

Detaljplan för Nytorps skola, del av Åby 1:136 med flera,
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT

Standardförfarande
2025-12-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. Detaljplanens syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen	3
3. Motiv till detaljplanens regleringar	12
4. Planeringsförutsättningar	16
5. Genomförandefrågor	31
6. Konsekvenser	39
7. Planeringsunderlag	51

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av skol- och förskoleverksamheten inom det aktuella området. Detaljplaneförslaget är flexibelt utformat för att kunna möta skiftande behov av skolverksamhet över tid. Planförslaget ger bland annat plats för en förskola med åtta avdelningar och en treparallell grundskola med idrottshall och tillhörande parkering. Förslaget innebär en utökning av den offentliga servicen i Västerhaninge genom fler skol- och förskoleplatser, vilket har potential att bidra till en mer attraktiv skolmiljö och förbättra trafiksäkerheten i området.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 3,6 hektar och är beläget cirka 1 kilometer nordost om Västerhaninge centrum och Västerhaninge pendeltågsstation.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i RUFS, Översiktsplan 2030, samt samrådsförslaget för ny översiktsplan (*Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070*).

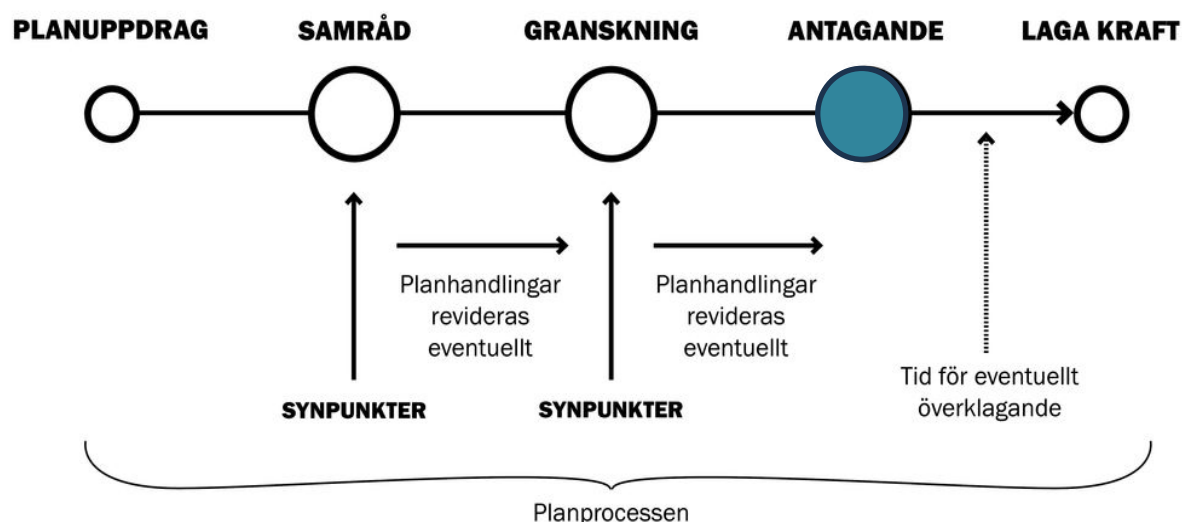
Planenheten bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

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



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa framtida möjligheter för skolverksamhet inom planområdet. Planförslaget är flexibelt reglerat för att över tid kunna möta framtida skolbehov, på en lämplig plats intill grönska och natur samt med goda förbindelser. Planförslaget säkerställer även förbättrade gång- och cykelvägar till skolområdet

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget möjliggör nybyggnation av skolverksamhet i form av förskola och grundskola, vilket skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar och funktionell utbildningsmiljö. Samtidigt bidrar planen till ett mer effektivt och rationellt utnyttjande av den befintliga marken för skolverksamhet.

Detaljplanen möjliggör även en gång- och cykelväg inom planområdet samt skapar utrymme för en eventuell framtida bussgata utanför området, mellan slutet av Björnvägen och Åbylundsvägen.

Detaljplanen medger en förskola, som omfattar åtta avdelningar, i två plan med tillhörande förskolegård. Förskolan ger plats åt cirka 144 barn med en förskolegård med en friyta om cirka 40 kvm friyta per barn.

Vidare medger planen en treparallell grundskola (F-6) med idrottshall och tillhörande skolgård. Skolan kan ta emot cirka 525 elever med en friyta på cirka 30 kvm per elev.

2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet, som innefattar delar av fastigheterna Åby 1:136, Åby 1:141 och Åby 1:49, sträcker sig över cirka 3,6 hektar och är beläget nordost om Västerhaninge centrum. I norr och öster gränsar planområdet till Hanvedens skogsområde, som är ett större sammanhängande naturområde. Åbylund, ett bostadsområde med både flerbostadshus och radhus, ligger väster om planområdet. Avståndet till Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen är ungefär 1 kilometer.



Figur 1. Översiktlig kartbild med planområdet markerat med röd linje.

Fastigheten Åby 1:136 ägs av Tornberget Fastighetsförvaltning AB, den del som berörs av planområdet omfattar cirka 2,5 hektar. På fastigheten stod tidigare Nytorps skola i form av tre envåningsbyggnader som var sammanlänkade genom en korridor. Samtliga byggnader har nu rivits. På fastigheten fanns även tidigare en basketplan och en fotbollsplan med grusunderlag, vilka också har tagits bort.

Inom planområdet finns ett underjordiskt skyddsrum som i nuläget inte planeras att rivas.

Fastigheterna Åby 1:141 och Åby 1:49 ägs av Haninge kommun och är oexploaterade, *se figur 22 under rubriken markägoförhållande*.

2.3 ALLMÄN PLATSMARK

En ny gång- och cykelväg möjliggörs i den västra delen av detaljplanen, längs med Björnvägen, och ansluter till grönområdet norr om planområdet. Denna regleras genom planbestämmelsen **GCVÄG**. Även den del av gång- och cykelvägen som redan idag ligger inom planområdet omfattas av samma planbestämmelse. Under detaljplanearbetet utreds även ytbehovet för en allmän vändplan och en bussgata mellan Björnvägen och Åbylundsvägen för att inte omöjliggöra en sådan utveckling i framtiden, men dessa är inte planlagda eller inkluderade i planområdet för den här detaljplanen.

ANVÄNDNING	AREAL (m ²)
Gång och cykelväg (GCVÄG)	2037

2.3.1 Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark, som i denna plan regleras som **GCVÄG**, och ansvarar för utbyggnaden av denna.

2.4 KVARTERSMARK

Den huvudsakliga delen av planområdet utgörs av kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark.

ANVÄNDNING	AREAL (m ²)
Skola (S)	33 814

2.5 PLANFÖRSLAGET

2.5.1 Utformning av skola - inom planområdet

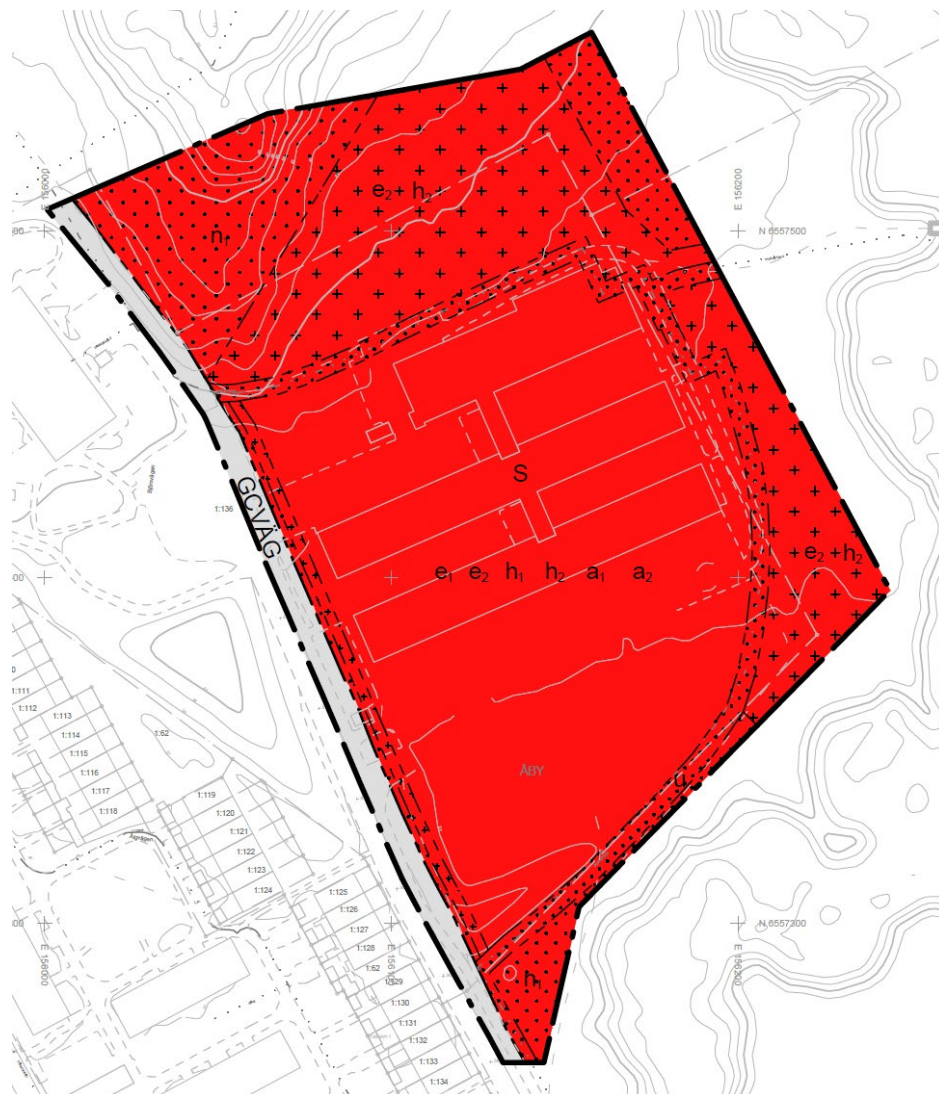
Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra en förskola med åtta avdelningar med plats för 144 barn, och en grundskola upp till årskurs 6 med plats för cirka 525 elever med tillhörande idrottshall. Detaljplanen reglerar användningsområde skola (**S**) som möjliggör användningarna fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Detta skapar flexibilitet för framtida behov och möjliggör en variation av verksamheter inom planområdet.

En gång- och cykelväg (**GCVÄG**) planeras längs planområdets västra sida för att förbinda Björnvägen med skogsområdet norr om detaljplaneområdet och säkerställa god tillgänglighet till skolområdet.

Bebyggelsens placering begränsas av egenskapsbestämmelserna **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) och **korsmark** (marken får inte förses med huvudbyggnad).

Huvudbyggnader får inte uppföras på korsmark och byggrätten är begränsad till 5800 kvadratmeter som största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader (**e₁**). Huvudbyggnadens höjd regleras med en högsta nockhöjd från angivet nollplan till +54,0 meter (**h₁**).

Komplementbyggnader får uppföras på **korsmark** (marken får inte förses med huvudbyggnad) samt där marken inte utgörs av prickmark. På korsmark kan exempelvis skärmtak, förråd, lekplatser eller liknande anläggningar uppföras. Den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom planområdet är 200 kvm (**e₂**), med en högsta nockhöjd på 5,0 meter från medelmarknivå (**h₂**).

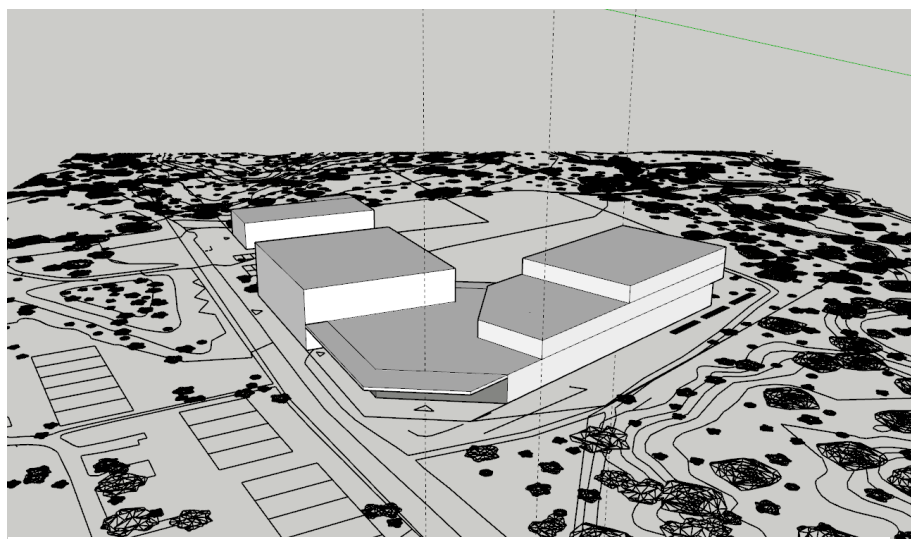


Figur 2. Föreslagen plankarta över planområdet.

I det aktuella bebyggelseförslaget föreslås förskolebyggnaden ha ett fotavtryck på cirka 850 kvadratmeter och uppföras i två plan med en nockhöjd på cirka 12 meter från bottenplattan. Grundskolan föreslås ha en byggnadsarea på cirka 3 000 kvadratmeter, medan den intilliggande idrottshallen föreslås ha en byggnadsarea på 1 500 kvadratmeter. Förskole- och grundskolebyggnaderna är tänkta att uppföras i en till tre våningar och ha en nockhöjd på 15 meter från bottenplattan. Dessa dimensioner ryms inom detaljplanens angivna byggrätter och höjdbegränsningar och skapar goda förutsättningar för en funktionell och välanpassad skolmiljö. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd till +54,0 meter över angivet nollplan (**h₁**) medan marknivå inom planområdet är cirka +37 meter, vilket medger en högsta nockhöjd på 17 meter för bebyggelsen för att möjliggöra variationer i taklutning.



Figur 3. Förslagen bebyggelseplacering och skolgårdutformning. Planområdet markerat med rött. (Tyrens 2024)



Figur 4. Volymperspektiv över ett förslag till bebyggelse, (Tyrens 2024)

2.5.1.1 Skolgård

Enligt Boverkets rekommendationer för friytor på förskolegårdar bör minst 40 kvadratmeter friyta finnas per barn. Gårdar till en grundskola rekommenderas ha 30 kvadratmeter per elev. För det aktuella planområdet innebär detta ett behov av cirka 5 760 kvadratmeter friyta för förskolan (baserat på 144 barn) och 15 750 kvadratmeter för grundskolan (baserat på 525 elever). Detaljplaneförslaget uppfyller dessa behov

I friytan ingår inte mark för parkering och angöring med mera utan enbart den yta som är programmerad för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Detaljplanen ger möjlighet till gårdar i direkt anslutning till förskole- och grundskolebyggnaderna. Området har till största delen en relativt flack terräng, vilket skapar goda förutsättningar ur ett tillgänglighetsperspektiv.

En del av skolgården planeras som en lekskog på cirka 3 000 kvadratmeter som ingår i friytan. Leksbogen utgörs av naturskogsmark och kan inhägnas med stängsel som bör anpassas till trädens placering och befintliga stigar. Leksbogen regleras med **prickmark** vilket innebär att marken inte får förses med byggnad, och en planbestämmelse som reglerar att markens höjd inte får ändras och att marken inte får hårdgöras (**n₁**). Detta betyder att ytan inte får beläggas med asfalt, plattor, sten, hårt packat grus eller liknande, vilket bibehåller markens naturliga tillstånd och uppmuntrar till lek, rörelse och lärande i en skogsmiljö.

Korsmarken kompletteras med en administrativ bestämmelse som underlättar etableringen av byggbodar under detaljplanens genomförandetid. Byggbodar kan placeras utan bygglov i upp till fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft, enligt bestämmelsen (**a₂**). Ett startbesked kommer dock fortfarande krävas för att etablera byggbodarna.

2.5.1.2 In- och utfarter

Detaljplanen begränsar möjligheterna till in- och utfarter för motorfordonstrafik från Björnvägen till skolområdet i syfte att öka trafiksäkerheten och förbättra orienterbarheten för skolans verksamhet. För varje fastighet med anslutning till Björnvägen får högst två in- och utfarter anordnas, dock med ett totalt maximum om tre in- och utfarter för hela området. Varje in- eller utfart får ha en maximal bredd om 6 meter.

2.5.1.3 Angöring och leveranser

Planområdet ligger i direkt anslutning till det befintliga gatunätet, med angöring till skolverksamheten från Björnvägen. Leveranser och angöring möjliggörs inom området för gång- och cykelväg som regleras i detaljplan med **GCVÄG**, där det också finns ett utrymme för fickparkering av leveranser.

