

Detaljplan för Åby 1:39 m.fl.  
Västerhaninge

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

2022-04-14

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

## UTREDNINGAR

- Solstudie (2022-03-18), *Strategisk arkitektur*
- Gestaltungsstudie (2021-10-12), *Strategisk arkitektur*
- Mobilitetsutredning (2021-10-11), *Tyréns*
- Dagvattenutredning (2021-08-31), *Geosigma AB*
- Trafikbullerutredning (2021-06-09), *Efterklang AB, part av AFRY AB*
- Vibrations- och stömljudutredning (2021-06-09), *Efterklang AB, part av AFRY AB*
- Geoteknisk utredning *PM* (2020-06-15), *MUR* (2021-02-11), *Sweco Civil AB*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	3
INLEDNING .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	17
DETALJPLANENS KONSEKVENSER .....	38
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	47
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	52

## SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade den 24 september 2018 § 196 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Åby 1:39 med flera, som utreder möjligheten till bostäder med verksamheter och förskola. Förutom fastigheten Åby 1:39 och del av kommunens fastighet Åby 1:49, som är parkmark, omfattar det föreslagna detaljplaneområdet även Tornbergets fastighet Åby 1:148 med förskola.

Detaljplaneområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är beläget cirka 600 meter norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstation.

Detaljplanearbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploatören, Oiger Stockholm I AB. Planförslaget möjliggör en byggnation med cirka 160 bostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna samt en förskola. Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i RUF5, Översiktsplan 2030 samt Västerhaninge utvecklingsprogram. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



# INLEDNING

## BAKGRUND

Den 12 november 2015 inkom Oiger Stockholm I AB med en ansökan om planbesked. Syftet med förfrågan var att utreda möjligheten för byggnation av bostäder inom fastigheten Åby 1:39.

Den 24 september 2018, § 196 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Åby 1:39 m.fl. som möjliggör bostäder med verksamheter och förskola.

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Åby 1:39, Åby 1:148 och del av Åby 1:49. Åby 1:39 inrymmer ett flertal enplansbyggnader, innehållande en livsmedelsbutik med tillhörande inlastning och kundparkering, samt en samlingslokal för hyresgästföreningen. Åby 1:148 inrymmer en förskola. Fastighet Åby 1:49 idag obebyggd och utgörs av parkmark.

Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploitören, Oiger Stockholm I AB.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med verksamheter i bottenvåning och förskola på platsen. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och smälta in väl med sin omgivning och på så vis skapa ett attraktivt gaturum och en attraktiv serviceknutpunkt i Åbyområdet. Syftet är även att möjliggöra för en flytt av befintlig gång- och cykelväg genom området, till att gå längs med den östra delen av detaljplaneområdet

## LÄGE OCH AREAL



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

Detaljplaneområdet utgör cirka 1,2 hektar och ligger cirka 600 meter norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstation. Detaljplaneområdet gränsar till privata fastigheter med bostäder i både norr, väst och öst. Den södra gränsen av detaljplaneområdet angränsar till lokalgatan Ringvägen (se Figur 2 nedan).

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Åby 1:39 som ägs av Oiger Stockholm I AB, fastigheten Åby 1:148 som ägs av Tornberget Fastighetsförvaltning AB, samt en del av fastigheten Åby 1:49 som ägs av Haninge kommun.



Figur 2. Bilden visar vilka fastigheter som ingår i detaljplanen (inom röd markering).

