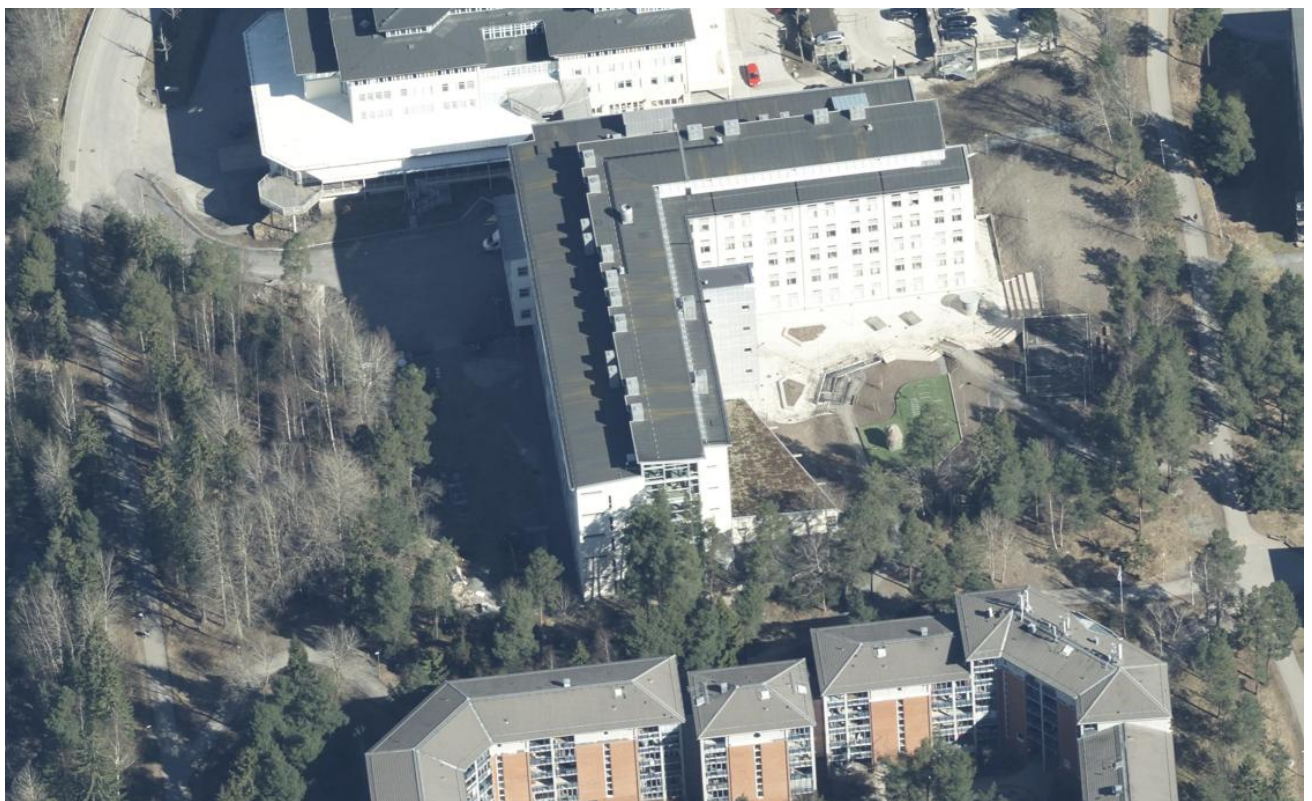




Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Detaljplan för Riksäpplet etapp 1, Söderbymalm 3:482 samt del av Söderbymalm 3:481
Handen

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT

Standard planförfarande
2025-07-07



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	32
KONSEKVENSER.....	35
PLANERINGSUNDERLAG.....	42



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

SAMMANFATTNING

Inom de aktuella privatägda fastigheterna finns idag byggnaden Riksäppet 2 där kontorsverksamhet samt högstadieskola inryms. Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning av byggnaden Riksäppet 2 med tillägget skolverksamhet samt möjliggöra uppförandet av byggnad för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten Söderbymalm 3:482. Särskild vikt läggs på den nyttillkomna byggnadens utformning och gestaltning som behöver ta hänsyn till angränsande bebyggelse för att ta vara på närmiljöns arkitektoniska karaktär

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.



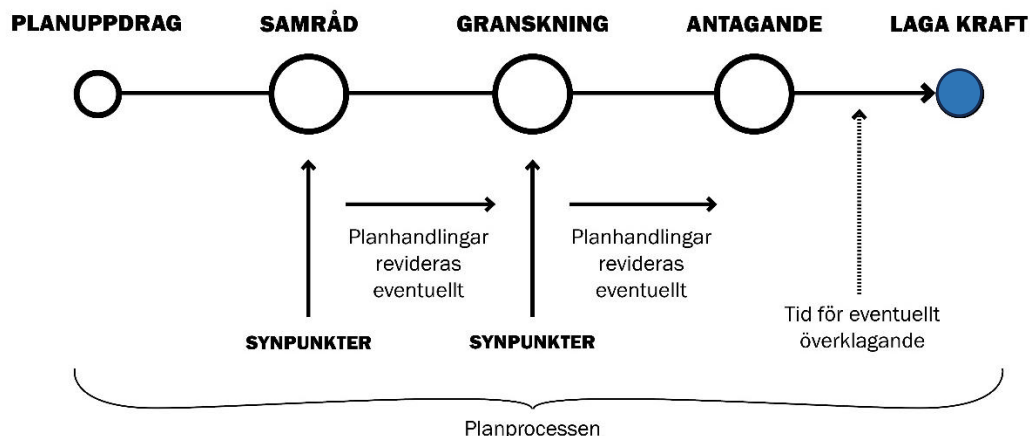
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANEPROCESSEN

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

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med utökat förfarande.

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





Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§ samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse. Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § kan detaljplaner som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan:

- Samråd; Q2 2024
- Granskning; Q4 2024
- Antagande; Q2 2025
- Laga kraft; Q2-3 2025

DETALJPLANEHANDLINGAR

- Detaljplanekarta, Haninge kommun, 2025-04-28
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2025-04-28
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2024-11-05
- Granskningsutlåtande, Haninge kommun, 2025-04-28
- Grundkarta, Haninge kommun, 2025-04-15
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2025-04-07

Övriga handlingar:

- Riskanalys, Handenterminalen Brandskyddslaget, 2023-10-13
- Idrottshall gestaltningsbilaga, Fojab, 2024-04-23
- Dagvattenutredning, Afry, 2024-04-26
- Skyfalls PM, Afry, 2025-04-25
- Fågelinventering, Afry, 2024-09-02
- Trädinventering, Afry, 2024-09-02

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning av byggnaden Riksäppet 2 med tillägget skoländamål samt möjliggöra byggrätt för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten Söderbymalm 3:482.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark och planförslaget innebär att fastigheten Söderbymalm 3:482 samt cirka 100 kvadratmeter av Söderbymalm 3:481 får fortsatt användning kontor (**K**) med kompletterande användning skoländamål (**S**). Nuvarande byggnad Riksäppet 2 ska bevaras i ursprungligt skick avseende volym och utformning. Inom fastigheten tillkommer endast byggrätt för byggnad som regleras för skoländamål (**S**) och besöksanläggning (idrottshall) (**R₁**) med utformningskrav som tar hänsyn till angränsande kulturmiljöbyggnader.

Detaljplaneförslaget för Riksäppet etapp 1 möjliggör:

- Skolverksamhet på permanent bygglov.
- Byggrätt för fullstor idrottshall eller annan byggnad för skoländamål.
- Genomarbetad gestaltning av tillkommande byggnad.
- En mer aktiv och levande plats i ett centralt läge.

KVARTERSMARK

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
K – Kontor	Användningen benämns på plankartan med versaler, K . Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Bestämmelsen syftar till att fastställa befintlig markanvändning av byggnaden Riksäppet 2 inom del av planområdet.
S - Skola	Användningen benämns på plankartan med versaler, S . Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Bestämmelsen införs för att skolverksamhet ska kunna bedrivas i befintlig byggnad samt inom tillkommen byggrätt i syfte att möta framtida behov av olika typer av skolverksamheter och skolbyggnader.

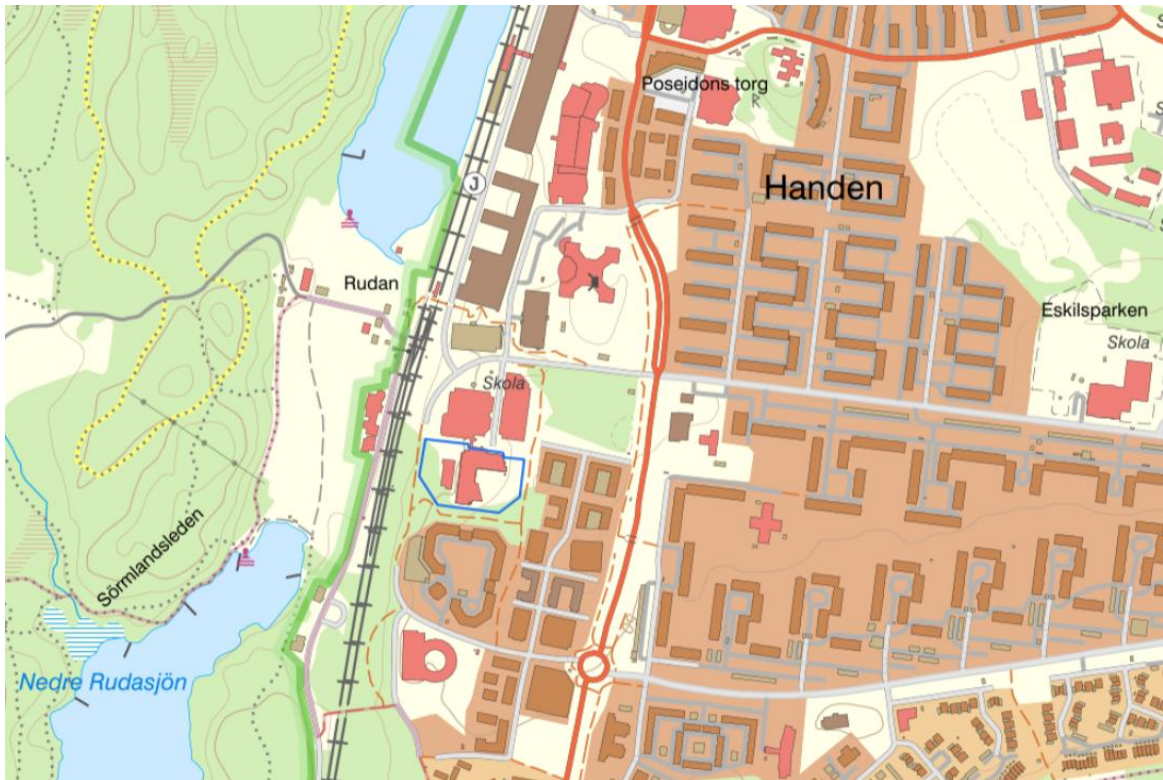


Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

R₁ – Besöksanläggning (idrottshall)	Användningen benämns på plankartan med versaler och siffra, R₁ . Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Användningsbestämmelsen införs för att möjliggöra för byggnation av idrottshall inom fastigheten.
---	--

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget centralt i Haninge kommun ungefär 200 meter söder om Handens pendeltågsstation och utgörs av fastigheten Söderbymalm 3:482 samt cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Söderbymalm 3:481.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet. Bild Haninge kommun.

Planområdet utgörs av fastigheten Söderbymalm 3:482 som omfattar cirka 1 hektar (10 424 kvadratmeter) kvartersmark och består av en större byggnad, Riksäpplet 2, en skolgård och en mindre skogsmark. En mindre del på cirka 100 kvadratmeter av angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 ingår också i planområdet.

