

Detaljplan för Rudan 1:2  
Jordbro företagspark

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2017-05-12

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	13
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	15

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## UTREDNINGAR

I samband med planläggningen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning (Ramböll, 2012)
- Riskutredning (Norconsult, 2009)
- Arkeologisk utredning (Arkeologikonsult 2007: 2060)
- Översiktlig markteknisk undersökning (WSP, 2009)

## BAKGRUND

Den 3/3 1997 § 37 fick plan- och byggavdelningen i uppdrag av kommunstyrelseförvaltningen att ta fram detaljplan för fastigheten Rudan 1:2. En utökning av företagsparken har aktualiserats, mot bakgrund av det ökade intresse som finns hos företag att etablera sig i Jordbro.

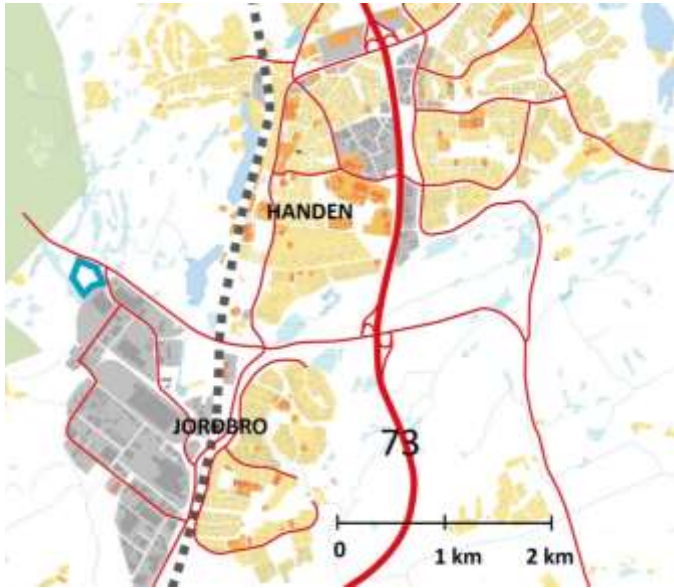
I planområdets direkta närhet planerar Trafikverket nya vägdragningen av Tvärförbindelse Södertörn och en vägplan är under framtagande. Syftet med planeringen av Tvärförbindelse Södertörn är en förbättrad vägförbindelse för motorfordon och cykel som ger förutsättningar för säkra, effektiva och hållbara resor och transporter över Södertörn från E4/E20 till riksväg 73 via Flemingsberg. I tvärförbindelse Södertörn ingår Södertörnsleden och påverkar därmed aktuellt planområde. En trafikplats utreds vid Jordbro företagspark för att möjliggöra koppling till industriområdet. En korridor skulle enligt Trafikverket ge goda förutsättningar för snabb regional stombusstrafik på Tvärförbindelse Södertörn. Tvärförbindelsen ska vara primärt stråk för tung trafik och primärled för farligt gods. Enligt preliminär tidplan planeras genomförandet av trafikplanen till år 2020.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark genom att medge industrimark på fastigheten Rudan 1:2. Utöver det syftar planförslaget till att säkerställa dagvattenhantering och buffertzoner mot Hanveden.

### Läge och areal

Föreslaget planområde är beläget i den nordöstra delen av Jordbro företagspark. Området, som utgör cirka 8,5 hektar, avgränsas i norr av Haningeleden, i nordväst av Sörmlandsleden, kraftledning och Hanveden, i söder av industri, i väst av en våtmark och i öst av Lillsjövägen (se sida 6).



Figur 1. Planområdets läge i Jordbro och i förhållande till Handen. Planområdet markerat med blå linje.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Hans Andersson Entreprenad AB samt Haninge kommun.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 är planområdet utpekade som en del av Jordbro företagsområde. Översiktsplanen beskriver företagsparkens läge som strategiskt invid Nynäsbanan, Tvärförbindelse Södertörn och Nynäsvägen med förbindelse till E4/E20 och väg 73.

Framtida utvidgning av företagsparken sker i dess nordvästra och nordöstra delar och översiktsplanen hänvisar till det för den nordvästra delen finns risk för konflikt med riksintresse för friluftslivet.

