



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Detaljplan för Rudan 1:2 med flera
Jordbro

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande
2026-09-29



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
DETALJPLANEPROCESSEN	3
DETALJPLANENS SYFTE.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	43
KONSEKVENSER.....	51
PLANERINGSUNDERLAG.....	59



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

SAMMANFATTNING

Den 24 oktober 2023 beslutade samhällsbyggnadsutskottet att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Rudan 1:2 med flera. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en väganslutning mellan Jordbro företagspark och kommande trafikplats Djupdalen längs Tvärförbindelse Södertörn samt att möjliggöra en utökning av verksamhetsmark inom fastigheten Rudan 1:2 och delar av fastigheterna Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2. Syftet är även att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Behovet av att utveckla området har aktualiserats genom ett ökat intresse från företag att etablera sig i Jordbro företagspark. Områdets strategiska läge i anslutning till Tvärförbindelse Södertörn skapar goda förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheter och arbetsplatser.

I planområdets direkta närhet bygger Trafikverket Tvärförbindelse Södertörn, en cirka 20 kilometer lång mötesfri väg med separat gång- och cykelväg mellan Kungens kurva, Flemingsberg och Jordbro. Syftet med projektet är att förbättra trafiksäkerheten, öka framkomligheten för människor och godstransporter samt skapa bättre förutsättningar för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik på Södertörn. Tvärförbindelse Södertörn utgör även en viktig del av den regionala infrastrukturen genom att knyta samman de regionala stadskärnorna Kungens kurva–Skärholmen, Flemingsberg och Haninge centrum samt stärka kopplingen mellan väg 73 och E4/E20.

Utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn förändrar förutsättningarna för den aktuella planläggningen. I anslutning till Jordbro företagspark bygger Trafikverket trafikplatsen Djupdalen, som skapar förutsättningar för en väganslutning mellan Tvärförbindelse Södertörn och Jordbro företagspark. Den nya trafikplatsen bedöms förbättra tillgängligheten till företagsparken och skapa förutsättningar för dess fortsatta utveckling av området som ett regionalt betydelsefullt verksamhetsområde.

Planförslaget har bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram. MKB behandlar framför allt planförslagets påverkan på grundvatten och ytvatten. Planförslagets utformning och föreslagna åtgärder för dagvattenhantering syftar till att begränsa påverkan på vattenmiljön. MKB innehåller även en bedömning av planförslagets konsekvenser i förhållande till ett nollalternativ.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Haninge kommuns översiktsplan, ÖP 2050, genom att utveckla ett redan etablerat verksamhetsområde i ett strategiskt regionalt läge, samt med den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs). Genom utvecklingen av Jordbro företagspark i anslutning till Tvärförbindelse Södertörn stärks förutsättningarna för näringslivsutveckling, fler arbetsplatser och förbättrad regional tillgänglighet.



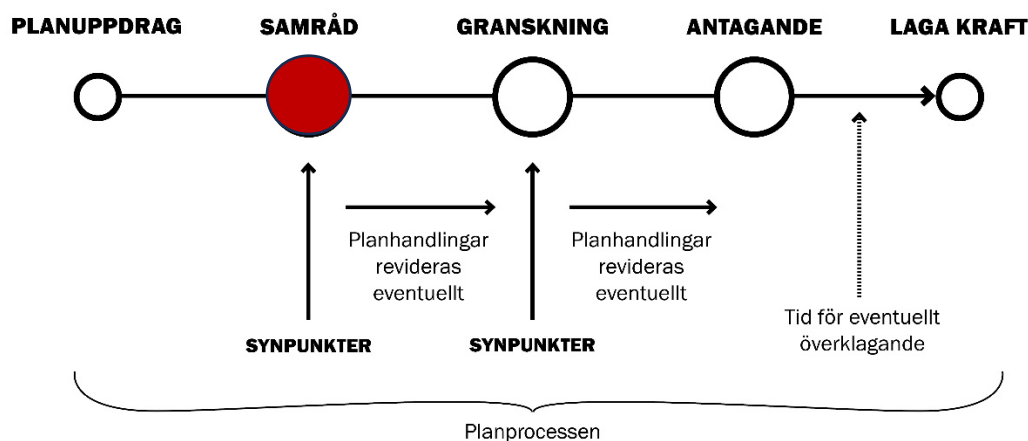
Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplanekarta är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Till plankartan hör en planbeskrivning som beskriver plankartan, inklusive förutsättningar och de förändringar som plankartan föreslår, även kallat planförslag.

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) 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 utökat förfarande.

Planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete.
Samråd	Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Granskning	Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs sedan ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.
Antagande	Kommunfullmäktige antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet.





Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken och enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har tagits fram med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 9–12, 16 §§ miljöbalken.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § ska en detaljplan som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunfullmäktige.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan:

- Samråd – kvartal 3 2026
- Granskning – kvartal 2 2027
- Antagande – kvartal 4 2027
- Laga kraft – kvartal 4 2027

DETALJPLANEHANDLINGAR

- Detaljplane-karta, Haninge kommun, 2026-09-29
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2026-09-29
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Haninge kommun och Afry, 2024-09-18
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2024-02-24
- Grundkarta, Haninge kommun, 2026-08-03
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2026-09-25

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en väganslutning mellan Jordbro företagspark och trafikplatsen Djupdalen längs Tvärförbindelse Södertörn samt att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark genom att planlägga mark för verksamhets-, industri- och kontorsändamål inom fastigheten Rudan 1:2 samt delar av fastigheterna Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2. Syftet är även att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget i den norra delen av företagsparken, cirka 2 kilometer nordväst om Jordbro centrum och Jordbro pendeltågsstation. Området omfattar cirka 9,5 hektar och avgränsas i norr av väg 259 (Haningeleden) som kommer bli Tvärförbindelse Södertörn, i väster av en kraftledning och Hanveden naturområde, i söder av en våtmark samt i öster av industrimark.

Fastigheten Rudan 1:2 ägs av fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB, medan fastigheterna Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2 ägs av Haninge kommun.



Figur 1. Planområdets läge i Jordbro och i förhållande till Handen. Planområdet är märkt med röd markering.

Idag utgörs större delen av planområdet av en avslutad bergtäkt som numera används för verksamhet kopplad till avfallshantering. Verksamheten är inriktad på att ta emot och bearbeta schaktmassor, såsom jord, sand, lera och berg. Efter bearbetning återanvänds massorna som produkter och anläggningsmaterial inom bygg- och anläggningssektorn.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 2. Foton tagna inom planområdet. Haninge kommun.

DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Jordbro företagspark genom nya byggrätter för verksamhets-, industri- och kontorsändamål inom planområdet. Området omfattar idag huvudsakligen en avslutad bergtäkt där krossnings- och sorteringsverksamhet bedrivs och avses fortsätta bedrivas.

För att skapa en väganslutning mellan Jordbro företagspark och trafikplatsen Djupdalen längs Tvärförbindelse Södertörn innebär planförslaget att Lillsjövägen omlokaliseras och att en gång- och cykelväg anläggs.

Den östra delen av planområdet kommer under en begränsad tid att användas som etableringsområde för Trafikverkets utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn. Efter etableringstidens slut kan området tas i anspråk för den markanvändning som detaljplanen medger.

Planförslaget omfattar även mark för dagvattenanläggningar för att säkerställa en ändamålsenlig dagvattenhantering.

ALLMÄN PLATSMARK

Den allmänna platsmarken inom planområdet utgörs av **GATA**, vilken omfattar Lillsjövägen i dess nya sträckning. Längs delar av gatan regleras utfartsförbud mot angränsande kvartersmark. Haninge kommun är huvudman för den allmänna platsmarken och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
GATA - Huvudgata	Användningen redovisas på plankartan med beteckningen GATA . Användningen avser allmän plats för huvudgata med tillhörande funktioner, såsom körbana, gång- och cykelväg, busshållplatser, vägområde, tekniska anläggningar och andra anordningar som behövs för gatans



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

	funktion och trafiksäkerhet. Användningen syftar till att säkerställa områdets tillgänglighet och anslutning till det övergripande vägnätet samt möjliggöra omlokaliseringen av Lillsjövägen som krävs med anledning av utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn och trafikplatsen Djupdalen.
--	---

KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom planområdet omfattar mark för industri-, verksamhets- och kontorsändamål samt teknisk anläggning. Fastighetsägaren ansvarar för genomförande samt drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
J - Industri	Användningen redovisas på plankartan med beteckningen J . Användningen avser områden för industriändamål, såsom lager, logistik, verkstäder, småskalig produktion och annan verksamhet av industriell karaktär. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra industriella verksamheter som är lämpliga inom verksamhetsområdet.
K - Kontor	Användningen redovisas på plankartan med beteckningen K . Användningen avser områden för kontorsverksamhet och administrativa funktioner. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra arbetsplatser och komplettera verksamhetsområdets funktion.
Z - Verksamhet	Användningen redovisas på plankartan med beteckningen Z . Användningen avser områden för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, såsom serviceverksamheter, lager, kontor och andra verksamheter som är förenliga med verksamhetsområdets inriktning.
E - Teknisk anläggning	Användningen redovisas på plankartan med beteckningen E . Användningen avser områden för tekniska anläggningar som behövs för planområdets tekniska försörjning. Inom planområdet bedöms behovet i första hand vara en nätstation.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen innehåller både allmän platsmark och kvartersmark samt möjliggör byggrätter för industri-, verksamhets- och kontorsändamål. Kombinationen av olika användningar skapar förutsättningar för att Jordbro företagspark kan utvecklas på flera olika sätt.

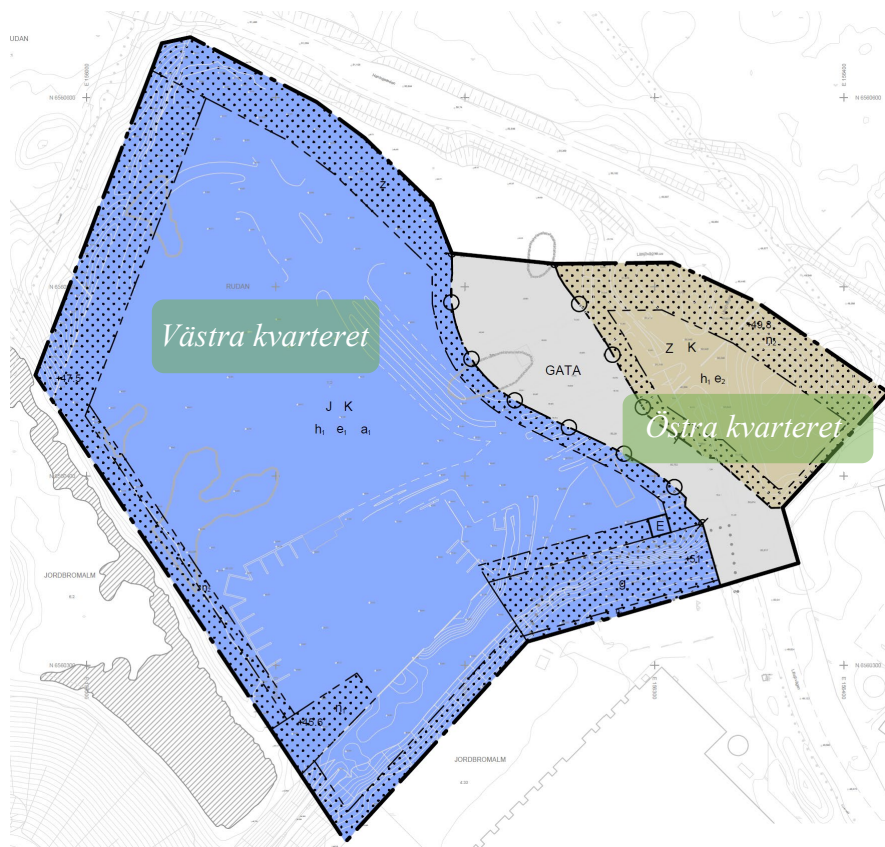
Allmän platsmark

Den kommunala lokalgatan Lillsjövägen, som löper genom planområdet, inklusive befintligt huvudcykelstråk och busshållplats vid Lillsjövägen, kommer att flyttas till ett nytt läge för att anslutas till trafikplatsen Djupdalen inom ramen för Trafikverkets projekt Tvärförbindelse Södertörn.

Inom planområdet regleras Lillsjövägen som allmän plats med användningen **GATA**. Gatan utgör planområdets huvudsakliga angöring och säkerställer områdets anslutning till det omgivande vägnätet. Genom utfartsförbud längs delar av gatan styrs in- och utfarter till lämpliga lägen för att säkerställa en trafiksäker och funktionell trafiklösning.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för industri (**J**), verksamheter (**Z**), kontor (**K**) samt teknisk anläggning (**E**). Kvartersmarken är uppdelad i två kvarter på vardera sidan om Lillsjövägen, med olika användningar och egenskapsbestämmelser för respektive kvarter.



Figur 3. Plankarta över planområdet. Det västra kvarteret är beläget väster om Lillsjövägen och det östra kvarteret öster om Lillsjövägen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Västra kvarteret

Det västra kvarteret planläggs för industri (**J**) och kontor (**K**). Användningarna möjliggör etablering av lager-, logistik- och industriverksamheter, kontor samt andra verksamheter med anknytning till industriell verksamhet.

Möjlig byggrätt regleras genom att den största byggnadsarean får högst 75 procent av fastighetsarean får bebyggas. Detta säkerställer samtidigt att tillräckliga ytor finns för intern trafik, parkering, teknisk försörjning och dagvattenhantering.

För att säkerställa områdets dagvattenhantering ska en dagvattendamm finnas inom kvarteret, vilket regleras genom bestämmelse **n₁**. Inom området finns en befintlig dagvattendamm som avses bevaras och integreras i den framtida dagvattenhanteringen. Därutöver ska marken inom delar av kvarteret utformas för dagvattenhantering enligt bestämmelse **n₂**.

Inom delar av kvarteret regleras markens höjd regleras genom plushöjder om **+45,6 +47,5** och **+51,0** meter över nollplanet. Syftet är att säkerställa att dagvatten får en avrinning mot dagvattendammen i områdets sydvästra del.

Inom kvarteret avsätts mark för teknisk anläggning (**E**). Användningen möjliggör tekniska anläggningar som behövs för områdets försörjning. Egenskapsområdet omges av prickmark för att möjliggöra drift, underhåll och erforderliga skyddsavstånd.

Inom kvartersmarken regleras även ett markreservat genom bestämmelsen **z** för allmännyttig körtrafik. Markreservatet säkerställer utrymme för slänt som ingår i Trafikverkets väganläggning.

I anslutning till infarten från Lillsjövägen reserveras mark för gemensamhetsanläggning (**g**). Gemensamhetsanläggningen ska möjliggöra gemensam angöring och tillfart för planområdet och grannfastighet Jordbromalm 4:33.

Östra kvarteret

Det östra kvarteret planläggs för verksamheter (**Z**) och kontor (**K**). Användningarna möjliggör etablering av exempelvis lager, service, partihandel och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontor.

Området kan, efter överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket, tillfälligt nyttjas som etableringsområde under utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn. Det tillfälliga nyttjandet regleras inte genom detaljplanen utan genom avtal och vägplanens genomförande.