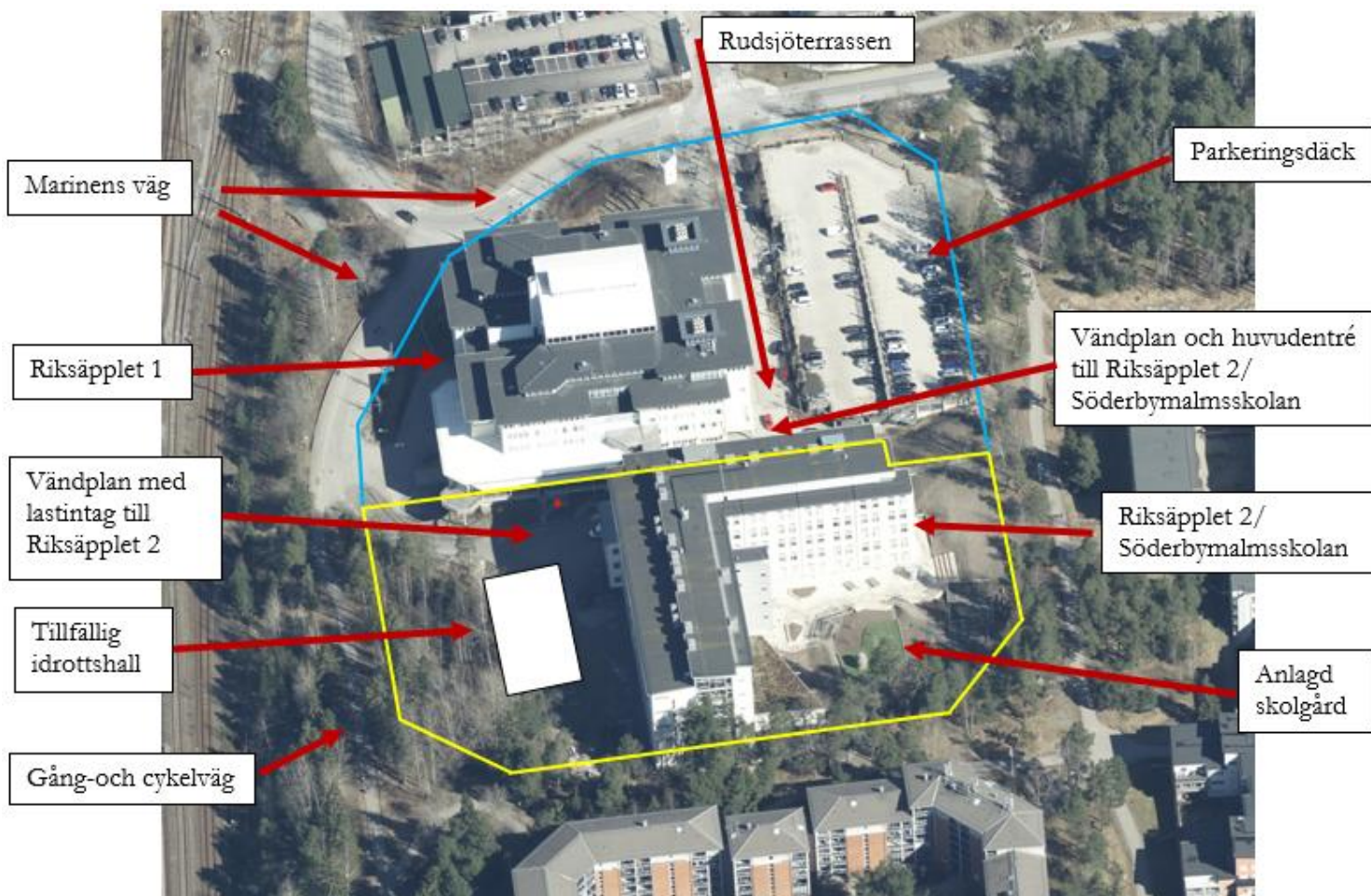
Byggnaden Riksäpplet 2 byggdes i slutet på 1980-talet i suterräng med fem våningar på östra sidan och sex våningar på västra. Byggnaden upptar ett fotavtryck på ungefär 2570 kvadratmeter och dess totala byggnadsarea uppgår till 14 730 kvadratmeter. Byggnaden nås via en huvudentré i dess norra del där den, via en utbyggd passage, är sammanlänkad med byggnaden Riksäpplet 1 på



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

den angränsande fastigheten Söderbymalm 3:481. Invid Riksäppet 1, inom fastigheten Söderbymalm 3:481, finns ett parkeringsdäck i två våningar med plats för cirka 200 personbilar. Båda fastigheterna ägs av samma privata aktör och nås via vändplan från Rudsjöterrassen och Marinens väg.

Under hösten 2021 flyttade den kommunala högstadieskolan Söderbymalmsskolan, med plats för cirka 500 elever, till lokaler i Riksäppet 2. I byggnaden bedrivs utöver skolverksamhet också kontorsverksamhet. Under våren 2022 anlades en skolgård öster om Riksäppet 2 och under våren 2023 uppfördes en mindre tillfällig idrottshall på byggnadens västra sida inom den mindre skogsmarken. Utmed fastighetsgränsen löper en remsa av allmän platsmark, planlagd som parkmark (med en bredd mellan 4–12 meter) ut till en kommunal gång- och cykelväg som omger planområdet i väster, söder och öster.



Figur 2. Vy från söder. Ungefärligt planområde (Söderbymalm 3:482) markerat med gul linje och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 markerat med blå linje. Bild Haninge kommun.

Östra planområdet och Riksäppet 2

I gällande detaljplan (S132) regleras användningen av aktuellt planområde till kontorsverksamhet samt i vissa fall handel och bostäder (**Hd**).



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Den befintliga markanvändningen av planområdet utgörs idag av kontorsverksamhet samt skolverksamhet på tillfälligt bygglov. Sedan våren 2022 har en skolgård med bland annat klätterställning och basketplan anlagts öster om byggnaden Riksäppet 2. I aktuellt planarbete fastställs befintlig användning av planområdet med kontorsverksamhet (**K**) samt kompletteras med skola (**S**) för att möjliggöra permanent skolverksamhet.

I gällande detaljplan (S132) regleras aktuellt planområde och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 med högst antal våningsantal (6) samt med bruttoarea (36 000 kvadratmeter). För att planområdet fortsatt ska kunna användas för kontors- och skoländamål med tillhörande skolgård ska denna östra sida av planområdet inte bebyggas utöver befintlig byggnad Riksäppet 2. Detta regleras med en egenskapsbestämmelse på planområdets östra sida för största bruttoarea 14 730 kvadratmeter (**e**₁) vilket motsvarar Riksäppet 2:s nuvarande bruttoarea.



Figur 3. Riksäppet 2. Vy från öst med Söderbymalms skolgård i förgrunden. Bild Haninge kommun.



Fastighetsgränsen mellan Söderbymalm 3:481 och 3:482 går igenom norra delen av byggnaden Riksäppet 2 vilket innebär att cirka 100 kvadratmeter av Riksäppet 2 hör till den angränsande fastigheten Söderbymalm 3:481. I aktuellt planarbete läggs detaljplanegränsen utmed Riksäppet 2:s norra fasadliv för att säkerställa att hela byggnaden omfattas av aktuell detaljplan.

Figur 4. Gul linje visar fastighetsgränsen mellan Söderbymalm 3:481 i norr och Söderbymalm 3:482 i söder. Bild Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Västra planområdet och skogsmarken

I suterrängplan på västra sidan av Riksäppet 2 finns Söderbymalmsskolans matsal och tillagningskök. Invid köket finns källsortering och lastintag dit sophämtning samt leveranser med lastbil kommer via vändplanen. Större leveranser till köket sker två gånger i veckan och en mindre cirka var tredje vecka. Övriga leveranser sker någon gång i veckan med större leveranser ungefär en gång per månad. Sophämtning sker två gånger i veckan. Via denna vändplan sker också lämning och hämtning av elever med särskilda behov med taxi till verksamheter både i Riksäppet 1 och 2.



Figur 5. Vändplan med lastintag. Riksäppet 1 till vänster och Riksäppet 2 till höger. I mitten syns den sammanlänkande passagen mellan byggnaderna. Bild Haninge kommun.

Utmed baksidan av Riksäppet 2 och vändplanen med lastintag, utgörs fastigheten av kuperad skogsmark som består av ett glest trädbestånd på hållmark med höjdskillnader på upp mot nio meter. Under 2022 genomfördes markarbeten inom skogsmarken som innebar att en bergsklack sprängdes, marken utjämnades och träd fälldes för att möjliggöra placering av en tillfällig idrottshall för Söderbymalmsskolans idrottslektioner.

Den tillfälliga idrottshallen, som är byggd i plåt, placerades under våren 2023 cirka sju meter väster om Riksäppet 2:s fasadliv. Byggnaden är cirka 30 meter lång och 15 meter bred med ett fotavtryck på ungefär 450 kvadratmeter



Figur 6. Tillfällig idrottshall invid Riksäppet 2. Bild Haninge kommun.



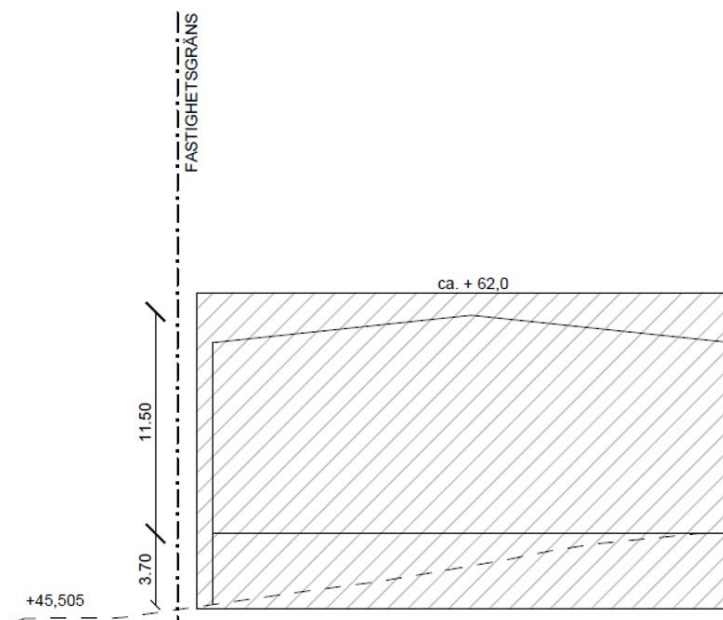
Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Föreslagen byggrätt

Aktuellt planförslag innebär att en byggrätt tillkommer väster om Riksäppet 2 med möjlighet att bygga en större och permanent idrottshall eller annan typ av byggnad som ryms inom det reglerade ändamålet.

Detaljplanen medger användningen skoländamål och idrottsverksamhet. Detta regleras med användningsbestämmelserna **S** (skoländamål) och **R₁** (besöksanläggning - idrottshall).

Byggnadens höjd regleras med högsta tillåtna nockhöjd om 62,0 meter över angivet nollplan (**h₁**) och gäller från reglerad lägsta plushöjd **+45,5** meter över angivet nollplan. Detta innebär att byggnadens högsta möjliga höjd blir totalt 16,5 meter inklusive sockel om 3,7 meter.



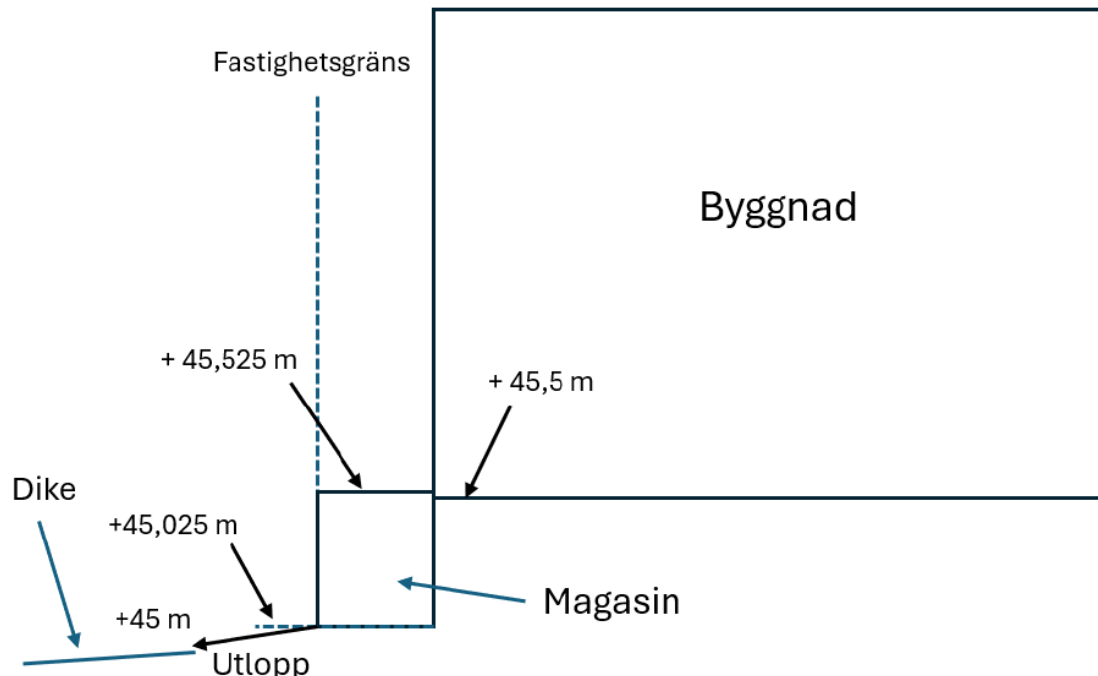
Figur 7. Sektionsbild av högsta möjliga nockhöjd. Bild Fojab.