Utveckling av företagsområdet ska ske med hänsyn till skyddsområde för kommunens reservvattentäkt Hanveden och utveckling sker med hänsyn till detta.

## Planprogram för Jordbro företagspark

Programmets huvudsyfte är ett upprustningsprogram för företagsparken samt möjlig utökning av området. Upprustningsprogrammet föreslår åtgärder som leder till att företagsparken blir ett ännu bättre och mer attraktivt arbetsområde genom förslag till upprustning av gatumiljön med gatustandard, gång- och cykelvägar, gatuplanteringar. Planområdet ligger i förlängningen av Jordbro företagspark och föreslås i programmet som en utvidgning av Jordbro företagspark.

## Cykelplan 2010

I Haninge kommuns cykelplan, antagen av kommunfullmäktigt 2010-06-07, visas att en cykellänk går från det regionala cykelstråket, som sträcker sig via Jordbro och mot Handen, och längs med Lillsjövägen fram till planområdet. Längs med Haningeleden saknas enligt cykelplanen en cykellänk.

## Hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”<sup>1</sup>. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

## Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt men gränsar i öster till det tidigare detaljplanlagda området D18, Jordbro industri 7, fastställd 1989-06-19.

## RIKSINTRESSEN

Planområdet gränsar till Hanveden, som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

---

<sup>1</sup> Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET



Figur 2. Planområdet markerad med vit linje.

Planområdet omfattar cirka 8,5 hektar. För större delen av området har tillstånd till täkt- och återvinningsverksamhet för uttag av berg medgivits. Tillståndet medger rätt att ta ut berg till en nivå om cirka +50 samt att inom området återvinna rena schaktmassor och att uppställa ett asfaltverk. Enligt täktplanen ska markområdet vara i stort sett plant och i huvudsak ansluta till omgivande terrängs nivåer utan branta slänter efter att bergtäkten är uttagen.

Inom området har en korridor med vegetation och befintliga terrängförhållanden mot våtmark, Hanveden samt Sörmlandsleden sparats vid schaktningsarbetet i samband med täktverksamhet.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Inom planområdet finns en befintlig kontorsbyggnad. I anslutning till planområdets östra del finns industrier som till övervägande del består av stora hallbyggnader för lagerändamål.

## KULTURMILJÖ

### Fornlämningar

Planområdet innehåller de tidigare kända fornlämningarna Raä Österhaninge 263:1, 254:1, 590:1 och 590:2. Inför täktverksamheten har länsstyrelsen beslutat om förundersökningar över de delar av området som berörs av täktverksamheten. Dessa har berört såväl de kända fornlämningarna

som ytterligare, eventuella förekomster. Förundersökningarna har resulterat i slutundersökning och beslut om borttagande av Raä 263:1 och 264:1.

Vid arkeologisk förundersökning av Raä Österhaninge 590:1 och 590:2 från år 2007 (Arkeologikonsult 2007: 2060) påträffades varken anläggningar eller fynd. Raä Österhaninge 590:1 och 590:2 beskrivs i Riksantikvarieämbetets arkiv som undersökta och borttagna.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Inom planområdet finns vegetation mot våtmarksområdet i väster samt mot Hanveden i norr. Sydväst om planområdet finns mycket höga naturvärden av länsintresse i form av gammal, frisk barrskog som har värdefulla ekologiska strukturer, förekomst av signalarter och som klassats som nyckelbiotop av Länsstyrelsen (se orange markering i figur 2 ovan).

## REKREATION

Planområdet gränsar i väster till Hanvedens friluftsområde, som utgör riksintresse för det rörliga friluftslivet. Direkt väster om planområdet passerar Sörmlandsleden (se turkos linje i figur 2 ovan).

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Handen respektive Jordbro centrum med livsmedelsbutiker, specialbutiker, restauranger, apotek, bank, post med mera. Restauranger finns även i Jordbro företagspark.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

En cykelväg leder genom Jordbro företagspark, från Nynäsvägen till Haningeleden.