Den permanenta användningen enligt detaljplanen kan tas i anspråk efter att Trafikverkets etableringsområde har avvecklats.

Byggrätten inom kvarteret begränsas genom bestämmelse **e₂**, som anger att största byggnadsarea får uppgå till 4 000 kvadratmeter. Delar av marken inom kvarteret ska utformas för dagvattenhantering enligt bestämmelse **n₂**. Markens höjd regleras genom planbestämmelse om marknivå **+49,8** meter över nollplanet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Bebyggelse och utformning

Byggnadernas högsta höjd regleras genom bestämmelse **h₁**, som anger att högsta tillåtna nockhöjd är 25 meter över medelmarknivå. Den tillåtna höjden möjliggör verksamhetsbyggnader med effektiva logistiklösningar samtidigt som hänsyn tas till områdets förutsättningar och omgivande infrastruktur.

Byggrätters möjliga placering inom kvartersmark avgränsas genom **prickmark**. Inom områden som regleras med prickmark får byggnader inte uppföras. Bestämmelsen säkerställer byggnadsfria ytor mot allmän plats och tekniska anläggningar samt bidrar till en ändamålsenlig disposition av kvartersmarken.

Dagvattenhantering

För att säkerställa att dagvatten kan omhändertas inom planområdet regleras både markens höjdsättning och särskilda ytor för dagvattenhantering.

Inom det västra kvarteret ska en dagvattendamm finnas enligt bestämmelse **n₁**. Inom båda kvarteren ska marken utformas för dagvattenhantering enligt bestämmelse **n₂**.

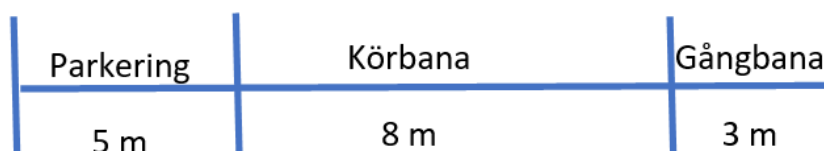
Planbestämmelserna syftar till att fördröja och kontrollera dagvattenflöden innan avledning sker från området.

För att säkerställa att erforderliga dagvattenåtgärder genomförs innan området bebyggs regleras genom villkorsbestämmelsen a1 att startbesked för byggnader inte får ges förrän erforderlig dagvattenanläggning för fördröjning och rening av dagvatten har kommit till stånd.

Trafik och parkering

Ett förslag har tagits fram för trafiklösningen till de båda kvarteren.

Infarten till det västra kvarteret föreslås gå via mark som regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning (**g**). Markreservatet säkerställer en gemensam infart för planområdet och angränsande fastighet Jordbromalm 4:33. Enligt trafikutredningen föreslås två körfält med möjlighet till parkering längs vägen. Befintlig gångbana på västra sidan av Lillsjövägen föreslås förlängas mot vägens södra sida. Den nya infarten till Rudan 1:2 föreslås bli cirka 25 meter lång. Bredden bedöms ha begränsad påverkan på oskyddade trafikanter eftersom gångbana föreslås anordnas på södra sidan av vägen.



Figur 4. Förslag till gatusektion.

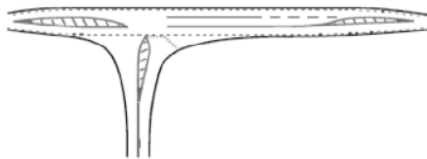
Enligt trafikutredningen föreslås en vändplan anläggas vid gatans slut, där marken regleras med prickmark och markreservat för gemensamhetsanläggning (**g**). Vändplanen dimensioneras för



Kommunstyrelseförvaltningen Planeringsenheten

typfordonet Lps (lastbil med påhängsvagn eller släpvagn) för att möjliggöra vändning vid eventuell felkörning.

Infarten från Lillsjövägen till det östra kvarteret föreslås utformas som en trevägskorsning, där korsningstyp C rekommenderas för att säkerställa god framkomlighet och trafiksäkerhet med hänsyn till framtida trafikallstring. Förslaget inkluderar ett vänstersvängfält med trafikkö på Lillsjövägen, där en refug placeras i körfältet för att öka trafiksäkerheten. Enligt trafikutredningen föreslås ett vänstersvängfält om cirka 30–50 meter och en bredd om minst 3,5 meter.



Korsningstyp C

(korsning med trafiköar och
vänster-svängskörfält, finns även
som fyrvägskorsning)

Figur 5. Förslag till korsningstyp C.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Exploateringsbestämmelserna e_1 och e_2 säkerställer att tillräckliga ytor kan avsättas för parkering, intern trafik, teknisk försörjning och dagvattenhantering inom respektive kvarter.

Vid dimensionering av parkeringsbehovet tillämpas Haninge kommuns parkeringsstrategi med tillhörande zonindelning. Planområdet är huvudsakligen beläget inom parkeringszon D men överlappar delvis zon B. I samband med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn förbättras områdets tillgänglighet genom en ny trafikplats samt förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. Mot denna bakgrund bedöms det vara motiverat att tillämpa parkeringstal för zon B.

Parkeringstalen nedan avser de markanvändningar som detaljplanen medger inom planområdet.

Följande parkeringstal gäller för zon B:

- Verksamhet/ kontor (inkl. besökare)
 - Bil: 15 platser/1000 m² BTA
 - Cykel: 13 platser/1000 m² BTA
- Verksamhet/ industri (inkl. besökare)
 - Bil: 14 platser/1000 m² BTA
 - Cykel: 12 platser/1000 m² BTA

Parkeringsbehovet ska redovisas och tillgodoses i bygglovsskedet. Detta påverkar hur mycket bruttoarea (BTA) som kan bebyggas för respektive verksamhet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

För att bedöma det slutliga parkeringsbehovet ska en parkeringsutredning tas fram i samband med bygglovsansökan. Om en sådan utredning inte tas fram tillämpas Haninge kommuns bilaga för flexibla parkeringstal.

Riskhänsyn

Byggnader ska placeras minst 10 meter från allmän plats (**GATA**). Mot väg 259, som utgör primär transportled för farligt gods, säkerställs ett skyddsavstånd om minst 25 meter genom byggnadsfri mark.

Planområdet påverkas även av närliggande kraftledningar. Närmast placerade bebyggelse ligger cirka 50 meter från 220 kV-ledningen väster om planområdet och cirka 30 meter från 77 kV-ledningen norr om planområdet. Skyddsavstånden säkerställs genom prickmark och innebär att försiktighetsprincipen avseende exponering för magnetfält kan upprätthållas.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
GATA - Huvudgata	2 kap. 3 § – att främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 5 § – att ordna trafik och skapa en god trafikmiljö.	Motivet till användningsbestämmelsen är att, i enlighet med detaljplanens syfte, säkerställa Lillsjövägen som allmän plats och skapa en funktionell väganslutning mellan trafikplatsen Djupdalen, Tvärförbindelse Södertörn och Jordbro företagspark.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
J – Industri	2 kap. 3 § – att främja en långsiktigt god hushållning med mark och en god ekonomisk tillväxt.	Motivet till användningsbestämmelsen är att, i enlighet med detaljplanens syfte, möjliggöra utveckling och utökning av Jordbro företagspark genom etablering och utveckling av industriverksamhet inom planområdet. Bestämmelsen skapar förutsättningar för både fortsatt användning av befintliga verksamheter och framtida etableringar inom området.
K – Kontor	2 kap. 3 § – att främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt en långsiktigt god hushållning med mark. 4 kap. 5 § – att användningen kontor ska tillämpas för	Motivet till användningsbestämmelsen är att, i enlighet med detaljplanens syfte, möjliggöra kontorsverksamhet inom planområdet. I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

	områden avsedda för kontorsverksamhet.	liten eller ingen varuhantering.
Z – Verksamheter	2 kap. 3 § – att främja en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark.	Motivet till användningsbestämmelsen är att, i enlighet med detaljplanens syfte, möjliggöra etablering och utveckling av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inom planområdet. Användningen omfattar bland annat lager, service och lättare tillverkning samt annan jämförbar verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.
E – Teknisk anläggning	2 kap. 3 § – att främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 5 § – att bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi eller annan teknisk försörjning ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till försörjningen.	Motivet till användningsbestämmelsen är att säkerställa mark för tekniska anläggningar som behövs för planområdets tekniska försörjning. Bestämmelsen är flexibel och möjliggör olika typer av tekniska anläggningar utifrån framtida behov. Inom planområdet bedöms användningen i första hand avse en nätstation, men bestämmelsen medger även andra tekniska anläggningar om behov uppstår.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Stängsel, utfart och annan utgång Utfartsförbud	2 kap. 5 § PBL – att ordna trafik och skapa en god trafikmiljö.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är att styra in- och utfarter till lämpliga lägen och säkerställa en trafiksäker och funktionell trafiklösning längs Lillsjövägen.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Begränsning av markens utnyttjande Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.	2 kap. 3 § 1 PBL – Främjar en ändamålsenlig struktur och en från allmän synpunkt lämplig markanvändning. 2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. 2 kap. 6 § 1 PBL – Placering av byggnader ska ta hänsyn till stads- och landskapsbilden samt en god helhetsverkan.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa byggnadsfria ytor för skyddsavstånd till väg och tekniska anläggningar samt för dagvattenhantering, god trafiksäkerhet, framtida drift och underhåll samt en ändamålsenlig markanvändning.
Höjd på byggnadsverk h₁ – Högsta nockhöjd på byggnader är 25 meter över medelmarknivå.	2 kap. 6 § 1 PBL – Vid placering och utformning av byggnadsverk ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden samt en god helhetsverkan.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reglera byggnadernas högsta nockhöjd och säkerställa en lämplig anpassning till områdets förutsättningar, omgivande infrastruktur samt stads- och landskapsbilden, samtidigt som ändamålsenliga verksamhetsbyggnader möjliggörs.
Markens anordnande och vegetation +45,6 / +47,5 / +49,8 / +51 – Markens höjd över angivet nollplan.	2 kap. 6 § 1 PBL – Vid placering och utformning av byggnadsverk ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden samt en god helhetsverkan.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa en markhöjd som möjliggör kontrollerad avledning av dagvatten till de områden som avsatts för dagvattenhantering enligt bestämmelserna n₁ och n₂. Bestämmelsen säkerställer en fungerande och långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Markens anordnande och vegetation n₁ –Dagvattendamm ska finnas.	2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. 2 kap. 6 § 1 och 5 PBL – Hänsyn ska tas till naturförhållanden samt möjligheterna att förebygga vattenföroreningar och översvämning.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att en dagvattendamm anläggs eller bevaras för att fördröja, rena och magasinera dagvatten inom planområdet. Bestämmelsen bidrar till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering och minskar risken för översvämning och negativ påverkan på recipienten.
Markens anordnande och vegetation n₂ –Marken ska utformas för dagvattenhantering	2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. 2 kap. 6 § 1 och 5 PBL – Hänsyn ska tas till naturförhållanden samt möjligheterna att förebygga vattenföroreningar och översvämning.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att marken utformas för fördröjning, infiltration och kontrollerad avledning av dagvatten inom planområdet. Bestämmelsen bidrar till att minska risken för översvämning och negativ påverkan på recipienterna.
Markreservat för allmännyttiga ändamål z – Markreservat för allmännyttiga körtrafik	2 kap. 3 § PBL – Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reservera mark för slänt som ingår i Trafikverkets väganläggning. Bestämmelsen säkerställer att erforderligt utrymme kan tas i anspråk för väganläggningen.
Markreservat för gemensamhetsanläggning g – Markreservat för gemensamhetsanläggningar	2 kap. 3 § 1 PBL – Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reservera mark för en gemensamhetsanläggning för gemensam infart och tillfart till planområdet och angränsande fastighet. Bestämmelsen skapar planmässiga förutsättningar



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

	ordna trafik och annan infrastruktur.	för en gemensam infart och bidrar till en ändamålsenlig och trafiksäker trafikstruktur inom området.
Utnyttjandegrad e₁ – Största byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean.	2 kap. 3 § 1 PBL – Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa en effektiv markanvändning samtidigt som tillräckliga ytor avsätts för intern trafik, parkering, teknisk försörjning och dagvattenhantering. Bestämmelsen gäller även vid en eventuell framtida fastighetsbildning, vilket innebär att högst 75 procent av respektive fastighetsarea får bebyggas.
Utnyttjandegrad e₂ – Största byggnadsarea är 4000 m ² .	2 kap. 3 § 1 PBL – Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 5 § PBL – Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggrättens omfattning så att tillräckliga ytor säkerställs för parkering, intern trafik, dagvattenhantering, teknisk försörjning och leveranser.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Villkor för startbesked a₁ – Startbesked får inte ges för byggnader förrän erforderliga dagvattenanläggning för fördröjning och rening av dagvatten har kommit till stånd.	4 kap. 14 § 1 PBL – Kommunen får bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges om en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd.	Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att erforderliga dagvattenanläggningar anläggs innan startbesked ges för ny bebyggelse. Bestämmelsen säkerställer att dagvatten kan omhändertas inom planområdet innan bebyggelsen tas i bruk, vilket minskar risken för översvämning och negativ påverkan på recipienten.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

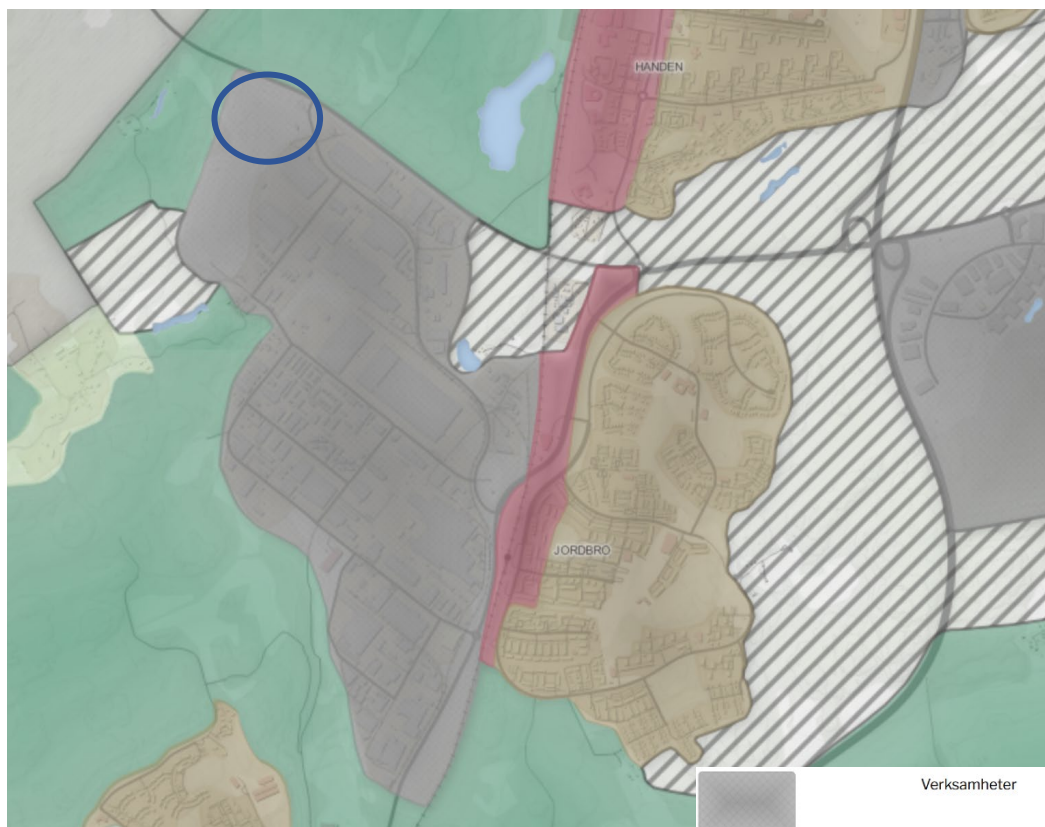
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

I Haninge kommuns översiktsplan *Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070* ingår planområdet i ett verksamhetsområde. Jordbro företagspark beskrivs som ett kluster av verksamheter som kan omfatta både störande och icke störande för sin omgivning. Översiktsplanen anger att etablering och utveckling av verksamheter skapar förutsättningar för nya arbetstillfällen, stärker underlaget för service och kollektivtrafik samt bidrar till en mer levande och attraktiv kommun.