Tillkommande byggnadens placering regleras och avgränsas av **korsmark** och **prickmark** för att säkerställa att mark för dagvattenhantering söder om byggrätt inte hårdgörs och att befintlig vändplan fortsatt kan nyttjas för leveranser och andra transporter. Regnvatten från taket av nytillkommen byggnad behöver rinna ner via stuprör som kopplats mot befintligt ledningsnät. Byggnaden kan som närmast placeras 11 meter från befintlig byggnad Riksäppet 2 för att lämna utrymme för parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) samt passage till lokaler i Riksäppet 2:s södra del. Byggnaden får inte placeras närmare än en meter från fastighetsgräns för att tillgängliggöra marken för skötselfordon.

För att hantera stora vattenmängder vid skyfall kan ett fördröjningsmagasin placeras dikt an nytillkommen byggnad i väster i anslutning till angränsande dike. Bottenutloppet ut från magasinet behöver vara ovanför befintligt dike (+ 45,025 meter) i väster för att leda vattnet enligt den naturliga rinnvägen. Magasinet kan placeras så att det möter marknivån där terrängen är lägre samt ovan jord för att säkerställa att bottenutloppet hamnar på rätt nivå i förhållande till det angränsande diket.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Figur 8. Sektionsbild över magasinets utformning med en höjd på cirka 0,5 meter. Bild Afry.

För att markanvändningen skola och idrottshall ska bli lämplig utifrån risker kopplade till järnvägen väster om planområdet regleras skyddsåtgärder (**m₁**) som krävställer att fasader i riktning mot järnvägen utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI30 eller motsvarande, friskluftsintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnvägen samt att byggnaden utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnvägen.

Gestaltning byggrätt

Inom och angränsande till planområdet finns byggnaderna, Riksäpplet 1 och 2, med tidstypisk storskalig postmodern arkitektur. Byggnaderna bedöms ha höga kulturvärden som nytillkommen byggnad behöver förhålla sig till. Trots dess centrala läge och närhet till pendeltågsstation kan platsen idag upplevas som en baksida. Genom en väl genomtänkt och ambitiös gestaltning kan en ny byggnad på platsen bidra med stadsmässiga kvaliteter och göra platsen mer tillgänglig, trygg och levande. Ambitionen är att byggnadens gestaltning främst ska inspireras av Riksäpplet 1 och omtolka dess detaljer och kvaliteter vilket medför att platsens särdrag och den sammanhållna helheten kan förstärkas och smälta in i områdets karaktär.

Då marken där byggrätten möjliggörs är relativt kuperad med höjdskillnader på upp emot nio meter föreslås byggnaden byggas i suterräng där den undre delen som vetter mot gång- och cykelvägen utgörs av uppglasade partier alternativt en väl markerad och ljussatt sockel. Det är viktigt att gestaltningen och utformningen mot gång- och cykelvägen är väl genomtänkt så att förbipasserande upplever platsen som trygg och levande. Det rekommenderas att skarpa hörn på byggnaden undviks mot fastighetens södra sida som vetter mot resterande skogsparti för att undvika otrygga hörn med risk för tillhåll samt att dessa utförs med fönsterpartier för att öka tryggheten med ”ögon på gatan”.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

För att säkerställa att tillkommande byggnad håller en hög ambition avseende gestaltning med hänsyn till närliggande karakteristisk arkitektur och bidrar med trygghet till platsen regleras utformningen gällande material, listverk, belysning och fönstersättning (**f₁**).



Figur 9. Gestaltungsförslag på idrottshall. Bild Fojab.

Markplanering och höjdsättning

Inom tillkommen byggrätt är den byggbara ytan begränsad och den yta som ska lämnas obebyggd utgörs av kuperad terräng som ska lämnas i sitt naturliga ursprung för att fortsatt kunna fördröja och rena dagvatten. Iordninggjord skolgård finns höger om Riksäppet 2 och inom tillkommen byggrätt ska ingen stadigvarande vistelseyta i form av skolgård tillkomma.

Befintlig vändplan invid nytillkommen byggrätt ska bevaras och fortsatt nyttjas för leveranser, sophantering samt lämning och hämtning av elever med särskilda behov. Vändplanen behöver höjdsättas något lägre än marken mellan Riksäppet 2 och möjlig byggnad så att dagvattnet från vändplanen kan kopplas till det befintliga ledningsnätet norr om planområdet. Vändplanens höjdsättning regleras med plushöjd + 49,8 meter över angivet nollplan.

För marken mellan Riksäppet 2 och nytillkommen byggnad fastställs aktuell höjd med plushöjd + 49,9 meter över angivet nollplan och föreslås anläggas i mer genomsläppligt material än asfalt för att öka infiltrationen av dagvatten i marken. Inom denna mark kan parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) inrättas vid behov. För att reglera att marken inte hårdgörs mer än nödvändigt för eventuell RHP-plats, läggs en bestämmelse inom detta område om att minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig (**n₂**). RHP-platsen föreslås i söder avgränsas med plantering eller annan växtlighet för att markera att platsen söder om inte ska beträdas med fordon och säkerställa en trygg och tydlig passage mellan Riksäppet 2 och nytillkommen byggnad för elever som tar sig direkt från skolan. Norr om möjlig placering av RHP föreslås betongplattor placeras



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

som markerar vändplanens avgränsning och övergången till fordonsfri zon med undantag för RHP. Figur 9 visar på en möjlig placering av entréer och RHP-plats. Vid genomförandet är det viktigt att se över alternativa placeringar av huvudentré och RHP-plats till exempel i anslutning till befintlig väg för ökad trafiksäkerhet.

För att skapa en direkt passage från Riksäppet 2 till dess baksida och tillkommande byggnad möjliggörs utbyggnad av terrass med trappa på Riksäppet 2:s baksida genom egenskapsbestämmelsen **korsmark** som reglerar att; marken får endast försees med trappa och andra anläggningar än byggnader (se figur 8). Genom att denna passage möjliggörs kan elever ta sig direkt från Riksäppet 2 till kommande byggnad utan att beblandas med trafik och får därmed en säker övergång mellan byggnaderna.



Figur 10. Föreslagen byggrätt samt trappa från Riksäppet 2 med visionsbild av mellanrummet. Bild Föjab

Sydväst om Riksäppet 2 finns idag en lågpunkt som utgör ett instängt område för dagvatten. För att undvika risk för stående vatten mot fasad för nytillkommen byggnad samt Riksäppet 2 vid större regn behöver marken söder om byggrätten fortsatt luta och får inte hårdgöras så att vattnet kan avrinna ytligt ner mot järnvägsområdet samt till skyfallsmagasin väster om nytillkommen byggnad. Detta regleras i plankartan med **prickmark** och plushöjder, **+45,5**, **+49,8** och **+49,5** meter över angivet nollplan samt bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig (**n₁**).

För att säkerställa framkomlighet för skötselfordon på den allmänna parkmarken som omger planområdet avsetts en meter brett område från fastighetsgräns i planområdets södra och östra sida, och regleras med **prickmark**.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
K – Kontor	Motivet att planlägga för K utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § och 7§ för att gynna en levande och trygg stadsdel med tillgång till arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planläggningen bidrar till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.	Motivet till användningsbestämmelsen är att fortsatt kunna bedriva kontorsverksamhet inom befintlig byggnad.
S – Skola	Motivet att planlägga för S utgår ifrån plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7§ som syftar till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.	Motivet till att användningen S införs är i syfte att möta framtida behov av olika typer av skolverksamheter och skolbyggnader samt att mer resurseffektiv kunna nyttja befintliga byggnader och lokaler inom fastigheten.
R₁ – Besöksanläggning (idrottshall)	Motivet att planlägga för R₁ utgår ifrån plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7§ som syftar till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service samt platser för motion.	Motivet till att användningen R₁ införs är att möjliggöra byggnation av idrottshall.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
h₁ – Högsta nockhöjd är 62,0 meter över angivet nollplan	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 p. för att tydliggöra omfattningen av den planerade byggnaden.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att nytillkommen byggnad ska förhålla sig till befintlig topografi och bebyggelse.
e₁ – största bruttoarea är 14 730 kvm	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 p. för att tydliggöra omfattningen av byggnaden.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att reglera och bekräfta befintlig byggnads Riksäppet 2:s nuvarande volym som ska bevaras i sin helhet.
f₁ - Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till angränsande byggnader. Principerna för detta är: plåtfasad med kulör och detaljer som refererar till byggnaden Riksäppet 1, tydligt indelad sockel, vertikalt rutmönster samt belysning på fasad. Minst 12% av fasad ska vara uppglasad mot allmän plats. Huskropp får inte placeras inom en meter från fastighetsgräns.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör utformningen av den planerade byggnaden.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att reglera att tillkommande byggnad utförs med en hög arkitektonisk kvalitet utifrån referenser till den angränsande byggnaden Riksäppet 1 samt säkerställa att byggnaden bidrar med trygghet och öppenhet mot allmän platsmark. Bestämmelsen reglerar också att huskropp inte får placeras inom en meters avstånd från fastighetsgräns för att inte begränsa tillgänglighet för skötselfordon.
n₁ – marken ska vara genomsläpplig	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att reglera att marken fortsatt kan infiltrera dagvatten.
n₂ – minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att reglera att marken fortsatt kan infiltrera dagvatten och minska risken för stående vatten mot fasad.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

m₁ - Fasader i riktning mot järnvägen utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI30 eller motsvarande. Friskluftsintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg. Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnväg.	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 12 § och syftar till att reglera skyddsåtgärder för att skydda mot olyckor.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att skydda nyttillkommen byggrätt för olyckor och risker kopplade till järnvägen.
Markens höjd över angivet nollplan	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens höjdsättning.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att säkerställa att lågpunkter byggs bort så att stående vatten mot fasad undviks och att dagvattenhanteringen kan utföras i enlighet med dagvattenutredningen.
Prickmark – marken får inte förorsas med byggnad	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 p. samt 4 kap. 16 § 1 p. och syftar till att reglera placering av byggnad samt bebyggandets omfattning.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att reglera omfattningen av nyttillkommen byggrätt, bevara funktionen av befintlig vändplan samt möjliggöra genomförande av föreslagen dagvattenhantering.
Korsmark – marken får endast förorsas med trappa	Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 p. samt 4 kap. 16 § 1 p. och syftar till att reglera placering av byggnad samt bebyggandets omfattning.	Motivet till att egenskapsbestämmelsen införs är för att den avsedda ytan fortsatt ska lämnas obebyggd och vara tillgänglig för passage och dagvattenhantering samtidigt som byggnation av trappa på befintlig byggnad möjliggörs för att tillskapa en trygg övergång mellan byggnaderna.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

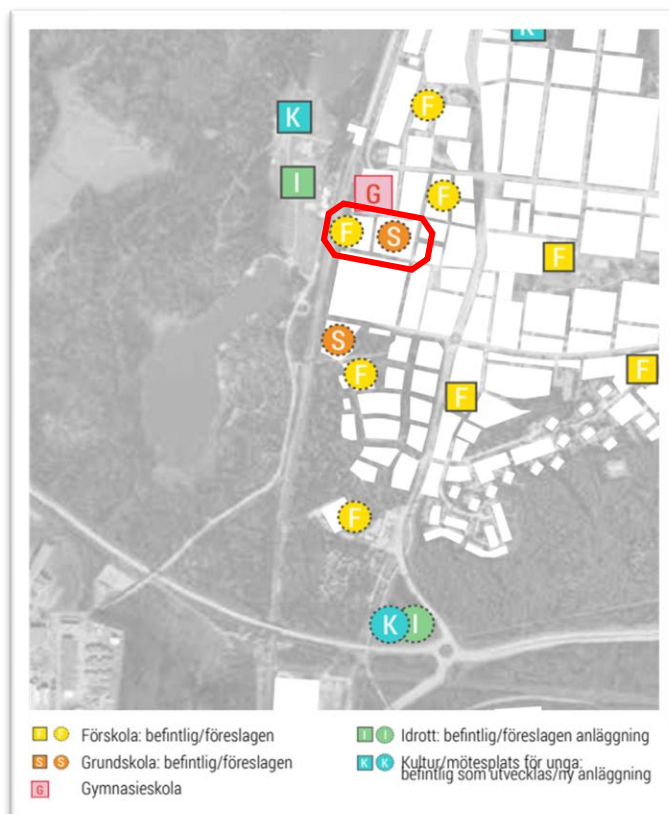
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

I Haninge kommuns gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet beläget inom Handens förtätningszon och utpekat som medeltät stadsbygd. Planområdet ingår i vad som är utpekat som Haninges regionala stadskärna. Visionen för den regionala stadskärnan är att den ska vara en central mötesplats med fokus på levande stadsliv. Ny bebyggelse i stadskärnan ska få en varierad utformning för att skapa blandade och livfulla stadsmiljöer och förtätning ska ske främst längst befintliga gator på outnyttjad mark. Aktuellt planförslag syftar till att skapa offentlig service i form av skolverksamhet och en idrottshall i ett attraktivt och strategiskt läge i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Fördjupning av översiktsplanen – Stadsutvecklingsplan (STUP)

Haninge kommuns stadsutvecklingsplan antogs av kommunfullmäktige 2018-04-16. I likhet med översiktsplanen ska aktuellt planområde domineras av förtätning med betoning på blandad stad. Vidare beskrivs att området ska präglas av stadsbebyggelse med en generell stadsskala på upp till fyra våningar. En tät och blandad stad innebär bland annat att skolor och förskolor lokaliseras nära bostäder och med god tillgänglighet för kollektivtrafik, gång och cykel.