### Kollektivtrafik

Lokalbusslinjer finns i Jordbro företagspark som går till Jordbro centrum och Jordbro pendeltågsstation. Busshållplats finns på Lillsjövägen i nära anslutning till planområdet.

### Gatunät

Planområdet gränsar till Haningeleden, väg 259 som planeras byggas ut under beteckningen Tvärförbindelse Södertörn. Planområdet nås från Lillsjövägen. Idag nås Jordbrotippen, sydväst om planområdet, via Rudan 1:2.

### Parkering

Inom planområdet finns flertalet parkeringar tillhörande befintlig verksamhet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Enligt översiktlig markteknisk undersökning (WSP, 2009) som utförts för del av föreslaget planområde, överskrids halten av organiska ämnen, bly och zink riktvärdena för känslig

markanvändning. Jordproverna uppvisar tydligt förhöjda metallhalter jämfört med bakgrundsvärdena. Rekommendation från undersökningen är att områdena kan nyttjas för industriändamål om massorna som tippats i planområdets östra del inte flyttas.

### **Buller**

Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser såsom kontor men länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler. Byggnader ska utformas så att denna rekommendation hålls. Detta hanteras i bygglovsskedet.

### **Transporter med farligt gods**

Föreslaget planområde gränsar till Haningeleden som är primär transportväg för farligt gods och en riskanalys (Norconsult, 2009) har därför genomförts.

### **Trygghet**

Området kan utanför arbetstid upplevas otryggt och öde.

### **Radon och högspänningsledning**

Det finns inga kända förhöjda halter av radon i marken.

30 meter väster om planområdet passerar en kraftledning bestående av dubbla 220 kV-ledningar (se figur 2 ovan där kraftledningen är markerad med svart linje).

## **MARKFÖRHÅLLANDEN**

### **Geotekniska förhållanden jordart, avvattning (dagvatten), grundvatten, vattentäkt**

Föreslaget planområde består av berg. Marken kommer efter utsprängning att ligga på en nivå om +47 till +50 meter enligt täktplanen.



*Figur 3. Föreslaget planområde består av urberg och gränsar i söder till ett område som består av fyllning samt sand-grus och i öster av mark bestående av kärrtorv.*



Området ligger inom Husbyåns avrinningsområde. Den primära recipienten är den våtmark som ligger söder om planområdet och ansluter till ett dike genom företagsparken. Våtmarken mynnar i Nytorpsbäcken, som vid Åby övergår i Husbyån. Husbyån omfattas av miljö kvalitetsnorm med kvalitetskrav om att uppnå god ekologisk status år 2027 samt god kemisk status. Husbyåns ekologiska status klassas idag som otillfredsställande och dess kemiska status uppnås ej, främst med anledning av dess halter av kvicksilver.

Husbyån passerar grundvattentäkten vid Loviselund och rinner sedan genom Gullringskärrrets naturreservat, som är av riksintresse för naturvården.

Nytorpsbäcken, som redan idag är belastad, bedöms i princip kunna infiltrera aktuellt grundvattenmagasin. Bäckensamlar ytvatten från ett stort upptagningsområde som omfattar både industrimark, Jordbrotippen samt skogsbruk.

### **Sekundär skyddszon för grundvatten**

Planområdet gränsar till en föreslagen sekundär skyddszon för grundvatten. Då det finns en risk för att materia inom planområdet leder vatten in mot skyddszonen bör detta hanteras vid framtagande av dagvattenlösning och eventuell lagring av drivmedel, uppställning av fordon, kemikalier och sortering av avfall inom planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Ledningsnät**

Huvudledning för vatten och avlopp finns utbyggda inom företagsparken direkt sydväst om planområdet.

Inom företagsparkens utbyggda delar avvattnas ytvatten huvudsakligen via brunnar och diken till kommunens dagvattensystem, detta gäller även utloppet från våtmarken intill föreslaget planområde.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra en utökning av Jordbro företagspark genom att medge industrimark på fastigheten Rudan 1:2. Utöver det syftar planförslaget till att säkerställa dagvattenhantering och buffertzoon mot Hanveden.

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för industri, markerat med **J** och blå färg på plankartan samt teknisk anläggning för transformatorstation, markerad med **E<sub>1</sub>** och blå färg med plankartan.