Jordbro företagspark är ett av Haninge kommuns största verksamhetsområden och utgör en viktig resurs för kommunens näringsliv. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med översiktsplanens intentioner genom att utveckla ett befintligt verksamhetsområde samt förbättra dess tillgänglighet till det regionala transportsystemet.



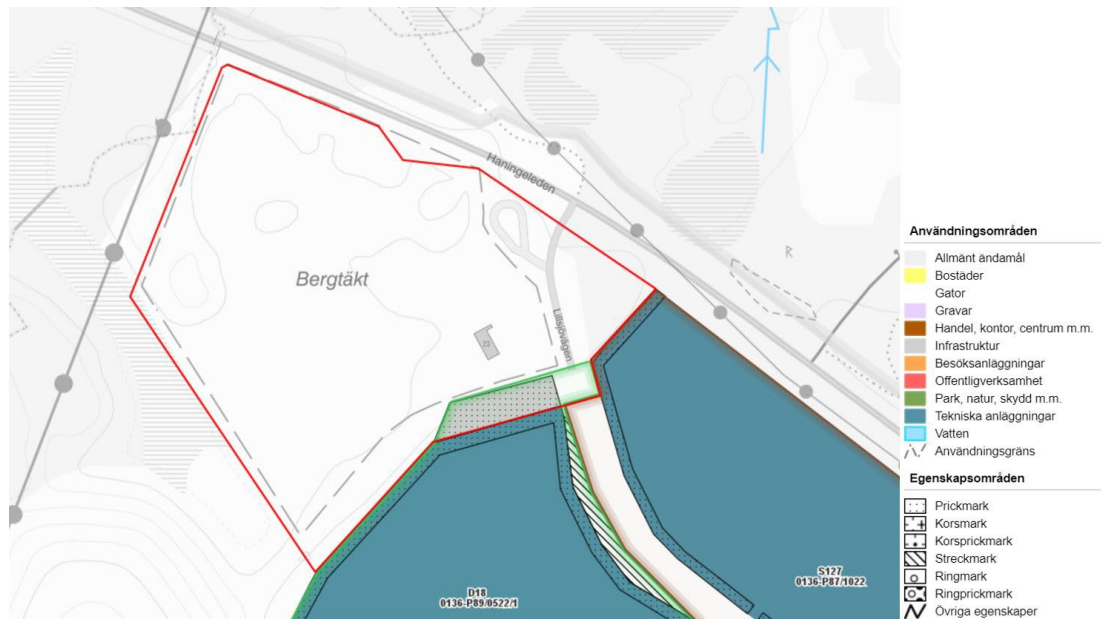
Figur 6. Utdrag ur Haninge kommuns översiktsplan *Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070*. Planområdet visas med blå cirkel.
Källa: Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Detaljplan

Södra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan D18, Jordbro industri 7, fastställd 1989-06-19, med reglering ”huvudgata” respektive ”fastighetsanslutning”. Syftet med D18 är att möjliggöra etablering av bilförsäljning och därmed samhörigt ändamål.



Figur 7. Gällande detaljplan D 18, fastställd 1989, och gällande stadsplan S 127, fastställd 1986. Planområdet markerat med röd linje.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 3 mars 1997 (§ 37) att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Rudan 1:2 i syfte att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark med industrimark samt säkerställa dagvattenhantering och en buffertzon mot Hanvedens grönområde.

Planarbetet återupptogs år 2008 och detaljplanen var föremål för samråd mellan den 21 juni och den 14 augusti 2017. Efter samrådet pausades planarbetet i avvaktan på Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn, eftersom den planerade vägförbindelsen berör planområdet.

Den 24 oktober 2023 beslutade samhällsbyggnadsutskottet om ett förnyat och utökat planuppdrag för Rudan 1:2 med flera. Planuppdraget omfattar en ny väganslutning mellan Jordbro företagspark och trafikplatsen Djupdalen längs Tvärförbindelse Södertörn samt prövning av möjligheten att utöka verksamhetsmark inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en ändamålsenlig dagvattenhantering och en buffertzon mot Hanvedens grönområde. Planområdet omfattar fastigheten Rudan 1:2 samt delar av fastigheterna Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2. Området är till stor del inte tidigare detaljplanelagt.

Klimat- och miljöprogram

Haninge kommuns klimat- och miljöprogram gäller till 2034 och anger den strategiska inriktningen för kommunens klimat- och miljöarbete.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Planförslaget bedöms stödja programmets inriktningar om hållbar stadsutveckling, hållbar infrastruktur och klimatanpassning genom att utveckla ett befintligt verksamhetsområde med god tillgång till regional transportinfrastruktur samt säkerställa en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Dagvattenstrategi

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta och hållbara bebyggelsemiljöer.

Den framtagna dagvattenutredningen har utgått från kommunens dagvattenstrategi och föreslår lokala åtgärder för dagvattenhantering. Planförslaget säkerställer ytor för dagvattenhantering, bevarar befintlig dagvattendamm och reglerar markens höjd för att möjliggöra fördröjning, infiltration och rening av dagvatten. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med dagvattenstrategin.

Trafikstrategi

Haninge kommuns trafikstrategi gäller till år 2035 och anger den strategiska inriktningen för utvecklingen av kommunens transportsystem. Strategin syftar till att skapa ett tillförlitligt, effektivt och tryggt transportsystem med god framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet för samtliga trafikslag och bidrar samtidigt till ett mer robust transportsystem.

Planförslaget bedöms vara förenligt med trafikstrategin genom att möjliggöra en utveckling av Jordbro företagspark i ett strategiskt läge med god tillgång till det regionala vägnätet. Trafikplatsen Djupdalen och Tvärförbindelse Södertörn förbättrar tillgängligheten till området och stärker förutsättningarna för transportintensiva verksamheter.

Näringslivsprogram

Haninge kommuns näringslivsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2025-06-16, syftar till att stärka kommunens attraktivitet för företagsetableringar och tillväxt.

Planförslaget bedöms bidra till programmets intentioner genom att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark med mark för industri-, verksamhets- och kontorsändamål. Trafikplatsen Djupdalen och anslutningen till Tvärförbindelse Södertörn förbättrar områdets tillgänglighet och stärker områdets attraktivitet för företagsetableringar och verksamhetsutveckling. Genom att skapa planmässiga förutsättningar för nya arbetsplatser i ett strategiskt läge med god regional tillgänglighet bidrar planförslaget till kommunens mål om ett växande näringsliv och ett stärkt företagsklimat.

Kommunala miljömål

Haninge kommuns mål och budget 2026–2028 anger kommunens övergripande mål för utvecklingen. Planförslaget bedöms särskilt bidra till mål 4-Ett växande näringsliv med fler i egen försörjning och mål 6-Målinriktat miljöarbete.

Genom att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark för industri-, verksamhets- och kontorsändamål skapas förutsättningar för fler företagsetableringar och nya arbetstillfällen. Planförslaget bidrar även till en hållbar markanvändning genom att utveckla ett befintligt



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

verksamhetsområde med god regional tillgänglighet samt säkerställa en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2060)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2060) är planområdet utpekade som ett område för transportintensiva verksamheter. RUF 2060 anger att dessa områden ska värnas och utvecklas för verksamheter som är beroende av god tillgänglighet till den regionala transportinfrastrukturen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med RUF 2060 genom att möjliggöra utvecklingen av Jordbro företagspark i anslutning till Tvärförbindelse Södertörn och trafikplatsen Djupdalen. Därigenom stärks förutsättningarna för transportintensiva verksamheter, näringslivsutveckling och regional tillgänglighet. Planförslaget bidrar till RUF 2060 intentioner om att utveckla regionala verksamhetsområden i strategiska transportlänkar och stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft.

Vägplan för anläggning av väg 259, Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket har tagit fram en vägplan för Tvärförbindelse Södertörn, som omfattar en ny vägförbindelse mellan E4/E20 vid Kungens kurva och väg 73 vid Jordbro. Den fastställda vägplanen vann laga kraft i januari 2024. Regeringen har därefter godkänt projektets genomförande inom berörda naturreservat och byggnationen påbörjades under 2026.

I anslutning till planområdet anläggs trafikplatsen Djupdalen, som förbättrar tillgängligheten till Jordbro företagspark och stärker kopplingen till det regionala vägnätet. Planförslaget har utformats med hänsyn till vägplanen och möjliggör den väganslutning som knyter samman Jordbro företagspark med trafikplatsen Djupdalen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med vägplanen.



Figur 8. Översiktsbild av den planerade trafikplatsen och ny gång- och cykelväg vid planområdet. Källa Trafikverket.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

RIKSINTRESSE

Trafikslagens anläggningar

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för trafikslagens anläggningar enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset avser Tvärförbindelse Södertörn med tillhörande trafikplats Djupdalen.

Friluftsliv

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv (Ågesta–Lida–Riksten) enligt 4 kap. 6 § miljöbalken.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet utgörs huvudsakligen av redan ianspråktagen mark inom en tidigare bergtäkt samt mark i direkt anslutning till befintlig verksamhetsbebyggelse i Jordbro företagspark. Planförslaget innebär en utveckling och effektivisering av redan ianspråktagen mark för industri-, verksamhets- och kontorsändamål i ett strategiskt läge med god tillgång till regional transportinfrastruktur.

Genom lokaliseringen i anslutning till Tvärförbindelse Södertörn och trafikplatsen Djupdalen bedöms marken användas på ett från allmän synpunkt lämpligt och långsiktigt hållbart sätt. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintressen eller motverka bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Skogsbruk

Enligt Haninge kommuns skogsbruksplan (2021) utgörs planområdet av marktypen "Annat", vilket innebär att området inte omfattas av produktiv skogsmark eller kommunens ordinarie skogsbruk. Klassificeringen överensstämmer med områdets nuvarande användning som tidigare bergtäkt och verksamhetsområde. Planförslaget bedöms därför inte påverka kommunens skogsbruk.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande bestämmelser enligt 5 kap. miljöbalken. För planområdet är miljökvalitetsnormer för luft, ytvatten, grundvatten och omgivningsbuller relevanta.

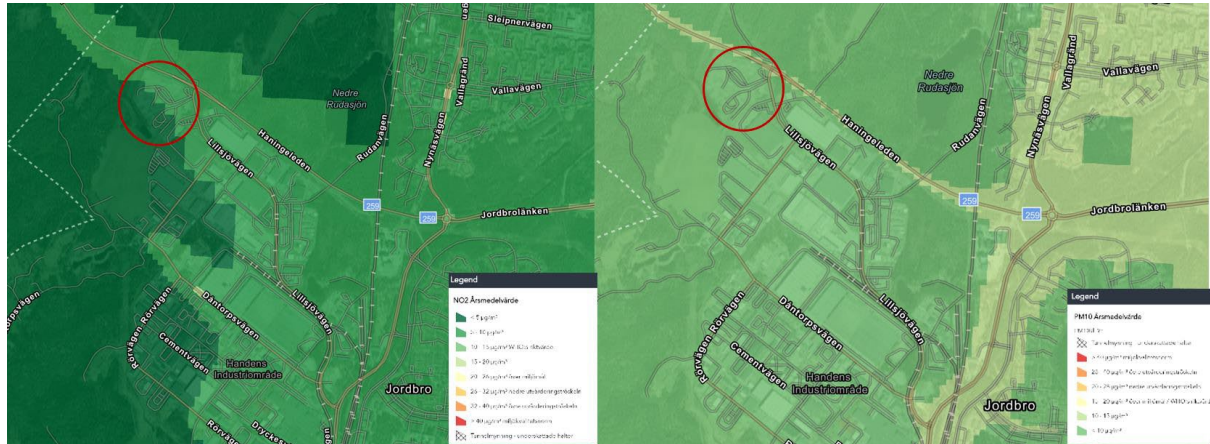
Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477) och gäller i hela landet. Normerna omfattar bland annat kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), svaveldioxid, bensen och marknära ozon. De flesta miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer som ska följas.

Luftkvalitetsanalyser som Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) har tagit fram på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar att luftkvaliteten inom planområdet är god och att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft uppfylls (figur 9).



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 9. Årsmedelvärde för NO2 och PM10 (SBL-analys framtagen på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2024-02-10). Planområdets läge vid röd markering.

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram för vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn bedöms miljökvalitetsnormerna för luft inte överskridas inom planområdet.

Vatten

År 2009 infördes miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige till följd av EU:s ramdirektiv för vatten. Miljökvalitetsnormerna anger vilken ekologisk och kemisk status en vattenförekomst ska uppnå vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsternas status får inte försämrats.

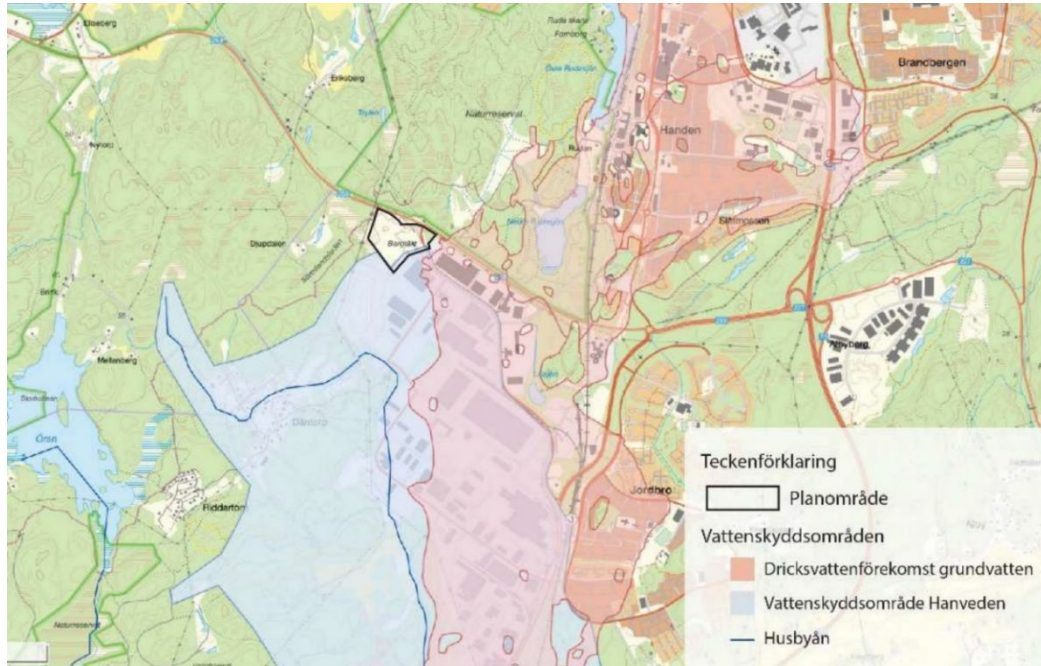
Grundvatten

Planområdet ligger inom tillrinningsområdet till grundvattenförekomsten Jordbromalm (SE656020–163276). Grundvattenförekomsten utgörs av ett sand- och grusmagasin med huvudsakligen grovkorniga isälvssediment, vilket gör den känslig för föroreningspåverkan. Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten är god kemisk och god kvantitativ status.