I stadsutvecklingsplanen är aktuellt planområde utpekat för skolverksamhet. Aktuellt planförslag innebär att permanent skolverksamhet möjliggörs inom aktuellt planområde samt möjlig utökning med byggnad för skoländamål eller idrottshall i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik i enlighet med stadsutvecklingsplanens ambitioner.

I stadsutvecklingsplanen beskrivs även planer på att förlänga Marinens väg längs järnvägen söderut till Örnens väg vilket omfattar gång-och cykelvägen väster om planområdet. Planområdet avgränsas därmed av fastighetsgränsen för att inte förhindra en eventuell framtida utbyggnad och omvandling av angränsande gång-och cykelväg till en gata med även motortrafik.

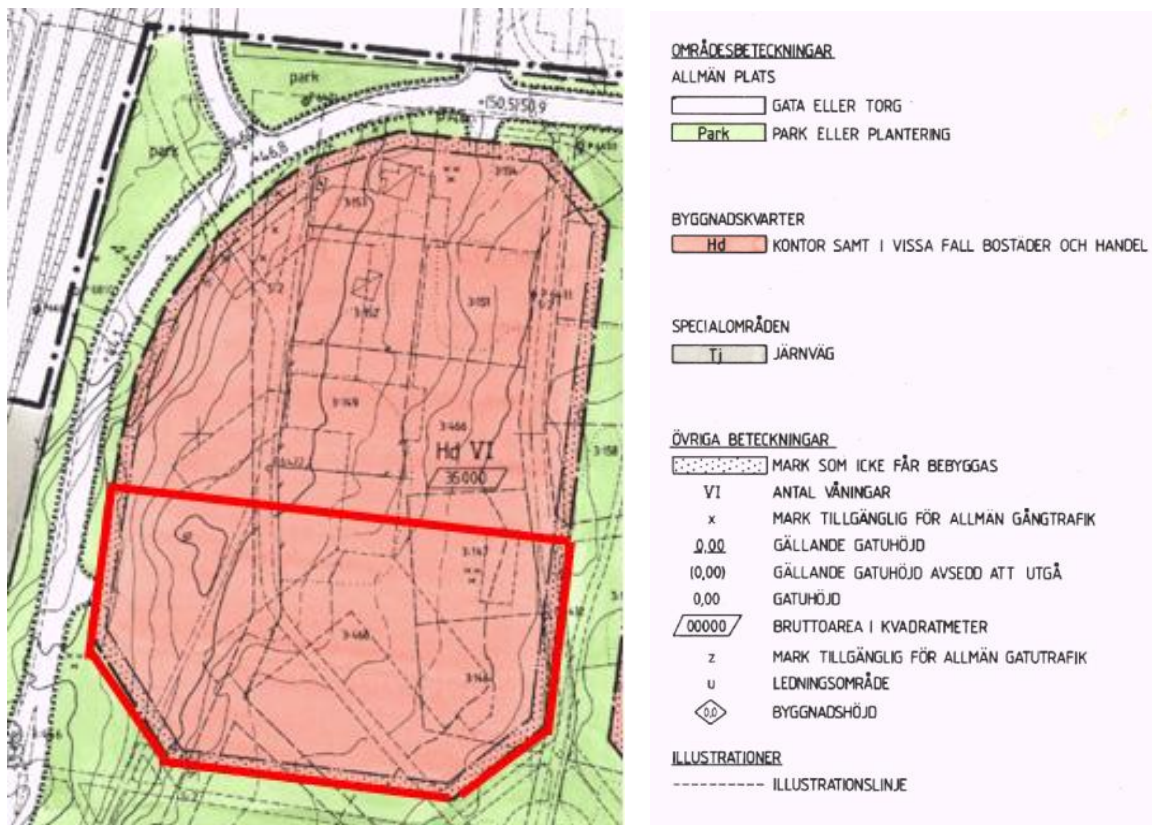
Figur 11. Aktuellt planområde markerat med rött i Haninge kommuns stadsutvecklingsplan. Bild Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Detaljplan

För aktuellt planområde gäller detaljplan S132, antagen 1988-02-04. Användning av befintlig bebyggelse regleras till kontor samt i vissa fall bostäder och handel (**Hd**). I detaljplanen regleras fastigheten Söderbymalm 3:482 och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 med egenskapsbestämmelse med högst antal våningsantal (6) samt med bruttoarea (36 000 kvm). Innanför fastighetsgränserna går en remsa av prickmark runtom hela planområdet



Figur 12. Gällande detaljplan S132 för Söderbymalm 3:481 och 3:482. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Bild Haninge kommun.

Planbesked

Den 22 november 2018 inkom en ansökan om planbesked för Söderbymalm 3:481 och Söderbymalm 3:482 av dåvarande fastighetsägare. Ansökan omfattade förslag om att utöka användning av befintliga kontorsbyggnader för att möjliggöra skol- och förskoleverksamhet, bostäder, småskalig handel samt påbyggnad av befintligt parkeringsdäck med idrottshall.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2019 (§122) stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderbymalm 3:481 och 3:482 som medger förskola, skola, idrottshall, kontor och bostäder. Eftersom högstadieskolan Söderbymalmsskolan skulle flytta in i Riksäppet 2 med kort varsel delades planuppdraget upp i etapper där den första etappen skulle möjliggöra idrottshall för skolverksamheten samt förskoleverksamhet. Den initiala planen var att



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

idrottshallen skulle byggas på parkeringsdäcket inom fastigheten Söderbymalm 3:481 invid Riksäpplet 1. Denna lösning ansågs dock tekniskt komplicerad eller ekonomiskt ohållbar vilket föranledde till att idrottshallens lokalisering ändrades till fastigheten Söderbymalm 3:482 i enlighet med aktuellt planarbete.

Den 2 maj 2023 (§20) fastställde samhällsbyggnadsutskottet att etapp 1 av utbyggnaden av Riksäpplet skulle begränsas till fastigheten Söderbymalm 3:482 med syfte att bygga idrottshall, lägga till skolverksamhet till befintlig markanvändning samt utreda förskoleverksamhet. Under planarbetets initiala skeden utreddes förskoleverksamhet och möjlighet till förskolegård, väster om Riksäpplet 2, invid den yta där idrottshallen föreslås placeras. Under arbetet identifierades ett minskat behov av förskoleverksamhet i området och förskolegård utreddes inte vidare. Projektet omfattade slutligen enbart komplettering av befintlig markanvändning med skolverksamhet samt att möjliggöra nybyggnation av idrottshall eller byggnad för skoländamål inom Söderbymalm 3:482, i enlighet med aktuellt planarbete.

Kommunala miljömål

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

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

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

Hållbar stadsutveckling. Boendemiljöerna är attraktiva, trygga och hälsosamma. Det finns god tillgång till parker och grönytor och stadens ekosystemtjänster värnas och utvecklas. Ny bebyggelse uppförs utan risk för skada vid översvämningar och präglas av goda materialval och energihushållning. Dagvatten renas och omhändertas lokalt, i naturliknande lösningar med estetiska kvaliteter. Stadsutvecklingen bidrar till minskade utsläpp av växthusgasar.

Rent vatten och naturens mångfald. Långsiktig tillgång till natur- och kulturmiljöer med hög biologisk mångfald och goda rekreationsmöjligheter säkerställs. Värdefull jordbruksmark och natur bevaras. Naturmark med särskild betydelse för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband skyddas. Kommunens vatten och sjöar har god kvalitet och viktiga dricksvattenresurser beaktas.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Dagvattenstrategi

Enligt Haninge kommuns 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 ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor".

Trafik- och parkeringsstrategi

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

- 1. Staden blir tillgänglig.** Detta innebär att konkurrenskraften för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska stärkas samtidigt som tillgängligheten för bilburna upprätthålls. Det ska vara lätt för besökare att hitta cykel- och bilparkering vid viktiga målpunkter.
- 2. Marken används effektivt.** Markparkeringar ska undvikas i de lägen som lämpar sig väl för förtätning med ny bebyggelse. För att motverka en överkapacitet av ytor för bilparkeringar ska parkeringsbehovet vid ny- och ombyggnation bestämmas enligt varje projekts specifika förutsättningar. Detta innebär att flexibla parkeringstal ska tillämpas vid ny- och ombyggnation och parkeringstalet är därför beroende av projekt- och lägesspecifika förutsättningar.
- 3. Stadsmiljön blir attraktiv.** Utbyggnaden av stadskärnan och andra centrala tätorter i Haninge ska styras utifrån vilka stadsmiljöer vi vill skapa. Stadsmiljön planeras i en mänsklig skala där trafikplaneringen följer prioriteringsordningen mellan trafikslag.
- 4. Hållbart resande ska uppmuntras.** Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras så att oönskad miljöpåverkan som koldioxidutsläpp och trafikbuller minskar. Planering för cykel- och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång-, cykel- och kollektivtrafik ökar.

Cykelplan

Enligt kommunens Cykelplan, antagen 2018, anges cykelvägarna runt Söderbymalm 3:482 som lokala cykelstråk.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan ska, enligt 5 kap. 11a§ plan- och bygglagen, genomföras inom ramen för samrådet. För denna detaljplan genomfördes



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

undersökningssamrådet i samband med detaljplanesamrådet och ett särskilt beslut i frågan fattades därefter. Den slutliga undersökningen, i vilket beslutet framgår, har anslagits på kommunens hemsida, där det blir tillgängligt för allmänheten.

REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050

Planområdet angränsar till Haninges regionala stadskärna som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) är utpekad som en av totalt åtta så kallade regionala stadskärnor. Som en utpekad regional stadskärna ska området utvecklas till en trygg stadsmiljö som är attraktiv för boende och verksamheter i hela södra Stockholmsregionen. I hela länet ska marken användas mer effektivt och förutsättningar skapas för bättre service, mer kollektivtrafik och ett större utbud på nära håll.

RIKSINTRESSE

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Väster om planområdet löper järnvägen som är riksintresse för järnväg enligt miljöbalken 3 kap 8§. Väster om järnvägen finns riksintresse för friluftsliv i form av Rudans naturreservat och friluftsområde.

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.

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.

Luft

Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds kartläggning ligger luftföroreningshalterna (PM10 och NO₂) inom planområdet under miljökvalitetsnormer för både dygns- och årsmedelvärden.