2.5.1.4 Parkering inom kvartersmark

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. För framtagning av parkeringstal för gällande planområde används Haninge kommuns parkeringsstrategi samt tillhörande bilaga med tillämpning av flexibla parkeringstal. Planområdet är beläget inom zon B.

Enligt förslag till bebyggelse inrymmer förskolan åtta avdelningar för cirka 144 barn med en bruttoyta (BTA) på cirka 1 600 kvadratmeter. Antalet anställda på förskolan beräknas till 28 personer.

Inom föreslagen byggrätt ryms även en treparallell grundskola för cirka 525 elever i årskurs F-6 med en byggnadsarea inklusive idrottshall på cirka 4 500 kvadratmeter. Antalet anställda vid skolan beräknas till 75 personer.

Enligt kommunens parkeringsstrategi uppgår bilparkeringsbehovet för skolor till 0,4 bilparkeringsplatser/anställd och 1 bilparkeringsplats/50 elever inom zon B. För förskolor uppgår behovet till 9 bilparkeringsplatser/1000 m² BTA.

Cykelparkeringsbehovet för skolor uppgår till 0,4 cykelparkeringsplatser /anställd och 0,5 – 0,7 cykelparkeringsplatser/elev inom zon B. För förskolor uppgår behovet till 0,4 cykelparkeringsplatser/anställd och 0,4 cykelparkeringsplatser/barn.

Tabell 1. Antal bil- och cykelplatser enligt bilaga för tillämpning av flexibla parkeringstal för verksamheter. Haninge kommun

	Bil	Cykel
Verksamhet/Zon	B	
Förskola	9bpl/1000 m ² BTA	0,4cpl/anställd + 0,4cpl/barn
Skola/gymnasium	0,4bpl/anställd + 1bpl/50 elever	0,4cpl/anställd + 0,5–0,7cpl/elev

Det totala bilparkeringsbehovet uppgår till 41 platser för skolan och 14 platser för förskolan.

Det totala cykelparkeringsbehovet uppgår till 293 platser för skolan och 69 platser för förskolan. Kommunen bedömer att förskolans behov är lägre än vad parkeringsstrategin anger varför cirka 20–25 cykelparkeringsplatser antas kunna täcka behovet. Bedömningen görs utifrån behov från befintliga förskolor inom kommunen.

Tabell 2. Parkeringsbehov enligt bilaga för tillämpning av flexibla parkeringstal för verksamheter. Haninge kommun

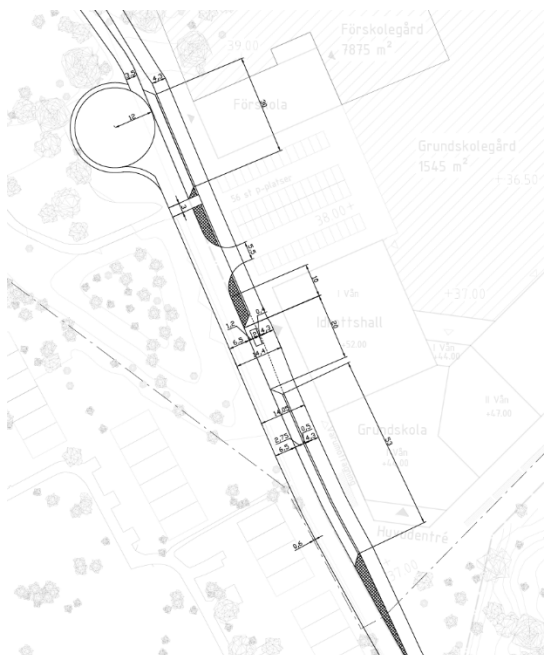
	Bilparkering	Cykelparkering
Förskola	14	11 (anställda)+58 (barn)= 69*
Skola	30 (anställda)+11 (elever)=41	30 (anställda)+263 (elever)=293
Totalt	55	362

*Cirka 20–25 cykelparkeringsplatser antas täcka behovet för den planerade förskolan.

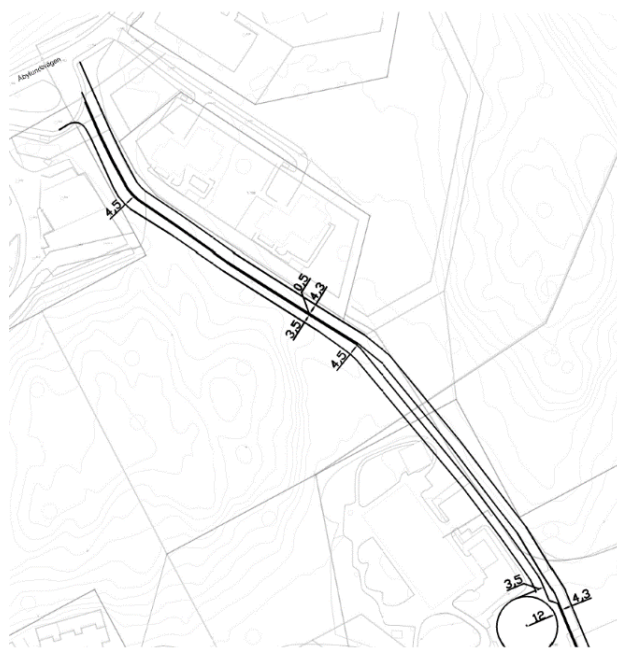
Enligt parkeringsstrategin bör cirka 3–5 % av det totala behovet utgöras av parkeringsplatser för rörelsehindrade, dock minst en plats. I den kommande planeringen bör därmed 1–3 bilparkeringsplatser reserveras för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från entréer till byggnader, vilket är möjligt inom detaljplanen.

I det aktuella bebyggelseförslaget (se figur 4) planeras bilparkeringen för både skolan och förskolan att placeras på en gemensam yta mellan de två verksamheterna, vilket möjliggör en effektiv användning av marken och enkel åtkomst för båda enheterna. Cykelparkeringar planeras nära huvudentréerna mot Björnvägen. Cykelparkeringar med skärmtak får uppföras på korsmark.

2.5.2 Utformning av Björnvägen - utanför planområdet



Figur 5. Björnvägens föreslagna utformning. Svarta skrafferade ytor utmed gatan utgör möjliga ytor för dagvattenhantering. Sektionen vid föreslaget busshållplatsläge har utformats med ett standard våderskydd (2,0 meter) samt 1,2 meter framför våderskyddet. (Iterio 2024). Gång- och cykelvägen, inklusive lastningszon, angöring samt eventuell busshållplats, ingår i planområdet – däremot omfattas inte bussgatan eller vändplanen.



Figur 6. Bussgatans föreslagna dragning. (Iterio 2024) Bussgatan och vändplatsen ligger utanför planområdet.

Inom detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram för att undersöka möjligheterna för en framtida bussgata samt gång- och cykelväg längs planområdet. Dessa planeras att förbinda Björnvägen vid planområdet med Åbylundsvägen norr om området, med en möjlig ny busshållplats nära skolan. Bussgatans genomförbarhet undersöks för att säkerställa att gatusektionen får tillräckligt med utrymme i förhållande till planområdet samt förskole- och grundskolebyggnaderna.

Strax norr om den nya förskolebyggnaden föreslås gatan avslutas i en vändplats för all motorfordonstrafik. Längs gatans östra sida möjliggörs en gång- och cykelbana. Personbils- och leveranstrafik tillåts i båda riktningar fram till vändplanen.

Den gång- och cykelväg som planeras längs Björnvägen regleras i detaljplanen genom planbestämmelsen **GCVÄG**. Vändplanen och bussgatan, som endast utreds inom detaljplanearbetet, ingår inte i planområdet utan detaljplanen förhåller sig till de förutsättningar en framtida utveckling medför.

2.6 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

2.7 ÄRENDEINFORMATION

2.7.1 Motiv till planförfarande

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5 – 8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

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

2.7.2 Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

PLANSKEDE	BESLUTSINSTANS	DATUM
Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet § 39	20 juni 2023
Beslut om samråd	Delegationsbeslut av Samhällsutvecklingschef	3 december 2024
Samrådstid	-	21 januari – 20 februari 2025
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet § 26	10 juni 2025
Granskningstid	-	16 juni – 14 juli 2025
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	1 december 2025
Laga kraft	-	30 december 2025

Planhandlingar

Samtliga handlingar fanns tillgängliga digitalt och fysiskt på kommunens webbplats och i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider under hela samråds- och granskningstiden.

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

2.7.3 Synpunkter på planförslaget

Under samrådet inkom 18 yttranden från berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga intressenter. Samtliga yttranden, tillsammans med svar och justeringar av planförslaget, sammanställdes i en samrådsredogörelse som gjordes tillgänglig för allmänheten i samband med granskningsskedet. Det reviderade detaljplaneförslaget ställdes ut för granskning mellan den 6 juni och 14 juli 2025, där allmänheten hade möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget och de förändringar som genomförts sedan samrådet. Under granskningen inkom 13 yttranden, men inga betydande ändringar av detaljplaneförslaget har gjorts, vilket framgår av granskningsutlåtandet.

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

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

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

3.2 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
GCVÄG – gång och cykelväg	Motivet att planlägga för gång- och cykelväg utgår ifrån plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 4 kap. 5 § att främja hållbara trafiklösningar och tillgänglighet för alla. 2 kap. 2 § och 4 §- att tillgodose miljö- och trafiksäkerhetsintressen, vilket inkluderar att underlätta för hållbara transportalternativ som gång- och cykelvägar.	Användningsbestämmelsen införs i syfte att säkerställa en gång- och cykelväg som är tillgänglig för allmänheten för ökad framkomlighet och bekvämlighet för cyklister samt uppmuntra till mer hållbara transportval vid lämning och hämtning av barn i skolan.

3.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
S – Skola	Motivet att planlägga för skola utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 2 § att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning, 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.	Användningsbestämmelsen införs i syfte att möta framtida behov av olika typer av skolverksamheter och skolbyggnader. Bestämmelsen medger skolverksamhet, vilket omfattar både förskola och skola.

3.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, 2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, samt 2 kap. 3 § 1 PBL - en ändamålsenlig struktur.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs på kvartersmark är för att säkerställa bebyggelsens placering i förhållande till byggnadsförbud och fullgod friyta för markplanering och kvalitativ grönyta. Vidare motiveras bestämmelsen av att säkerställa genomförande av föreslagen dagvattenhantering samt en buffertzoon mot bäckravinen.
Korsmark – Marken får inte förses med huvudbyggnad.	Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande används på kvartersmark och utgår ifrån PBL 4 kap. 11 § 1 p. samt 4 kap. 16 § 1 p. och syftar till att reglera placeringen av byggnadsverk och om bebyggandets omfattning. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden	Regleras för att möjliggöra komplementbyggnader såsom lekplatser, skärmtak, förråd, lekställningar, och andra typer av anläggningar som kan behövas för verksamhetens funktion. Motivet med planbestämmelsen är även att säkerställa tillgång till gårds- och friyta för skolor.
h₁ – Högsta nockhöjd är 54,0 meter över angivet nollplan.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs på kvartersmark för att säkerställa huvudbyggnadernas höjd ovan nollplan. Reglering av höjd görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden.
h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5,0 meter från medelmarknivå	2 kap. 3 § 1 PBL- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Reglering av höjd syftar till att säkerställa att komplementbyggnader inte dominerar på platsen samtidigt som funktionalitet säkerställs.

n₁ – Markens höjd får inte ändras och marken får inte hårdgöras.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att skydda områdets naturliga karaktär och bevara dess ekologiska funktioner.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs på kvartersmark är för att säkerställa att marken lämnas i sitt naturliga ursprungsskick.
u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 10 § att områden som reserveras för ledningsnät ska vara tillgängliga och skyddade, samt vara lätt åtkomliga för framtida arbete eller underhåll. 9 kap. 31 § PBL – att bevara områden för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa fortsatt användning av befintliga underjordiska ledningar inom planområdet och att ledningsägarna har tillgång till ledningarna.
e₁ – Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är 5800 kvadratmeter.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § 1 PBL – ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Regleras för att säkerställa byggrätten och hur stor del av marken som får upptas av byggnad i förhållande till fastighetens storlek, omkringliggande bebyggelse samt för att säkerställa tillräcklig friyta för barn, avfallshantering och leveranser.
e₂ – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 200 kvadratmeter.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § 1 PBL – ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Regleras för att säkerställa hur stor del av marken som får upptas av byggnad i förhållande till fastighetens storlek, omkringliggande bebyggelse samt för att säkerställa tillräcklig friyta för parkering, avfallshantering och leveranser.
a₁ – Startbesked får inte ges för uppförande av bebyggelse förrän markens lämplighet för ändamålet har säkerställts genom sanering av förorenad mark	Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 5 § PBL – marken ska vara lämplig för det avsedda ändamålet utifrån bland annat hälsa och säkerhet. 4 kap. 12 § PBL – ges möjlighet att i detaljplan ange villkor för genomförandet.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förorenad mark inte tas i bruk för känslig markanvändning innan avhjälpande har skett.
a₂ – bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.	Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 PBL	Syftet med bestämmelsen är att inte byggprocessen ska dra ut på tiden i väntan på ett ev. bygglov gällande byggbodar.

3.5 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Högst två in-/utfart för motorfordonstrafik mot Björnvägen per fastighet får anordnas, dock max tre totalt. Vardera in-/utfart får ha en bredd på högst 6 meter.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 9 § PBL – att byggnadsverk och anläggningar ska anpassas till omgivningen för att säkerställa säkerhet och god funktion. kap. 13 § PBL – att en detaljplan ska utformas på ett sätt som uppfyller krav på bland annat säkerhet och tillgänglighet.	Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv kan antalet utfarter, utformning, samt vägkorsningars placering påverka säkerheten i skolverksamheten. För att förbättra trafiksäkerheten och säkerställa god framkomlighet och trygghet i anslutning till skolområdet begränsas därför antalet in- och utfarter längs Björnvägen.

3.6 GENOMFÖRANDETID

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Genomförandetiden är 5 år och börja gälla från och med att detaljplanen vinner laga kraft.	Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.	Motiv för en genomförandetid på 5 år är att planen bedöms vara rimlig att genomföra under denna tid.

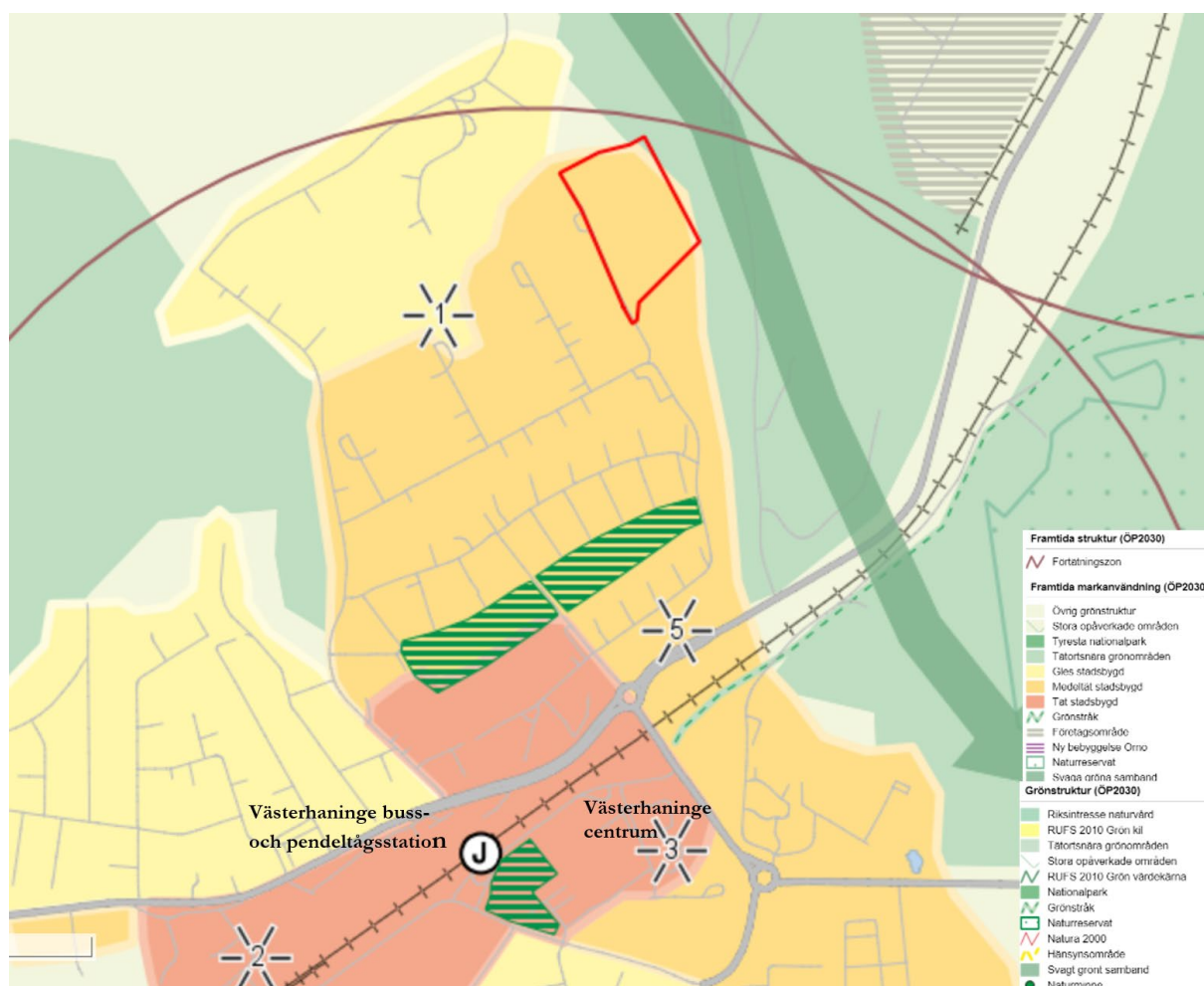
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 Översiktsplan

I kommunens *Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050*, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, ingår det föreslagna planområdet inom förtätningszonen för Västerhaninge. Ytterligare bebyggelse i Västerhaninge ska enligt översiktsplanen placeras centralt i kollektivtrafikhäna lägen, främst intill befintlig bebyggelse. Enligt översiktsplanen eftersträvas ”medeltät stadsbyggnad” i stora delar av området och även i den del där planområdet är beläget. En mindre del av området, den nordvästra delen, är utpekad som ”övrig grönsstruktur”, och en mindre del av området, den nordöstra delen, är utpekad som ”tätortsnära grönområden”. Öster om planområdet finns ett ”svagt grönt samband” där ny exploatering ska undvikas.