Den södra delen av planområdet gränsar till den sekundära skyddszonen för Hanvedens vattenskyddsområde, som skyddar Haninge kommuns reservvattentäkt. Skyddsområdets avgränsning följer huvudsakligen grundvattenförekomstens tillrinningsområde, men har delvis anpassats efter dagvattensystemets avgränsning och avrinningsriktning.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 10. Planområdets lokalisering i förhållande till grundvattenförekomsten Jordbromalm och Hanvedens vattenskyddsområde. Källa: Dagvattenutredning Rudan 1:2, AFRY, 2024-09-25.

Ytvatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot två recipienter:

- Husbyån (SE655850–163256), som tillhör huvudavrinningsområdet Kustområde.
- Övre Rudasjön (SE656324–163315), som tillhör huvudavrinningsområdet Tyresån.

Husbyån har måttlig ekologisk status på grund av bristande konnektivitet och övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte god status, främst till följd av förekomst av PFOS samt de nationellt förekommande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE).

Övre Rudasjön har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Sjön ingår även i skyddade områden för badvatten och dricksvatten.

Tabell 1. VISS statusklassificering enligt VISS av ytvattenrecipienter för planområdet. Källa rapport Dagvattenutredning Rudan 1:2, Afry 2024-09-25

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status	MKN	Status	MKN
Husbyån SE655850-163256	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2027
Övre Rudasjön SE656324-163315	God ekologisk status	God ekologisk status	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. Enligt Naturvårdsverket innebär den inte några fastställda gränsvärden utan ska fungera som ett stöd vid planering och prövning för att motverka skadliga effekter av omgivningsbuller på människors hälsa.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planområdet berör Tvärförbindelse Södertörn, som utgör en regional transportlänk mellan Haninge, Huddinge och Botkyrka. Genom trafikplatsen Djupdalen förbättras tillgängligheten till Jordbro företagspark, vilket stärker förutsättningarna för effektiva transporter, kollektivtrafik och näringslivets utveckling i ett regionalt perspektiv. Planförslaget bedöms vara förenligt med de mellankommunala intressena.

MILJÖ OCH NATUR

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet huvudsakligen av urberg. Mindre delar utgörs av fyllnadsmassor, torv och isälvssediment.



Figur 11. Planområdet markerat med svart linje på utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Källa SGU

Området där masshantering bedrivs inom fastigheten Rudan 1:2 utgör en tidigare bergtäkt. Verksamheten bedrivs idag huvudsakligen på den tidigare täktbotten som har försetts med förstärknings- och slitlager för att möjliggöra trafik med arbetsmaskiner och lastbilar. Marknivån inom fastigheten varierar från cirka +47 meter i den norra delen till cirka +45 meter vid utloppet mot våtmarken i sydväst. Den omgivande bergkanten ligger på cirka +56 meter i norr, cirka +50



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

meter i väster och öster samt cirka +53 meter i söder. Det skogsområde som finns i planområdets östra del har sin högsta punkt på cirka +55 meter.

Jordbro företagspark är till stor del belägen på en rullstensås som utgör en del av Stockholmsåsen. Jordlagren består huvudsakligen av isälvsmaterial i form av grus och sand med hög genomsläpplighet. Geologin inom och i anslutning till företagsparken har påverkats av tidigare bergsprängning, täktverksamhet, schaktning och återfyllnad.



Figur 12. Planområdet markerat med svart linje på utdrag ur SGU:s jorddjupskarta. Källa www.sgu.se.

Hydrologiska förutsättningar

Enligt SGU:s översiktliga kartläggning av markens genomsläpplighet har marken inom planområdet generellt medelhög genomsläpplighet, med undantag för områdets södra del.

Eftersom planområdet till stor del består av berg är den faktiska genomsläppligheten låg, vilket leder till mer ytavrinning än infiltration av dagvattnet till grundvattnet.

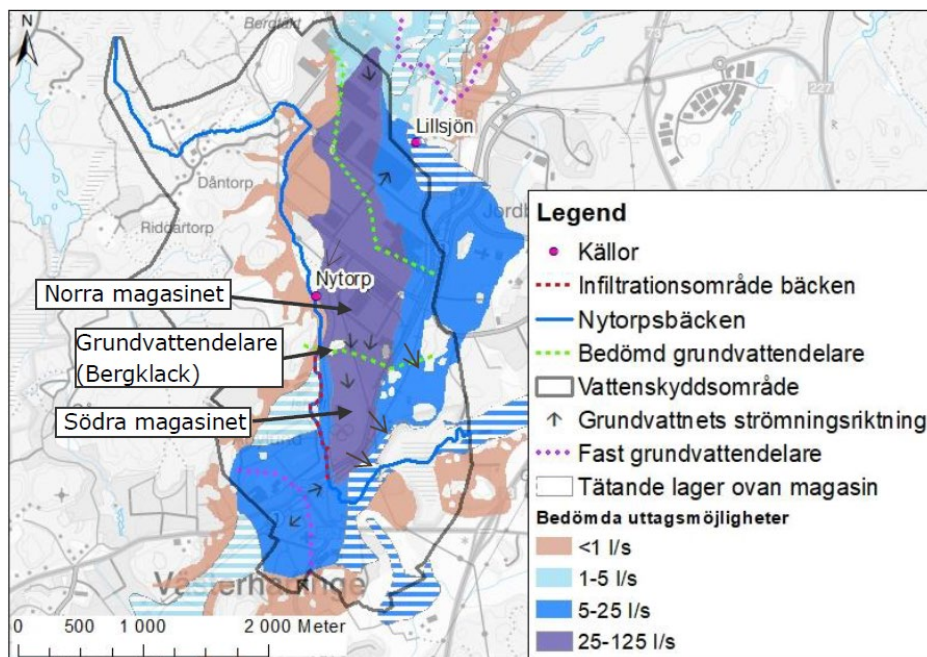


Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 13. Planområdet markerat med svart linje på utdrag ur SGU:s jorrdjupskarta. Källa SGU.

Enligt kommunens grundvattenmodell för Hanveden har grundvattnet i den norra delen av Jordbro företagspark en syd-sydöstlig strömningsriktning. Grundvattennivåmätningar som utförts inom fastigheten Rudan 1:2 visar att grundvattennivån ligger på cirka +44 till +46 meter (RH2000).



Figur 14. Grundvattenförekomsten och dess bedömda uttagsmöjligheter. Svarta pilar indikerar generell grundvattenströmning inom grundvattenförekomsten vid opäverade magasinförhållanden. Grundvatten från olika delar av magasinet strömmar ut vid markyta.



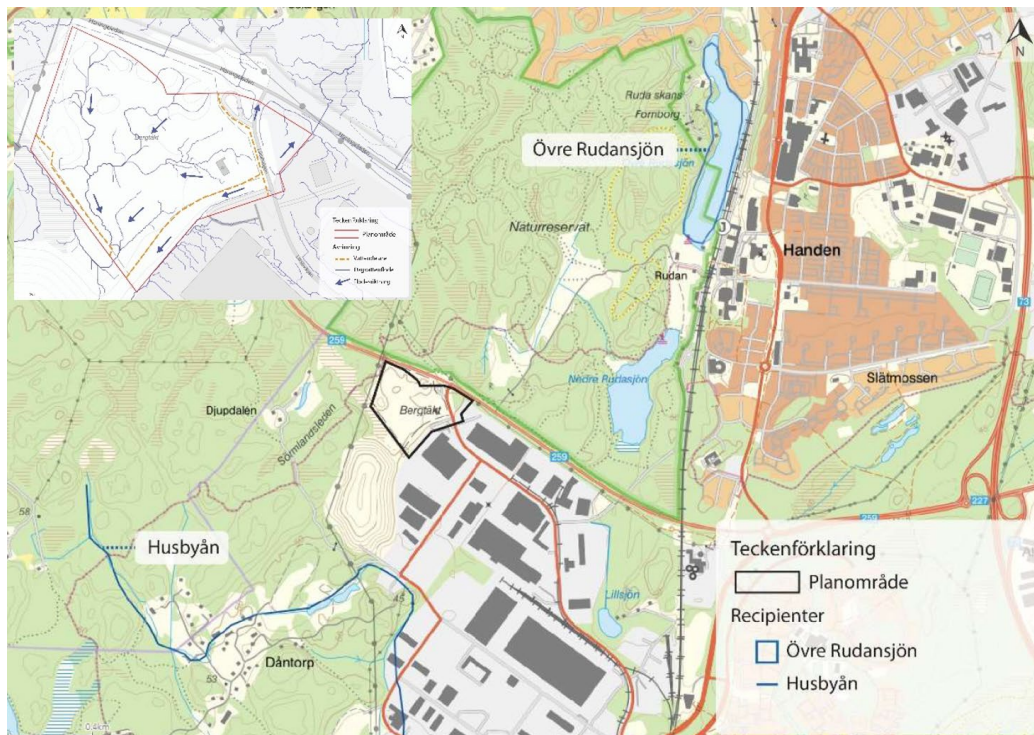
Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Dagvatten

Planområdet består till stor del av berg och hårdgjorda ytor, vilket innebär att möjligheterna till infiltration är begränsade och att merparten av dagvattnet avrinner ytlades.

En dagvattenutredning har tagits fram av AFRY (2024-09-25) som beskriver befintliga avrinningsförhållanden och förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet.

Planområdet är uppdelat i två avrinningsområden. Den västra delen avvattnas mot Husbyån, medan den östra delen avvattnas mot Övre Rudasjön. En mer detaljerad analys av höjdförhållandena, utförd i Scalgo Live, har använts för att fastställa den lokala vattendelaren inom området (figur 11).



Figur 15. Recipienter för planområdet. Övre Rudasjön i norr och Husbyån i söder. I kartbilden benämns Nytorpsbäcken som Husbyån. Källa: Dagvattenutredning Rudan 1:2, AFRY, 2024-09-25.

Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet (figur 16). Dagvatten från den västra delen av fastigheten Rudan 1:2 avrinner mot våtmarken sydväst om fastigheten och leds därefter via diken och ledningar till Nytorpsbäcken (Husbyån). Husbyån står i hydraulisk kontakt med Hanvedens grundvattentäkt, vilket innebär att föroreningar som når avrinningssystemet kan påverka grundvattentäkten.

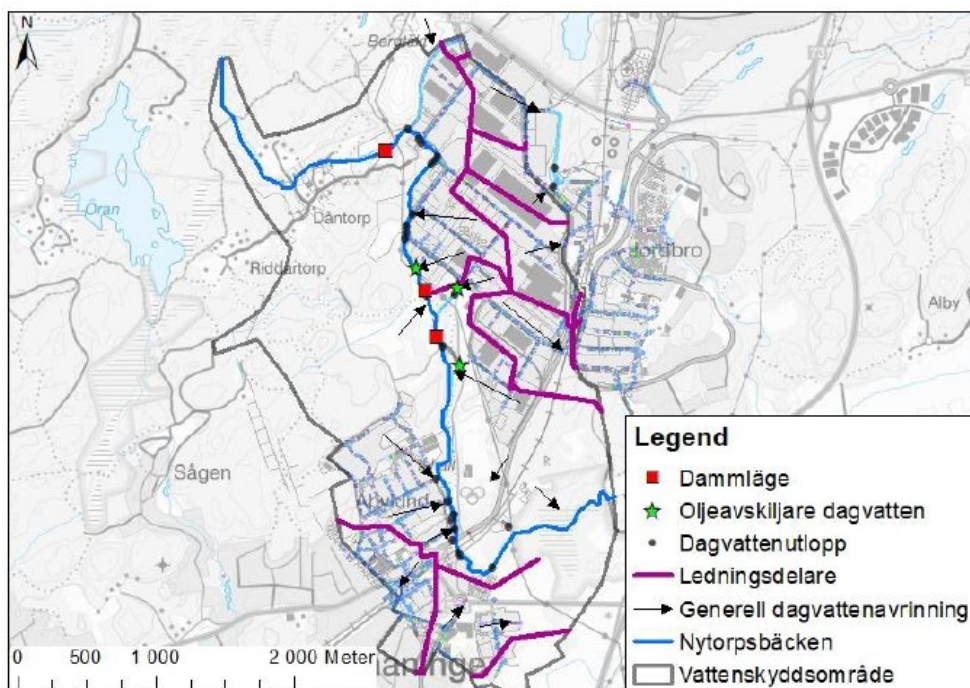
Dagvatten från den östra delen av planområdet avrinner mot Övre Rudasjön via Nedre Rudasjön, medan vissa delar avvattnas österut mot Husbyån via Lillsjön. De befintliga avrinningsförhållandena redovisas i figur 15–17.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 16. Kommunala dagvattenledningar och -brunnar i planområdets närhet. Planområdet markeras med röd linje. Källa rapport Dagvattenutredning Rudan 1:2, Afry 24-09-25.



Figur 17. Kommunens dagvattennät inklusive ledningsdelare, generell rikning på dagvattenavrinningen samt de oljeavskiljare och dammar som finns i området.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Naturmiljö

Planområdet omfattar ett mindre område med hållmarkstallskog på en bergkulle i den östra delen. I sydväst ansluter planområdet till en långsträckt trädbevuxen våtmark.

Planområdet gränsar till Hanveden i väster, som är ett större sammanhängande skogsområde med vildmarksprägel, samt till Rudans naturreservat i norr. Båda områdena bedöms ha goda förutsättningar för biologisk mångfald och utgör viktiga livsmiljöer för ett flertal arter.



Figur 18. Foton tagna inom planområdet. Källa Haninge kommun, 2024

En fördjupad inventering av naturvärdesträd genomfördes sommaren 2024 inom planområdets östra del. Syftet med inventeringen var att identifiera träd med särskild betydelse för biologisk mångfald och att bedöma påverkan på träden inom inventeringsområdet vid framtida förändringar inom planområdet. Vid inventeringen identifierades 19 naturvärdesträd. Inga särskilt skyddsvärda träd identifierades.

Naturvärden

Inga skyddade naturvärden har identifierats inom planområdet.

Sydväst om planområdet finns ett område med mycket höga naturvärden av länsintresse. Området utgörs av äldre barrskog med värdefulla ekologiska strukturer och förekomst av signalarter och är klassat som nyckelbiotop av Länsstyrelsen.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 19. Översiktlig bild över naturvärdesområden kring planområdet. Källa Haninge kommun.