## 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 standardförfarande enligt PBL 2010:900.

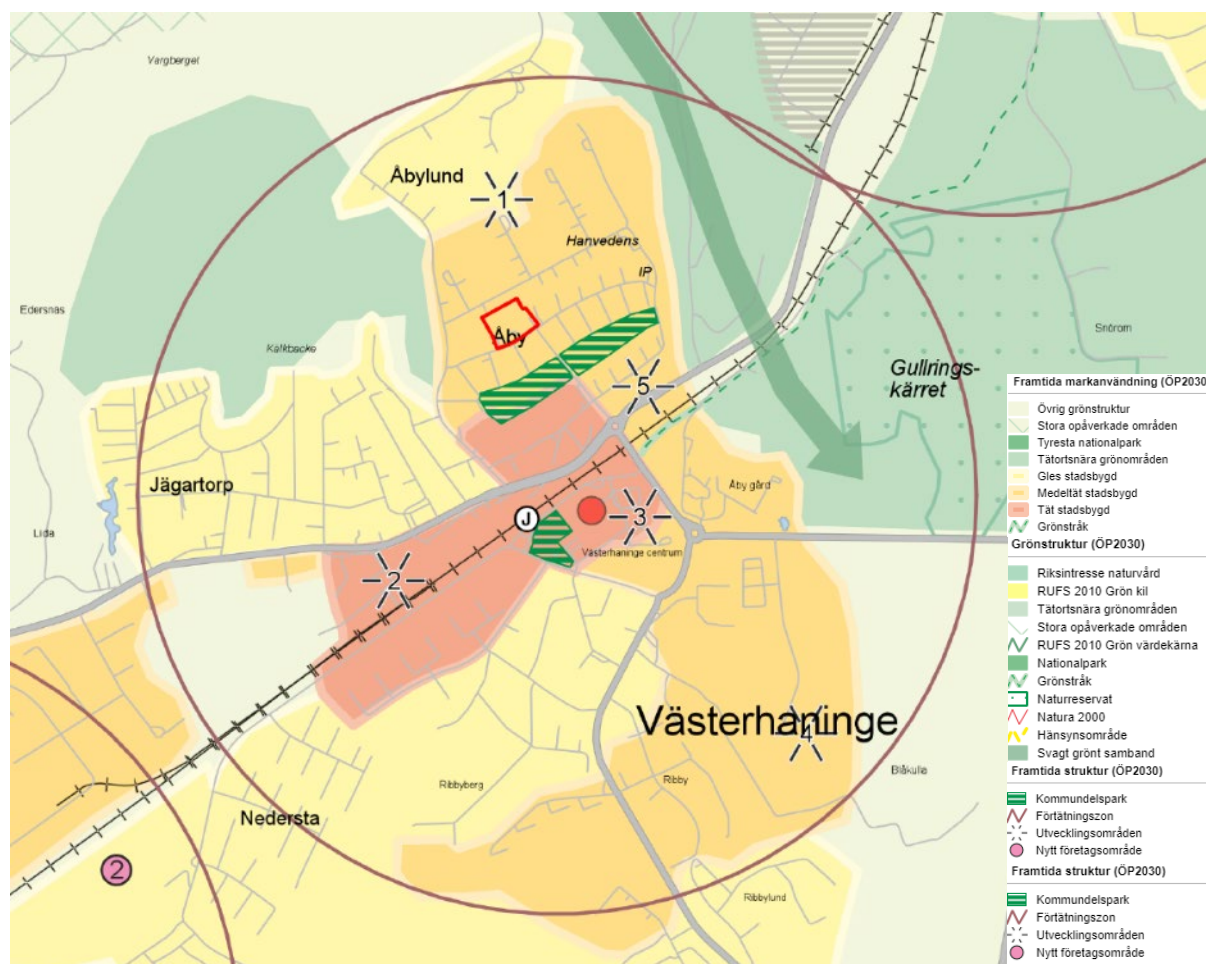
Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i granskningskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se/plan](http://www.haninge.se/plan)).



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens gällande översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, ligger detaljplaneområdet inom Västerhaninges förtätningszon. Ytterligare bebyggelse i Västerhaninge ska enligt översiktsplanen placeras centralt i kollektivtrafikhöga lägen, främst intill befintlig bebyggelse. Enligt översiktsplanen eftersträvas ”medeltät stadsbyggnad” i området vad gäller framtida markanvändning. Detaljplaneområdet ligger inom ett av Västerhaninges utvecklingsområden, nummer 1 enligt översiktsplanen nedan benämnd Åbylund. I översiktsplanen beskrivs att i Åbylunds bostadsområde och centrala Åby bör möjligheten att förtäta med flerbostadshus prövas utmed huvudgatorna och längs vägar som i dag endast har bebyggelse på ena sidan. Detaljplanen bedöms uppfylla översiktsplanens mål eftersom detaljplaneområdet är utpekade som ett utvecklingsområde där det finns möjlighet att förtäta med flerbostadshus.



Figur 3. Utdrag ur översiktsplan 2030. Detaljplaneområdet visas inom röd markering.

## UTVECKLINGSPROGRAM

Västerhaninges utvecklingsprogram antogs av kommunstyrelsen den 10 december 2012. Enligt utvecklingsprogrammet bör centrumkärnan utvecklas till en tätare stadsmiljö med mångfunktionell blandning av bostäder, verksamheter, arbetsplatser med mera. Utvecklingsprogrammet behandlar också vissa intilliggande områden och centrumkärnans koppling till dessa områden. I den fortsatta



utvecklingen av Västerhaninge är det därför enligt utvecklingsprogrammet viktigt att säkerställa och förbättra kontakterna från den centrala kärnan i riktning mot viktiga målpunkter. Viktiga målpunkter är bland annat naturområden som Hanveden, och kopplingen kan förstärkas genom att cykelnätet och gångvägar blir mer sammanhållet. Det aktuella detaljplaneområdet är ur ett strategiskt perspektiv centralt placerat i Västerhaninge, cirka 600 meter från pendeltågstationen varför det lämpar sig väl för förtätning med bland annat bostäder på platsen. Detaljplaneområdet möjliggör för förtätning med flerbostadshus utmed en huvudgata samt en gång- och cykelbana genom området. Planförslaget bedöms vara i linje med utvecklingsprogrammet.

## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Detaljplaneområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av två detaljplaner, S102 och D165. Stadsplan S102 antogs 1980 och reglerar markanvändningen till handelsändamål, livsmedelsbutik med tillhörande parkering, bostadsservice (barnstuga, samlingslokaler) och kvarterstgård, samt en del för park och en del för bostäder. Detaljplan D165 norr om detaljplaneområdet, antogs 2005 och reglerar användningen bostäder.



Figur 4. Gällande detaljplan S 102, fastställd 1980. Detaljplaneområdet markerat med röd linje. Haninge kommun.



Figur 5. Gällande detaljplan D 165, fastställd 2005. Detaljplaneområdet markerat med röd linje. Haninge kommun.

## REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUFSS 2050)

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

## RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplaneområdet är beläget på en vattendelare som avgränsar Vitsåns (SE655625-163078) respektive Husbyåns (SE655850-163256) avrinningsområde samt på Jordbromalms grundvattenförekomst. Detaljplaneområdets recipient är därmed både Vitsån, Husbyån och Jordbromalm. Husbyån och Vitsån mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån, Vitsån och Horsfjärden har miljö kvalitetsnorm (MKN) för god ekologisk status med tidsfrist till 2033. Husbyån har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver (Hg), samt polybromerade difenyletrar (PBDE). Vitsån uppnår inte en god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade difenyleter (PBDE). Vidare anses den ekologiska statusen i Vitsån vara måttlig med avseende på morfologiskt tillstånd och kontinuitet i vattendraget. Vitsån anses vara påverkad av utsläpp från punktkällor (reningsverk och deponier) samt diffusa källor (urban markanvändning, jordbruk, transporter etc). Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av överallt överskridande ämnen (TBT, PBDE och kvicksilver). Jordbromalms grundvattenförekomst har enligt senaste klassning god ekologisk status och god kemisk status.

## DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

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

## 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 lagespecifika 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 önskad 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 Haninge kommuns *Cykelplan*, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-07 löper ett lokalstråk inom detaljplaneområdet som förbinder områdena Åby och Åbylund..

## KOMMUNALA MILJÖMÅL

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

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämrats inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

---

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

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet ligger i norra Västerhaninge, norr om Ringvägen, i gränsen mellan bostadsområdena Åby och Åbylund. Inom detaljplaneområdet finns idag en förskola, en livsmedelsbutik, ett gångstråk med gång- och cykelväg och drygt 75 parkeringsplatser.



Figur 6. Foton tagna inom detaljplaneområdet. Haninge kommun.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Detaljplaneområdet utgörs främst av enplansbyggnader som består av en förskola, en livsmedelsbutik med tillhörande inlastning och kundparkering, en samlingslokal för hyresgästföreningen och ett gångstråk. Direkt norr om detaljplaneområdet finns bebyggelse från 2000-talet i form av tre punkthus med 4 våningar. Detaljplaneområdet gränsar i söder till Ringvägen. Öster, väster och söder om detaljplaneområdet finns bebyggelse från 1950- och 60-talet i form av flerbostadshus med 3-4 våningar där bebyggelsen har en modernistisk utformning med bred förgårdsmark som innehåller parkering.

## KULTURMILJÖ

Detaljplaneområdet ligger i angränsning till en av Västerhaninges identifierade värdefulla kulturmiljöer i en kulturmiljöinventering för Västerhaninge från 2018. Området är Åby med klassiska lamellhus från 1950- och 1960-talet och enligt kulturmiljöinventeringen utgör Åbyområdet ett *väl gestaltat exempel på den sena modernismens folkbemsarkitektur med en fullt utvecklad grannskapsplanering och en pedagogiskt redovisad övergång till 1960-talets parallella lamellbus*. Själva detaljplaneområdet bedöms inte utgöra värdefull kulturmiljö.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet.

## NATURVÄRDEN

Det finns inget angivet naturvärde inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