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens ambitioner för Västerhaninge eftersom detaljplaneområdet är utpekad som ett utvecklingsområde där det finns möjlighet till förtätning.



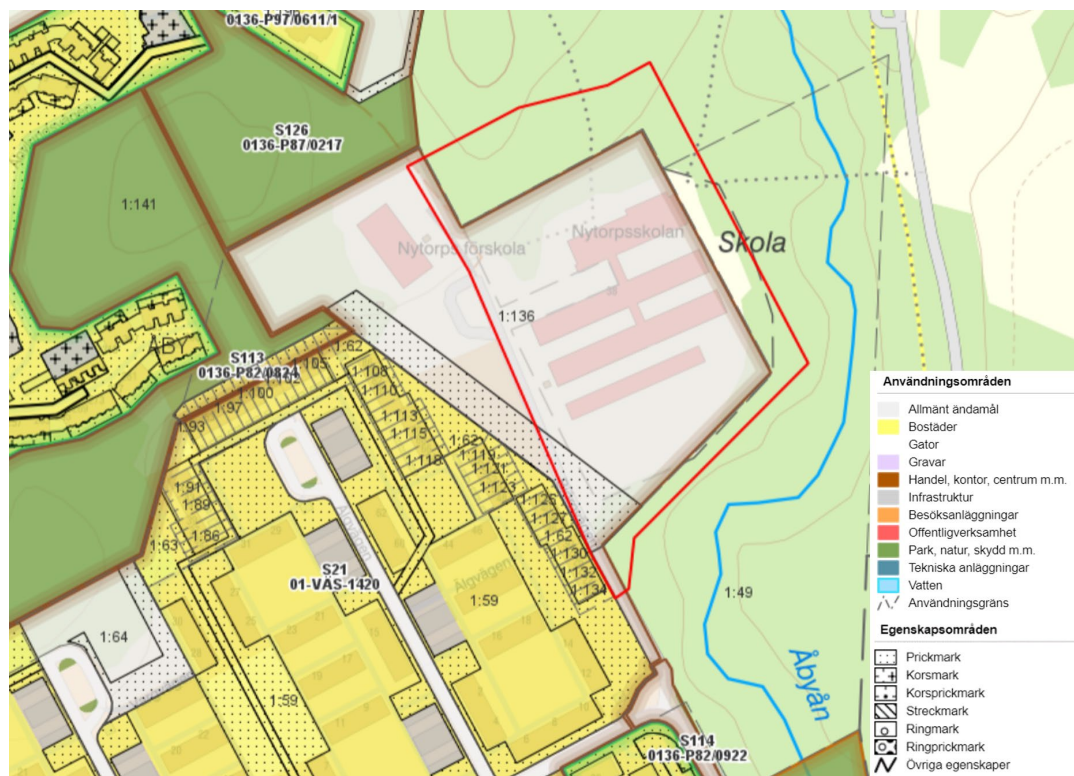
Figur 7. Utdrag ur översiktsplan 2030. Planområdet visas inom beldragen röd linje.

Under våren 2025 var kommunens förslag till ny översiktsplan, *"Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070"*, utställt för samråd. I samrådshandlingen för översiktsplanen anges området som avsett för medeltät bostadsbebyggelse, där verksamhet som är förenlig med bostäder kan förekomma. Detta överensstämmer med detaljplanens syfte att möjliggöra ny skolverksamhet.

4.1.2 Detaljplan och områdesbestämmelser

Planområdet ligger inom detaljplanerat område, och regleras av gällande detaljplan S21, *förslag till stadsplan för Svarta Kärret 1*, lagkraftvunnen 1967.

Enligt gällande stadsplan S21 gäller användningen *allmänt ändamål*. Det finns en begränsning gällande antalet våningar till två, och storleken på den yta som får bebyggas. Delar av planområdet omfattas inte av någon detaljplan.



Figur 8. Gällande detaljplan S 21, fastställd 1967. Detaljplaneområdet markerat med röd linje. Haninge kommun.

När den föreslagna detaljplanen antas och vinner laga kraft upphör den tidigare detaljplanen S21 att gälla inom det aktuella planområdet. Utanför planområdet fortsätter den tidigare detaljplanen att gälla utan förändring.

4.1.3 Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-20 § 39 att ge planuppdrag för att upprätta en ny detaljplan för Åby 1:136 med flera, i syfte att utreda förutsättningarna för en ny förskola och en grundskola inom planområdet. I planarbetet ska även förutsättningarna för, samt behovet av, en gång- och cykelväg samt en ny gatukoppling med bussförbindelse mellan Björnvägen och Åbylundsvägen utredas.

4.1.4 Dagvattenstrategi

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

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

4.1.5 Trafik- och parkeringsstrategi

Haninge kommuns Trafikstrategi, antagen 2018, ska utgöra en grund för allt arbete med trafik och resor. Övergripande målbilder i strategin är att resor ska vara hållbara, trafiksäkra och tillgängliga. Ett utpekat inriktningsmål i trafikstrategin är att andelen resor som sker via gång, cykel och kollektivtrafik ska öka, samtidigt som andelen resor med personbil ska minska. Haninge kommun har en vägledning för hur parkeringsbehovet ska bedömas i detaljplaneprojekt, *parkeringsstrategi för Haninge Kommun*, som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272.

Parkeringsstrategin innehåller riktlinjer för beräkningar för parkeringsantal i stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär att flexibla parkeringstal ska tillämpas vid ny- och ombyggnation och parkeringstalet är beroende av projekt- och lägespecifika förutsättningar. Parkeringsstrategin bygger på olika övergripande mål som bygger på att staden blir tillgänglig, mer attraktiv och där hållbart resande uppmuntras. Detta innebär att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras så att oönskad miljöpåverkan som koldioxidutsläpp och trafikbuller minskar. Strategin har som ambition att marken ska användas effektivt och attraktiva stadsmiljöer skapas, vilket kan ske genom att till exempel markparkeringar undviks i lägen som lämpar sig väl för förtätning med ny bebyggelse.

Till parkeringsstrategin finns en tillämpningsbilaga som ger vägledning för hur parkeringstal kan beräknas stegvis i detaljplaneprojekt.

Dessa är uppdelade i 2 steg:

1. *Grundparkeringstal.*
2. *Reducering av parkeringsbehov (zon A+B)*

4.1.6 Klimat- och miljöprogram

Haninge kommuns klimat- och miljöprogram, antaget den 18 december 2024, är ett strategiskt dokument som gäller till den 1 januari 2034. Det syftar till att tydliggöra kommunens viljeinriktning inom klimat- och miljöområdet och fastställa strategier för arbetet med dessa frågor. Programmet har en målbild om att Haninge kommuns omställningsarbete ska skapa förutsättningar för en hållbar och konkurrenskraftig ekonomi. Klimat- och miljöarbetet ska resultera i en hållbar stadsutveckling, effektiv resursanvändning och minskade utsläpp av växthusgaser. Den biologiska mångfalden ska värnas och en ren och sammanhållen miljö skapas för Haninges invånare. Den lokala ekonomin ska stärkas, självförsörjningen öka och kommunens beredskap stärkas.

Programmet lyfter fram fem strategier för att nå målbilden:

- **Hållbar stadsutveckling:** Fokus på resurseffektiv och klimatanpassad planering och byggande som bidrar till en god och hälsosam livsmiljö.
- **Infrastruktur och naturresurser:** Utveckling av hållbara transportsystem och effektiv användning av naturresurser. Kollektivtrafiken ska byggas ut, och gång- och cykelinfrastrukturen ska fortsätta förbättras.

- **Goda livsmiljöer:** Skydd och utveckling av naturvärden, biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband samt att samtliga vatten uppnår god status.
- **Klimatanpassning:** Åtgärder för att anpassa samhället till ett förändrat klimat och minska sårbarheten för klimatrelaterade risker.
- **Offentliga inköp:** Kommunens konsumtion ska bidra till en hållbar utveckling, minskad resursanvändning och en cirkulär ekonomi.

4.2 REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.2.1 Regionplan utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-12, pekas detaljplaneområdet ut som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Ett strategiskt stadsutvecklingsläge är enligt RUF ett område som ligger inom 1 200 meter från stationer och bussterminaler. Utvecklingslägena innehåller både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera och har därmed potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till stärkt social hållbarhet. Planförslaget bedöms uppfylla riktlinjerna i RUF 2050, då det bidrar med stadsmässig bebyggelse i ett kollektivtrafikhögt läge.

4.3 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

En stor del av planområdet utgjordes tidigare av hårdgjorda ytor såsom vägar, grundskolebyggnader med tillhörande parkeringsplatser, skolgård samt basket- och fotbollsgarageplan. Området upptogs av Nytorpsskolan, en grundskola som stod klar 1968 och bestod av tre låga och långsmala byggnadskroppar. Skolan har nu rivits.

Norr om planområdet ligger Hanvedens skogsområde som är ett större sammanhängande naturområde. I öster angränsar planområdet till ett skogsparti samt en bäckrav (Åbyån) med höga naturvärden. Skogen är välbesökt av närboende och populär bland eleverna.



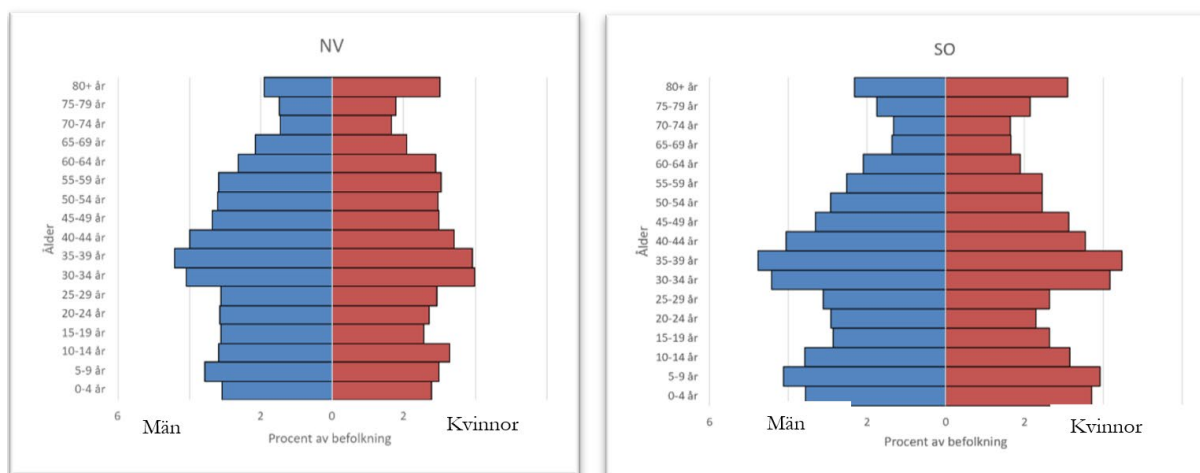
Figur 9. Foton tagna inom planområdet innan rivning. Haninge kommun 2024

Väster om planområdet ligger en förskola, Nytorps förskola som byggdes i början av 1980-talet och ett bostadsområde i Åbylund med flera flerbostadshus i tre plan från 1960-talet samt ett område med radhus.

4.4 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

För hela Västerhaninge är bostads- och upplåtelseformerna jämnt fördelade mellan småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Det finns dock vissa skillnader i demografin mellan norra och södra

Västerhaninge. I den södra delen finns en större andel yngre åldersgrupper, i ålderskategorin mellan 30 och 39 år. Demografin i norra delen av Västerhaninge, där planområdet är beläget, är däremot jämnare sett till ålder och kön.



Figur 10. Befolkningsstruktur efter kön och ålder från år 2024. Illustrationer visar Västerhaninge nordväst och Västerhaninge sydost. Källa: Region Stockholm och SCB

En befintlig gång- och cykelväg löper inom planområdet vilket gör planområdet tillgängligt för fotgängare och cyklister. Den förbinder planområdet och Åbylund.

I närområdet finns även Nytorps förskola, bestående av fem avdelningar och omfattar ungefär 92 barn. Förskolan planeras att rivas och ersättas med förskolan inom planområdet. Dessutom ligger den fristående familjedaghemförskolan Tjolahopp cirka 50 meter väster om planområdet.

4.5 SERVICE

Åbyplan ligger i närområdet och erbjuder en mix av restauranger, caféer, kiosker och andra små företag. Västerhaninge centrum, cirka 1 kilometer bort, erbjuder ett bredare utbud av både social och kommersiell service samt tillgång till buss- och pendeltågsstationer. Cirka 3,5 kilometer norr om planområdet ligger Jordbro företagspark med flera arbetsplatser.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 Kulturhistoriskt värde

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö eller bebyggelse inom eller i direkt anslutning till planområdet.

4.6.2 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

4.7 TRAFIK

4.7.1 Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägnätet i området består huvudsakligen av gångstråk som löper genom bostadsområdena runt skolområdet. I skogsområdena runt skolan och förskolan finns grusade stråk och skogsstigar som bland annat förbinder skolområdet med bostäderna i norr.

Ett lokalstråk för cykel löper inom planområdet som förbinder planområdet och Åbylund. Det regionala cykelstråket som går längs Nynäsvägen, passerar cirka 600 meter söder om detaljplaneområdet.

Det finns idag övergångsställen längs Björnvägen, men de är utformade utan markerade cykelpassager och saknar generellt tillgänglighetsanpassning.

4.7.2 Gator och trafik

Björnvägen löper sydväst om planområdet och är den enda gatan inom eller i angränsning till planområdet, så planområdet nås med fordon via Björnvägen. Björnvägen är en återvändsgata. Den skyltade hastigheten är 30 km/h. Närmaste väg till Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen är via Björnvägen.

Enligt kommunens trafikmätningar från 2017 passerade det cirka 300 fordon på Björnvägen per vardagsdygn med 5% andel tung trafik.

4.7.3 Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med närhet till buss- och pendeltågsstation. Cirka 250 meter söder om planområdet ligger busshållplatsen Björnvägen, som trafikerar sträckan mellan Västerhaninge station och Åbylund (busslinje 844). Det finns även en hållplats vid Åbylundsvägen, cirka 250 meter norr om planområdet. Busslinjen avgår med 15-minuterstrafik under högttrafik och 30-minuterstrafik under övrig tid.

Dessutom ligger Västerhaninges bussterminal och pendeltågsstation cirka 1 kilometer från planområdet. Pendeltågen erbjuder kvartstrafik till och från Stockholm City samt halvtimmestrafik till och från Västerhaninge centrum och söderut mot Nynäshamn.

4.7.4 Parkering

Det finns inga befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

4.8 TEKNIK

4.8.1 Vatten, avlopp och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom fastigheten Åby 1:136 finns Tornbergets VA-ledningar. Trycknivån i nätet i planområdet varierar under dagen mellan +78 och +85 meter över nollplanet.