Naturresevat

Det finns ingen skyddad natur inom planområdet, men planområdet gränsar till Rudans naturresevat. Syftet med naturresevatet är, förutom att säkerställa tillgängligheten till ett tätortsnära naturområde, att bevara och utveckla höga naturvärden och den biologiska mångfald som är knuten till olika skogsbiotoper, öppna marker, sjöar och våtmarker inom området.

I samband med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn kommer delar av Rudans naturresevat i anslutning till väg 259 att tas i anspråk för vägområde. Som kompensation kommer ett nytt område nordväst om det aktuella planområdet att skyddas och ingå i naturresevatet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 20. Översiktlig bild över placering av ny landskapsbro, ny sträckning av Sörmlandsleden samt preliminär gräns för tillkommande mark till Rudans naturreservat

Cirka fyra kilometer söder om planområdet ligger Gullringskärrs naturreservat, där Nytorpsbäcken rinner genom området. Naturreservatet förvaltas av Länsstyrelsen och har höga naturvärden med kalkpåverkade våtmarker, naturskogsartad barrskog och flera skyddsvärda arter. Området är känsligt för hydrologiska förändringar.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i Jordbro företagspark, som huvudsakligen består av verksamhets- och industrimark. Företagsparken präglas av större verksamhets- och lagerbyggnader, hårdgjorda ytor samt trafik kopplad till transporter och verksamheter. Området är i huvudsak storskaligt och funktionellt utformat för verksamheter och godstransporter.

Inom planområdet finns idag en mindre kontorsbyggnad för den pågående verksamheten för masshantering. I anslutning till den östra delen av planområdet finns lokaler som till övervägande del består av stora hallbyggnader för lagerändamål. Väster om planområdet löper en kraftledning med en spänning på 220 kV.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

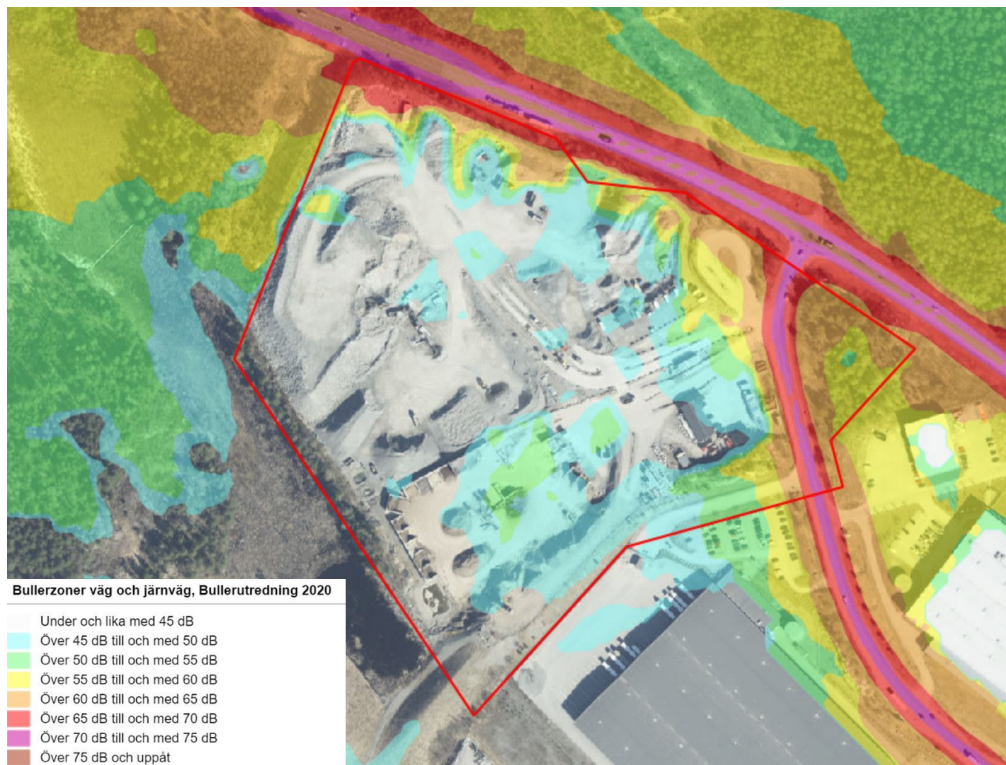
HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER

Omgivnings- och trafikbuller

Planområdet är exponerat för trafikbuller från Haningeleden (väg 259) i norr och från Lillsjövägen, som löper genom området.

En översiktlig bullerkartering från 2020 visar att den ekvivalenta ljudnivån inom större delen av planområdet uppgår till mellan 45 och 60 dB(A). Längs Haningeleden och Lillsjövägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till mellan 60 och 70 dB(A) (figur 18).

Planområdet gränsar till Sörmlandsleden och Hanvedens friluftsområde, som utgör riksintresse för friluftsliv. För friluftsområden är riktvärdet för industribuller 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå under dagtid.



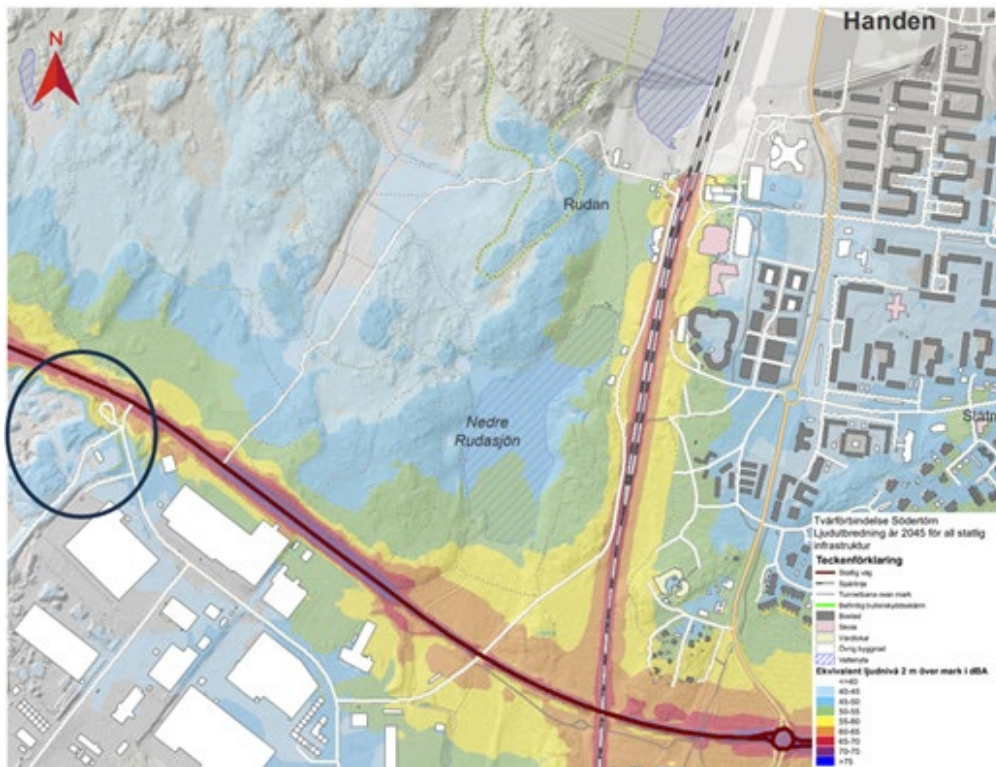
Figur 21. En bullerkartering över området, 2020.

Enligt miljörapporten för den befintliga masshanteringsverksamheten på Rudan 1:2 (2022) ska buller från verksamheten inte överskrida en ekvivalent ljudnivå om 50 dB(A) vardagar kl. 06.00–18.00, 45 dB(A) kvällstid kl. 18.00–22.00 samt söndagar och helgdagar kl. 06.00–22.00. Nattetid (kl. 22.00–06.00) gäller ett riktvärde på 40 dB(A). Verksamheten bedrivs idag vardagar kl. 06.00–16.00. Fastigheten arrenderas av Skanska, som bedriver bergkrossning, vilket innebär att den dominerande bullerkällan inom området utgörs av denna verksamhet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Enligt bullerutredningen för väg 259 Tvärförbindelse Södertörn bedöms trafikbullret öka något inom planområdet efter utbyggnaden, men utan att medföra några betydande förändringar av bullersituationen.



Figur 22. Tvärförbindelse Södertörn Ljudutbredning år 2045 för all statlig infrastruktur. Bullerutredning 2020 för vägplan.

Markföroreningar

Inom planområdet finns ett område som är registrerat som potentiellt förorenat i Länsstyrelsens EBH-stöd. Registreringen grundar sig på att täktverksamhet tidigare har bedrivits inom området.

Inom fastigheten Rudan 1:2 bedrevs bergtäkt mellan 2007 och 2017. Verksamheten omfattade, utöver losshållning och krossning av berg, återvinning av schaktmassor samt asfaltproduktion. Den nuvarande verksamheten omfattar sortering och krossning av berg, naturgrus och andra jordarter, lagring av icke-farligt avfall samt krossning, siktning och annan mekanisk bearbetning av avfall för återvinning till bygg- och anläggningsändamål.

År 2009 genomfördes en miljöteknisk markundersökning inom en del av den dåvarande fastigheten Jordbromalm 6:2. Enligt rapportens kartunderlag omfattade undersökningsområdet den väg som löper längs den södra delen av fastigheten Rudan 1:2, i planområdets sydöstra del. Undersökningen visade att inga uppmätta halter överskred riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket innebär att området uppfyllde då gällande krav för verksamhetsmark.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Rapporten rekommenderar att området kan användas för mindre känslig markanvändning utan åtgärder, under förutsättning att fyllnadsmassorna lämnas orörda. Vid framtida schaktarbeten ska massorna kontrolleras för att säkerställa en korrekt masshantering.

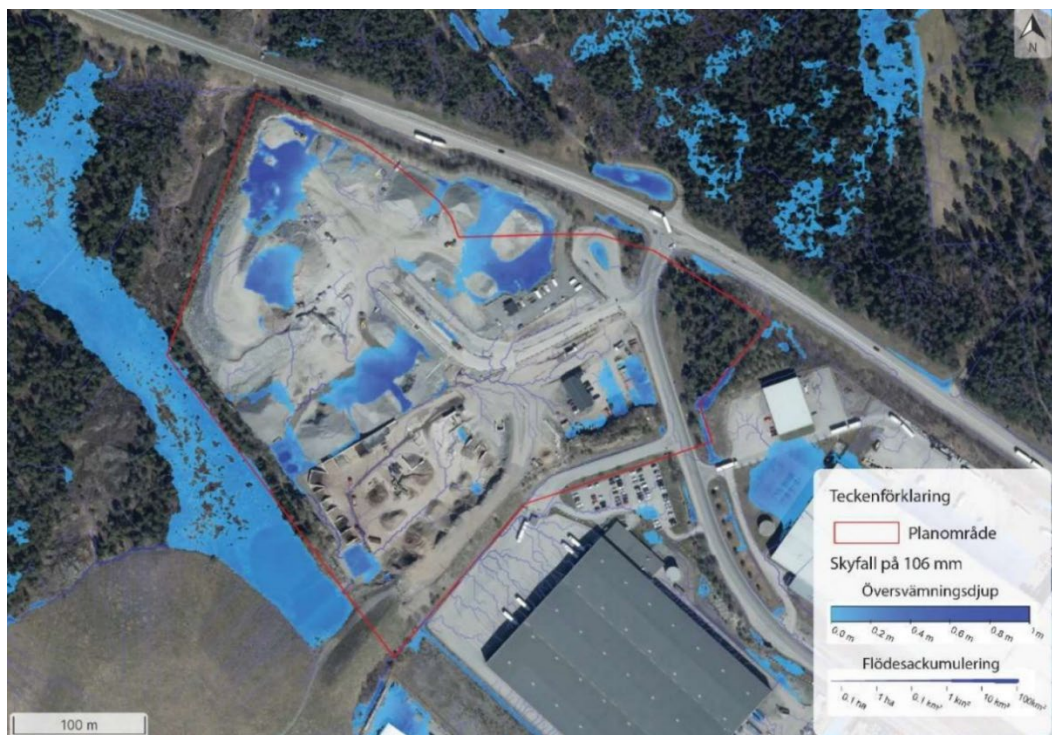
Radon

Det finns inga kända förhöjda radonhalter i marken.

Risk för översvämning

Marknivåerna och lutningarna inom planområdet bedöms generellt vara tillfredsställande ur översvämningssynpunkt enligt den kommunövergripande dynamiska skyfallskartering som togs fram 2021. Planområdets huvudsakliga lågpunkter utgörs av diken längs väg 259 samt lågpunkter i anslutning till skogsområdet i den östra delen av planområdet.

I den dagvattenutredning som tagits fram för planområdet (AFRY, 2024) redovisas en översiktlig skyfallskartering för ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet, motsvarande en nederbörd på 106 mm. Karteringen har utförts i Scalgo Live och har inte beaktat infiltration. Simuleringen visar ett antal större vattensamlingar och naturliga avrinningsvägar inom planområdet. De identifierade lågpunkterna påverkas delvis av upplag av grusmassor, vilka utgör tillfälliga och inte permanenta markformationer (figur 19).



Figur 23. Skyfallskartering av ett 100-årsregn i befintlig situation. Källa rapport Dagvattenutredning Rudan 1:2, Afry 2024-09-25.

Verksamhetsområdet inom fastigheten Rudan 1:2 ligger generellt på en lägre nivå än omgivande mark, vilket medför att tillfälliga vattensamlingar kan uppstå vid kraftiga regn. Ytavrinningen sker genom självfall via en befintlig damm till våtmarken väster om fastigheten.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Den övergripande bedömningen är att tillfälliga vattensamlingar kan uppstå inom verksamhetsområdet vid skyfall, men att vattnet kan avledas till intilliggande naturmark. Risken för negativa konsekvenser till följd av översvämning bedöms därför vara låg.

Transporter med farligt gods

Planområdet gränsar till Haningeleden, som är den primära transportleden för farligt gods. Riskerna från vägen behöver därför beaktas i planarbetet så att inte människor inom planområdet utsätts för oacceptabla risker.

Länsstyrelsens rekommendationer är att vid primära transportleder lämna en 25 meter bred zon, räknat från närmaste väggkant, bebyggelsefritt. Avsteg kan dock vara möjligt i vissa fall där det går få transporter och/eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom korta avstånd.

Möjlig byggrätt ligger minst 25 meter från Haningeledens närmaste väggkant. Skyddsavståndet säkerställs genom prickmark i detaljplanen.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ingår inte i några identifierade ras- och skredriskområden.

Högspänningsledning

En kraftledning bestående av dubbla 220 kV-ledningar passerar 30 meter väster om planområdet och en kraftledning bestående av 77 kV-ledningar passerar norr om planområdet.

Enligt Vattenfall ska en ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV, där människor inte antas vistas stadigvarande, placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

I planerade byggnader där människor kan antas vistas stadigvarande ska magnetfälsfrågan tas i beaktning. För 220 kV-ledningen rekommenderas ett avstånd om minst 50 meter. För 77 kV-ledningen har en magnetfälsberäkning genomförts, som visar att ett avstånd om cirka 30 meter är tillräckligt.

Byggnader inom planområdet ska därför placeras minst 50 meter från 220 kV-ledningen och cirka 30 meter från 77 kV-ledningen. Skyddsavstånden säkerställs genom prickmark i detaljplanen.