Vatten

De klassificerade vattenförekomster som berörs av planförslaget är:

1. Ytvattenförekomst Drevviken
2. Grundvattenförekomst Handen (SE656307-163320)

Recipient för planområdet är Drevviken som omfattas av miljökvalitetsnormer för god ekologisk status och god kemisk status. Drevvikens ekologiska status är klassad som otillfredsställande på grund av övergödning. God ekologisk status ska uppnås år 2033. Den kemiska statusen är klassad som ”uppnår ej god”. God kemisk ytvattenstatus ska senast uppnås år 2027 undantaget kvicksilver och PBDE.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Buller

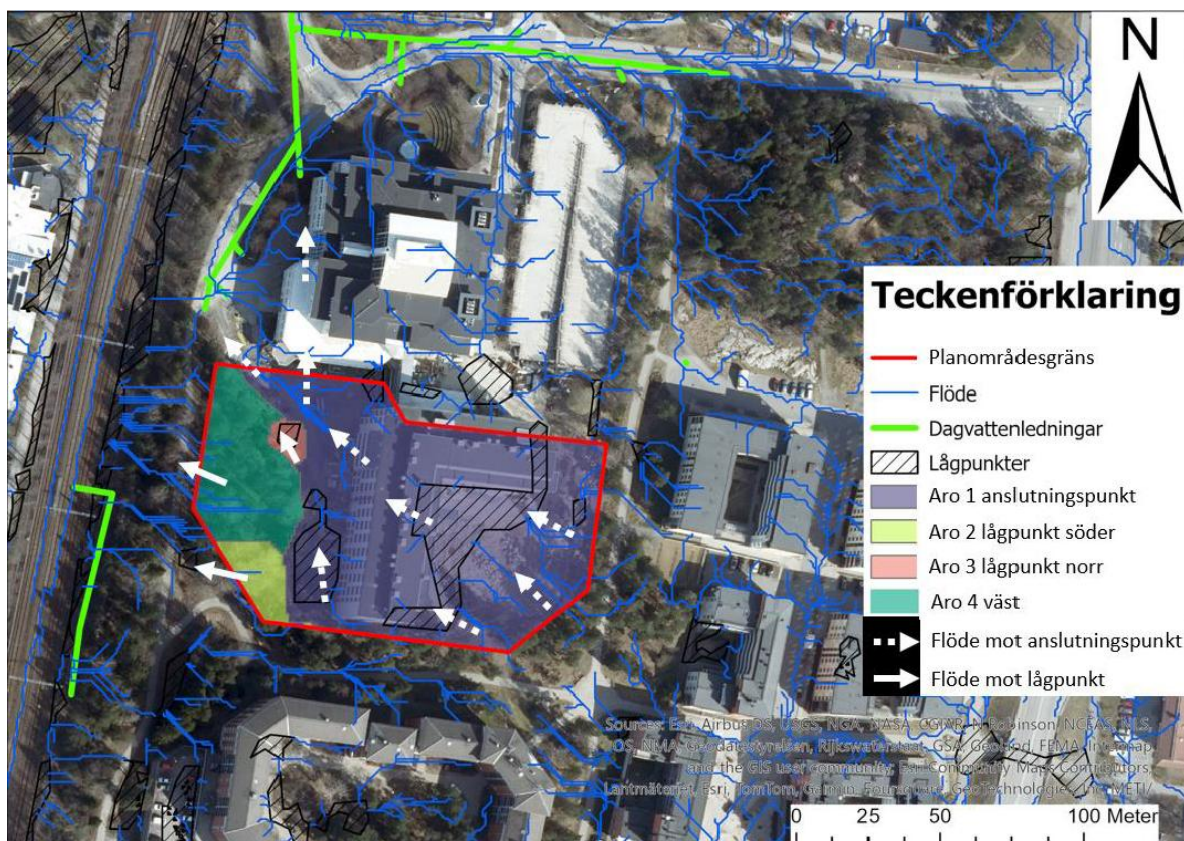
Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller innebär att det vid planeringen ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt Naturvårdsverket är miljökvalitetsnormen för buller en slags målsättningsnorm som inte anger någon särskild nivå som ska eller bör följas vid en viss tidsangivelse.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Miljö och natur

Dagvatten

För aktuellt planområde har fyra avrinningsområden identifierats och redovisas i figur 13. Dagvatten från större delen av planområdet, hela östra sidan och allt som är hårdgjort (se Aro 1 i figur 15), rinner via ledningar mot anslutningspunkt på angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 som också ansluter till samma anslutningspunkt. I anslutningspunkten finns kapacitet att ta emot 56 liter vatten per sekund. För aktuellt planområde innebär det att det inom planområdet behöver fördröjas dagvatten motsvarande 22 liter per sekund.



Figur 13. Befintliga avrinningsområden inom aktuellt planområde. Bild Afry.

Inom planområdet finns nyligen anlagda ledningar och magasin som byggdes under vändplanen och skolgården på den östra sidan av Riksäppet 2 under 2022. På skolgården är magasinet dimensionerat utifrån att ett framtida 10-årsregn ska kunna fördröjas ner till dagens flöde medan



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

magasinet vid vändplan är dimensionerat för att kunna ta emot flöden från just vändplanen. Den västra delen av planområdet som utgörs av skogsmark avrinner mot lågpunkter och vidare väster utanför planområdet. Allt dagvatten från planområdet som inte omhändertas av ledningar avrinner ytligt ner till järnvägen och vidare via Övre Rudasjön till recipienten Drevviken.

Naturmark

Marken söder och öster om den bebyggda och hårdgjorda ytan inom planområdet utgörs av grönstråk samt ett område med skogsmark. Inom skogsmarken utgörs markskiktet av barrblandskog med äldre och delvis grova träd, främst barrträd och asp. Inom och angränsande till planområdet finns ett flertal fågelholkar uppsatta på träden. Det finns ingen skyddad natur inom eller angränsande till planområdet. Öster om planområdet, på andra sidan av järnvägen, ligger Rudans naturreservat och friluftsområde. Under våren och sommaren 2024 genomfördes träd- och fågelinventering inom planområdet i syfte att identifiera förekomst av naturvärdesträd och fåglar samt att ge förslag till kompensationsåtgärder för att minska åverkan av möjlig exploatering.

Trädinventering

Genomförd trädinventering visar på att det inom inventeringsområdet förekommer 20 skyddsvärda träd varav 16 befinner sig inom aktuellt planområde. Dessa träd utgörs av grövre tall, asp och björk och förekommer främst i södra delen av planområdet, utanför föreslagen byggrätt, med god möjlighet att bevaras. Inget av de identifierade träden har bedömts som särskilt skyddsvärt.



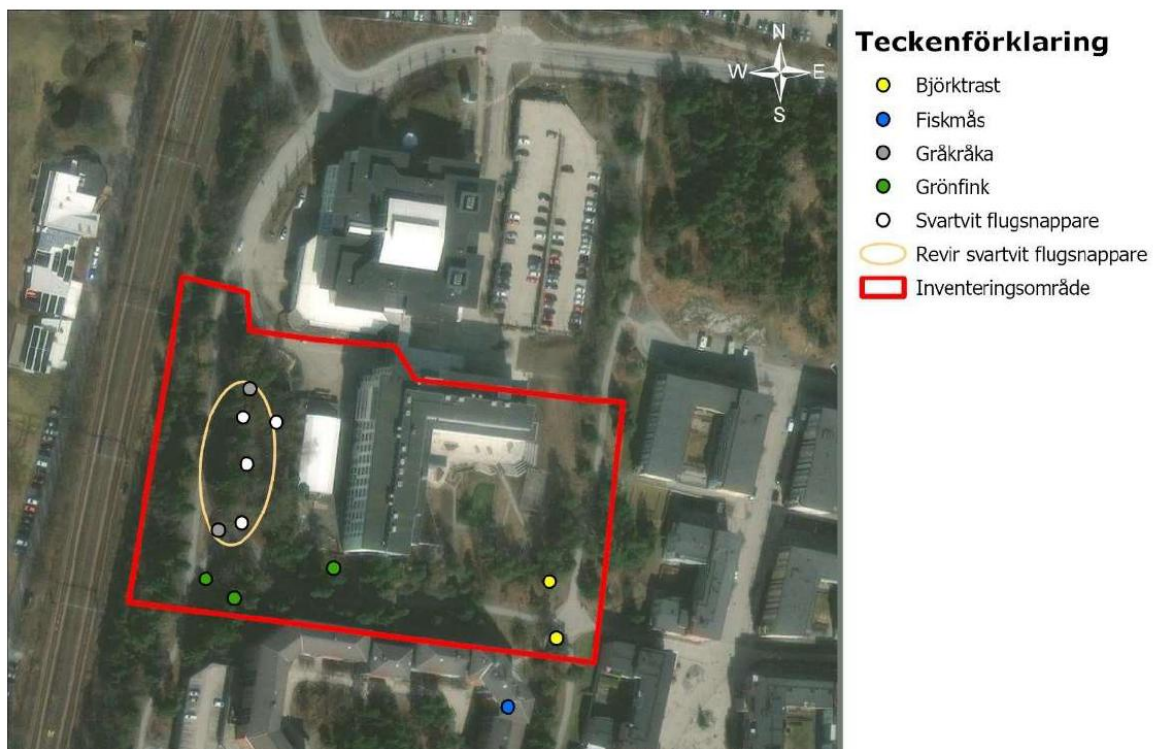
Figur 14. Identifierade skyddsvärda träd inom och invid planområdet. Observera att röd linje illustrerar inventeringsområdet som är något större än planområdet. Bild Afry.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Fågelinventering

Under fältinventeringen av fågelarter påträffades 19 arter inom inventeringsområdet. Av dessa arter är fem rödlistade. Rödlistade arter är arter som riskerar att dö ut i Sverige inom en viss framtid och klassas som nära hotad (NT), sårbar (VU), starkt hotad (EN), akut hotad (CR) eller nationellt utdöd (RE), där NT är den lägsta klassningen. Av de fem rödlistade arter som påträffades inom inventeringsområdet (björktrast, fiskmå, gråkråka, grönfink och svartvit flugsnappare) är samtliga klassade som nära hotad (NT), förutom grönfink som är klassad som starkt hotad (EN).



Figur 15. Identifierade rödlistade fågelarter inom och invid planområdet. Observera att röd linje illustrerar inventeringsområdet som är något större än planområdet. Bild Afry.

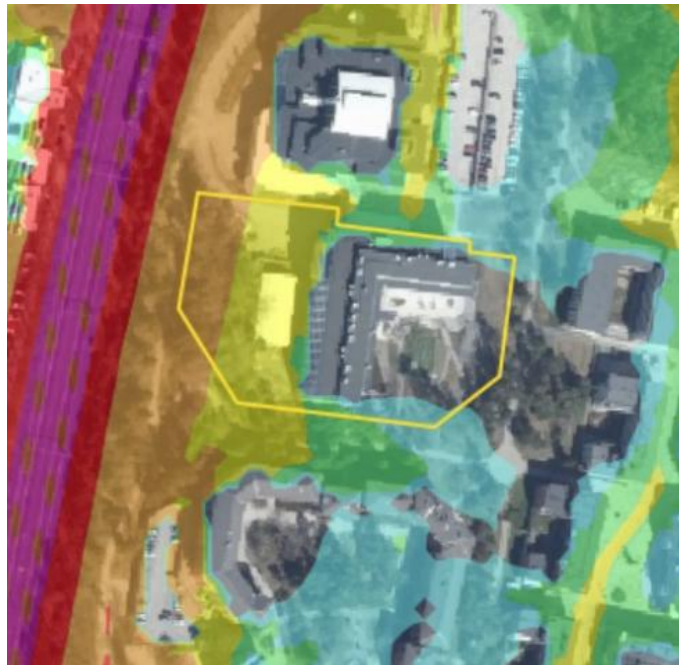
RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivnings- och trafikbuller

Den trafik som genererar buller till planområdet idag utgörs av spårtrafiken på Nynäsbanan väster om planområdet. Enligt Haninge kommuns översiktliga bullerutredning från år 2020 ligger bullernivåerna i planområdets västra del mellan 55–65 decibel. Planområdets östra del, med skolgård, skyddas till stor del mot bullret från spårtrafiken med befintlig huskropp (Riksäppet 2) och är relativt tyst med uppmätta decibelnivåer på 20–50 decibel.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Under och lika med 45 dB
Över 45 dB till och med 50 dB
Över 50 dB till och med 55 dB
Över 55 dB till och med 60 dB
Över 60 dB till och med 65 dB
Över 65 dB till och med 70 dB
Över 70 dB till och med 75 dB
Över 75 dB och uppåt

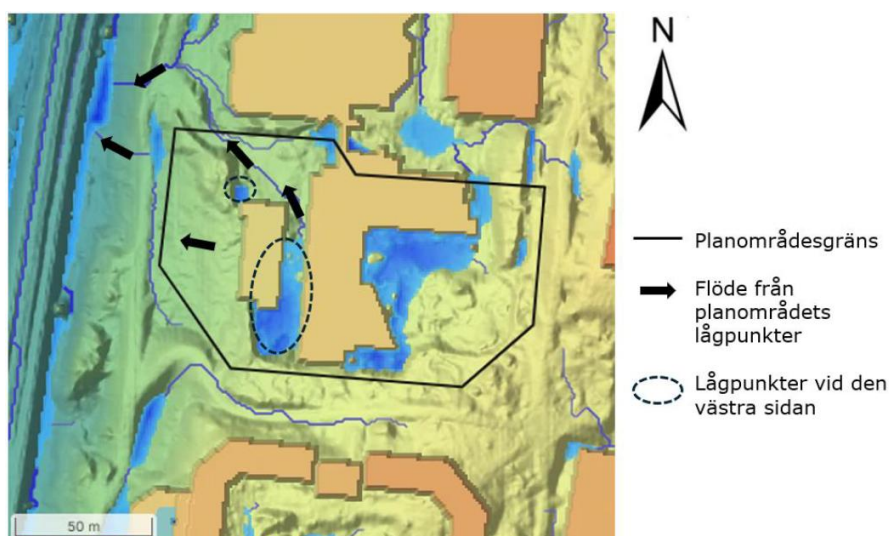
Figur 16. Översiktlig bullerkartering av väg- och järnvägsbuller över området. Planområdet markerad med gul linje. 2020. Bild Haninge kommun.