4.8.2 Fjärrvärme

Vattenfall Sveanät AB är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt fjärrvärmenät. Ledningsrätt för fjärrvärme, 0136-05/106.2, finns inom planområdet.

4.8.3 Energi

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

4.8.4 Avfall

En återvinningsstation för tidningar, glas-, kartong-, metall- och plastförpackningar ligger cirka 400 meter från planområdet.

I Jordbro företagspark, som ligger ungefär 3,5 kilometer från planområdet, finns en av kommunens återvinningscentraler. Där tas olika material emot, inklusive brännbart avfall, schaktmassor, trävirke, metall, grenar samt farligt avfall.

4.8.5 Övriga ledningar

Utöver ovannämnda ledningar finns det även teleledningar tillhörande Skanova AB inom och i anslutning till planområdet.

4.9 MILJÖ OCH NATUR

4.9.1 Dagvatten

I nuläget finns inga kända anordningar för rening eller fördröjning av dagvatten inom planområdet. Avrunnet dagvatten når den närliggande Åbyån, antingen direkt eller via dagvattennätet i Björnvägen som har sitt utlopp strax söder om planområdet. Det finns begränsad kapacitet i ledningsnätet nedströms planområdet.



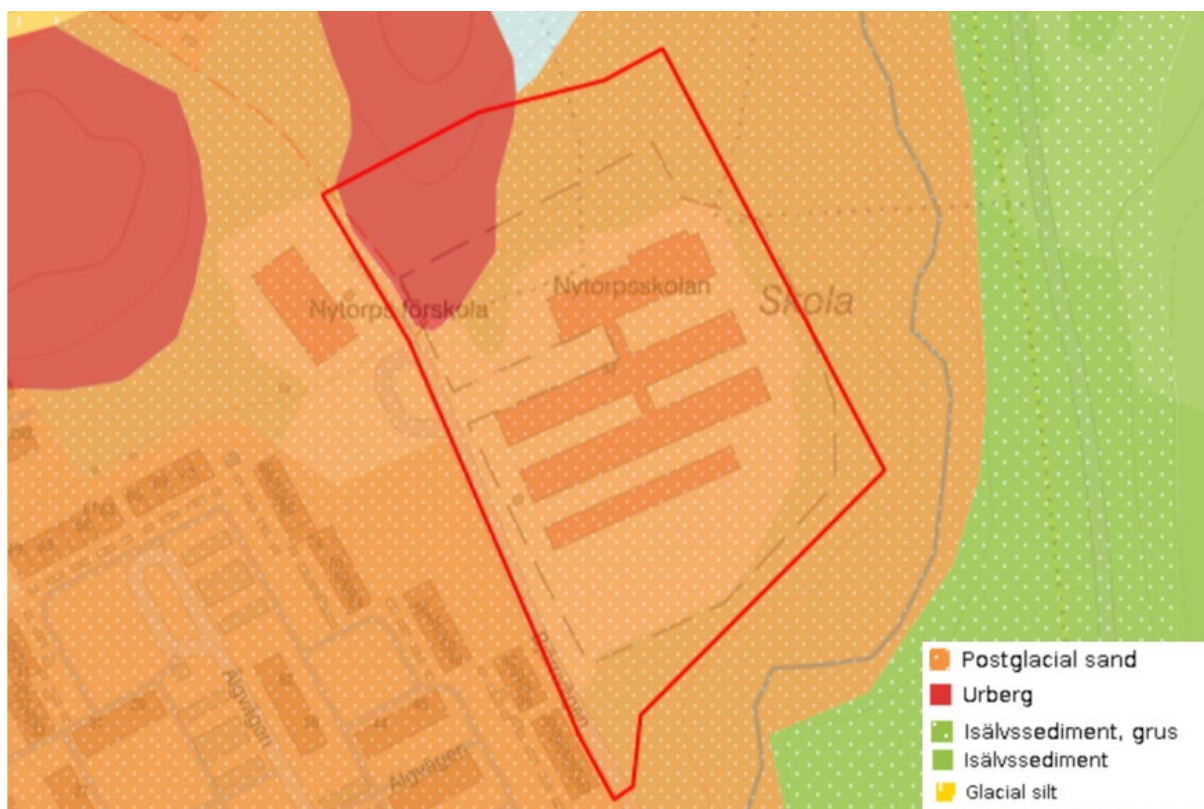
Figur 11. Befintlig avvattningsstruktur. Gröna linjer illustrerar VA-huvudmannens dagvattenledningar. Omarbetad från dagvattenutredningen (Funkia, 2024).

4.9.2 Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt flackt, men svagt sluttande från norr till söder. En geoteknisk undersökning har genomförts. Fältundersökningen koncentrerades till den södra delen av planområdet, mot befintlig ravin där marken tidigare har bedömts som skredriskområde av Sveriges geologiska undersökning, SGU.

Totalt omfattade fältundersökningen nio undersökningspunkter utspridda i området, varav fem skruvprovtagningar och två jordbergsonderingar. Undersökningen visade att förekommande jordar har fast lagringstäthet och att marken i området närmast ravinen generellt består av fyllning som underlagras av sand och finsand, ovan finsandig silt. Det förekom inslag av silt och siltig lera i sanden och finsanden. Norrut i planområdet blir jorddjupet gradvis grundare, innan marken övergår i synligt berg. Det bedömdes som mycket troligt att SGU:s jorddjupskarta visar korrekta uppgifter om jorddjup på upp till 20 meter i planområdets södra del.

Detaljerade geotekniska förhållanden går att utläsa i *PM/Geoteknikrapport* (utförd av *Iterio AB*, 2024-09-20 rev. 2025-09-25).



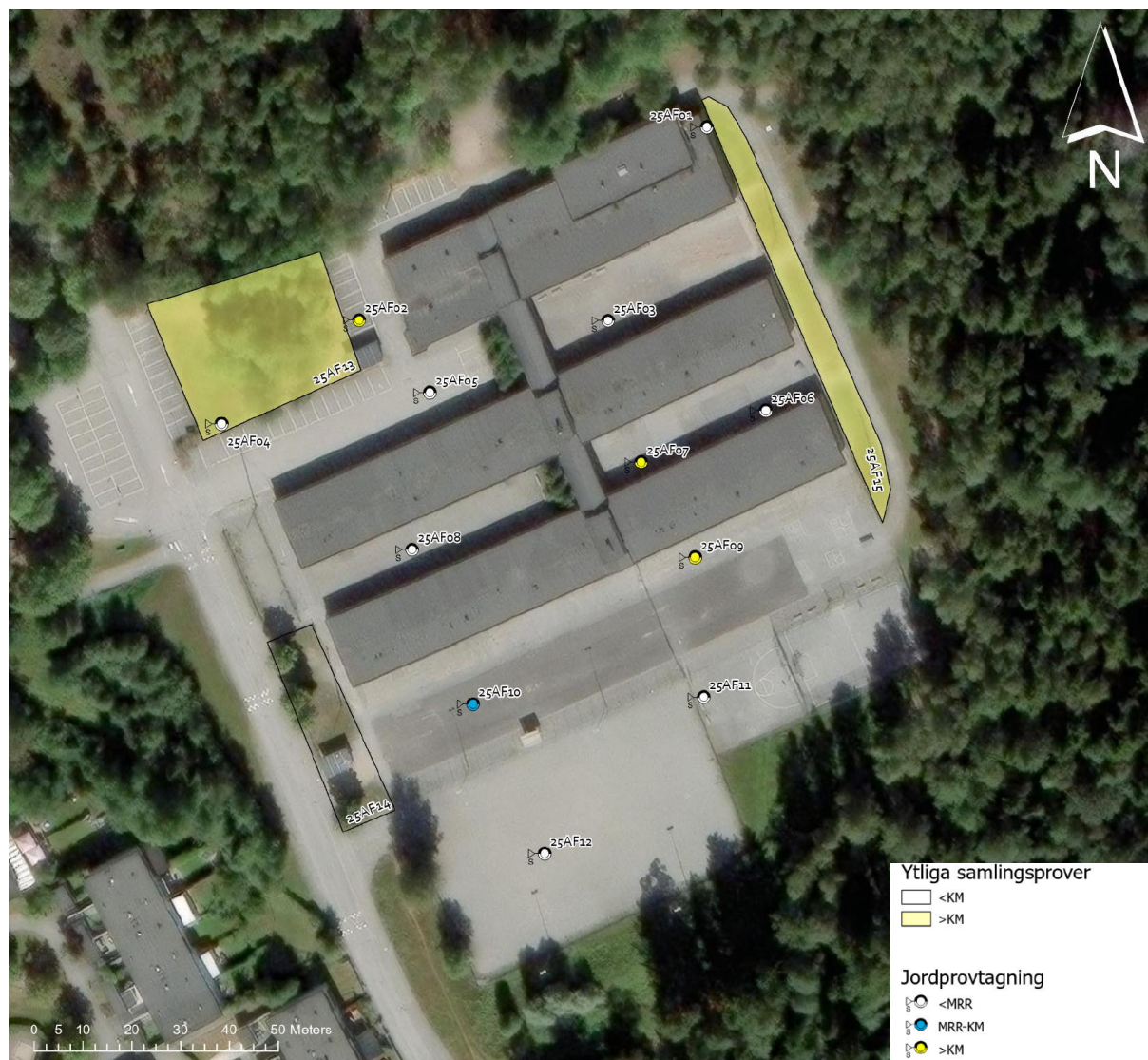
Figur 12. Översiktlig jordartskarta. Geoteknisk utredning utförd inom område markerat med röd linje på utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Källa www.sgu.se.

4.9.3 Förorenade områden

De tidigare grundskolbyggnaderna och skolgården inom planområdet uppfördes under 1960- och 70-talet, vilket gör att det finns risk att föroreningar förekommer i fyllnadsmassor och markbeläggning. En miljöteknisk markundersökning har därför genomförts. Resultaten visar att halter av vissa föroreningar i jord överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Överskridanden noterades för PCB (tre punkter och två ytor), krom (en punkt) samt alifater >C16–C35 (en punkt). Riktvärdet för PCB styrs av långtidseffekter kopplade till intag av växter, vilket bedöms vara mindre relevant för en skolgård där eventuell odling kan ske i kontrollerad jord. Asfaltsprover visade halter under gällande jämförvärden för benso(a)pyren och klassas därför inte som farligt avfall.

Eftersom antalet provpunkter är begränsat kan oacceptabel risk för människors hälsa inte helt uteslutas. En fördjupad markundersökning samt en förenklad riskbedömning enligt Naturvårdsverkets metodik rekommenderas därför för att bedöma behovet av eventuella riskreducerande åtgärder.

I enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken har resultaten rapporterats till Miljötillsynsavdelningen i Haninge kommun, eftersom halter överstigande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) påträffats.



Figur 13. Karta med provpunkter. PCB har påvisats i halter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) i två provpunkter, 25AF07 och 25AF09. I övrigt förekommer halter över KM i två andra provtagningsytor, 25AF13 och 25AF15. Krom har påträffats i halter över KM i provpunkt 25AF02, och alifater i halter över KM i provtagningsyta 25AF13.

4.9.4 Hydrologiska förutsättningar

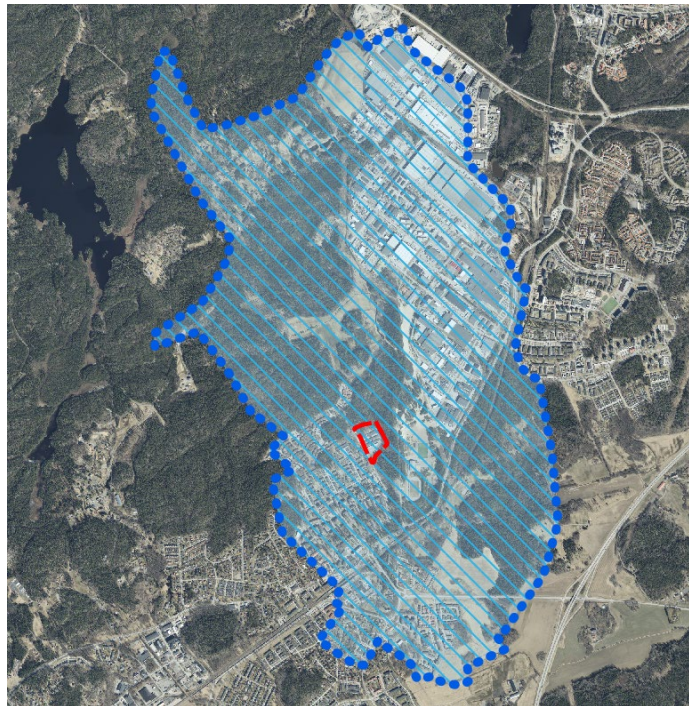
4.9.4.1 Grundvattenförhållanden

Planområdet ligger delvis ovanpå grundvattenförekomsten Jordbromalm. Grundvattennivån inom planområdet bedömdes i den geotekniska utredningen vara i nivå med botten på Åbyåns bäckravin (Iterio, 2025).

Enligt SGU är grundvattenförekomsten sårbar. Marken har god infiltrationsförmåga och föroreningar kan snabbt ta sig ned till grundvattnet vid en eventuell olycka. Enligt kommunens riskinventering för grundvattentäkten är riskerna inom tillrinningsområdet främst kopplade till urlakning från Jordbrotippen, samt till trafik-/verksamhetsolyckor och saltade vägar.

4.9.4.2 Vattenskyddsområde

Planområdet ligger i sekundär skyddszon inom Hanvedens vattenskyddsområde och gränsar till den primära skyddszonen. Grundvattentäkten nyttjas inte fullt ut idag men det är en reservvattentäkt som är viktig för att säkra vattentillgången i regionen. Vattentäkten har därför hög regional prioritet enligt Stockholms läns regionala vattenförsörjningsplan (Länsstyrelsen, 2023).



Figur 14. planområdets läge (rödmarkerat) i förhållande till vattenskyddsområdets sekundära zon (blåskrafferat).

4.9.5 Grönområde

Huvuddelen av planområdet utgörs av hårdgjord mark. I norr finns sammanhängande skog, bestående av kuperad barrskog med inslag av lövträd. I öster angränsar planområdet till ett skogsparti samt en bäckravin (Åbyån). Skogen närmast planområdet är av parkkaraktär och vid platsbesök syntes spår av slitage.



Figur 15. Foton tagna inom planområdet. Källa Haninge kommun.

4.9.6 Rekreation

Direkt öster om planområdet sträcker sig ett välbesökt skogsområde med en karaktärsskapande och värdefull bäckravin. Norrut ansluter skogen till Hanvedens naturområde och Nytorps ängar, som ligger inom gångavstånd. Hanvedsskogen är ett mycket välanvänt rekreations- och

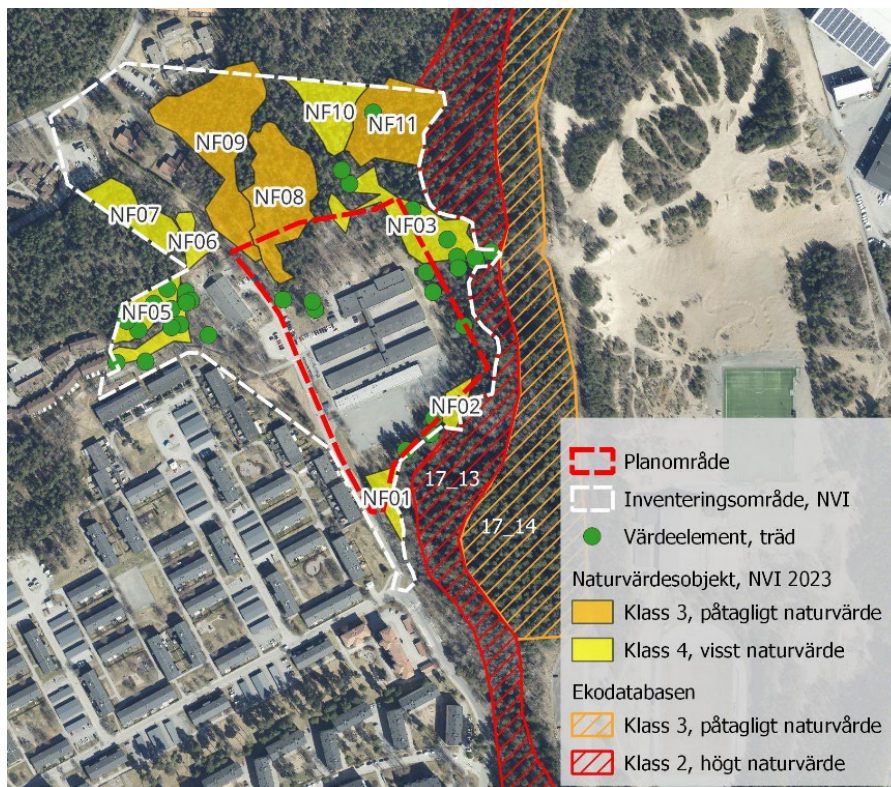
naturområde. Hanveden är en så kallad värdekärna för djur- och växtliv och ett stort grönområde på Södertörn med tränings- och vandringsleder samt skidspår på vintern. Cirka 200 meter sydost om planområdet ligger Hanvedens idrottsplats med fotbollsplaner och ishall. Cirka 400 meter söder om planområdet ligger Åbyparken, en park som har goda möjligheter för såväl lek och spel som avkoppling.