Lokalklimat

Betydande faktorer för lokalklimatet är bland annat vindförhållanden och värme. Länsstyrelsens värmekarta, baserad på mätningar från 2013–2018, visar att Jordbro företagspark, inklusive planområdet, har högre temperaturer än omgivande naturmark. De stora hårdgjorda ytorna och bergytorna bidrar till att området värms upp under perioder med hög solinstrålning och höga temperaturer, vilket kan ge upphov till så kallade värmeöar.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Samtidigt innebär de öppna ytorna med begränsad vegetation att området är vindutsatt. Stora gaturum och omfattande byggnadsvolymer kan förstärka dessa effekter, vilket kan leda till höga temperaturer under sommaren och kalla, vindutsatta miljöer under vinterhalvåret.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Planområdet har tidigare innehållit registrerade fornlämningar. Inför den planerade masshanteringsverksamheten inom fastigheten Rudan 1:2 beslutade Länsstyrelsen om arkeologiska förundersökningar inom berörda delar av området. Förundersökningarna följdes av en slutundersökning, varefter Länsstyrelsen fattade beslut om att fornlämningarna fick tas bort.

Länsstyrelsen har bedömt att några ytterligare arkeologiska åtgärder inte krävs inom ramen för den aktuella detaljplanen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i Jordbro företagspark som huvudsakligen består av industrimark. Jordbro företagspark innehåller få offentliga funktioner men har goda rekreationsmöjligheter genom närheten till Hanvedens friluftsområde.

Jordbro företagspark är i huvudsak ett verksamhetsområde med begränsad närvaro av människor utanför arbetstid. Under dagtid trafikeras området av en stor andel tunga fordon såsom lastbilar, lastmaskiner och distributionsfordon, vilket präglar trafikmiljön och ger begränsade förutsättningar för oskyddade trafikanter.

Utanför ordinarie arbetstider är området till stor del ödsligt med låg mänsklig närvaro. Den begränsade belysningen, de stora avstånden mellan byggnader samt förekomsten av stängsel, grindar och slutna fasader kan bidra till att området upplevs som otryggt, särskilt kvälls- och nattetid. Avsaknaden av bostäder och publik verksamhet innebär att naturlig social kontroll är låg. Detta kan påverka upplevelsen av trygghet för personer som vistas eller rör sig i området utanför ordinarie arbetstid.

Rekreation

Ingen tätorts- eller bostadsnära natur som används för rekreation bedöms finnas inom planområdet.

Planområdet ligger delvis inom Hanvedens friluftsområde, som utgör riksintresse för friluftsliv (Ågesta–Lida–Riksten). Riksintresseområdet omfattar närmare 11 000 hektar och består huvudsakligen av barrskog, hållmarker och våtmarker. Hanveden har särskilt goda förutsättningar för naturupplevelser, friluftsaktiviteter och vattenanknutet friluftsliv. Det tätortsnära läget gör området till ett viktigt rekreationsområde som nyttjas frekvent av allmänheten.

Många besökare når naturreservatet och riksintresseområdet via anslutningar i närhet till planområdet. Detta märks särskilt under kvällar och helger då ett stort antal bilar parkerar längs



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

väg 259 i höjd med planområdet. Det finns därför behov av att bevara och utveckla entréer till friluftsområdet samt att anordna allmänna parkeringsplatser.

Planområdet gränsar i norr till det regionalt utpekade gröna svaga sambandet mellan Tyresta- och Hanvedenkilen. Sambandet har stor betydelse för både rekreation och ekologiska samband. Flera stigar, däribland Sörmlandsleden, knyter samman Rudanskogen med Hanvedenskogarna på båda sidor om väg 259. Dessa kopplingar är en viktig förutsättning för områdets höga rekreativa värden och för att upprätthålla riksintressets funktion.

I samband med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn kommer den befintliga rekreationspassagen, som i dag utgörs av en rörtunnel under väg 259, att ersättas av en ny öppen passage. Den nya passagen möjliggörs genom att den framtida vägen anläggs på bro över naturmark, i enlighet med den fastställda vägplanen.

TEKNIK

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger delvis inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Den östra delen av planområdet omfattas av verksamhetsområdet, medan den västra delen, där den befintliga verksamheten inom fastigheten Rudan 1:2 bedrivs, ligger utanför. Den befintliga verksamheten är därför inte ansluten till det kommunala VA-nätet utan försörjs via enskilda VA-ledningar inom fastigheten.

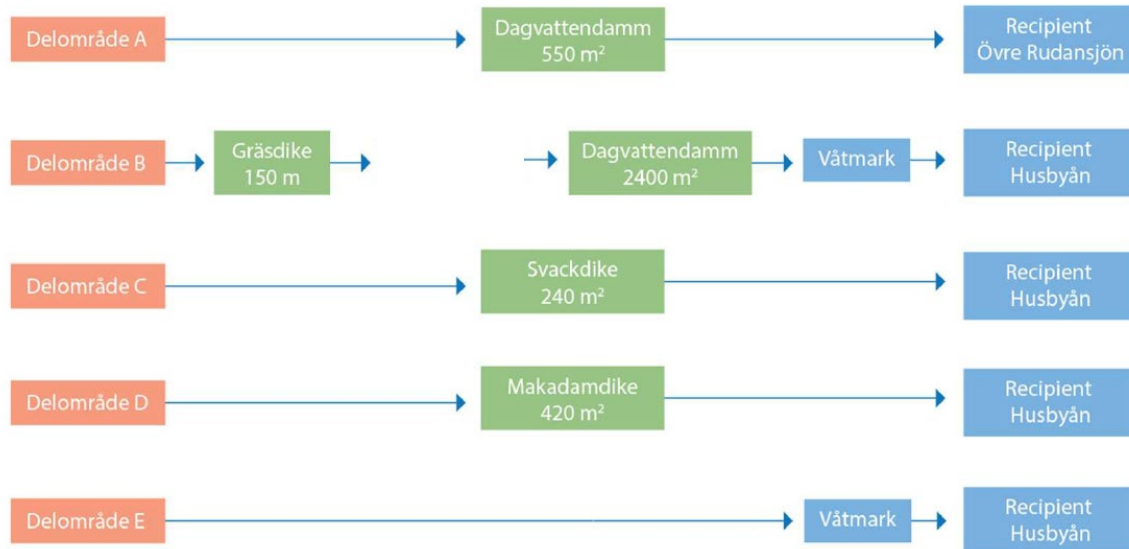
Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska ske i enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt den dagvattenutredning som tagits fram inom detaljplanprocessen. Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av kvartersmark samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Framtagen dagvattenutredning för detaljplan föreslår öppna dagvattenlösningar som syftar till att fördröja och rena dagvattnet innan det leds vidare till recipient eller kommunalt dagvattennät. En översiktlig beskrivning av den föreslagna dagvattenhanteringen redovisas i figur 25 och en översiktskarta över dagvattenanläggningarnas lokalisering i figur 26.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 24. Översiktlig beskrivning, boxmodell, över föreslagen dagvattenhantering. Källa rapport Dagvattenutredning Rudan 1:2, Afry 2024-09-25.

För **delområde A** föreslås en dagvattendamm med en permanent vattenyta om cirka 550 m². Dammen föreslås placeras i lågpunkt inom kvarterets prickmark. Efter rening och fördröjning leds dagvattnet i första hand österut via dike eller ledning till recipienten Övre Rudansjön, vilket motsvarar den naturliga avrinningsriktningen. Det finns även möjlighet att leda dagvattnet väster- eller söderut längs Lillsjövägen till det kommunala dagvattennätet, på motsvarande sätt som för delområde D. Eftersom denna lösning innebär avledning till Hanvedens vattenskyddsområde behöver utformning och reningskrav utredas vidare.

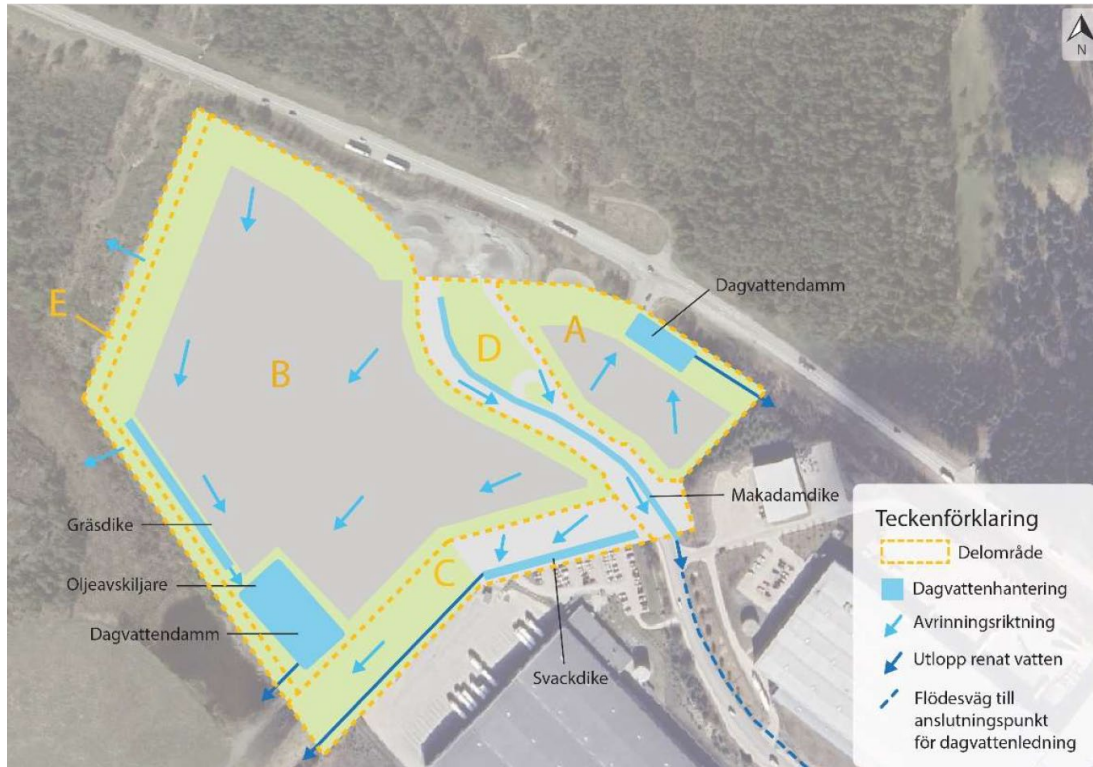
För **delområde B** föreslås en dagvattenhantering i tre steg. Dagvattnet leds först genom ett cirka 150 meter långt gräsdike, därefter via en dagvattendamm med en permanent vattenyta om cirka 2 400 m². Efter rening och fördröjning leds vattnet vidare till våtmarken och därefter via kommunala dagvattenledningar till Husbyån.

För **delområde C** föreslås ett svackdike som renar och fördröjer dagvattnet innan det leds vidare till Husbyån via det kommunala dagvattennätet.

För **delområde D** föreslås ett makadamdike som renar och fördröjer dagvattnet innan det leds vidare till de kommunala dagvattenledningarna och vidare mot Husbyån.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten



Figur 25. Översiktskarta av föreslagen lokalisering av dagvattenåtgärder inom planområdet. Källa rapport Dagvattenutredning Rudan 1:2, Afry 2024-09-25. Figuren utgår från ett äldre planförslag.

Vid projektering bör material väljas som minimerar risken för förorening av dagvattnet. Material som kan avge miljöskadliga ämnen, exempelvis varmförzinkade konstruktioner och vissa typer av plastbelagda plåttak, bör undvikas.

De föreslagna dagvattenanläggningarna bidrar till att fördröja och rena dagvattnet samt minska föroreningstranporterna jämfört med befintlig situation. Enligt dagvattenutredningen bedöms planförslaget, med föreslagen dagvattenhantering, inte påverka recipienternas möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Höjdsättningen och skyfallshantering

Kvartersmark

Planområdet är i nuläget kuperat, delvis till följd av den befintliga masshanteringsverksamheten, vilket medför flera lågpunkter. Vid framtida höjdsättning ska marken utformas så att dagvatten och skyfallsvatten leds mot planerade dagvattenanläggningar och lågpunkter där översvämning inte riskerar att orsaka skador på byggnader eller anläggningar.

Skyfallskarteringen i dagvattenutredningen visar att huvuddelen av kvartersmarken avrinner mot våtmarken väster om planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Allmän platsmark

Allmän platsmark ska höjdsättas så att skyfallsvatten kan avledas till lågpunkter utan att orsaka skador på byggnader eller anläggningar. Enligt dagvattenutredningen leds vatten från Lillsjövägen och gång- och cykelvägen mot diken och lågpunkter längs vägarna.

I plankartan regleras markhöjder på vissa ytor, detta är för att undvika vattensamlingar och översvämningsrisker ska planområdets höjdsättning utformas i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen.

Brandposter

Tillgängliga brandposter finns i närområdet. Brandvattenförsörjningen ska säkerställas i samband med exploateringen och utformas i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund enligt gällande krav.

El, fiber eller tele

Vattenfall Eldistribution AB har kraftledningar inom och i anslutning till planområdet. Cirka 30 meter norr och väster om planområdet passerar regionnätledningar med spänningsnivåerna 77 kV respektive 220 kV.

Teleledningar som tillhör Skanova AB finns inom och i anslutning till planområdet. Befintliga ledningar ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

Fjärrvärme

Inget fjärrvärmenät finns inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Haninge kommuns avfallsplan och gällande avfallsföreskrifter. Avfall ska i huvudsak hanteras inom kvartersmark. I särskilda fall kan hämtning ske från angöringsplats på allmän gata.

Den befintliga verksamheten inom Rudan 1:2 omfattar mottagning, sortering och återvinning av schaktmassor, betong och asfalt. Verksamheten hanterar även farligt avfall, vilket omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning i enlighet med gällande lagstiftning.

Planförslaget innebär att även framtida verksamheter ska hantera sitt verksamhetsavfall inom den egna fastigheten i enlighet med gällande avfallsföreskrifter och miljölagstiftning.

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och materialåtervinning främjas samt att risken för påverkan på människors hälsa och miljön minimeras.

I Jordbro företagspark finns en av Haninge kommuns återvinningscentraler där bland annat brännbart avfall, schaktmassor, trä, metall, trädgårdsavfall och farligt avfall tas emot.

Återvinningscentralen erbjuder även insamling av textilier.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

SERVICE

Kommersiell service

Planområdet ligger inom Jordbro företagspark, som är ett av Stockholmsregionens största verksamhetsområden. Företagsparken omfattar cirka 200 hektar planlagd mark för industriändamål och har omkring 1 700 arbetsplatser. De dominerande verksamheterna är lager, distribution och tillverkning, med företag som Coca-Cola och Antalis AB. Inom företagsparken finns även restauranger.

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Handens och Jordbro centrum, där det finns ett brett utbud av kommersiell service, såsom livsmedelsbutiker, specialbutiker, restauranger, apotek, banker och postombud.

Kommunal service

Planområdet saknar kommunal service. Närmaste kommunala service finns i Jordbro och Handen, där det finns bland annat förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, vårdcentraler, bibliotek och annan offentlig service.