Markföroreningar

Det finns inga kända förorenade områden eller kända tidigare miljöstörande verksamheter inom eller intill aktuellt planområde.

Risk för översvämning

Figur 17 redovisar lågpunkter inom planområdet vid 180 millimeters nederbörd. Den mindre inringade lågpunkten rymmer cirka 13 kubikmeter vatten och den större inringade lågpunkten cirka 156 kubikmeter vatten. Vid genomförande av detaljplanen byggs dessa bort och vatten som har rymts inom dessa lågpunkter förflyttas nedströms. Planområdet är relativt litet och 180 millimeter nederbörd motsvarar ett 100-årsregn som varar i cirka 48 timmar.



Figur 17. Lågpunkter inom aktuellt planområde. Bild Afry.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Risk för olyckor

För planområdet utgör framför allt Nynäsbanan risk för olyckor. Nynäsbanan går mellan Älvsjö och Nynäshamn och passerar väster om aktuellt planområdet. På Nynäsbanan förekommer förutom persontåg (pendeltåg) och godståg även en mindre andel transporter med farligt gods. År 2015 trafikerades aktuell sträcka av drygt 250 persontåg och fyra godståg per dygn. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer Nynäsbanan att trafikeras av 220 persontåg per dygn och uppemot nio godståg per dygn. Av godstågen beräknas cirka 5% utgöras av transporter med farligt gods. På den aktuella sträckan består banan av två spår där spåren är raka. Hastighetsbegränsning på Nynäsbanan är 140 km/h för pendeltåg och 100 km/h för godståg. Aktuellt planområde är ungefär 200 meter söder om Handens pendeltågsstation som innebär att persontågen har en lägre hastighet utmed den aktuella sträckan.

Länsstyrelsens rekommendation är att det ska finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter intill järnväg, mätt från närmaste spårmitt för markanvändning som omfattar skola (S), kontor (K) och besöksanläggningar (R). Inom 30 meter behöver skyddsåtgärder för dessa markanvändningar säkerställas. I en nyligen framtagna riskanalys för detaljplan för Handenterminalen har olika olycksscenarioer kopplade till Nynäsbanan identifierats. De risker som har identifierats kopplade till spårområdet utgörs av urspärning, tågbrand samt olyckor med inbladning av farligt gods. För att kunna bedöma behov och omfattning av åtgärder har en fördjupad analys tittat på individrisk och samhällsrisk kopplat till dessa olycksscenarioer. Riksutdelningen har kommit fram till att samhällsrisk inom planområdet för Handenterminalen ligger på en acceptabel nivå och att individrisken inom 20 meter från närmaste spårmitt ligger inom acceptanskriterier.

Samtidigt visar riskutredningen att vissa risker ändå finns, särskilt vid olyckor med brandfarliga vätskor och gaser. Risknivån ligger delvis i det så kallade ALARP-området, där man måste göra alla rimliga åtgärder för att minska risker. Förkortningen står för As Low As Reasonably Practicable och ALARP-området utgör den gråzon i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt.

Risk för ras, skred och erosion

Större delen av planområdet utgörs av ytligt berg vilket ger bra grundläggningsförutsättningar och liten rasrisk. Planförslaget bedöms inte påverka markförhållandena.

Radon

Planområdet har normal till låg radonrisk.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av kuperad mark med höjdskillnader på upp till nio meter. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarterna inom planområdet till störst del av urberg som i den västra delen av planområdet är överlagrat av ett tunt eller osammanhängande lager av morän I norr, under och intill den befintliga byggnaden Riksäppet 2, består jordarten av isälvssediment av sand.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten



Jorddjupet inom planområdet skattas till 0 meter där det förekommer berg i dagen, och 5–10 meter i området med isälvsediment. I området med ytligt berg bedöms genomsläppligheten vara måttlig och i området med isälvsediment bedöms den vara hög.

Figur 18. Planområdet markerat med gult. Röd färg illustrerar berg, prickad morän och grönt isälvsediment (sand). Bild SGU.

HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är belägen ovanpå Handens grundvattenförekomst (SE656307-163320).

Vattenförekomsten finns i sand- och grusformationerna som löper i nord-sydlig riktning under centrala Handen och har goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Vattenförekomsten har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Handens grundvattenförekomst hör ihop med Jordbromalm grundvattenförekomst (SE656020-163276.) som delvis är utpekad som högprioriterad för dricksvattenförsörjning. Marken inom planområdet består till största delen av berg vilket ger mycket begränsad, om ens någon, grundvattenbildning. Det finns ett mindre stråk av genomsläpplig mark, sand, i norra delen av området vilket dock till största delen är bebyggt, eller på annat sätt hårdgjort, som gör att grundvattenbildningen från området idag bedöms vara mycket låg.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §.

På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 är byggnaden Riksäpplet 1 utpekad som en särskild värdefull kulturmiljö i Haninge kommuns kulturmiljöinventering. Byggnaden har en mycket tidstypisk, postmodern arkitektur från det sena 1980-talet och det tidiga 1990-talet både avseende material, skala och utformning. I Riksäpplet 1 bedrivs idag främst utbildnings- och kontorsverksamheter.



Figur 19. Riksäpplet 1. Bild SBB.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Fornlämningar

Det förekommer inga fornlämningar inom planområdet.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Inom den yta som aktuellt planområde utgör så möts urban, storskalig bebyggelse med naturlig skogsmark. Planområdet är bebyggt med Riksäppet 2 som byggdes i postmodern stil på 1980-talet. Sedan byggnaden uppfördes har skolgård öster om byggnaden tillkommit under våren 2022. Utbyggnaden av skolgård har inneburit att delar av gården har hårdgjorts med basketplan, markplattor och trätrappor samt att mindre gångvägar har anlagts. Väster om Riksäppet 2 har marken utgjorts av orörd skog fram till att markarbeten gjordes under 2023 för att möjliggöra placering av en tillfällig idrottshall. Denna skogsmark är en rest av tidigare fritidshusområde som bedöms ha fått växa och utvecklas fritt under lång tid.

På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481, norr om aktuellt planområde, finns byggnaden Riksäppet 1 samt ett parkeringsdäck. Riksäppet 1 är i Haninge kommuns kulturmiljöinventering utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö med en mycket tidstypisk, postmodern arkitektur.

Öster om planområdet går ett mindre grönt stråk med gångväg som sträcker sig från Marinens väg i norr till Örnens väg i söder och binder samman området. Gångstråket används främst av fotgängare på väg till och från pendeltågsstationen och de centrala delarna av Haninge centrum. Öster om gångstråket finns ett bostadsområde från 2007 där bebyggelsen utgörs av kvartersmark med byggnader av varierande höjder mellan tre och fem våningar i ljusa pastellkulörer.

Söder om planområdet finns ett slutet bostadskvarter byggt på 1990-talet. Kvarteret utgörs av sammanbyggda huskroppar om sex våningar byggda i tegel med en gemensam innegård.

Väster om planområdet cirka 35 meter från fastighetsgräns, går järnvägen Nynäsbanan, vilken i dagsläget främst nyttjas för pendeltågstrafik med enstaka godståg som passerar området. På andra sidan järnvägen ligger Rudans friluftsområde med de övre och undre Rudansjöarna.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuellt planområde omges av ett stråk med blandskog dominerad av tall vilket ger en rumslig upplevelse av en avskärmning mot omgivande järnväg och kvarter. Gångstråket söder och öster om planområdet är anlagt för att vara ett större sammanhängande gröonstråk för gående till det intilliggande bostadsområdet. Planområdet är idag öppet för allmänheten och det finns iordningsställda ytor för rörelse såsom basketplan och klättervägg inom skolgårdsytan öster om Riksäppet 2. I stort bedöms området upplevas som tryggt. Delar av område, främst väster om Riksäppet 2, kan dock upplevas som otryggt utanför skoltid då det inte så många som rör sig där kvällar och helger.

Barnperspektiv

Inom planområdet rör sig främst högstadieselever i åldrarna 12–16 år. Det är därför av stor vikt att elever kan ta sig mellan befintlig skolbyggnad och tillkommen byggnad på ett säkert sätt utan att beblandas med motorfordon.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

TEKNIK

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt vatten och avloppsverksamhetsområde med vatten-, spillvatten- och dagvattentjänster och är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

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

EI

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet. Området är anslutet till ett system för återanvändning av överskottsvärme ifrån ett intilliggande byggnadskomplex vilket reducerar energiförsörjningen avseende uppvärmning.

Avfall

Avfallshantering inom planområdet sköts enligt Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030 och kommunens renhållningsföreskrifter.

Fiber eller tele

Inom planområdet finns fiberledningar tillhörande Tele2, Skanova AB och Stokab AB.

SERVICE

Inom planområdet utgörs offentlig och kommersiell service idag av kontors- och utbildningslokaler.

TRAFIK

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägarna runt planområdet är utpekade i Haninge kommuns cykelplan som befintliga lokala cykelstråk. Dessa gång- och cykelvägar är cirka tre meter breda och är kombinerade för gång- och cykeltrafikanter. Cykelstråken saknar förbindelse både i norr vid Marinens väg och i söder vid Örnens väg. Vägarna används idag främst av gångtrafikanter till och från Handens pendeltågsstation.

Gator och trafik

Planområdet nås idag med motorfordon via en infart från Marinens väg i nordväst. Infarten går från Marinens väg över angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 till en vändplan inom planområdet. Marinens väg är en tvärgata till Nynäsvägen som löper cirka 250 meter öster om planområdet. Nynäsvägen har hastighetsbegränsning om 40 kilometer i timmen och Marinens väg har hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen. Trafiken till planområdet idag utgörs av leveranser med lastbil, sophämtning samt hämtning och lämning av ett fåtal elever med taxi. I övrigt finns inga gator inom planområdet.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 meter söder om Handens pendeltågsstation. Pendeltågen trafikerar hela sträckan mellan Nynäshamn och Älvsjö.

Närmaste busshållplats Vallavägen är belägen ligger cirka 150 meter öster om planområdet invid Nynäsvägen. De bussar som trafikerar denna hållplats är linje 810, 835, 837, 841, 842, 865, 892, 893, 897. Respektive linje har i regel halvtimmestrafik. Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik.

Parkering

Idag finns inga parkeringsplatser inom aktuellt planområde. På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 finns ett parkeringsdäck i två våningar med plats för cirka 200 bilar. Parkeringsdäcket används främst av personal som jobbar i Riksäppet 1 och 2.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Söderbymalm 3:481 och Söderbymalm 3:482 ägs av privat aktör.

Rättigheter

Aktuellt planområde nås idag med motorfordon via en infart och vändplan från Marinens väg (allmän plats) i nordväst över fastigheten Söderbymalm 3:481.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut (0136IM-10/43421.1) som belastar Söderbymalm 3:482 (Härskande fastighet) till förmån för Söderbymalm 3:481 (Tjänande fastighet). Byggnaderna på respektive fastighet är sammanbundna med varandra och drift samt försörjning av el, värme, vatten och kyla på fastigheterna är beroende av varandra. I dagsläget finns inte någon formellt upprättad rättighet som tillåter fastigheten Söderbymalm 3:482 att ta väg över fastigheten Söderbymalm 3:481. Fastigheterna har samma ägare och denne är överens om att härskande fastighet framleds har rätt att nyttja anläggningarna inom tjänande fastighet. Genomförande av planförslaget bedöms därmed inte påverka angränsande servitut eller gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Förklaringen till beteckningarna finns under rubriken "Motiv till detaljplanens regleringar". I planområdet ingår fastigheten Söderbymalm 3:482 samt del av Söderbymalm 3:481. Planförslaget innebär att cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Söderbymalm 3:481 överförs till fastigheten Söderbymalm 3:482. Fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäterimyndigheten handlägger sådan förrättning.

