (M11).
- Runstenen ska vara tillgänglig för alla och bör ligga på allmän platsmark istället för kvartersmark (P8).

Planenhetens kommentar:

- Remsan med prickmark har fallit bort i kartan. Detta åtgärdas till granskningen.
- Inriktningen är att runstenen fortsatt kommer vara tillgänglig för alla, även om hela planområdet omfattas av kvartersmark.

Synpunkter på störningar och riskfrågor

Geoteknik

- Planbeskrivningen bör kompletteras med information om att marknivån inte höjs med mer än 1 meter för att inte riskera stabilitetsproblem, i enlighet med rekommendationen i geotekniskt PM (M9).
- Det borde i planskedet bedömas om stabiliteten i anslutning till dräneringsdiken är tillräckligt. Om den inte är det så bör planbeskrivningen beskriva att det finns behov av permanenta stödkonstruktioner (M9).
- Stabilitetsberäkningar bör kompletteras med laster från byggnader, då kan även stabilitet för de nya diken kontrolleras med beräkningar (M9).
- För permanenta utschaktningar bör det tas hänsyn till möjlig trafiklast från vägen som kan förorsaka en glidyta från vägen och in till planområdet (M9).
- Stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 (M9).
- I geotekniskt PM rekommenderas att byggnader grundläggs på spetsburna pålar. Stabilitetsberäkningarna är utförda utan belastningar från byggnader och trafik, vilket är korrekt under förutsättning att byggnaderna grundläggs på pålar. I dagsläget är det dock inget krav på att all bebyggelse måste pålas. Om det inte sätts krav på det behöver beräkningarna uppdateras med last från byggnaderna (M9).
- Det borde bedömas om det kan finnas behov av erosionsskydd. För att erosionsskyddet/åtgärden ska fungera över tid krävs kontinuerlig skötsel och underhåll. Kommunen behöver i så fall i planbeskrivningen tydliggöra vem som har

rådighet över marken där anläggningen eller åtgärden finns samt vem som har ansvar för skötsel och underhåll (M9).

- Marken inom det föreslagna planområdet är svag och sank (P1, P2, P9, P10).

Planenhetens kommentar:

- Noteras. Se avsnitt 4.9.2 in planbeskrivningen.
- Stabilitetsberäkningarna har uppdaterats och stabiliteten är erforderlig.
- Vad gäller laster från byggnader så klarar sig byggnader upp till 50 kPa utan stabilitetsåtgärder.
- Kompletterande stabilitetsberäkningar är utförda där även trafiklast från intilliggande vägar har tagits i beaktande, enligt Avsnitt 7.1 i PM Geoteknik. Samtliga beräkningssektioner redovisas i plan i Figur 7-1, för de sektioner som korsar en bilväg har en dimensionerande trafiklast om 19,1 kPa använts enligt TRVINFRA. Stabilitetsberäkningarna har utförts för fotbollsplan på nivå +24,0; +24,5; +25,0 samt även nivå +26,0 för sektion D. Dagvattendike har ansatts till 0,5m under färdig mark enligt "PM Dagvattenutredning för Norrby Gärde, Norconsult, daterad 2024-10-31.
- Stabilitetsförhållande har klarlagts med den lägst detaljerade utredningsnivån enligt IEG Rapport 6:
- Kompletterande stabilitetsberäkningar har utförts där last från byggnader tagits i beaktande. Stabilitetsberäkningar med last från byggnad har kontrollerats upp till 50 kPa vilka visar på erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott, tyngre byggnader ska grundläggas på pålar. Med avseende på geotekniska förutsättningar och översiktliga sättningsberäkningar rekommenderas det att sättningskänsliga byggnader grundläggs på pålar. När utformning av byggnader och dess lastnedräkning är fastställd rekommenderas kompletterande beräkningar för att optimera val av grundläggningsmetod.

Buller

- Det framkommer inte av planbeskrivningen hur stora fotbollsevenen förväntas bli på platsen. Kommunen behöver förtydliga det och uppskatta hur många gånger en sådan situation förväntas förekomma per år. Om 200 åskådare eller fler förväntas samlas på platsen relativt frekvent så behöver kommunen vidta skyddsåtgärder och säkerställa dessa i plankartan (M12).
- Kommunen behöver redovisa uppskattade ljudnivåer av industrikaraktär från idrottsplatsen och hur det påverkar ljudnivåer vid bostäders fasad. Om det krävs åtgärder behöver kommunen säkerställa dessa på plankartan (M12).
- Det stående lokaliseringsalternativet är mest fördelaktigt ur bullerhänseende, men om kommunen går vidare med det liggande förslaget behöver ännu fler åtgärder säkerställas på plankartan såsom ökad avskärmning och belysningsstyrning (M12).
- Det kommer bli stökigt både ljud- och trafikmässigt med alla matcher, träningar och cuper (P4, P5).