4.9.7 Naturreservat

Det finns inte någon skyddad natur inom planområdet eller i dess direkta närhet. Planområdet ligger dock nära Hanvedens skogsområde, som är ett större sammanhängande naturområde, med flera sjöar, naturreservat och ett natura 2000-område.

4.9.8 Naturvärden

En naturvärdesinventering, inklusive träd- och fågelinventering, genomfördes under våren och sommaren 2023 (AFRY, 2023) i planområdet och angränsande naturmark (se Figur 16). Inventeringen visade att den bebyggda och hårdgjorda miljön bedöms sakna positiv betydelse för biologisk mångfald. Totalt identifierades 11 naturvärdesobjekt, varav fem delvis ligger inom planområdet.



Figur 16. Naturvärden inom planområdet. Inventeringsområdets östra gräns utgörs av ravinens övre kant. Skräfferade ytor är äldre avgränsningar enligt kommunens Ekodatabas. Ny avgränsning inom inventeringsområdet ersätter tidigare avgränsning. Mark inom inventeringsområdet som inte pekats ut vid naturvärdesinventeringen 2023 saknar betydelse för biologisk mångfald.

I norra delen identifierades naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (klass 3), NF08 och NF09, men endast en mindre del ligger inom planområdet.

Planområdet angränsar i söder och öster till Åbyåns bäckravin, en nedskuren och slingrande bäck, utpekad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen (N334-2004). Ravinen bedöms ha så hög naturvärdeskvalitet att den kan utgöra livsmiljö för hotade arter. Bäckravinen har tidigare tilldelats naturvärdesklass 2 enligt Haninge kommuns Ekodatabas (objekt 17_13 vars avgränsning överensstämmer med nyckelbiotopen). Motiveringen är att området innehåller värdefulla

ekologiska strukturer, olikåldrade och flerskiktade träd samt signalarter, framför allt mossor knutna till död ved och hög luftfuktighet.

Området närmast bäckravinen inventerades på nytt som en del av naturvärdesinventeringen. Naturvärdena finns främst i själva ravinen, medan skogen ovanför bedöms ha lägre värde, delvis på grund av slitage, skadade träd och skräp. Mindre objekt inom planområdet (NF01–NF03, klass 4) består av små dunge- och blandskogsytor med inslag av död ved och vanliga fågelarter. Sammantaget bedöms artvärdet i dessa objekt som lågt.

Totalt påträffades 31 fågelarter, varav fem rödlistade och två prioriterade enligt skogsvårdslagstiftningen. Flera arter har revir i området, men de flesta häckar utanför planområdet. Skyddsvärda träd finns sparsamt, främst äldre tallar och björkar, men inga bedöms som särskilt skyddsvärda.

I ett större landskapsperspektiv utgör bäckravinen och det norra skogsområdet viktiga spridningssamband för barr- och blandskogslevande arter (*se Figur 17*). Sådana spridningssamband är viktiga eftersom förlust och fragmentering av livsmiljöer är ett av de största hoten mot biologisk mångfald. Analys av ekologiska landskapssamband (Calluna, 2014) visar att stråket längs ravinen har hög prioritet och behov av utveckling för att säkra spridningsvägar. Stråket är även markerat som ett svagt grönt samband i RUFS, som binder samman Hanvedenkilen och Tyrestakilen (*se Figur 7*).



Figur 17. Planområdet som en del av kommunens spridningssamband för barr- och blandskog. Röd streckad linje visar ungefärlig planområdesgräns. Gröna fält är områden i barr- och blandskogsnätverket som utgör livsmiljöer. Gröna linjer är en visualisering av spridningslänkar, som förbinder livsmiljöer.

4.10 MILJÖKVALITETSNORMER

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

4.10.1 Luft

Det finns inga större vägar eller verksamheter i planområdets direkta närhet som orsakar störande utsläpp. Trafiken till och från skola och förskola är relativt begränsad. Naturvårdsverket har tagit fram miljökvalitetsnormer för utomhusluft som gäller i hela landet. Med utomhusluft avses, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477), utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.



Figur 18. Årsmedelvärde för NO2 och PM10 (SBL-analys framtagen på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2024-02-10). Planområdets läge vid röd markering.

4.10.2 Vatten

Planområdets recipient är Husbyån som mynnar ut i Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljökvalitetsnormer för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 respektive 2039. Husbyån och Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status. Horsfjärden uppnår inte god kemisk status eftersom gränsvärdena för kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och Tribetyltenn (TBT) överskrids. Husbyån uppnår inte god kemisk status eftersom gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) och Perfluoroktansulfon (PFOS) överskrids. Husbyån är idag ekologiskt känslig och kvalitetsfaktorn "närliggande" är måttlig, vilket innebär att ån har problem med högre halter av näringsämnen fosfor och kväve. Enligt kommunens recipientklassificering är Husbyån och dess biflöden känsliga för både närsalter, organiska föroreningar och tungmetaller.

Planområdet är beläget på grundvattenförekomsten Jordbromalm, SE656020-163 276, en sand- och grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har fastställt miljökvalitetsnorm för god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status, båda med klassificering god idag. Grundvattenförekomsten är också skyddad enligt vattenskyddsförordningen som dricksvattenförekomst (2000/60/EG artikel 7). Enligt SGU är sårbarheten för grundvattenförekomsten hög, det vill säga att föroreningar snabbt kan ta sig ner i förekomsten vid en eventuell olycka. Väster om planområdet ligger grundvattenförekomsten "Västerhaninge-Tungelsta", en sand- och grusförekomst som har god kemisk status och god kvantitativ grundvattenstatus.

4.10.3 Buller

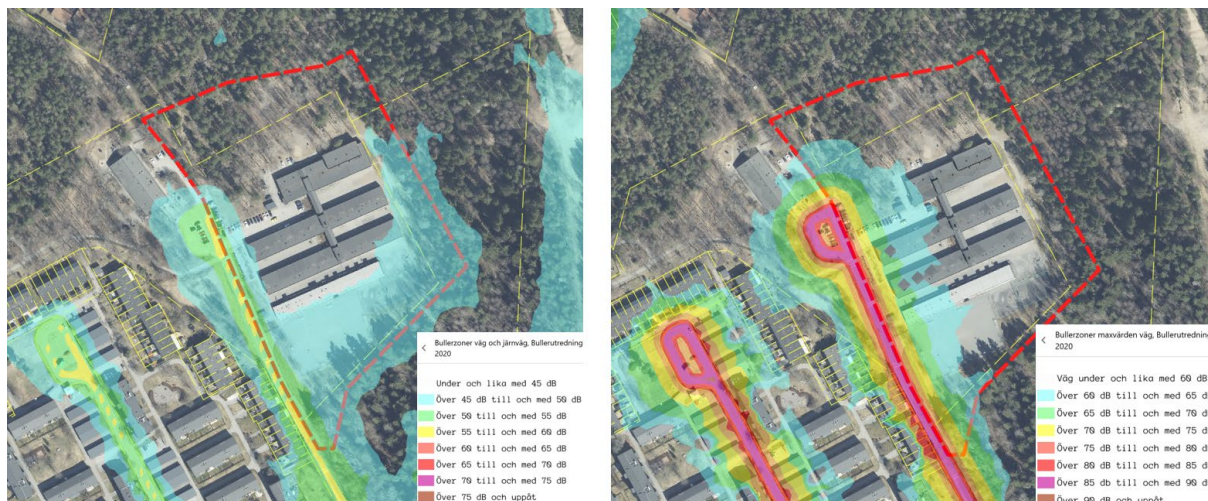
Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller innebär att det vid planeringen ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt Naturvårdsverket är

miljökvalitetsnormen för buller en målsättningsnorm som inte anger någon särskild nivå som ska eller bör följas vid en viss tidsangivelse.

4.11 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.11.1 Omgivnings- och trafikbuller

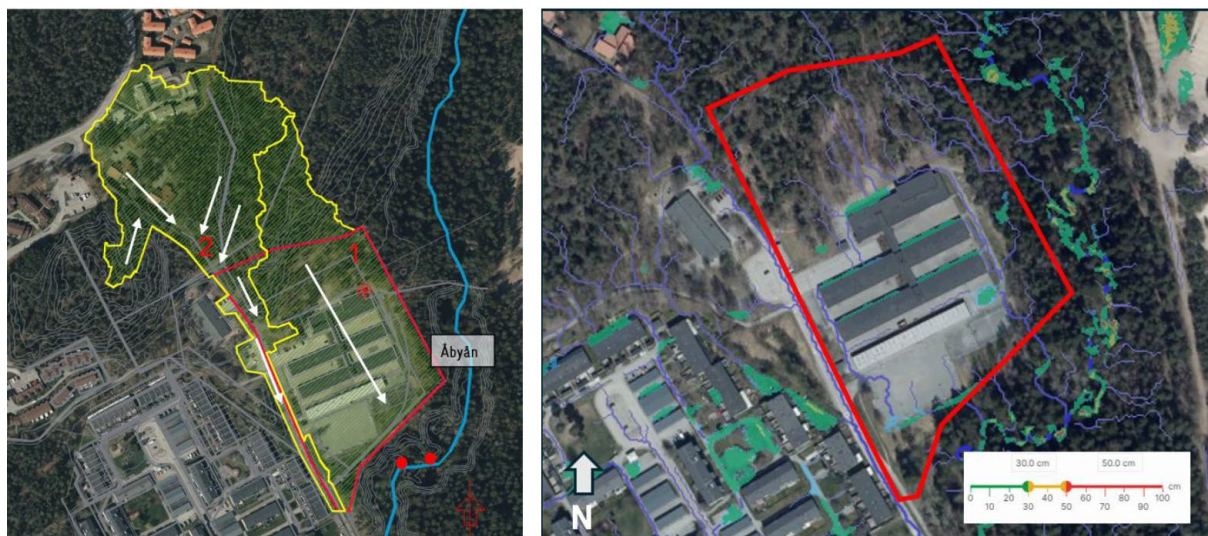
Kommunens översiktliga bullerkartering från 2020, som baseras på vägnätet, visar ekvivalenta bullernivåer mellan 45 och 55 dB(A) och maxvärden mellan 75 och 80 dB(A). För den del av planområdet som ligger längs Björnvägen uppmättes ekvivalenta bullernivåer mellan 55 och 60 dB(A), och maxvärden mellan 80 och 90 dB(A).



Figur 19. Översiktlig bullerkartering på vägnätet över området, 2020. Haninge kommun.

4.11.2 Risk för översvämning

Situationen vid skyfall har utretts som en del av dagvattenutredningen (Funkia, 2024). Naturmarken i norr ligger något högre, men i övrigt är planområdet relativt plant. Översiktliga skyfallsanalyser gjorda i Scalgo Live visar att vatten i huvudsak rinner söderut. Vid skyfall kan vatten bli stående i mindre lågpunkter inom planområdet. Lågpunkterna är små och grunda (ingen med vattendjup över 30 cm) och de uppstår främst invid fasaderna på befintlig bebyggelse.



Figur 20.1. (till vänster) visar avrinningsområde 1 och 2 (gula fält) samt generell flödesriktning (vita pilar). Figur 20.2 (till höger) visar lågpunkter inom planområdet vid ett 100-årsregn, motsvarande 56mm nederbörd. Bilder från dagvattenutredningen (Funkia, 2024).

Vid stora flöden, när kapaciteten i ledningsnätet överskrids, rinner vatten söderut längs Björnvägen mot en större lågpunkt söder om planområdet. Enligt kommunens klimat- och sårbarhetsanalys finns en översvämningssituation där, med risk för bebyggelse och framkomlighet. Befintliga översvämningssituationer söder om planområdet får inte förvärras av detaljplaneförslaget.



Figur 21. lågpunkt i söder markerad med gul ellips. Vid yttlig avrinning är det främst vatten från avrinningsområde 2 (grönt fält) som rinner till lågpunkten. Bild från dagvattenutredningen (Funkia, 2024).

4.11.3 Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 700 meter från Tungelstavägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

4.11.4 Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger delvis inom ett aktsamhetsområde där det finns risk för skred enligt SGU:s underlag, detta beror till stor del på att området ligger vid Åbyån som utgörs av en sänka och ravin.

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram (Iterio 2024-09-20 reviderad 2025-09-25). Utförda stabilitetsberäkningar visar att slänten mot Åbyån uppvisar tillfredsställande stabilitet under nuvarande förutsättningar.

4.11.5 Radon

Det finns inga kända förhöjda radonhalter i marken.

4.12 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

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

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1.1 Markägoförhållande

Åby 1:136 – Tornberget fastighetsförvaltning AB

Åby 1:49 och Åby 1:141 – Haninge kommun



Figur 22. Rött markerat område ägs av privata fastighetsägare. Blå- och gul markerat område ägs av Haninge kommun.

5.1.2 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsägaren till Åby 1:136 ansöker om och bekostar alla fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för genomförande av kvartersmark. Haninge kommun ansöker om och bekostar alla fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för genomförande av allmän platsmark.

Delar av fastigheterna Åby 1:136, Åby 1:141 och Åby 1:49 avsätts genom planläggningen som allmän platsmark. Vissa delar av Åby 1:141 och Åby 1:49 övergår samtidigt till kvartersmark.

5.1.3 Servitut/Rättigheter

Planförslaget innebär att rättighet för servitut 0136–05/106.2, för ledning, inte kommer att påverkas.

Eventuell lantmåteriförrättning för att bilda rättigheter och gemensamhetsanläggningar som behövs för en fastighet ansöks om och bekostas av fastighetsägaren.

5.1.4 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av den kommunala lantmåterimyndigheten i Haninge kommun.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Ansökan om fastighetsbildning kan endast göras av fastighetsägare eller av den som genom köp eller annat förvärv blivit ägare till den mark som avses avstyckas. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten stämmer överens med gällande detaljplan.

Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmåterimyndigheten.

De delar av planområdet som ska utgöras av allmän platsmark ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet. Dessa områden regleras i plankartan som gång- och cykelväg (**GCVÄG**).

5.1.5 Infarter

Infart till planområdet sker via Björnvägen. In- och utfarter till kvartersmark regleras genom en bestämmelse som medger högst två in- och utfarter för motorfordonstrafik per fastighet mot Björnvägen, dock med ett totalt maximum om tre in- och utfarter. Varje in- eller utfart får ha en maximal bredd om 6 meter.

5.1.6 Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

U-områden behövs för befintliga fjärrvärmeledningar.

5.1.7 Övriga ledningar

Detaljplanen innebär att privata ledningar för exempelvis VA kan behöva anordnas, fram till förbindelsepunkt.

5.2 FASTIGHETKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Under rubriken "Detaljplanens konsekvenser" redovisas dels aktuella planbestämmelser, dels vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planläggningen leder till för varje enskild fastighet. Förklaringen till beteckningarna finns under rubriken "3. Motiv till detaljplanens regleringar". De generella planbestämmelserna som reglerar samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet redovisas nedan i punktform.

5.2.1 Detaljplanens konsekvenser

Fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet ska redovisas enligt PBL. I planområdet ingår delar av fastigheterna Åby 1:136, Åby 1:49 och Åby 1:49.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser
Åby 1:136 Tornberget AB	S, GCVÄG prickmark, korsmark, h₁, h₂, u, e₁, e₂, a₁ och a₂	De delar av Åby 1:136 som i detaljplaneförslaget är utlagt som allmän platsmark ska, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, genom fastighetsreglering överföras till kommunals gatufastighet. Dessa områden regleras i plankartan som GCVÄG . Den befintliga markförlagda fjärrvärmeledningen regleras som (u) med prickmark
Åby 1:49	S, GCVÄG prickmark, korsmark, e₂ h₂, och u	De delar av Åby 1:49 som i detaljplaneförslaget är utlagt som allmän platsmark ska, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, genom fastighetsreglering överföras till kommunals gatufastighet. Dessa områden regleras i plankartan som GCVÄG . De delar av Åby 1:49 som i detaljplaneförslaget är utlagt som kvartersmark föreslås, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, genom fastighetsreglering överföras till Tornbergets fastighet Åby 1:136. Dessa områden regleras i plankartan som S . Den befintliga markförlagda fjärrvärmeledningen regleras som (u) med prickmark
Åby 1:141	S, prickmark, korsmark, e₂ h₂, och n₁	De delar av Åby 1:141 som i detaljplaneförslaget är utlagt som kvartersmark föreslås, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, genom fastighetsreglering överföras till Tornbergets fastighet Åby 1:136. Dessa områden regleras i plankartan som S .