På plankartan markeras gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen **användningsgräns**. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **egenskapsgräns**.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

Inom planområdet begränsas byggnadernas höjd genom **högsta totalhöjd**. Totalhöjden har i detaljplanen satts till 25 meter inom större delen av planområdet, samt för de delar som angränsar till Södertörnsleden respektive Sörmlandsleden till 15 meter.

För att säkerställa ett visuellt skydd mot Haningeleden, Sörmlandsleden och Hanvedens rekreationsområde föreslås vall med en höjd om 2 meter anläggas i plangränsen för blivande industrifastighet, vilket markeras med **vall** på plankartan. Vallarna utgör utöver visuellt skydd ett visst skydd mot buller och farligt gods.

## TILLGÄNGLIGHET

Marknivåer inom planområdet kommer efter täktverksamhetens avslutande ligga på en nivå mellan +47 och +50. Vid förprojektering av lokalgata fram till planområdet har tillgängligheten bedömts och en föreskriven marknivå för gatan regleras i plankartan.

I bygglovsskedet säkerställs tillgänglighetskrav gällande tillfart, placering av parkeringar etcetera.

## ALLMÄN PLATS

Inom planområdet säkerställs ett naturområde mot sankmarken i väster genom bestämmelsen **NATUR**. Naturområdet möjliggör även allmänhetens tillgänglighet från Lillsjövägen till Sörmlandsleden.

Befintlig tillfart från Lillsjövägen säkerställs genom bestämmelsen **LOKALGATA**.

## GATOR OCH TORG

Tillfart till fastigheten föreslås ske via Lillsjövägen och en lokalgata. Lokalgatan används idag som tillfart till fastigheten Jordbromalm 4:33.

## Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

## BULLER

Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser såsom kontor men länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler. Byggnader ska utformas så att denna rekommendation hålls. Detta hanteras i bygglovsskedet.

## TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

Planområdet gränsar till Södertörnsleden som är primär transportväg för farligt gods och en riskanalys (Norconsult, 2009) har därför genomförts.

I analysen beräknas den förväntade risknivån som orsakas av transporter med farligt gods för personer som vistas inom områdets utbyggnad och efter att Södertörnsleden har byggts ut. Riksknivån har jämförts med kriterier för värdering av risk som har tagits fram på uppdrag av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB).

Riskanalysen utgår från ett underlag kring beräknade trafikflöden år 2020. Sedan riskanalysen togs fram har beräknade trafikflöden för Tvärförbindelse Södertörn år 2045 beräknats i dess samrådshandling. Andel tung trafik motsvarar dock det underlag som riskanalysen utgår ifrån.

I riskutredningen ligger den framräknade risknivån på en nivå där riskerna betraktas som tolerabla, vilket innebär att rimliga riskreducerande åtgärder skall genomföras, varefter situationen kan tolereras.

En vall med minsta höjden 2 meter föreslås mellan vägen och planområdet genom bestämmelsen **vall**. Vallen minskar sannolikt att en olycka med lastbil med farligt gods leder till utsläpp. Dessutom minskar vallen konsekvenserna av eventuella utsläpp genom att den försvårar spridning av farliga gaser och vätskor in i området och skyddar området mot en del effekter av brand eller explosion inom vägområdet.

Ingen tät kontorsbebyggelse planeras inom 40 meter från fastighetsgräns mot vägen, vilket säkerställs med **prickad mark** (mark där byggnad inte får uppföras). Med en blandad industri- och kontorsbebyggelse med låg persontäthet krävs inga restriktioner inom planområdet.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

30 meter väster om planområdet passerar en kraftledning bestående av dubbla 220 kV-ledningar. Närmsta läge för industribyggnad är 50 meter från ledningen, vilket säkerställs med **prickad mark**. Enligt Elsäkerhetsverket (föreskrift ELSÄK FS 2008:1) ska ett säkerhetsavstånd från elledning med 245 kV vid brandfarliga varor vara 45 meter och vid explosiva varor 100 meter.