Planenhetens kommentar:

- Fotbollsplanen har dimensionerats för att klara av division 2-spel. Kommunen gör bedömningen att det inte är speciellt ofta som det kommer vara mer än 200 åskådare per match. 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 max 3 gånger per år.
- Kommunen gör bedömningen att det inte kommer finnas industribuller från fotbollsplanen. Fotbollsplanen är tilltänkt att utgöras av konstgräs och kommer därför inte behöva underhållas med bullergenererande maskiner som gräsklippare mm.
- Kommentaren noteras.
- Se svar ovan.

Översvämning

- Kommunen behöver ta fram en skyfallsmodell som täcker hela dikessystemets avrinningsområde, detta för att kunna bedöma översvämningens risker inom planområdet, påverkan på omgivningen och för att klargöra hur stora volymer som behöver fördröjas. Skyfallsmodellen behöver även inkludera marknivåer för Söderbyleden och nya planerade höjder inom planområdet. Skyfallsanalysen behöver visa att nya byggnader inte tar skada vid ett klimatanpassat 100-årsregn och att översvämningens risker för omgivningen inte kommer förvärras, till exempel i samband med att befintliga lågpunkter byggs bort (M12).

Planens kommentar:

- Till granskning har en skyfallsanalys/modell tagits fram enligt önskemålen ovan. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn sker avrinning bort via diken runt fotbollsplanen och parkeringen, utan att orsaka skada på bebyggelsen. 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.

Ljusstörningar

- Kommunen bör i plankartan säkerställa en lägsta masthöjd, som rekommenderas i ljusstörningsutredningen och även anpassa belysningen utifrån nattaktivt djurliv i området (M12).

Planens kommentar:

- Kommunen reglerar inte lägsta masthöjd, men har en bestämmelse om att master för belysning får uppföras (utnyttjandegrad) och denna kombineras med en bestämmelse om att belysning av fotbollsplan ska monteras och riktas så att närliggande bostäder inte bländas eller störs (skydd mot störningar).

Synpunkter på tekniska anläggningar

E-område

- Vattenfall Eldistribution önskar ett e-område (10x10 meter) inom planområdet, som framgår av bifogad kartbild (M3).

- Vattenfall Eldistributions riktlinjer gällande luftledning, markkabel och nätstation ska följas (M3).

Planenhetens kommentar:

- E-område läggs till i granskningsversionen av plankartan.
- Noteras.

Ledningsdragning

- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Vid undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärder även bekostar den (M1).

Planenhetens kommentar:

- Noteras. Det är infört i planbeskrivningen.

Synpunkter på handläggningen av detaljplanen

Information

- Samrådsmötet, som genomfördes i ett öppet husformat utanför Skärgårdssalen, var felplacerat. Därutöver visste inte receptionisten att det pågick ett samråd (P9, P10).

Planenhetens kommentar:

- Det öppna huset genomfördes i kommunens stadsbyggnadshörna, som är den ordinarie platsen för denna typ av möten i kommunhuset. Handläggaren hade innan samrådet meddelat receptionen om att ett samrådsmöte skulle äga rum, med tid och plats. Även väktarna, som höll entrédörren öppen efter ordinarie stängningstid, hade fått informationen.

Synpunkter på genomförandet av detaljplanen

Markarbeten

- Fornlämningen i planområdets sydvästra del bör tillfälligt stängslas in under byggtiden för att skydda den vid markarbeten (M12).
- Vad händer med runstenen (fornlämningen) i samband med genomförandet av denna plan? (P9, P10).

Planenhetens kommentar:

- Noteras. Detta beaktas i genomförandeskedet.
- Inriktningen är att runstenen i planområdets sydvästra del ska bevaras.

Ekonomi

- Byggprojekt håller sällan budget. Pengarna hade kunnat användas till andra saker (P9).

Planenhetens kommentar:

- Kommentar noteras.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

Följande har lagts till:

- Bestämmelse om teknisk anläggning.
- Bestämmelse om att belysning av fotbollsplan ska monteras och riktas så att närliggande bostäder inte bländas eller störs.
- Genomförandetiden har omformulerats till 5 år istället för 60 månader.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med uppdaterat planförslag.

Grundkarta och fastighetsförteckning

- Dessa har uppdaterats inför granskning av detaljplanen.

Utredningar

- En skyfallsmodellering har tagits fram i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.
- PM Geoteknik har uppdaterats.