5.3 TEKNISKA FRÅGOR

5.3.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren står för det fysiska genomförandet och alla kostnader som krävs för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

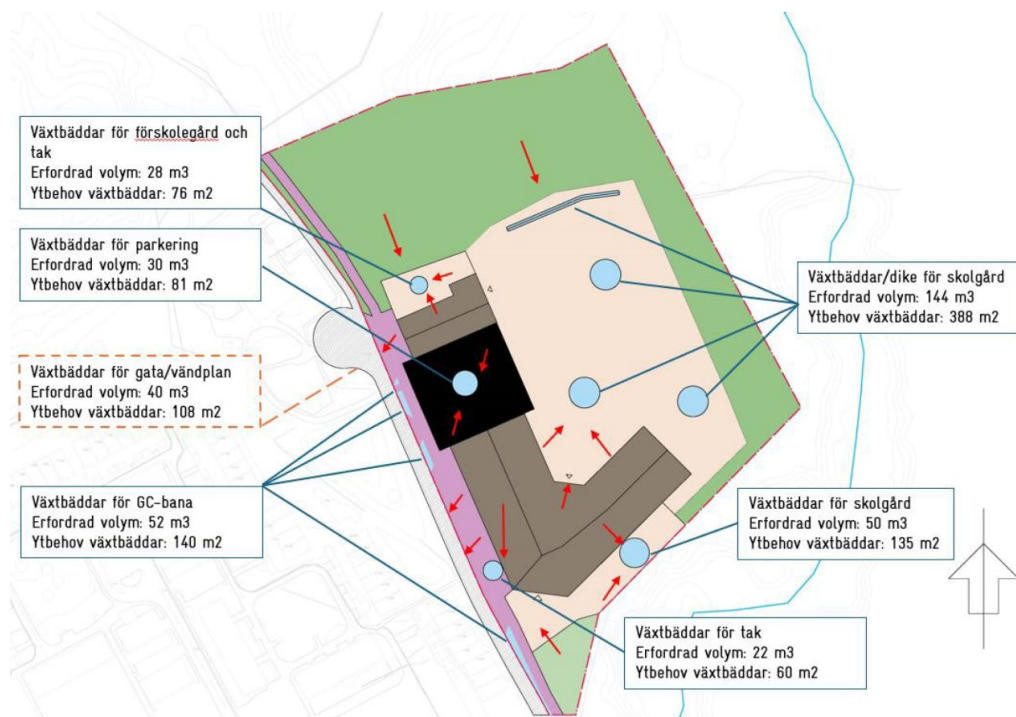
5.3.2 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen svarar för kostnaderna avseende utbyggnad av allmän plats som regleras genom planbestämmelsen **GCVÄG** inom detaljplanens genomförandetid. I de fall kvartersmarkens bebyggande eller användning förutsätter åtgärder på allmän plats, ska den berörda fastighetsägaren bekosta dessa åtgärder.

5.3.3 Utbyggnad dagvatten

Fördrojning och omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark ska ske enligt kommunens dagvattenstrategi samt gällande riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. Fastighetsägaren ansvarar för korrekt avvattning samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Anslutning till det allmänna dagvattensystemet ska ske i enlighet med VA-huvudmannens anvisningar och gällande bestämmelser.

I dagvattenutredningen som tagits fram inom detaljplaneprocessen (Funkia, 2024) redovisas en möjlig utformning av dagvattenhanteringen. Föreslagen dagvattenhantering (schematiskt illustrerad i *figur 25* och mer detaljerat illustrerad i *figur 26*) baseras på rening och fördrojning i öppna regn- eller växtbäddar. Erfordrad volym har beräknats utifrån en åtgärdsnivå på 20mm.



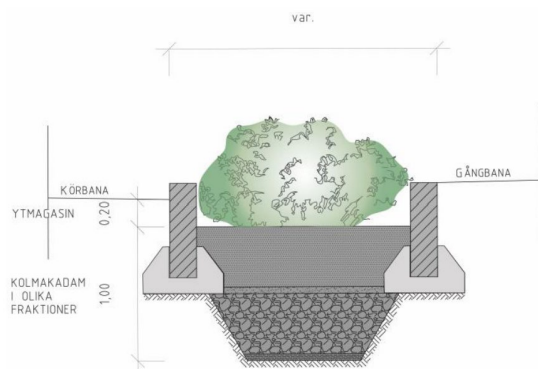
Figur 23. Schematisk placering av föreslagna växtbäddar (Funkia, 2024). Erfordrad volym och ytbehov har beräknats utifrån en åtgärdsnivå på 20mm samt med ett antagande att en generell regnbäddslösning, som innebär att en del av regnvolyten samlas upp ytligt och sedan infiltreras ner i underliggande växtbäddslager, används. Röda pilar visar ungefärliga flödesriktningar.

För att avlasta befintliga ledningar i Björnvägen föreslås en stor del av vattnet från skolgården, efter rening och fördrojning, avledas via nya ledningar till Åbyån. De nya ledningarnas utlopp i Åbyån behöver utformas på ett sätt som gör att erosion inte uppstår i slänten. De nya utloppen ligger utanför fastighetsgränsen och utanför planområdet, och de regleras inte i detaljplanen.

Dagvatten från parkeringsplatser, gator och andra körbara ytor innehåller generellt högre föroreningshalter. Sådant dagvatten ska fördröjas och renas i tätade lösningar innan det leds vidare, för att förhindra perkolation av förorenat vatten till grundvattentäkten. Det föreslås att reningen i första hand sker genom avledning till regnbäddar i anslutning till respektive yta (se exempel i *figur 25*). Det är avgörande att tillräcklig plats för dagvattenhantering avsätts i direkt anslutning till parkeringsytorna.

[illegible]

35



Figur 25: Principskiss över nedsänkt växtbädd/regnbädd (Funkia 2024)



Figur 26: exempel på hantering av dagvatten från parkeringsyta (Funkia 2024)

5.3.4 Vattenskyddsområde

Tillstånd för utsläpp av dagvatten krävs inom sekundär skyddszon för hårdgjorda ytor och bilvägar med en yta större än 800 kvm, vilket därmed omfattar detaljplanen. Tillstånd krävs även för mark- och anläggningsarbeten, om dessa inte bedöms vara av mindre omfattning och utan risk för grundvattenförorening. Tillstånd ansöks av fastighetsägaren hos Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

5.3.5 Energi

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell anslutning till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningarna ligger inom kvartersmark med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område (u), för att underlätta ledningsrätt.

5.3.6 El/fiber

Respektive ledningshavare/huvudman för tex. el och fiber ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförsäkra sig erforderlig markåtkomst. Respektive ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till förbindelsepunkten samt för anläggande av nya ledningar. Inom allmän platsmark kan ledningsförläggning samordnas med de kommunala anläggningsarbetena, kommunen erbjuder här samförläggning av ledningar. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter.

5.3.7 Avfall

Avfallshantering sker inom kvartersmark och är fastighetsägarens ansvar, i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030.

Hämtning av avfall förväntas ske genom angöring från Björnvägen. För att möjliggöra detta föreslås lastfickor anordnas utmed gatan, i anslutning till lastintagen för både skolan och förskolan. Lastfickorna möjliggörs inom gång- och cykelväg som regleras i detaljplan med GCVÄG.

Enligt SRV Återvinning bör uppställningsplatsen för avfallsfordon vara minst $15 \times 3,5$ meter. Fordonet ska kunna ställas med bakänden mot avfallsutrymmet och dragvägen ska vara kort, högst 10 meter, med fri bredd 1,2–1,35 meter. Trottoarkanter ska vara nedfasade för tillgänglighet.

5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar detaljplanen inklusive utredningar enligt tecknat planavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmark.

Kommun bekostar fastighetsbildning för den allmänna platsmarken.

Exploatören bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom kvartersmark från upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns, samt betalar anslutningsavgift enligt vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Exploatören ansvarar för att meddela förändringar av fastighet till VA-huvudman.

5.4.2 Planavgift och fastighetsbestämning

Ingen planavgift tas ut vid bygglov. Behov av fastighetsbestämning har inte funnits.

5.4.3 Inlösen

För att möjliggöra en gång- och cykelväg behöver kommunen lösa in mark inom fastigheten Åby 1:136, marken regleras som gång- och cykelväg. Inlösen regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren.

5.4.4 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator inom kvartersmark, parkeringar, dagvattenanläggningar, belysning, avfallshantering och dylikt.

Lantmäterimyndigheten beslutar om kommande gemensamhetsanläggningar och om vilka fastigheter som deltar, hur de ska förvaltas, andelstal samt för drift och underhåll.

5.4.5 Drift allmän plats

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet, det som ligger inom **GCVÄG** i detaljplanen. Omfattningen av allmän platsmark påverkar kommunens drift- och underhållskostnader.

5.4.6 Drift kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken. Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande utbyggnad, drift och underhåll mm. inom den del av planen som ska bli kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisade förbindelsepunkter. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el- och teleledningar, inom den enskilda fastigheten. Ledningsägarna ska kontaktas i god tid före byggstart.

Förrättningskostnader för lantmäteri- eller anläggningsförrättningar som krävs vid genomförandet av kvartersmark står fastighetsägaren för och bestäms av tidsåtgång och gällande taxa.

5.4.7 Drift allmänna ledningar

Respektive ledningshavare, för till exempel el och tele inom planområdet, ansvarar för utbyggnaden av sina anläggningar, för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst samt för att säkerställa att ledningarna är skyddade med någon form av rättighet, såsom ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

Inom planområdet finns elnätanläggningar som tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Vid skada på nätstation, markkabel eller luftledning under grävarbete är entreprenören eller uppdragsgivaren ansvarig för reparationskostnader och eventuella skador på tredje part. Exploatören ska kontakta Vattenfall i god tid vid ändringar i ledningsnätet.

5.4.8 Drift vatten och spillvatten

För anslutning till det allmänna va-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt Haninge kommuns vid varje tillfälle gällande va-taxa. Avgiften bekostas av fastighetsägaren och utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.5.1 Avtal för genomförandet

Innan detaljplanen antas föreslås en överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Åby 1:136 som reglerar bland annat genomförandet av detaljplanen i form av fastighetsreglering med mera. Kostnader för marköverföringar och övriga åtaganden med mera regleras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägare och Kommunen. Fastighetsägarna svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter inom detaljplanen.

5.5.2 Tidplan

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen har vunnit laga kraft.

6. KONSEKVENSER

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

6.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

6.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades 2023-06-20, därmed tillämpas 6 kap. miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen.

Kommunen bedömer att föreslagen detaljplan inte innebär att planområdet tas i anspråk för ett ”annat stadsbyggnadsprojekt”, så som avses i 4 kap. 34 § andra stycket i plan och bygglagen. Bedömningen grundar sig på att planområdet ligger inom ett område med sammanhållen bebyggelse, samt på att den tillkommande bebyggelsens omgivningspåverkan är begränsad. Därmed behöver undersökningen om betydande miljöpåverkan inte omfatta de utökade krav som anges i 2 kap. 5 § första stycket i plan- och byggförordningen (2011:338).

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen medför ett tillskott av trygga och ändamålsenliga utbildningslokaler i ett utmärkt läge – med låga bullernivåer, rikligt med friyta och god tillgång till grönområden med rekreativa och pedagogiska värden. Ny föreslagen bebyggelse lokaliseras på redan ianspråktagen mark och delar av gårdarna utformas med naturkaraktär, vilket minimerar planens påverkan på naturmiljö och skyddsvärda arter. Med en sådan dagvattenhantering som föreslås beräknas föroreningarna i avrunnet dagvatten minska jämfört med nuläget. Det medför förbättrade möjligheter att uppnå god status i recipienten och det gör även att grundvattenförekomsten kan bibehålla god kvalitativ och kvantitativ status. Den föreslagna skolans placering är utmanande ur skyfallssynpunkt, men med genomtänkt höjdsättning av skolgården, där marken lutar bort från fasaderna, kan byggnaden uppföras utan risk för översvämningar. Med skolbyggnadens föreslagna placering beräknas det inte uppstå risk för sättningar eller stabilitetsproblem vid den intilliggande bäckravinen.

Planförslaget möjliggör en större skola och en förskola, vilket förväntas leda till ett ökat antal fordonsrörelser. Ökningen bedöms dock endast få en mindre påverkan på omgivningen och på det befintliga vägnätet. Detaljplanen förbättrar samtidigt tillgängligheten till platsen och möjligheterna ta sig dit till fots eller med cykel. Tillgängligheten till rekreation och idrottsytor riskerar att försämrats något. Något negativ påverkan på landskapsbild och kulturmiljö kan inte uteslutas, då föreslagen bebyggelse avviker från närmiljön både volymmässigt och höjdmässigt.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att förslaget till detaljplan inte leder till sådana effekter att detaljplanen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Mer ingående motiveringar presenteras i tillhörande undersökning om betydande miljöpåverkan.

6.1.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan ska, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken och 5 kap. 11a § plan- och bygglagen, avgöras i ett särskilt beslut. Kommunen anser att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan, samt kommunens ställningstagande, samråddes i samband med att detaljplanen var utställd på samråd, 2025-01-21 – 2025-02-20. Länsstyrelsen och övriga berörda myndigheter delade kommunens bedömning, varpå ett särskilt beslut fattades. Beslutet får, enligt 6 kap. 8 § miljöbalken, inte överklagas.

6.1.3 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

Till planåtgärder räknas planbestämmelser eller åtgärder som syftar till att minska detaljplanens negativa miljöeffekter eller stärka dess positiva effekter. Följande planåtgärder föreslås:

- De delar av naturvärdesobjekt NF08 och NF09 som ligger inom planområdet skyddas genom att marken regleras med *prickmark* (marken får inte förses med byggnad) och *m₁*, markens höjd får inte ändras och marken får inte hårdgöras. Även NF03 skyddas med *prickmark*.
- Ny föreslagen bebyggelse placeras i planområdets västra del och befintlig vegetation ovanför ravinens sparas, vilket skyddar den värdefulla naturen i bäckravinen.
- Genom att detaljplaneförslaget säkrar stora gårdar med tillräcklig friyta per barn ges goda förutsättningar för barnen att uppehålla sig inom skolgården och inte vistas allt för mycket i känslig natur utanför skolgården.
- Kvartersmarken som avsätts är tillräckligt stor för att kunna inrymma växtbäddsytor i en omfattning av cirka 950 kvadratmeter, som krävs för erforderlig hantering av dagvatten.
- Dagvatten från parkeringar, gator och andra körbara ytor renas och hanteras i tätade lösningar, innan vidare avledning via dagvattennätet.
- Marken kring skolbyggnaden ska höjdsättas så att den lutar bort från fasaderna, så att identifierade översvämningssrisker undviks. Höjdsättningen regleras dock inte i detaljplanen.
- Ingen belastning över motsvarande 20 kPa får ske inom 5 meter från släntkrön mot Åbyån utan vidare utredning, för att undvika ras- och skredrisker kopplade till bäckravinen.
- Detaljplaneförslaget säkerställer att startbesked inte får ges för uppförande av bebyggelse förrän markens lämplighet för ändamålet har säkerställts genom sanering av förorenad mark

6.2 MILJÖKVALITETSNORMER

6.2.1 Luft

Detaljplanen väntas medföra en ökning av antalet fordonsrörelser, men ökningen är från en låg nivå och påverkan på luftkvaliteten blir marginell. Gällande miljökvalitetsnormer för luft nås med god marginal i nuläget och så bedöms även vara fallet efter ett genomförande av detaljplanen.

6.2.2 Vatten

Andelen hårdgjord mark ökar med planerad bebyggelse vilket medför en ökad avrunnen volym jämfört med nuläget, om inte fördröjningsåtgärder införs. Med föreslagna fördröjningsåtgärder enligt dagvattenutredningen (*se avsnitt 5.3.3*) beräknas flödet ut från utredningsområdet vid ett 5-årsregn minska med 23 procent jämfört med nuläget.

I nuläget antas ingen rening eller fördröjning av dagvatten ske inom planområdet. Införandet av dagvattenhantering med rening och fördröjning (*se avsnitt 5.3.3*) kan därför medföra stora förbättringar. Med den lösning som föreslås beräknas föroreningshalten i avrunnen dagvatten, enligt dagvattenutredningen, minska för alla studerade ämnen jämfört med nuläget. Det skulle

medföra förbättrade möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna i recipienten. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms den utveckling som detaljplanen möjliggör inte heller påverka recipientens status avseende kvalitetsfaktorerna morfologiskt tillstånd eller hydrologisk regim.