TRAFIK

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till den statliga väg 259 Haningeleden, som enligt Trafikverkets vägplan byggs om till Tvärförbindelse Södertörn. Planområdet nås via Lillsjövägen, som är en kommunal gata med en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Enligt kommunens trafikmätningar från 2020 uppgick trafikflödet på Haningeleden till cirka 8 660 fordon per vardagsmedeldygn, varav cirka 21 procent utgjordes av tung trafik. På Lillsjövägen uppgick trafikflödet till cirka 5 011 fordon per vardagsmedeldygn, varav cirka 30 procent utgjordes av tung trafik.

Enligt Trafikverkets trafikprognos beräknas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Lillsjövägen år 2040 uppgå till cirka 5 500 fordon i norrgående riktning, varav 40 procent tung trafik, och cirka 5 300 fordon i södergående riktning, varav 38 procent tung trafik.

Gång- och cykelnät

Inom planområdet löper ett huvudcykelstråk längs med Lillsjövägen, som binder samman planområdet och Jordbro pendeltågsstation. En cykelväg leder också genom Jordbro företagspark, från Nynäsvägen till Haningeleden.

Kollektivtrafik

Jordbro företagspark trafikeras av lokalbussar med anslutning till Jordbro centrum och Jordbro pendeltågsstation. Inom planområdet finns en vänd- och väntplats för lokalbusstrafik samt en busshållplats på Lillsjövägen. Bussarna har cirka 30 minuters turtäthet under vardagar och trafikeras inte på lördagar, söndagar eller helgdagar.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Parkering

Inom planområdet finns idag ett fåtal parkeringsplatser som används av den befintliga verksamheten.

Utryckningstrafik

Planområdet är tillgängligt för räddningstjänstens fordon via Lillsjövägen. Räddningsvägar och tillgänglighet för utryckningsfordon ska säkerställas i samband med projektering och bygglovsprövning i enlighet med Södertörns brandförsvarsförbunds krav.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Avsnittet beskriver även de konsekvenser som planens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra sakägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2 ägs av Haninge kommun.

Rudan 1:2 ägs av ett privat fastighetsbolag.



Figur 26. Gulmarkerat område ägs av ett privat fastighetsbolag. Orangemarkerat område ägs av Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildningsåtgärder. Delar av fastigheterna Rudan 1:2 och Jordbromalm 6:2, som enligt detaljplanen utgör allmän plats, ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet. Del av kommunal fastighet som enligt detaljplanen utgör kvartersmark kan genom fastighetsreglering överföras till Rudan 1:2.

Haninge kommun ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att avskilja allmän platsmark från kvartersmark samt övriga åtgärder som behövs för planens genomförande. Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen inom kvartersmark, vilket innebär att kvartersmarken kan delas upp i flera fastigheter. Fastighetsbildning inom kvartersmark ansöks om och bekostas av berörd fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätter

Planförslaget innebär att servitut 0136–04/18.1 behöver ändras. Servitutet ger idag fastigheten Jordbromalm 4:33 rätt att anlägga, underhålla och använda väg.

Lantmäteriförrättning för bildande eller ändring av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar som behövs för planens genomförande ansöks om och bekostas av berörd fastighetsägare, om inte annat avtalas.

Markreservat

Inom kvartersmarken finns ett markreservat för allmännyttig körtrafik (z). Markreservatet avser utrymme för slänt som ingår i Trafikverkets väganläggning. Markåtkomst för markreservatet hanteras i samband med genomförandet av Tvärförbindelsen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Lantmäterimyndigheten beslutar genom lantmäteriförrättning om en gemensamhetsanläggning ska bildas, vilka fastigheter som ska delta, hur den ska förvaltas samt respektive fastighets andelstal.

Infarten till Rudan 1:2 regleras genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g). Markreservatet möjliggör en gemensam infart för Rudan 1:2 och angränsande fastighet Jordbromalm 4:33. Om infarten ska nyttjas gemensamt kan en gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning.

Infarter

Planområdet nås från Lillsjövägen, som löper i nord-sydlig riktning genom Jordbro företagspark och ansluter till Haningeleden. I samband med genomförandet av detaljplan och Trafikverkets vägplan för Tvärförbindelse Södertörn kommer den befintliga infarten till Rudan 1:2 att stängas.

Detaljplanen möjliggör en ny gemensam infart till Rudan 1:2 via fastigheten Jordbromalm 6:2. Den befintliga infarten, som idag används av Jordbromalm 4:33, föreslås bygga om och utgör en gemensam infart för fastigheterna Rudan 1:2, Jordbromalm 6:2 och Jordbromalm 4:33. För att möjliggöra detta reserveras mark för gemensamhetsanläggning (g). Till följd av den förändrade

infartlösningen behöver befintliga servitutet ses över och vid behov ändras i samband med lantmäteriförrättning.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas för de fastigheter som berörs av planen.

Inom planområdet

Utanför planområdet

Figur 27. Illustrationskarta som visar fastighetskonsekvenser.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Detaljplanens konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna för berörda fastigheter.
Förklaring till planbestämmelserna finns i avsnitt **Motiv till detaljplanens regleringar**.

Markanvändning	Berörda fastigheter	Fastighetsrättsliga åtgärder	rättigheter
Inom planområdet			
Allmän platsmark			
GATA	Del av Rudan 1:2 och del av Jordbromalm 6:2	Ett markområde från Rudan 1:2 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Jordbromalm 6:2 för att möjliggöra utbyggnad av allmän plats samt anpassning till den planerade Tvärförbindelse Södertörn och dess påfartsramp. Efter att detaljplanen har fått laga kraft ska samtliga områden som planlagts som allmän plats (GATA) överföras till kommunens fastighet Jordbromalm 6:2. Ledningshavare ansöker vid behov om ledningsrätt.	Servitut 0136–04/18.1 till förmån för Jordbromalm 4:33, avseende rätt att anlägga, underhålla och använda väg, behöver ändras eller upphävas.
Kvartersmark			
Z, K (n ₂ , h ₁ , e ₂ , plushöjd)	Del av Jordbromalm 6:2, del av Rudan 1:1 och del av Rudan 1:2	Ett markområde från Rudan 1:2 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastigheter Jordbromalm 6:2 och Rudan 1:1. De delar av planområdet som planläggs som kvartersmark (Z och K) kan därefter avstyckas och bilda en ny fastighet.	-



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

J, K, E (h ₁ , e ₁ , n ₁ , a ₁ , z, g, plushöjd)	Rudan 1:2 samt delar av Jordbromalm 6:2 och Rudan 1:1	Markområden från kommunens fastigheter Jordbromalm 6:2 och Rudan 1:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Rudan 1:2. Mark som regleras med planbestämmelse g kan även fortsättningsvis ingå i kommunens fastighet Jordbromalm 6:2. Område med användningen E kan vid behov avstyckas till en egen fastighet.	Servitut 0136– 04/18.1 behöver ändras eller ersättas genom inrättande av en gemensamhetsa nläggning för Rudan 1:2, Jordbromalm 6:2 och Jordbromalm 4:33. Ansökan om gemensamhetsa nläggning kan göras av berörd fastighetsägare.
Utom detaljplan			
Vägplan	Del av Rudan 1:2, del av Rudan 1:1 och Jordbromalm 6:2 (om tillämpligt)	Del av Rudan 1:2 som ligger utanför detaljplanen tas i anspråk för Tvärförbindelse Södertörn enligt vägplanen. Marken tas i anspråk med vägrätt enligt väglagen.	-

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de tekniska åtgärder och eventuella ombyggnationer som krävs inom kvartersmark till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnad av allmän plats

Haninge kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platser som omfattas av detaljplanen.

Genom att mark planläggs som allmän plats har kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark samt att anlägga de allmänna anläggningar som detaljplanen medger. Haninge kommun är lagfaren ägare till all mark som planläggs som allmän plats inom detaljplaneområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

I detaljplanen utgörs den allmänna platsmarken av användningen **GATA**, för vilken Haninge kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet angränsar i söder till kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. I samband med detaljplanens genomförande avses planområdet anslutas till kommunalt VA

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningar och dagvattenhantering inom kvartersmark fram till förbindelsepunkt. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas i enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi och den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanen.

Haninge kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom allmän plats samt för de dagvattenanläggningar som krävs för att hantera dagvatten från allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Kommunen bekostar detaljplanen inklusive utredningar enligt tecknat planavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark, inklusive anslutning till kommunens VA-anläggning fram till förbindelsepunkt samt anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Haninge kommun bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för allmän platsmark. Fastighetsägaren bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som avser kvartersmark.

Utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen genomförs och bekostas av Trafikverket enligt genomförandeavtal mellan Haninge kommun och Trafikverket.

Planavgift och fastighetsbestämning

Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt kommunens gällande taxa. Någon fastighetsbestämning har inte genomförts inom ramen för planarbetet

Ersättningsanspråk

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några ersättningsanspråk utöver vad som regleras genom exploateringsavtal och fastighetsbildning.

Inlösen

För att möjliggöra en anslutning mellan Tvärförbindelse Södertörn och Jordbro företagspark behöver kommunen lösa in mark inom fastigheten Rudan 1:2, marken regleras som GATA. Inlösen regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggning

Om en gemensam infart ska nyttjas av flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten beslutar då om vilka fastigheter som ska



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

delta, hur anläggningen ska förvaltas samt fastigheternas andelstal för anläggande, drift och underhåll.

Allmän plats

Haninge kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmark som omfattas av detaljplanen. Drift- och underhållskostnader avser bland annat gator, snöröjning och övriga anläggningar inom allmän plats.

Vatten och spillvatten (VA)

Vid anslutning till den kommunala VA-anläggningen ska avgifter betalas enligt Haninge kommuns vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Fastighetsägaren ansvarar för anläggningsavgift och löpande bruksavgifter.

MARK OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Skyldighet inlösen, huvudman

Haninge kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in den mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats (GATA), om marken inte kan förvärvas genom frivillig överenskommelse. För denna detaljplan avser inlösen mark inom fastigheten Rudan 1:2. Ersättning och övriga villkor regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Skyldighet inlösen, stat

Inte aktuellt. Trafikverket genomför utbyggnaden enligt genomförandeavtal, men någon statlig inlösen skyldighet enligt detaljplanen uppkommer inte. Mark som tas i anspråk genom vägplan regleras enligt väglagen.

Rätt till inlösen, huvudman

Inte aktuellt.

Rätt till inlösen av rättigheter, kommun

Inte aktuellt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Haninge kommun och fastighetsägaren till Rudan 1:2. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen, bland annat marköverlåtelse, markinlösen, kostnadsfördelning och övriga åtaganden.

Berörda ledningsägare ansvarar för att säkerställa erforderliga rättigheter för sina ledningar.

Vid behov ska ytterligare avtal träffas mellan berörda parter för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Genomförandet av detaljplanen kan börja när detaljplanen har vunnit laga kraft.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Utbyggnad, kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark i enlighet med detaljplanens bestämmelser och de villkor som följer av exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit 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.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

KONSEKVENSER

I planbeskrivningen redovisas de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Kommunens ställningstagande och motivering avseende betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

MILJÖKONSEKVENSER

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Beslut om planuppdrag fattades den 24 oktober 2023. Därmed tillämpas 6 kap. miljöbalken enligt den lydelse som gäller efter lagändringen den 1 januari 2018.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan samt samråder med länsstyrelsen och andra berörda myndigheter.

Kommunen bedömde inledningsvis att genomförandet av detaljplanen kunde medföra betydande miljöpåverkan, främst genom risk för påverkan på grundvattenförekomsten Jordbromalm och Hanvedens grundvattentäkt samt på ytvatten i Nytorpsbäcken och nedströmsliggande Husbyån. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken har därför genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande om att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats genom särskilt beslut enligt 6 kap. 7 § miljöbalken och 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen.

Avgränsningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholms län och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

De miljöfrågor som bedömts vara betydelsefulla för planens genomförande har utretts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen samt i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen. Nödvändiga åtgärder har, där så varit möjligt, säkerställts genom planbestämmelser.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanens genomförande har tagits fram av Haninge kommun i samarbete med AFRY och redovisas i ett separat dokument. Nedan redovisas en sammanfattning av MKB: n.

Miljökonsekvenserna av planförslaget jämförs med ett nollalternativ. Nollalternativet innebär en sannolik utveckling där nuvarande verksamhet fortsätter på fastigheten Rudan 1:2. Vidare innebär alternativet att en trafikplats anläggs i området i samband med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn. Den nuvarande anslutningsvägen till väg 259, Lillsjövägen, kommer



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

att anslutas till den nya trafikplatsen. Ingen av de byggnader som föreslås i planförslaget kommer att uppföras på den mark som tas i anspråk för Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket har tillfällig nyttjanderätt till den skogbeksädd ytan för etablering under utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn. Området kommer att återställas när vägutbyggnaden är färdigställd.

Alternativa lokaliseringar

MKB:n redovisar även alternativa lokaliseringar.

Verksamhetsmark är generellt lämplig att lokalisera nära större vägar, trafikplatser och kollektivtrafik. Den aktuella lokaliseringen ligger i direkt anslutning till Jordbro företagspark, Tvärförbindelse Södertörn och den planerade trafikplats Djupdalen, vilket gör området särskilt lämpligt för transportintensiva verksamheter.

Området är även väl anpassat för verksamheter med viss omgivningspåverkan genom sitt läge intill befintlig företagspark och omgivande bergformationer. Närheten till kollektivtrafik och framtida regionala cykelstråk innebär också god tillgänglighet för personal.

I RUFS 2060 och kommunens översiktsplan pekas området ut som lämpligt för utveckling av verksamhetsmark och utvidgning av Jordbro företagspark.

Kommunen arbetar även med utveckling av ytterligare verksamhetsområden, bland annat Albyberg etapp 2. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge och de förutsättningar som finns på platsen bedöms inga andra realistiska alternativa lokaliseringar med motsvarande förutsättningar finnas. I avgränsningssamråd avgränsades följande miljöaspekter:

- Grundvatten
- Ytvatten

Planområdet ligger direkt intill grundvattenförekomsten Jordbromalm och ingår i dess tillrinningsområde. Grundvattenförekomsten bedöms som skyddsvärd och de naturliga skydden för grundvattnet, exempelvis täta lerlager, saknas troligen.

Planområdet avrinner mot två recipienter, Husbyån och Övre Rudasjön, där den förstnämnda bedöms påverkas mest av vatten från planområdet på grund av ökade vattenvolymer.

Föroreningar från planområdet riskerar att äventyra recipienternas möjlighet att bibehålla och uppnå god ekologisk status om inte renings- och fördröjningsåtgärder vidtas.

Grundvatten

Hanvedens grundvattentäkt är viktig för nuvarande och framtida dricksvattenförsörjning i regionen. Ett nollalternativ, där nuvarande verksamhet fortsätter och ytterligare mark tas i anspråk i samband med utbyggnaden av en ny trafikplats utan någon plan för omhändertagande av dagvattnet, innebär att föroreningar riskerar att påverka grundvattentäkten negativt.

Planförslaget innebär att ytterligare ytor hårdgörs, vilket ger upphov till större dagvattenvolymer från planområdet och kan innebära stora negativa konsekvenser om inga fördröjnings- och reningsåtgärder vidtas.



Kommunstyrelseförvaltningen Planeringsenheten

Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms konsekvenserna för grundvattnet bli positiva jämfört med både nuläget och nollalternativet. De föreslagna åtgärderna består av kombinerade lösningar för omhändertagande av dagvatten med rening i flera steg.