Detaljplanens konsekvenser

Fastighet	Plan-bestämmelser	Rättigheter	Fastighetskonsekvenser
Söderbymalm 3:482	S, K, R1, h1, e1, f1, n1, n2, m1, prickmark, korsmark	Avtalsservitut (0136IM-10/43421	Planförslaget innebär att fastigheten utökas med användningsbestämmelserna S (skoländamål) och R₁ (besöksanläggning – idrottshall och att cirka 100 kvadratmeter från angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 överförs till Söderbymalm 3:482.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Söderbymalm 3:481	S, K	Avtalsservitut (0136IM- 10/43421	Planförslaget innebär att cirka 100 kvadratmeter som omfattar norra delen av byggnaden Riksäppet 2 planläggs för skol- och kontorsändamål. (S, K)
----------------------	------	--	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren till Söderbymalm 3:482 ansvarar för samtliga kostnader och tillståndsansökningar i samband med utbyggnad i enlighet med detaljplanen.

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

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

Energi

Fastighetsägaren till Söderbymalm 3:482 ansvarar för fortsatt anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

Avfall

Avfallshantering inom planområdet sker i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030.

Övriga ledningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

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

Drift allmän plats

Haninge kommun är huvudman och väghållare för angränsande parkmark och gång- och cykelväg.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Drift vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen. Utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av bebyggelse och övriga anläggningar.

Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Planskede	Beslutsinstans	Datum
Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet §20	2 maj 2023
Beslut om samråd	Delegationsbeslut av samhällsbyggnadsdirektör	4 juni 2024
Samrådstid	9 veckor	13 juni 2024 – 15 augusti 2024
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	3 december 2024
Granskningstid	5 veckor	6 december 2024 – 10 januari 2025
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	Kvartal 2 2025
Laga kraft	Kommunstyrelsen	Kvartal 2-3 2025

GENOMFÖRANDETID

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



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

KONSEKVENSER

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

HÄLSA OCH MILJÖ

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Beslut om planuppdrag fattades 2023-05-02, därmed tillämpas 6 kap miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram.

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

Naturmark

Planförslaget innebär ny bygggrätt i en tidigare oexploaterad naturmark vilket bedöms ge en något negativ effekt på naturmiljön och värdefulla naturtyper, arter och spridnings samband. De förluster av naturvärden knutna till äldre träd som avverkas är svår att kompensera. Utvecklingen av trädens naturvärden har möjliggjorts av att marken varit trädbeväxt under lång tid, längre tid än åldern på de träd som växer där idag. Förlusten bedöms dock delvis kunna kompenseras med åtgärder som förstärker värdena i den naturmark som är kvar samt anpassar den framtida anlagda ytan för att ersätta delar av förlorade värden.

Träd

Genomförd trädinventering föreslår att de träd som kommer behöva fällas för att möjliggöra byggnation bör återanvändas för att kompensera förlusten av dem. Föreslag på åtgärder är att ved från träden återanvänds som faunadepåer i anslutning till trädklädda ytor i närheten, exempelvis längs gång- och cykelbanorna som sträcker sig i direkt anslutning till planområdet.

Fåglar

Fågelinventeringen visar att de fåglar som främst riskerar att påverkas av föreslagen exploatering är svartvit flugsnappare som har revir inom tilltänkt bygggrätt. En utmaning för svartvit flugsnappares häckning (reproduktion) är brist på bohålor. För att inte påverka artens habitat i området negativt bör därför bohålor som påverkas negativt av detaljplanens genomförande att ersättas. Fågelinventeringen rekommenderar att de fågelholkar som sitter i träd som kommer

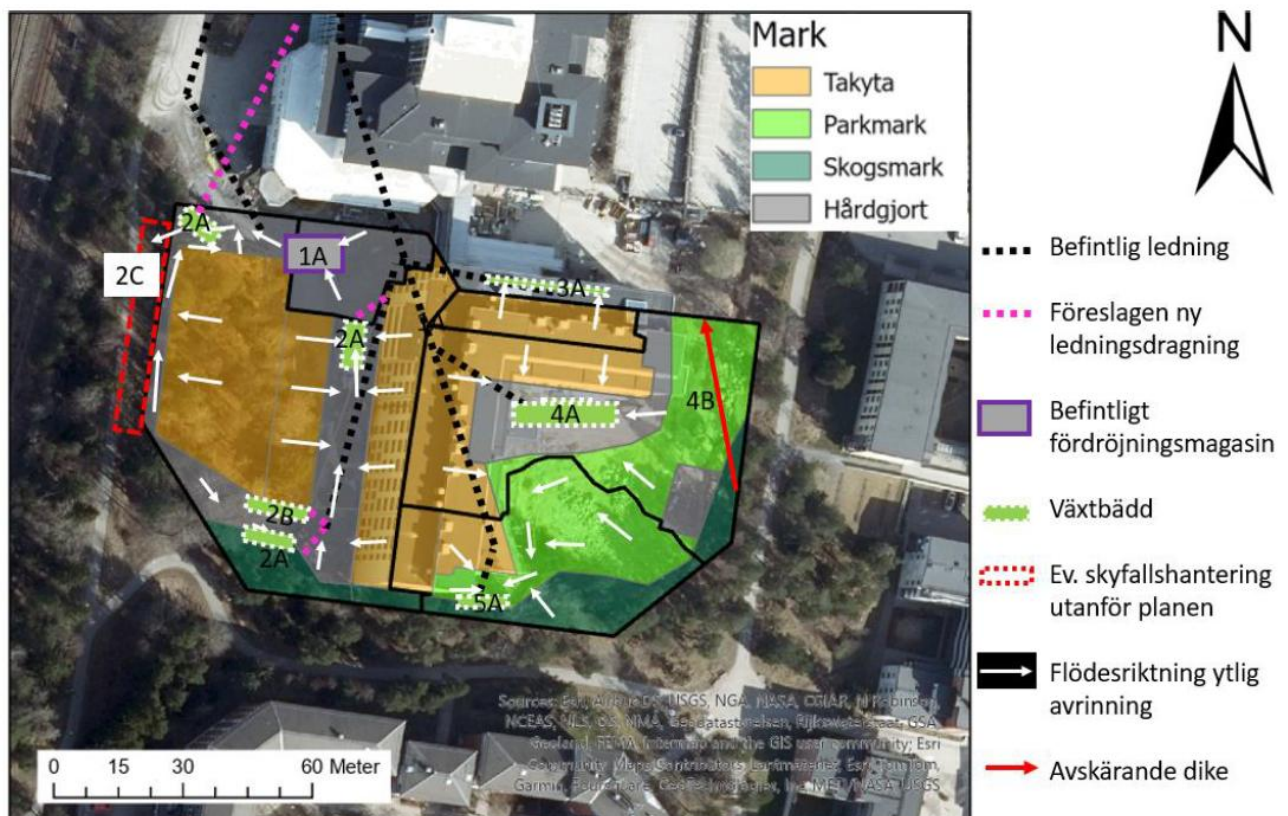


Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

behöva fällas bör sparas och sättas upp i träd i närheten. Det rekommenderas också att sätta upp ytterligare fågelholkar för att gynna fågellivet i området.

Dagvatten

Vid genomförande av planförslaget hårdgörs skogsmark och lågpunkter byggs bort vilket ökar hårdgörningsgraden i planområdet jämfört med befintlig situation. Därmed är det viktigt att skyfall inom planområdet hanteras för att inte förvärra situationen nedströms. För att klara kapaciteten i mottagande ledningsnät behöver 22 l/s (liter per sekund) dagvatten fördröjas inom planområdet. Genomförd dagvattenutredning har identifierat fem avrinningsområden där förslag på åtgärder presenteras för respektive avrinningsområde (se figur 20). För att fördröja allt flöde ner till 22 l/s sker fördröjning i varje avrinningsområde som tillsammans leder till flödet 22 l/s.



Figur 20. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering. Bild Afry. Observera att 2C ersätts av lösning med magasin beskriven under avrinningsområde 2.

Avrinningsområde 1 – Vändplanen

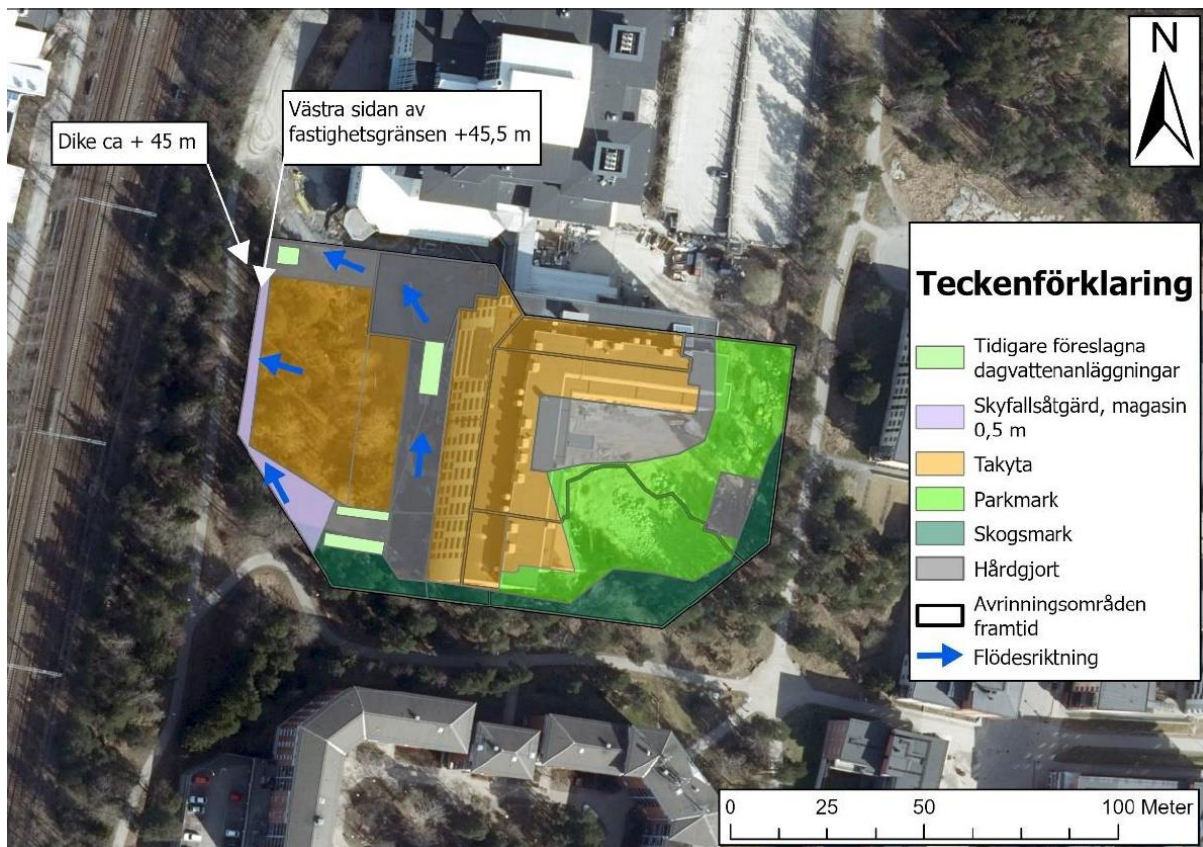
För vändplanen inom planområdet, föreslås att dagvattnet fortsatt leds till fördröjningsmagasinet (se 1A i figur 19) via befintliga brunnar och att magasinet görs om så att det kan fördröja 20 milliliter nederbörd. Skyfall från avrinningsområdet rinner yttligt mot järnvägen och bankens dike väster om planområdet. Här föreslås att totalt 14 kubikmeter vatten fördröjs så att utflödet blir cirka 2 l/s.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Avrinningsområde 2 – Skogsmarken

Inom avrinningsområde som utgörs av skogsmarken, föreslås marken höjdsättas mot växtbäddar dit allt vatten från mark inom avrinningsområdet ska avrinna. Växtbäddarna kopplas därefter till befintligt ledningsnät inom planen för fortsatt avledning till anslutningspunkten. Takvattnet kan avvattnas direkt till en upphöjd växtbädd intill fasaden (se 2B i figur 20 för exempel på placering) genom avledning i stuprör. För att öka reningseffekten föreslås också inblandning av biokol i växtbäddarna. För att hantera skyfallsvatten inom detta område föreslås ett fördröjningsmagasin (se figur 21) väster om tillkommen byggrätt innanför fastighetsgräns. Denna lösning ersätter 2C i figur 20. Magasinet ska förses med brunnar som utformas för att kunna ta emot stora vattenflöden och effektivt leda vattnet in i magasinet. Skyfallsbrunnarna placeras nedströms och på en lägre höjd än dagvattenbrunnarna för att säkerställa att vatten vid mindre intensiva regn först tas om hand av dagvattensystemet.