I de fall växtbäddar utformas för att möjliggöra infiltration i marken behöver dagvattnets föroreningshalt beaktas med hänsyn till grundvattenvattentäkten. Dagvatten från parkeringar och andra körbara ytor föreslås i dagvattenutredningen renas i tätade lösningar och därefter avledas för att förhindra infiltration i marken och perkolation till grundvattnet. Om dagvattnet hanteras enligt förslaget bedöms grundvattenförekomsten fortsatt ha goda möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormen och bibehålla god kvalitativ och kvantitativ status.

6.3 HÄLSA OCH MILJÖ

6.3.1 Omgivningsbuller

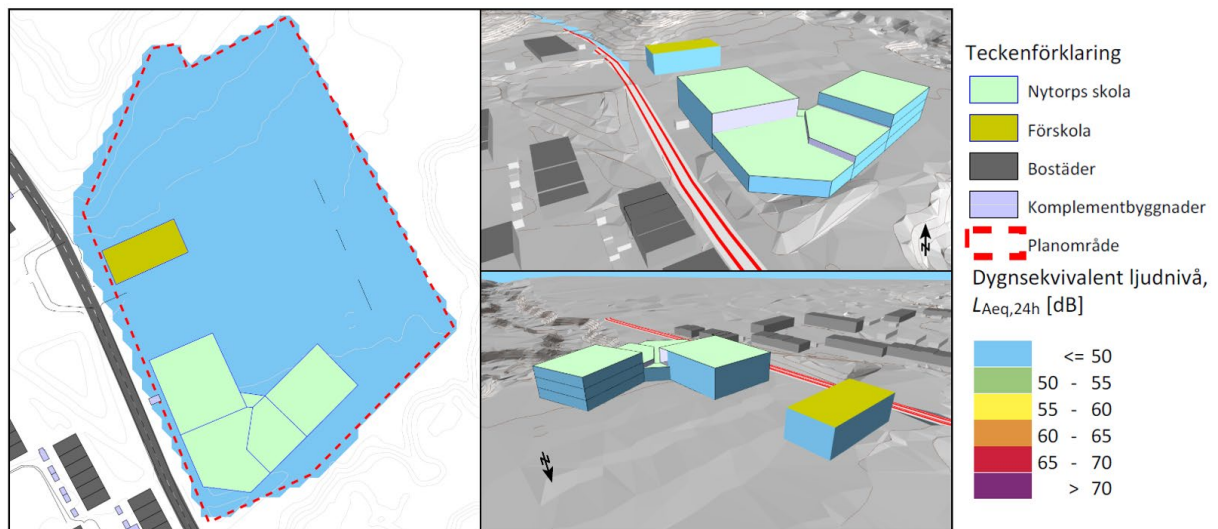
I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram (Akustikkonsulten 2024). Utredningen visar att bullernivåerna, i ett framtida scenario med genomfört bebyggelseförslag och där Björnvägen förlängts som bussgata, fortsatt är låga. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå är lägre än 50 dBA vid samtliga fasader. Naturvårdsverkets riktvärden avseende ljudnivåer på förskolegård och skolgård uppfylls på hela gårdsytan. Krav om högsta inomhusljudnivåer från trafik och andra yttre ljudkällor (som lek och skrik på skolgården) kan uppfyllas med korrekt val av fönster.

Tabell 3. Riktvärden enligt Naturvårdsverket för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård

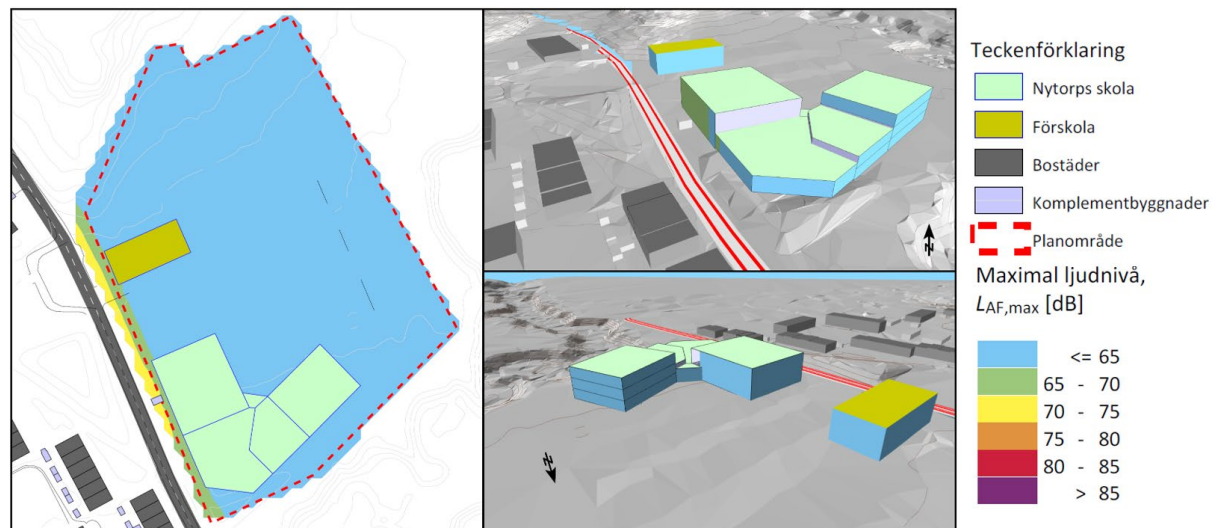
<i>Del av skolgård</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)</i>
Minst 50 % av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55
* De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila	

En eventuell busshållplats föreslås placeras utanför idrottshallen enligt det aktuella bebyggelseförslaget. Placeringen bedöms vara lämplig ur bullersynpunkt, eftersom idrottshallen inte har några specifika krav gällande ljud i låga frekvenser. Däremot bör buller från stillastående bussar beaktas vid val av fönster för personalrum eller andra utrymmen inom idrottshallen.

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå är lägre än 50 dBA vid alla fasader och för hela skol- och förskolegården. Den maximala ljudnivån vid fasad mot Björnvägen beräknas uppgå till 65–70 dBA, medan övriga fasader har en maximal ljudnivå under 65 dBA. Även på skolgården beräknas maximal ljudnivå vara under 65 dBA, se figur 27 och 28 nedan.



Figur 27. Redovisande av dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik, beräknad 1,5 m över mark och vid fasad.



Figur 28. Redovisande av maximal ljudnivå från väg- och tågtrafik, beräknad 1,5 m över mark och vid fasad.

Utredningen har utgått från en framtida trafiksituation för år 2040 för väg och 2045 för järnväg

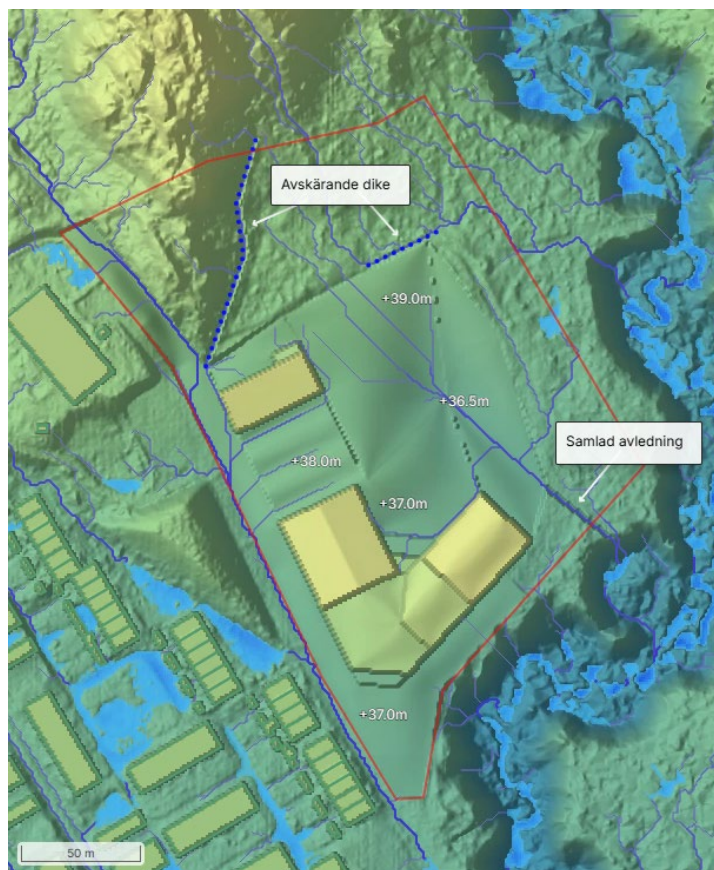
Tabell 4. Trafiksiffror vägtrafik, efter nybyggnad av planområdet, prognos år 2040.

Väg	Prognosår 2040		
	Antal fordon [årsmedeldygn]	Andel tunga fordon [%]	Skyltad hastighet [km/h]
Björnvägen	876	6	30
Björnvägen, ny bussgata norr om planområdet	54	100	30
Nynäsvägen	3 600	9,7	60

Tabell 5. Trafiksiffror Nynäsbanan, prognos år 2045.

Järnväg	Prognosår 2045		
	Antal fordon [årsmedeldygn]	Maximal tåglängd [m]	Skyltad hastighet [km/h]
Godståg	6,8	597	110
Pendeltåg X-60	231	214	120

Motsvarande ekvivalenta och maximala ljudnivåer kan även förväntas vid radhusens fasader, sydväst om planområdet.



Figur 30. Skyfallsanalys i Scalgo Live där höjdmodellen justerats enligt föreslagen höjdsättning av skolgården och där ny föreslagen bebyggelse lagts till. I analysen har även ett stråk för samlad ytlig avledning lagts till. Bilden visar rinnvägar och stående vatten vid ett 100-årsregn, motsvarande 56mm nederbörd utan infiltration. Röd linje illustrerar planområdesgränsen.

Med den nya föreslagna bebyggelsen förändras det område som avrinner ytligt mot den större lågpunkten i söder. Det beror på att parkeringsplatsen och delar av de nya byggnaderna, vid ytlig avrinning, föreslås avvattnas åt väster samt att avskärande diken ändrar flödesriktningen för naturvatten som kommer norrifrån. Tillrinningsområdet till lågpunkten beräknas öka något, med cirka 0,97 hektar eller cirka 1,7 procent. Föreslagen dagvattenhantering innebär samtidigt förbättringar då 20 mm avses fördröjas inom planområdet, vilket inte sker i nuläget. Därtill medför den föreslagna dagvattenhanteringen med utlopp direkt i Åbyån en flödesminskning i ledningsnätet vid lågpunkten, som i dagsläget har begränsad kapacitet. Sammantaget rör det sig således om en relativt liten utökning av tillrinningsområdet, som till stora delar kompenseras av att fördröjning införs och att belastningen på ledningsnätet minskar. I bilagan till dagvattenutredningen (Haninge kommun, 2025), görs därför bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte skulle förvärra situationen vid lågpunkten i söder på ett betydande sätt.

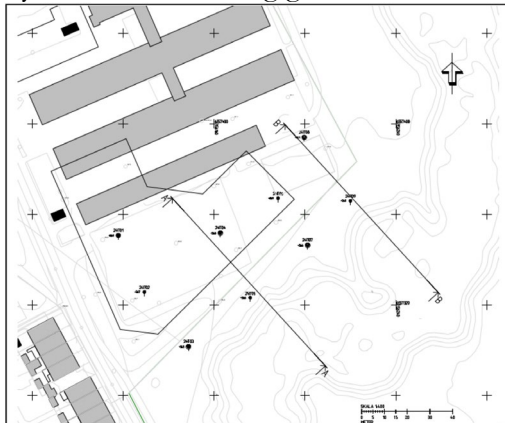
6.3.5 Risk för ras, skred och erosion

Föreliggande geotekniskt PM har reviderats (Iterio, 2024-09-20 rev. 2025-09-25) och omfattar kompletterande analyser av känslighet och porttryckssituation. I samband med detta har beräkningar utförts för att beakta ett scenario med kvarstående höga grundvattennivåer i slänten. Dessa nivåer motsvarar en trycknivå i överkant av ett tolkat siltlager, i kombination med låga vattennivåer i Åbyån.

Utförda stabilitetsberäkningar visar att slänten mot Åbyån har tillfredsställande stabilitet under nuvarande förhållanden. Viss erosion kan dock förekomma till följd av nederbörd, varför det är viktigt att befintlig växtlighet bibehålls för att binda jorden och skydda slänten. Vid höga

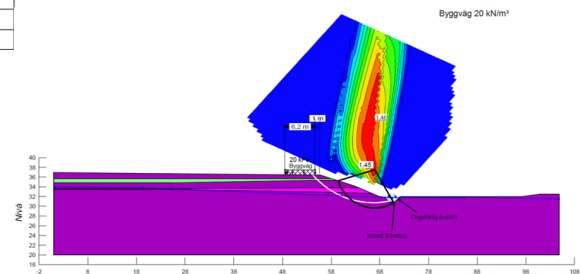
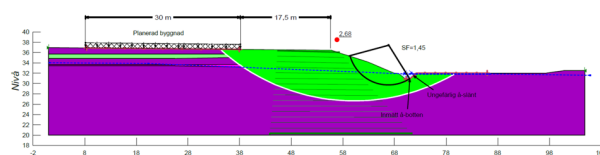
vattenflöden finns även risk för erosion i Åbyåns fåra, vilket i förlängningen kan påverka släntens totalstabilitet negativt. För att följa eventuella förändringar över tid rekommenderas att kommunen genomför regelbundna inspektioner och dokumentation av släntprofilen, exempelvis vart femte till tionde år. På så sätt kan framtida förändringar, exempelvis till följd av klimatförändringar, upptäckas i tid och åtgärder vidtas vid behov.

Beräkningarna i geotekniskt PM visar vidare att tillfredsställande stabilitet uppnås i de studerade sektionerna A och B även vid belastning från de planerade byggnaderna. Då dessa sektioner bedömts vara de mest kritiska, bedöms ingen risk för stabilitetsproblem föreligga med planerad bebyggelse i nu föreslaget läge. Om byggnaders placering eller antal våningsplan förändras ska en ny stabilitetsutredning genomföras.



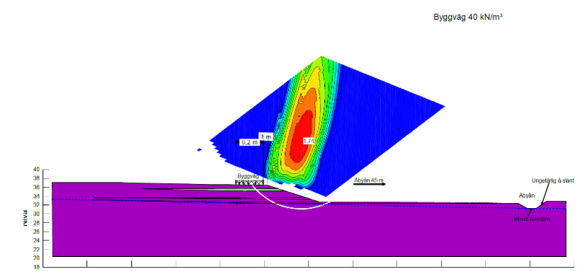
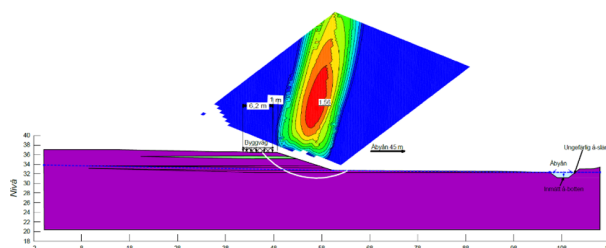
Figur 31. Valda beräkningssektioner A-A och B-B för stabilitet befintlig slänt mot Åbyån.