Planförslaget möjliggör även etablering av andra typer av verksamheter som kan ge upphov till mindre diffusa utsläpp än dagens verksamhet. Bedömningen förutsätter också att åtgärder för dagvattenhantering genomförs under byggskedet för att skydda grundvattentäkten. Utan sådana åtgärder finns stora risker för negativ påverkan på grundvattentäkten.

Ytvatten

Recipienterna Husbyån och Övre Rudasjön uppnår måttlig respektive god ekologisk status. Avrinningen från planområdet bedöms ha störst påverkan på Husbyån eftersom större delen av dagvattnet avleds dit.

Vad gäller påverkan på yt- och grundvatten bedöms genomförandet av detaljplanen inte vara den enskilt största faktorn för påverkan på recipienterna, eftersom omkringliggande verksamheter redan idag bidrar med föroreningar.

Vid ett nollalternativ uppstår inte lika stora vattenvolymer som vid ett genomförande av planförslaget, vilket innebär en lägre belastning på recipienterna. Trafikverket kommer att ta hand om och rena vägdagvatten från Tvärförbindelse Södertörn innan det leds vidare till recipient. I nollalternativet sker dock ingen ytterligare rening av dagvatten från planområdet utöver den som sker idag.

Nollalternativet och nuläget bedöms därför vara förhållandevis likvärdiga avseende påverkan på vattenmiljön.

Genomförandet av planförslaget innebär med stor sannolikhet ökade föroreningsmängder till Husbyån och även till Övre Rudasjön på grund av ökade vattenvolymer. Om dagvattnet omhändertas enligt de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms konsekvenserna för ytvattnet bli positiva jämfört med nollalternativet. Om fördröjning och rening av dagvattnet inte genomförs riskerar konsekvenserna i stället att bli måttligt negativa för mottagande recipienter, främst Husbyån.

Uppföljning och fortsatt arbete

Då den geografiska avgränsningen för aktuell MKB är densamma som området för detaljplanen ingår inte utredning kring förutsättningar i omkringliggande områden. Detaljplaneområdet är relativt litet i relation till den totala ytan för företagsparken och omkringliggande områden påverkar också grundvattentäkten och recipienterna. MKB rekommenderas att kommunen bör utreda vilka reningssteg som finns nedströms idag och vad man skulle kunna och behöva komplettera med för att ytterligare skydda grundvattentäkt och recipienter.

MKB rekommenderar även att våtmarken på kommunal mark väster om planområdet görs till en dagvattenanläggning. Idag rinner en stor del av vattnet från planområdet dit. Genom att anlägga ett område för dagvattenrening i detta område skulle reningen kunna ske effektivare än idag. Ett



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

område för dagvattenrening här är inget krav för att klara miljökvalitetsnormer vid utbyggnad enligt planförslaget.

Integrering av miljöaspekter i detaljplanen

Utöver rekommendationer i MKB finns följande planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan:

- Reglering av byggrätt som säkerställer utrymme för dagvattenlösning som uppfyller MKN.
- Reglering av byggrätt som säkerställer säkerhetsavståndet från transportleden för farligt gods.
- Reglering av byggrätt som säkerställer säkerhetsavståndet från kraftluftledningar.

Åtgärder som inte går att reglera i detaljplanen:

- Då planförslaget innebär förlust av träd med särskild betydelse för pollinatörer bör träd med liknande värde planteras inom planområdet för att återställa förlusten.
- Då planförslaget innebär förlust av träd som är senvuxna, gamla eller har andra egenskaper som utvecklas med tid och därför ej går att återställa direkt kan ett liknande antal träd av liknande arter planteras inom planområdet för att delvis återställa förlusten. Träden kan med fördel veteraniseras för att erhålla liknande värden som de förlorade.
- Död ved från de avverkade träden kan tas tillvara genom anläggandet av faunadepåer på lämplig plats. Detta kan vara i naturmiljöer i utkanten av planområdet eller i närliggande naturområden med brist på död ved.

Konsekvenser under byggskedet

Under byggskedet kommer delar av området att avverkas och bergsprängning samt schaktarbeten att genomföras. Byggtiden bedöms uppgå till cirka tio år och samordnas med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn. Byggskedet medför tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer, damning och ökad byggtrafik. Det finns även risk för påverkan på grund- och ytvatten genom förorenat dagvatten, länshållningsvatten och masshantering. Genom skyddsåtgärder, rening av dagvatten och länshållningsvatten, kontroll av masshantering samt försiktighetsåtgärder under byggtiden bedöms påverkan kunna begränsas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planerad markanvändning bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten.

Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram för aktuellt planförslag. Den föreslagna dagvattenhanteringen för planområdet består av dagvattendammar, olika utformningar av diken. Med föreslagen dagvattenhantering minskar ämnestransporterna jämfört med befintlig situation. Sammanställt bedöms de beräknade ämnestransporterna inte påverka recipienternas MKN negativt.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Platsförutsättningar där stor del av kvartersmarken omgärdas av en bergvägg samt planområdets placering intill en större motortrafikled innebär att risken för negativ påverkan från planområdet till omgivande mark bedöms som små. Då inga bostäder eller andra känsliga verksamheter planeras inom detaljplanen bedöms negativ bullerpåverkan från vägen till planområdet som låg. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon betydande förändring av bullersituationen jämfört med dagens förhållanden.

Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller utomhus på arbetsplatser. Länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler.

Förorenad mark

Det finns ingen information av föroreningshalter inom planområdet som föranleder en riskreducerande åtgärd (sanering). Vid schakt- och markarbeten inom utfyllda, eller på annat sätt av människan påverkade, delar av planområdet ska jorden kontrolleras för att säkerställa korrekt masshantering.

Dagvatten

Den genom detaljplanen förändrade markanvändningen i planområdet gör att dagvattenflöden och föroreningstransporter ökar i planområdet. Det finns en risk att dagvattnet från planområdet når grundvattentäkten.

Dagvattenanläggningar för rening och fördröjning ska därför anläggas inom planområdet för att avhjälpa påverkan på recipienter och undvika översvämningsrisker. Den föreslagna dagvattenhanteringen för planområdet består av dagvattendammar, olika utformningar av diken. Erforderlig fördröjningsvolym samt riktlinjer gällande nederbördsdjup som ska fördröjas är uppnådda med den föreslagna dagvattenhanteringen i planområdet.

Utredningens förslag på dimensionering av dagvattenlösningar överensstämmer med den kommunala riktlinjen att 6% av den hårdgjorda ytan avsätts för dagvattenhantering. Denna riktlinje kan därmed tillämpas inom planföreskrifterna för att möjliggöra föreslagen dagvattenhantering.

Med föreslagen dagvattenhantering minskar samtliga av de utredda föroreningsämnena jämfört med befintlig situation.

Risk för översvämning

Större delen av planområdet är och bedöms bli bergyta alternativt hårdgjord med låg vattenhållande egenskap och låg möjlighet till infiltration. Med anledning av att marknivån inom fastigheten Rudan 1:2 är låg jämfört med omkringliggande mark bedöms det finnas en risk att vatten samlas inom ytan. Framtida bebyggelse behöver planeras så att den inte skadas av de vattennivåer som kan bildas inom området.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Gällande höjdsättning av planområdet bör rekommendationer i denna utredning följas för att undvika risk för vattensamlingar och översvämningar i planområdet. Detta innebär att skapa en lutning på vägar och kvartersytor ned mot ytor som inte påverkas av översvämning och se till att inte skapa instängda lågpunkter vilka kan leda till skador. Detta är speciellt viktigt på de två kvartersytorna där ingen höjdsättning ännu är utförd.

Risk för ras, skred och erosion

Placeringen av byggnader regleras med prickmark för att skapa ett tillräckligt avstånd till närliggande bergpartier och därmed minska risken för skador till följd av eventuellt blockutfall.

En riskbedömning utförd av en bergtekniskt sakkunnig kommer att genomföras inför antagande för att säkerställa att prickmarken är tillräckligt tilltagen.

Planområdet bedöms inte ha förutsättningar kopplat till skred och erosion på grund av planområdets geologiska egenskaper.

Transporter med farligt gods

Ett skyddsavstånd ska hållas på minst 25 meter från den primära transportleden, vilket säkerställs genom att placering av byggnader styrs med prickmark.

Högspänningsledning

Nödvisst avstånd till högspänningsledning säkerställs med prickmark. Skyddsavståndet ska hållas för att klara magnetfältsstyrkan 0,4 uT.

Lokalklimat

Lokalklimatet bedöms vid detaljplanens genomförande troligen påverkas något negativt.

Planförslaget innebär att en mindre del skogsmark försvinner som har avkylande effekt vid varmare temperaturer. För att minska negativ påverkan kan större träd planteras och grönytor anläggas.

KONSEKVENSER FÖR NATUR OCH LANSKAPSBILD

Naturmiljö

Planförslaget innebär att mark som hade kunnat återställas till natur-/friluftsmark inom kvarter 2 (se Figur 3) tas i anspråk för permanent exploatering. Det berörda området är i relativt litet i förhållande till de sammanhängande natur- och friluftsområdena Hanveden och Rudan, varför den övergripande påverkan bedöms vara begränsad. Lokalt innebär exploateringen dock att naturmark tas i anspråk och att företagsparkens permanenta influensområde flyttas längre in i Hanvedenområdet.

Området ligger mellan väg 259, Jordbro företagspark och en kraftledningsgata och är redan idag påverkat av omgivande verksamheter, vilket innebär att rekreationsvärdet bedöms vara begränsat. Genom att koncentrera ny bebyggelse till ett redan ianspråktaget och påverkat område minskar behovet av exploatering i tidigare opåverkade naturmiljöer.



Kommunstyrelseförvaltningen Planeringsenheten

Vid den fördjupade inventeringen av naturvärdesträd identifierades 19 naturvärdesträd. Vid förlust av naturvärden kan påverkan minskas genom skadelindrande åtaganden i följande ordning: undvikande, skyddsåtgärder, återställning och kompensationsåtgärder. Då planförslaget innefattar avverkning av samtliga naturvärdesträd lämpar sig undvikande och skyddande åtgärder ej. Återplantering av träd samt tillvaratagande av död ved presenteras som skadelindrande åtaganden för att minska projektets negativa konsekvens för biologisk mångfald kopplat till träd. Genomförs dessa åtaganden bedöms planförslaget ha liten negativ konsekvens för den biologiska mångfalden kopplade till träden.

1. Undvikande
Ej aktuell
2. Skyddsåtgärder
Ej aktuell
3. Återställning
Då planförslaget innebär förlusten av tio träd med särskild betydelse för pollinatörer återställer plantering av träd med liknande värde inom planområdet denna förlust. Inhemska arter med särskilt värde för pollinatörer är säl, hägg, lind, lönn och rönn.
Då planförslaget innebär en förlust av nio träd som är senvuxna, gamla eller har andra egenskaper som utvecklas med tid och därför ej kan återställas direkt kan ett liknande antal träd av liknande arter planteras inom planområdet för att delvis återställa förlusten.
4. Kompensation
Död ved från de avverkade träden kan tas tillvara genom anläggandet av faunadepåer på lämplig plats. Detta kan vara i naturmiljöer i utkanten av planområdet eller i närliggande naturområden med brist på död ved.

Figur 28. Åtgärder för att minska den negativa påverkan av planförslaget enligt en skadelindringshierarki. Källa rapport Inventering av naturvärdesträd för detaljplan Rudan 1:2, Afry 2024-06-18

Rekreation

Sörmlandsleden, som passerar nordväst om planområdet, flyttades i samband med etableringen av täktverksamheten inom Rudan 1:2 och kommer att flyttas på nytt i samband med Trafikverkets utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon ytterligare påverkan på Sörmlandsleden eller möjligheterna till rekreation. Konsekvenserna för rekreationsvärden bedöms därför vara små.

Naturresevat

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på Rudans naturresevat eller Gullringskärrs naturresevat. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för täkt- och masshanteringsverksamhet, vilket begränsar planförslagets påverkan. För att begränsa påverkan är det viktigt att föreslå åtgärder för dagvattenhantering samt skydd av grund- och ytvatten genomförs.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att den skogsklädda höjden i den östra delen av planområdet exploateras. Skogen avverkas och marknivån sänks, vilket medför att den befintliga grönskärmen mellan väg 259 och Lillsjövägen försvinner. Detta innebär en negativ påverkan på landskapsbilden och förändrar upplevelsen av området från väg 259 och omgivande mark.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

TRAFIKKONSEKVENSER

Gator, trafik och kollektivtrafik

Planförslaget ger förutsättningar för större transportleder och kollektivtrafik vilket bedöms främja målen för hållbar infrastruktur samt hållbara städer då det ökar förutsättningarna för effektiva och samordnade transporter. Påverkan från detaljplanen bedöms därmed bli positiv.

Gång- och cykeltrafik

Föreslagen detaljplan ger förutsättningar för att ansluta kommunala gång- och cykelstråk inom Jordbro företagspark med de gång- och cykelstråk som Trafikverket planerar att anlägga utmed den nya Tvärförbindelse Södertörn. Påverkan från detaljplanen bedöms därmed bli positiv.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande sociala konsekvenser för barn. Den föreslagna markanvändningen för industri, verksamheter och kontor utgör inte en målpunkt för barn och bedöms därför inte påverka barns livsmiljö eller tillgång till rekreation.

KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSE

Planområdet berör delvis Hanveden, som är av riksintresse för friluftslivet enligt 4 kap. 6 § miljöbalken, samt gränsar till väg 259, som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för täkt- och masshanteringsverksamhet.

Planförslaget bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för friluftslivet.

Samtidigt möjliggör detaljplanen en anpassning av markanvändningen till utbyggnaden av

Tvärförbindelse Södertörn och en ny anslutning till trafikplats Djupdalen enligt gällande vägplan.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med riksintressena.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

De kommunala planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen och dess utformning och reglering.

- Översiktsplan – *Haninge 2050 med utblick mot 2070, Haninge kommun, 2026*
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, Haninge kommun, 2019
- Vattentjänstplan, Haninge kommun, 2025
- Klimat- och miljöprogram, Haninge kommun, 2024
- Trafikstrategi, Haninge kommun, 2026
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018
- Tillämpning av zoner och parkeringstal, Haninge kommun, 2023
- Näringslivsprogram, Haninge kommun, 2025

REGIONALA UNDERLAG

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2060), Region Stockholm, 2026-05-05
- Vägplan för anläggning av väg 259, Tvärförbindelse Södertörn, Trafikverket, 2022-04-11

UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Inventering av naturvärdesträd för detaljplan Rudan 1:2, Haninge kommun, Afry 2024-06-18
- Miljökonsekvensbeskrivning, Haninge kommun och Afry, 2024-09-18
- Dagvattenutredning Rudan 1:2 Jordbro företagspark, Afry 2024-09-25
- Trafikutredning, Haninge kommun 2024-10-24

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

- Mouna Djoudi, planarkitekt
- Eljesa Kasa, planarkitekt
- Jenny Reuterswärd, exploateringsingenjör
- Habibi Ibrahim, dagvatteningenjör
- Harald Andersson, dagvatten/skyfallssamord
- Björn Pettersson, bygglovshandläggare
- Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
- Magnus Ståhl, trafikplanerare