Figur 21. Föreslagen skyfallsbantering. Bild Afry.

Skyfallsmagasinet, som är separat från dagvattenledningssystemet, behöver utformas för att kunna fördröja en volym om 171 kubikmeter. Eftersom syftet med anläggningen enbart är att fördröja skyfallsvatten kan magasinets slänter göras lodräta, vilket optimerar magasineringsskapaciteten på en begränsad yta. Flödesutjämning sker genom ett strypt bottenutlopp som släpper ut vatten i en kontrollerad takt till den naturliga rinnvägen nedströms. Flödet kan strypas till önskade nivåer, exempelvis befintligt flöde. För detta avrinningsområde föreslås den totala fördröjningsvolymen bli 120 kubikmeter vatten med utflödet 14 l/s.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Avrinningsområde 3 – Norra planområdesgränsen

Från Riksäpplet 2:s tak rinner dagvattnet idag i stuprör ner i ledningar i marken i norra planområdesgränsen. Dagvattenutredningen föreslår att stuprören kapas och leds ner i upphöjda växtbäddar som sedan avvattnas till samma ledningar som idag (se 3A i figur 19). För växtbäddar föreslås en nedsänkning om 400 millimeter och förväntas fördröja 16 kubikmeter vatten så att utflödet blir 1 l/s. För att öka reningseffekten föreslås inblandning av biokol i växtbäddarna. Inom detta avrinningsområde bedöms inte skyfallssituationen ändras och därmed föreslås inga ytterligare åtgärder.

Avrinningsområde 4 – Norra skolgården

Inom detta avrinningsområde finns redan ett anlagt system för dagvatten som infördes i samband med att skolgården byggdes ut under år 2022. Systemet är dock inte dimensionerat för att uppfylla kravet på rening och fördröjning av 20 milliliter nederbörd och därmed föreslås att nedsänkta växtbäddar, med strypt utlopp, anläggs på den hårdgjorda ytan. De befintliga växtbäddar som finns inom avrinningsområdet bör sänkas eftersom de i dagsläget är upphöjda och nås inte av dagvattnet. Utformningen av skolgården är redan färdigställd och höjdsättningen planeras inte ändras. Detta innebär att det skyfallsproblem som finns här kommer vara kvar i framtiden vilket innebär risk för stående vatten mot fasaden vid skyfall, när kapaciteten i ledningsnätet inte är tillräcklig. För att förbättra situationen föreslås ett avskärande dike i den östra delen av planområdet för att vatten som kommer utifrån planområdet ska ledas om förbi planområdet norrut (se röd pil i figur 19). Här föreslås att 74 kubikmeter vatten fördröjs så att utflödet blir 4 l/s.

Avrinningsområde 5 – Södra skolgården

Dagvatten inom avrinningsområde 5 avrinner till en brunn i söder. För att erforderlig fördröjning ska uppnås föreslås en växtbädd med strypt utlopp i området där brunnen är placerad. Från växtbädden kan dagvattnet sedan avledas till befintligt system (se 5A i figur 19). För att öka reningseffekten föreslås inblandning av biokol i växtbäddarna. Inom detta avrinningsområde bedöms inte skyfallssituationen ändras och därmed föreslås inga åtgärder. Inom avrinningsområdet föreslås 21 kubikmeter vatten fördröjas så att utflödet blir 1 l/s.

Risk för olyckor

Aktuellt planområde ligger höger om Nynäsbanan som trafikeras av både persontåg och tåg med farligt gods. Nyligen framtagen riskutredning för projektet Handenterminalen i Haninge kommun har identifierat tre risker kopplade till spårområdet, dessa är urspårning, tågbrand samt olyckor med inbladning av farligt gods. För projektet Handenterminalen bedömdes både samhällsrisk och individrisk för olika olycksscenarioer relaterade till riskfaktorerna vara inom acceptabel nivå. Aktuellt planområde ligger som närmast 35 meter från Nynäsbanan. Även om höjdskillnaden mellan järnvägen och planområdet ger ett visst skydd är de beräknade flamhöjderna högre. Ett utsläpp av brandfarlig vätska skulle sannolikt ansamlas i diket intill järnvägen, vilket innebär att avståndet mellan en brinnande pöl och den tillkommande bebyggelsen är kortare än 35 meter.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Föreslagna skyddsåtgärder för den nytillkomna byggnaden regleras med planbestämmelse som innebär att:

- Fasader i riktning mot järnvägen utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI30 eller motsvarande.
- Friskluftsintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg.
- Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnväg.

Riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Miljökonsekvensnormen för utomhusluft bedöms inte vara på väg att överskridas i nuläget eller i samband med planförslagets genomförande.

Vatten (grundvatten och ytvatten)

Planförslaget möjliggör en ny byggrätt, men då densamma är belägen på yttligt berg bedöms inte grundvattenbildningen minska med den tillförda hårdgjorda ytan. Planerad verksamhet bedöms inte riskera att sprida föroreningar till grundvattenmagasinet. Detaljplanens påverkan på grundvattenkvalitet och grundvattenbildning bedöms bli neutral.

Genomförd dagvattenutredning inom planarbetet visar att avrinning och dagvattenflöde ökar vid genomförandet av detaljplanen. Planerad verksamhet (skolverksamhet och idrottshall) bedöms inte riskera att sprida föroreningar till ytvatten och nedströmsliggande recipient. Dock bedöms exploateringen i sin helhet bidra med ökad föroreningsbelastning på recipient med anledning av ytmaterial, framför allt om delar av markytan beläggs med asfalt. Dagvattenutredningen ger förslag på fördröjning och renande steg för dagvattnet innan det lämnar planområdet. Om föreslagna eller likvärdiga åtgärder vidtas bedöms påverkan på ytvatten vid detaljplanens genomförande bli neutral.

Buller

Inom planområdet finns inga gator och planeras inte tillkomma som en del av planförslaget. Planförslaget kan dock generera mer bilburen trafik till planområdet som följd av att nytillkommen byggnadsrätt möjliggör besöksanläggning och placering av RHP-plats. Den bilburna trafiken bedöms däremot bli marginell och parkering hänvisas till angränsande fastighet med undantag för RHP-plats.

Den trafik som genererar buller till planområdet idag utgörs av spårtrafiken på Nynäsbanan väster om planområdet. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer Nynäsbanan att trafikeras av 220 persontåg per dygn och antalet godståg väntas öka, som en del av utbyggnaden av Norviks hamn, till uppemot nio godståg per dygn. Bullernivåerna för planområdets västra del förväntas därmed öka något. Inom denna del planeras ingen tillkommande skolgård eller stadigvarande yta.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar bör alltid 50 decibel uppnås vid en så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta. Då skolans skolgård befinner sig öster om den befintliga byggnaden Riksäpplet 2 verkar den bullerreducerande för skolgården. Planförslaget möjliggör byggrätt för en byggnad som ytterligare kan agera bullerreducerande för skolgården och därmed bedöms Naturvårdsverkets riktlinjer för buller uppfyllas på skolgården även i framtiden trots högre ljudnivåer från järnvägen.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.

Byggnation inom nyttillkommen byggrätt innebär att en betydande del av nuvarande skogbeväxt grönyta, både inom fastigheten samt en remsa träd mellan byggrätten och befintlig cykelväg på allmän platsmark, behöver avverkas och därmed bedöms konsekvensen av detaljplanens genomförande få en negativ inverkan på träd, fåglar och övrig naturmiljö inom planområdet. Den negativa påverkan bedöms påverka stödjande och reglerande ekosystemtjänster såsom tätortsnära natur, klimatreglering, jordmånsbildning, rening och reglering av vatten. Ingen planbestämmelse har identifierats lämplig för att minska den negativa påverkan.

Följande åtgärder har föreslagits att vidtas inom och utanför planområdet men har ej kunnat regleras i detaljplanen:

- De naturvärdesträd som avverkas bör återanvändas för att kompensera för förlusten av träden. Exempelvis kan ved/stammar återanvändas som faunadepåer i anslutning till trädklädda ytor i närheten och längs med gång- och cykelbanorna som sträcker sig i direkt anslutning till planområdet.
- De träd som planeras att finnas kvar inom och intill planområdet ska skyddas mot negativ påverkan under anläggningen och exploateringen. Detta innebär att skydda deras rötter, krona och bark mot skador under anläggningsfasen. En mer noggrann inmätning av träd rekommenderas vid behov för att kunna planera skyddsåtgärder i samband med anläggning.
- Spara och bevara så många träd som möjligt inom planområdet samt att bevara eventuella bärande och blommande träd och buskar.
- De fågelholkar som sitter i träd som kommer att fällas bör sparas (alternativt ersättas med minst motsvarande antal) och sättas upp i träd i närheten. Det rekommenderas även att ytterligare fågelholkar sätts upp för att gynna fågellivet i området.
- Avverkning och kraftigt bullrande arbeten, som pålning och sprängning, bör inte ske under fåglars häckningstid, 1 april–31 juli.

Dessa åtgärder planeras, genomförs och budgeteras för av exploitören.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

SOCIALA KONSEKVENSER

Genomförande av detaljplanen antas medföra en positiv påverkan på det offentliga rummet. Med en god gestaltning och väl belyst byggnad samt aktiviteter även utanför skoltid (kvällar och helger) kan känslan av trygghet inom detaljplaneområdet påverkas positivt.

Barn

Detaljplanen möjliggör byggnation av byggnad för skoländamål eller idrottshall med en säker väg från skolbyggnaden (Riksäppet 2) utan att behöva beblandas med motorfordon vilket ökar tryggheten under verksamhetstid. Det är viktigt att se över att även alternativa vägar till den nya byggnaden blir säkra och att säkerhetsåtgärder så som bommar, skyltar, pollare etcetera införs vid behov för att öka tryggheten även utanför verksamhetstid. För att minimera risk att vändplanen inom planområdet används som avlämningszon av elever och barn både under skoltid, kvällar och helger behöver en lösning, med förslagsvis bom, ses över samt vägvisning till befintliga parkeringsplatser på angränsande fastighet.

Det är viktigt att tillkommande byggnadsverk uppförs med glaspartier mot gång- och cykelväg samt inte har några undanskymda vrån som kan utgöra tillhåll för att öka säkerheten och tryggheten inom området.

TRAFIK

Motortrafik

Antal bilar till och från planområdet bedöms öka något som en konsekvens av planförslaget men föreslås begränsas med exempelvis bom och bedöms därmed bli markant. Motorfordon ska hänvisas till befintlig parkering på angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 och planförslaget bedöms därmed bidra till en mer effektiv markanvändning och inte leda till ökat parkeringsbehov. I genomförandefasen är det viktigt att en omsorgsfull placering av RHP-plats ses över och förläggs i första hand så nära befintlig väg som möjligt.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen direkt påverkan på områdets gång- och cykelstråk. En konsekvens av planförslaget är ett ökat nyttjande av allmänna stråk, vilket bedöms vara positivt för folkhälsa och stadslivet.

Idag finns separata gångvägvägar till planområdet från pendeltågsstationen i norr och i väster. Från söder och öster nås planområdet med gång- och cykelväg.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

- Detaljplan S132, Haninge kommun, 1988-02-04
- Grundkarta, Haninge kommun, 2025-04-15
- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken, 2024-11-05
- Stadsutvecklingsplan, Haninge kommun, 2018
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Kulturmiljöprogram 2020-2030, Haninge kommun/WSP, 2019
- Cykelplan, Haninge kommun, 2018
- Avfallsplan 2021-2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021

UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Riskanalys, Handenterminalen Brandskyddslaget, 2023-10-13
- Idrottshall gestaltningsbilaga, Fojab, 2024-04-23
- Dagvattenutredning, Afry, 2024-04-26
- Komplettering PM Skyfall, Afry, 2025-04-25
- Fågelinventering, Afry, 2024-09-02
- Trädinventering, Afry, 2024-09-02

REGIONALA UNDERLAG

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050), Region Stockholm,

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelse- och stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun genom;

Maja Paripovic, planarkitekt
Habibi Ibrahim, dagvatteningenjör