Magnetfält kan uppstå med långa sammanhängande metallstaket och byggnader med plåtfasader och plåttak i nära anslutning till ledningarna. Staket och långa plåtbyggnader kan behöva sektioneras med mellanliggande isolering alternativt jordning av staket. Kontakt tas med Svenska Kraftnät i samband med byggnation nära ledningarna.

## RADON

Det finns inga kända förhöjda halter av radon i marken. I bygglovsskedet ska närmare uppgifter om eventuell radonförekomst tas fram inför val av grundläggningssätt.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslaget planområde består av urberg, marken kommer efter utsprängning att ligga på en nivå om +47 till +50 meter enligt täktplanen.

I bygglovsskedet ska detaljerade geotekniska data tas fram inför val av grundläggningssätt.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Ramböll, 2012) med syfte att klargöra möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten samt föreslå principer för dagvattenhanteringen inom området. Utredningen har även sett över konsekvenser på mottagande recipient.

### Lokalt omhändertagande av dagvatten

Marken består till stora delar av berg i dagen. Marken är inte sättningskänslig och grundvattensänkning inom området bedöms inte vara aktuell. Att anordna fördröjningsmagasin inom området bedöms ha en begränsad effekt.

### Översvämning

Risken för översvämning inom själva området bedöms som begränsad då området har god avrinning mot omgivningen. Våtmarken, som utgör primär recipient har en stor kapacitet att utjämna dagvatten från området.

### Rening

Då detaljplanen medger industriändamål kommer det finnas ett stort behov av rening av dagvatten. Den primära reningen av dagvattnet sker i olje- och slamavskiljare på kvartersmark. Efterpolering och rening av näringsämnen sker i den befintliga våtmarken.

### Flöden från föreslaget planområde

I dagvattenutredningen har flöden efter exploatering samt behov av utjämningsvolym beräknats. Beräkningarna visar att avrinningen kommer att öka efter exploatering. I utredningen görs bedömningen att den befintliga våtmarken inte kommer att påverkas av ökningen. Flöden till befintligt dagvattensystem kommer att regleras genom utloppsanordning från våtmarken.

### Ledningsnät

Vatten- och avloppsledningar förläggs i sydvästlig riktning utefter planområdets gräns, ner till befintliga ledningar i områdets sydliga hörn. Detta alternativ möjliggör att spillvattnet kan ledas med självfall hela sträckan.

Det finns även möjlighet att ansluta dagvattenledning från våtmarksområdet till befintligt dagvattennät.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

### Miljökvalitetsnormer

Luftkvaliteten i området bedöms vara påverkad av pågående täktverksamhet, närhet till trafik och industriområde. Buller förekommer idag från industriområdet, täktverksamhet på fastigheten och från trafik på Södertörnsleden. Utsläpp av växthusgaser och buller förväntas öka med förväntad ökning av trafikrörelser och etablering av ny verksamhet, hur mycket är svårt att bedöma eftersom det beror av vilken typ av verksamhet som kommer etableras. Påverkan på luftkvaliteten bedöms bli något negativ.

Den primära recipienten är den intilliggande våtmarken som mynnar i Nytorpsbäcken som så småningom övergår i Husbyån vilken utgör en vattenförekomst enligt vattendirektivet. Husbyån omfattas av miljökvalitetsnorm med kvalitetskrav om att uppnå god ekologisk status år 2027 samt god kemisk status. Husbyåns ekologiska status klassas idag som otillfredsställande och dess kemiska status uppnås ej, främst med anledning av dess halter av kvicksilver.

Det föreligger ett stort behov av rening, eftersom fastigheten kommer användas för industriändamål och kan påverka recipient med miljökvalitetsnorm. Inom fastigheten föreslås rening ske i olje- och slamavskiljare på kvarteretsmark. Planområdet föreslås anslutas till ny dagvattenledning, fördröjas och renas i våtmarken, och ledas vidare till befintligt dagvattennät.

### Stadsbild

Planområdet är på grund av täktverksamhet under förändring, och det som tidigare utgjort en höjd kommer att vara i samma nivå som omkringliggande mark. Området kommer utgöra en entré till företagsparken.