Color	Name	Slope Stability Material Model	Unit Weight (kN/m ³)	C-Top of Layer (kPa)	C-Rate of Change ((kN/m ²)/m)	Effective Friction Angle (°)	Su-Top of Layer (kPa)	Su-Rate of Change ((kN/m ²)/m)	c'/Su Ratio	Effective Cohesion (kPa)
■	Sand lös	Mohr-Coulomb	18			28				0
■	Silt lös	Mohr-Coulomb	17			26				0
■	Torrskorpelera	Combined, S=f(depth)	18	3	0	30	30	0	0,1	

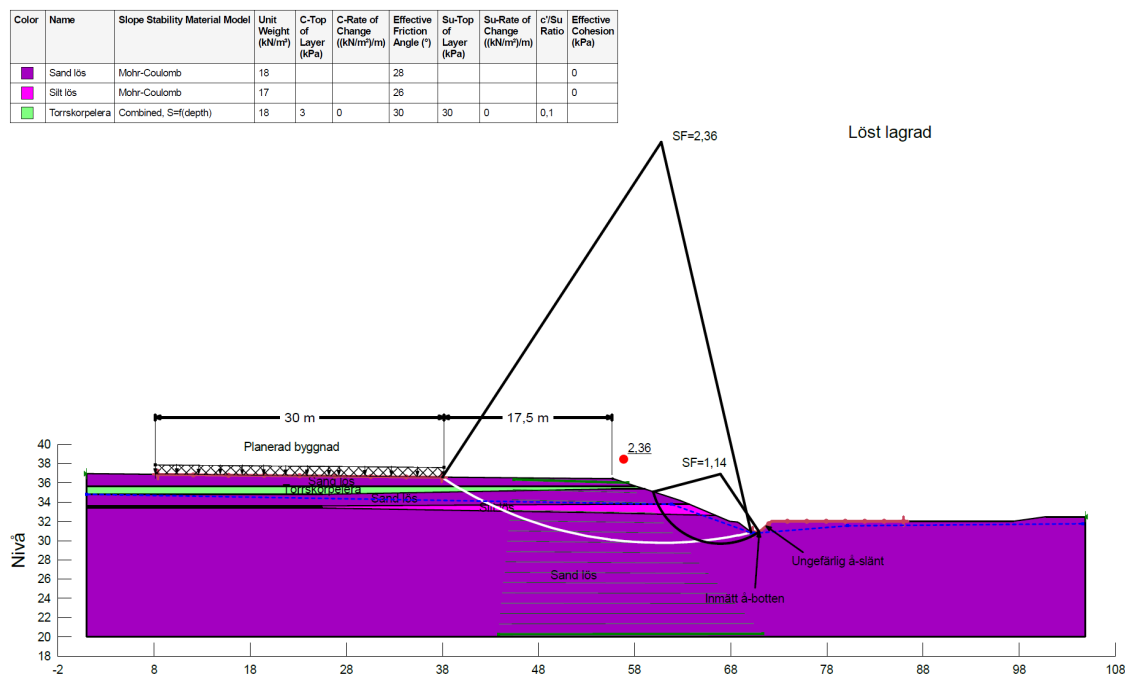


Figur 32. Stabilitetsberäkningar i sektion A-A för planerad byggnad och byggväg/upplag (löst lagrad jord, GV hela diket, Belastning 40kPa respektive 20kPa)

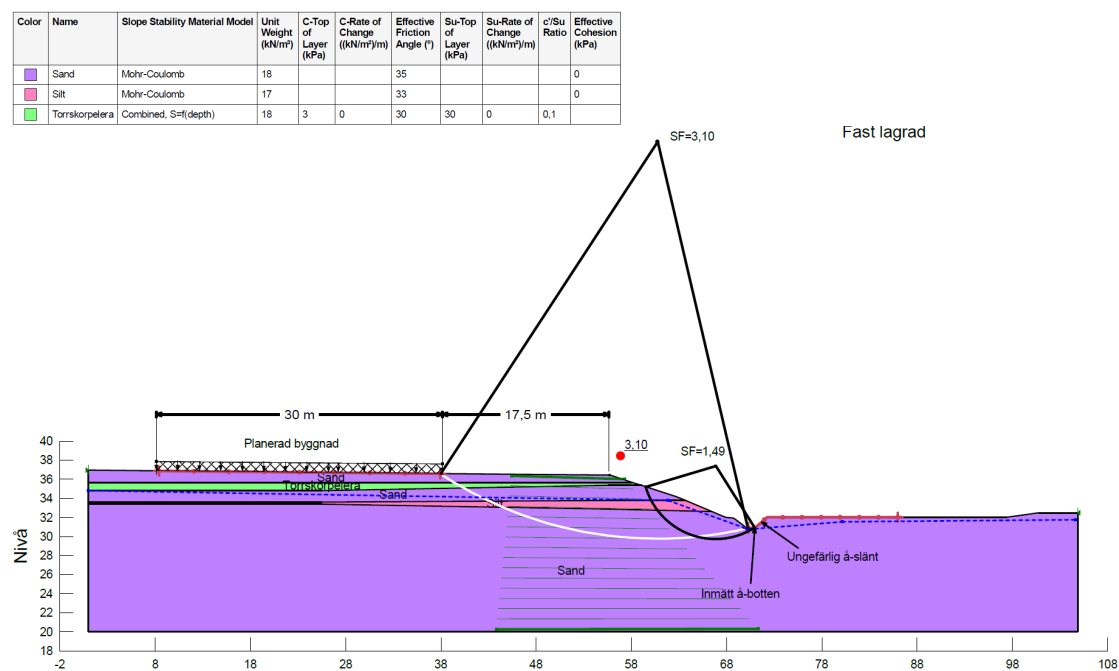
Color	Name	Slope Stability Material Model	Unit Weight (kN/m ³)	C-Top of Layer (kPa)	C-Rate of Change ((kN/m ²)/m)	Effective Friction Angle (°)	Su-Top of Layer (kPa)	Su-Rate of Change ((kN/m ²)/m)	c'/Su Ratio	Effective Cohesion (kPa)
■	Sand lös	Mohr-Coulomb	18			28				0
■	Silt lös	Mohr-Coulomb	17			26				0
■	Torrskorpelera	Combined, S=f(depth)	18	3	0	30	30	0	0,1	



Figur 33. Stabilitetsberäkningar i sektion B-B för planerad byggväg/upplag, (löst lagrad jord, Belastning 40kPa)



Figur 34. Stabilitetsberäkningar för kvarstående högre portryck i slänt, sektion A–A för planerad byggnad (Löst lagrad jord)



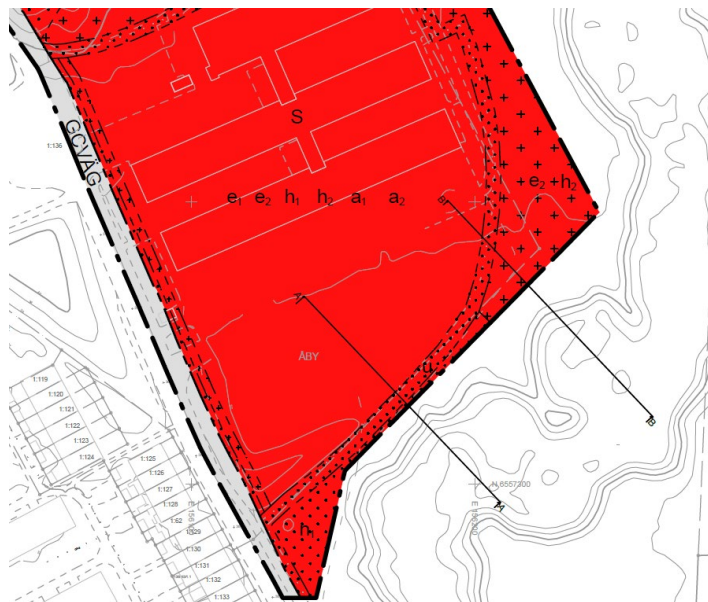
Figur 35. Stabilitetsberäkningar för kvarstående högre portryck i slänt, sektion A – A för planerad byggnad (Fast lagrad jord)

I sektion A visar beräkningar för löst lagrad jord att vissa ytor i släntens nedre del, inom naturmark utanför planområdet, har låg säkerhetsfaktor vid ett scenario med kvarstående höga grundvattennivåer och torrt dike. De längre glidytor som når fram till planerad bebyggelse uppvisar däremot tillfredsställande stabilitet.

Utförda sonderingar indikerar att marken i området är fastlagrad, vilket innebär att risken för skred bedöms som låg. Mindre skred inom naturmark bedöms inte påverka planerade byggnader, eftersom massorna stannar kvar inom släntens område. Enligt IEG 4:2010 kan naturmark med enbart tillfällig vistelse av personer acceptera lägre säkerhetsfaktor, under förutsättning att eventuella skred är ytliga och inte påverkar angränsande områden.

Vid detaljprojektering ska det säkerställas att dagvattenutlopp i slänten har tillräckligt erosionsskydd för att bibehålla områdets stabilitet över tid.

Vidare får ingen belastning över motsvarande 20 kPa ske inom 5 m från släntkrön mot Åbyån utan vidare utredning. För att säkerställa detta regleras en del av planområdet, som ligger närmare släntkrönen, genom bestämmelser om att markens höjd inte får ändras och att marken inte får hårdgöras. Dessa restriktioner fastställs genom bestämmelserna om **prickmark** och **n₁**.



Figur 36. Valda beräkningssektioner A-A och B-B för stabilitet i plankarta

I plankartan tillåts byggnation på ett avstånd av cirka 10 meter från släntkrönet vid Åbyån, vilket säkerställer att byggnaderna placeras mer än 5 meter därifrån.



Figur 37. Bilder tagna inom planområdet. Haninge kommun.

6.3.6 Transporter med farligt gods

Avståndet till Tungelstavägen, som är cirka 700 meter från planområdet, gör att det inte krävs några särskilda åtgärder inom planen för att minimera riskerna.

6.3.7 Markföroreningar

Plankartan säkerställer med planbestämmelse a₁ att startbesked inte får ges för uppförande av bebyggelse förrän markens lämplighet för ändamålet har säkerställts genom sanering av förorenad mark. En fördjupad undersökning och förenklad riskbedömning av skolgården rekommenderas enligt Naturvårdsverkets metodik. Vid behov ska marken saneras till nivåer som motsvarar känslig markanvändning (KM).

6.3.8 Radon

Enligt den geotekniska utredningen utförd av Iterio (2024-09-20, reviderad 2025-03-17) rekommenderas en radonundersökning inför fortsatt projektering för att bedöma behovet av eventuella radonsäkrande åtgärder för de planerade byggnaderna. Radonundersökningen kommer att genomföras i bygglovsskedet.

6.4 NATUR

6.4.1 Naturvärden

Ny föreslagen bebyggelse lokaliseras uteslutande på redan ianspråktagen mark, som bedömts sakna positiv betydelse för biologisk mångfald. Skolgårdarna placeras och utformas för att integrera och nyttja naturens rekreativa och pedagogiska värden, samtidigt som negativ påverkan på mark med de högsta naturvärdena undviks. I och med att identifierade naturvärden mestadels finns utanför planområdet och att direkt påverkade naturvärdesobjekt i norr utformas som lekskog och omfattas av prickmark, bedöms påverkan på närområdets naturvärden bli liten. Naturmarken närmast skolan har i princip redan nyttjats som lekyta, varför den utökning av skolgårdsytan som föreslås inte väntas medföra någon större förändring jämfört med nuläget.

Planområdets natur är inte unik och tillgången till alternativa och lämpliga livsmiljöer för fåglar i planområdets direkta närhet är god. Därför bedöms det finnas goda möjligheter för samtliga observerade fågelarter att fortleva i närområdet. Grönfink (EN) konstaterades häcka i skogsbrynet i planområdets södra del, men grönfink förekom överallt i inventeringsområdet. Det gör att reviret inom planområdet inte bedöms vara avgörande för artens fortlevnad, och att negativ påverkan inom planområdet inte skulle få några konsekvenser för artens lokala population. Sammanfattningsvis bedöms detaljplaneförslaget kunna genomföras utan konflikt med artskyddsförordningens förbud.

I den angränsande bäckravinen är naturvärdena främst beroende av att det fortsatt är skuggigt och fuktigt i ravinmiljön. Bevarandet av en sådan miljö säkerställs då ny föreslagen bebyggelse placeras i planområdets västra del och befintlig vegetation ovanför ravinen sparas, likt en buffertzona. Detaljplaneförslaget innebär dock att ytan för skolgård utökas österut med cirka 25 meter, vilket kan medföra en viss försvagning av spridningssambandet. Men ingen ny bebyggelse eller andra fragmenterande åtgärder föreslås där, varför försvagningen inte väntas bli betydande.

6.4.2 Landskapsbild

Föreslagen bebyggelse avviker från närmiljön både volymmässigt och höjdmässigt. Maximal tillåten nockhöjd regleras till cirka 15 meter över marken. Med en sådan höjd är byggnaderna inte

underordnade trädhöjden, vilket annars karakteriserar bebyggelsen i Västerhaninge. Då detaljplanen omfattar ett område i utkanten av Åby och Västerhaninge bedöms den föreslagna bebyggelsen, trots sin storlek, inte få någon påtaglig inverkan på landskapsbilden i stort och inga siktlinjer påverkas.

6.5 SOCIALA ASPEKTER

Detaljplanen möjliggör byggnader som ska användas av barn och berör därför barn på ett direkt sätt. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att den utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De huvudprinciper som berörs speciellt är artikel tre: "Barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn", samt artikel sex: "Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling". Därtill berörs speciellt artiklarna 28: "Varje barn har rätt till utbildning", 29: "Skolan ska hjälpa barnet att utvecklas och lära sig om mänskliga rättigheter" samt 31: "Varje barn har rätt till lek, vila och fritid."

Skolgårdarna för både förskola och grundskola bör utformas med tillräcklig yta och hög kvalitet, samt ha tydliga entréer och en genomtänkt zonerings. Tillgången till den närliggande skogen bevaras, och förskole- och grundskolebyggnaderna förväntas bidra till ökad trygghet i området. Byggnaderna bör även utformas för att skapa goda pedagogiska förutsättningar för lek och lärande. En naturnära miljö har en positiv effekt på barns utveckling och inläring. Det är därför önskvärt att bevara befintliga träd i området, då de bidrar till barns välbefinnande, ger naturlig skuggning och skapar en mer stimulerande utemiljö.

Planförslaget innebär att antalet bilparkerings- och angöringsplatser minskar, medan antalet personer runt skolområdet ökar. Eftersom många barn antas bo i närheten, förbättras möjligheterna för gång och cykel till skolan, vilket bör uppmuntras både ur ett hälso-, hållbarhets- och utrymmesperspektiv. Det gång- och cykelstråk som planeras inom planområdet bidrar dessutom till säkrare trafik mellan förskole- och grundskolebyggnaderna och bostadsområdena.

För att säkerställa säkerheten för oskyddade trafikanter, särskilt barn, föreslås bil- och cykelparkering placeras på olika delar av skolområdet för att minimera konflikter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras inom 25 meter från byggnadernas entréer enligt Boverkets krav.

6.6 TRAFIK

6.6.1 Gator, trafik och kollektivtrafik

Längs Björnvägen finns möjlighet för fickor för leveranser till skolverksamheten, angöring och hämtning/lämning av barn.

6.6.2 Motorfordonstrafik, trafikstring och påverkan på kringliggande gatunät

Beräkningen av framtida trafikstring baseras på grundskolans och förskolans verksamheter samt en möjlig busslinjesträckning längs Björnvägen. Björnvägen förväntas därmed trafikeras av cirka 867 fordonsrörelser per dygn utan buss, och cirka 921 fordonsrörelser per dygn med buss. Detta innebär en ökning med cirka 600 rörelser per dygn jämfört med dagens trafiknivå. Ökningen bedöms inte påverka kapaciteten i det omgivande gatunätet, och inga fysiska åtgärder anses nödvändiga.

6.6.3 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär mindre förändringar i det befintliga gångvägnätet. En ny, bredare gång- och cykelväg planeras längs Björnvägen med möjlighet till separering mellan gående och cyklister för att minska konflikter.

Cykelparkering föreslås placeras vid grundskolans huvudentré samt vid förskolans entré, vilket minimerar konflikter mellan bil- och cykeltrafikanter. Påverkan från detaljplanen bedöms därmed bli positiv.

7. PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

- **Detaljplanekarta**, Haninge kommun, 2025-10-27
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2025-10-27
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2025-09-12
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2025-09-23
- **Undersökning om betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2024-10-14

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Haninge 2050 - Översiktsplan med utblick mot 2070, samrådsförslag, Haninge kommun 2024.
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050), Region Stockholm, 2018
- Klimat- och miljöprogram, 2024
- Stadsplan S21, Haninge kommun, 1967
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, 2019
- Trafikstrategi, Haninge kommun, 2018
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018
- Tillämpning av zoner och parkeringstal, Haninge kommun, rev 2023-12-13
- Trafikplan, Haninge kommun, 2021
- Avfallsplan 2021–2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Naturvärdesinventering på fältnivå, Nytorps förskola, Haninge kommun, *AFRY*, 2023-10-06
- Geoteknisk utredning, *Iterio AB*, MUR 2024-09-20, PM 2024-09-20 rev. 2025-09-25
- Trafikbulerutredning, *Akustikkonsulten*, underleverantör till *Iterio AB*, 2024-09-20
- Trafikutredning, *Iterio AB*, 2024-09-20
- Dagvattenutredning, *Funkia*, underleverantör till *Iterio AB*, 2024-11-14
- Bilaga till dagvattenutredning, *Haninge kommun*, 2025-04-24
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, *Afry*, 2025-06-13

7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Mouna Djoudi	Planarkitekt
Elsa Stener	Planarkitekt
Harald Andersson	Utredare dagvatten
Linda Belfrage	Exploateringsingenjör
Louise Markström	Trafikplanerare
Björn Pettersson	Bygglovshandläggare

Detaljplanen är framtagen av kommunstyrelseförvaltningen på Haninge kommun.