### Kulturmiljö

#### Fornlämningar

Inom området har funnits ett flertal fornlämningar. Fornlämningarna har undersökts och skyddet enligt kulturminneslagen har tagits bort.

### Natur och landskapsbild

#### Landskap, mark och vegetation

I nuläget sker bergtäktverksamhet på fastigheten (med tillstånd till juni 2017), området kommer att plansprängas ned till höjder som motsvarar tomtmarken direkt söder om fastigheten och därmed förändras områdets terräng. Direkt söder om planområdet finns kärrskog som ansluter

till öppen myr (Länsstyrelsens sumpskogsinventering). Området söder om planområdet består av sankmark. I planområdets närhet har även mycket höga och höga naturvärden identifierats (Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering). Det finns inga dokumenterade hotade eller sällsynta arter inom området, men troligen i närområdet då planområdet gränsar till Hanveden och våtmark. Exempelvis kan kärrskogen vara värdefull häckningsplats för skogsfågel.

Om fastigheten bebyggs och hårdgörs i kantzonerna mot kringliggande biotoper kan naturvärden i dessa ta skada. Om buffertzonen mot Hanvedenkilen inte hålls flyttas gränsen för störning längre in i Hanvedenkilen. Det är betydelsefullt ur naturvärdessynpunkt att behålla buffertzoner mot kärrskog i söder och Hanveden i väster.

### **Rekreation**

Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv: Ågesta-Lida-Riksten. Sörmlandsleden går nordväst om planområdet. Eftersom planområdet redan är ianspråktaget för täktverksamhet bedöms förslaget inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Tidplan

Plansamråd: kvartal 2 2017

Granskning: kvartal 4 2017

Stadsbyggnadsnämndens godkännande: kvartal 1 2018

Kommunstyrelsens antagande: kvartal 1 2018

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

### Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Bygglov kan tidigast beviljas av Haninge kommuns bygglovsenhet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

#### **Huvudmannaskap för allmän platsmark**

Haninge kommun blir huvudman för lokalgata och parkmark och ansvarar för utförande och framtida drift och underhåll.

#### **Huvudmannaskap för kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

En förprojektering för utbyggnaden av gator samt vatten och avlopp har arbetats fram under planprocessen.

Parkering för framtida verksamheters behov anordnas inom kvartersmark.

## Vatten och avlopp

Haninge kommun kommer att vara huvudman för vatten- och avloppsanläggningarna. Huvudmannen är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut fram till fastighetsgränsen samt ansvarar för framtida drift och underhåll.

Planområdet kommer att VA-försörjas genom utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Kommunen lägger en anslutningspunkt i områdets sydvästra hörn. Befintliga ledningar leds via ledningsrätt över fastigheten Jordbromalm 4:43.

Dagvattenhantering för industriområdet ska följa kommunens dagvattenpolicy, som bland annat anger att dagvattnet så långt som möjligt ska omhändertas lokalt på fastigheten.

## Övriga ledningar

Respektive ledningsägare för till exempel el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten, vilket sker genom samordning med kommunen när nedgrävning av vatten- och avloppsledningar och vägutbyggnaden sker.

## El/energi

E-områden reserveras för tekniska anläggning, transformatorstation. Respektive ledningshavare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst. Vattenfall ansvarar för anläggande av transformatorstationerna.

Planområdet ska kunna anslutas till kommunens fjärrvärmesystem efter det att ledningar dragits fram till planområdet.

## AVTAL

Exploateringsavtal som reglerar vilken mark som ska överföras mellan exploitören och Haninge kommun kommer att tas fram.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering mm.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren.

Haninge kommun ska reglera över ett markområde av fastigheten Jordbromalm 6:2 till Rudan 1:2 och i gengäld ska Haninge kommun lösa in mark från Rudan 1:2 för den kommunala vändplanen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av avgifter för vatten- och avlopp, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten för vatten- och avlopp i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare



åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande taxa för vatten- och avlopp. Se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)) för mer information.

Övriga kostnader som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader står fastighetsägaren för.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Anesäter Olsson

Karin Österdahl

Camilla Kostamo

Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

VA-projektledare VA, Stadsbyggnadsförvaltningen