## REKREATION

I gällande detaljplan är en mindre yta planlagd för park, denna består av ett gångstråk med tillhörande träd och gräsytor samt en grusad yta i norr. Den grusade ytan har använts till tillfällig parkering. Grönstråket erbjuder vissa möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Cirka 100 meter söder om detaljplaneområdet ligger Åbyparken, en park som har goda möjligheter för såväl lek och spel som avkoppling. Hanvedsskogen är belägen cirka 150 meter väster om detaljplaneområdet och nås enkelt via Ringvägen. Hanvedsskogen är ett mycket välanvänt rekreations- och naturområde med pulkabacke och upptrampade stigar i kuperad terräng. Hanveden är en så kallad värdekärna för djur- och växtliv och är ett stort grönområde på Södertörn med tränings- och vandringsleder samt skidspår på vintern.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Detaljplaneområdet inrymmer idag en livsmedelsbutik och en förskola. Söder om detaljplaneområdet ligger Åbyvägen där det finns restaurang, café, kiosk och ett antal olika mindre verksamheter. Drygt 600 meter från detaljplaneområdet ligger Västerhaninge centrum med buss- och pendeltågsstation samt ett stort utbud av handel och service. Cirka 1 kilometer norr om detaljplaneområdet ligger Jordbro företagspark med ett flertal arbetsplatser.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Ett lokalt cykelstråk löper inom detaljplaneområdet från Åbyvägen till Åbylund. Det regionala cykelstråket passerar cirka 300 meter söder om detaljplaneområdet.

### Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet har god kollektivtrafikförsörjning i form av närhet till buss- och pendeltågsstation. Till närmaste busshållplats från detaljplaneområdet är det endast cirka 50 meter. Lokala busslinjer stannar med 8-12 minuters intervall i rusningstrafik. Cirka 500 meter från detaljplaneområdet ligger Västerhaninges bussterminal och pendeltågsstation. Pendeltågen går till

och från Västerhaninge in mot Stockholm City med kvartstrafik, och går till och från Västerhaninge centrum och söderut mot Nynäshamn med en halvtimmestrafik.

## Gatunät

Detaljplaneområdet nås med fordon via Ringvägen som löper söder om detaljplaneområdet. Ringvägen går genom större delen av Åbyområdet. Närmaste väg till Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen är via Åbyvägen. Åbyvägen ligger precis sydost om detaljplaneområdet. Via Åbyvägen går det att ta sig till fots från detaljplaneområdet till Västerhaninge station och centrum. Enligt kommunens trafikmätningar från 2017 passerade det cirka 4633 fordon på Åbyvägen per vardagsdygn med 8% andel tung trafik, och cirka 1920 fordon på Ringvägen per vardagsdygn med 8% andel tung trafik. Björnvägen, strax norr om detaljplaneområdet har dygnsrörelser på 749 fordon med 17% andel tung trafik. Enligt trafikbullerutredningen som har tagits fram inom detaljplanelarbetet (*Efterklang AB, part av AFRY AB. 2021-06*), sker en beräknad trafikökning för nuläget på 1,5 % per år, vilket innebär att det skulle bli en ökning till 6250 fordon per dygn år 2040 på Åbyvägen, 2600 på Ringvägen och 1000 på Björnvägen.

## Parkering

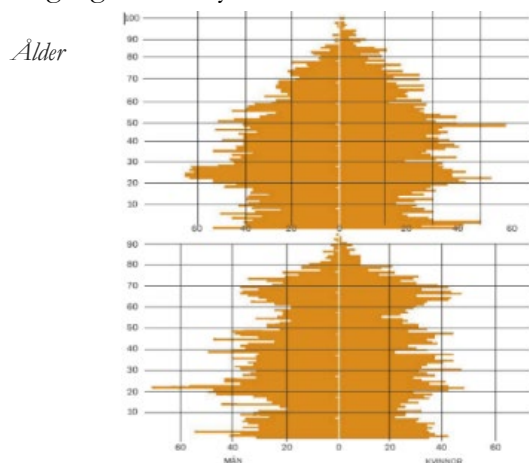
Inom detaljplaneområdet finns idag totalt 75 parkeringsplatser. 44 parkeringsplatser är reserverade för föreningslokaler/samlingslokaler, 25 stycken är kundparkering för handel och 6 stycken för förskolan.

## SOCIAL MILJÖ

För hela Västerhaninge är bostads- och upplåtelseformerna jämnt fördelade mellan småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Demografin mellan norra och södra Västerhaninge skiljer sig en del då norra delens befolkning har en större andel i yngre åldersgrupp, där den vanligaste ålderskategorin är mellan 20 och 30 år. Demografin i södra delen av Västerhaninge är till stor del jämfördelad avseende ålder och kön.

Inom detaljplaneområdet finns en livsmedelsbutik som idag är en viktig målpunkt för många invånare i Åby och Åbylund. Åbyparken som ligger cirka 100 meter från detaljplaneområdet fungerar som en rekreationspark och ger även möjligheter till lek och aktiviteter.

En gång- och cykelväg löper inom detaljplaneområdet vilket gör detaljplaneområdet tillgängligt för fotgängare och cyklister. Den förbinder områdena Åby och Åbylund.



Figur 7. Befolkningsstruktur efter kön och ålder från år 2014. Övre illustration visar Västerhaninge nordväst och nedre illustration visar Västerhaninge sydost. Källa: Region Stockholm och SCB



## Barnperspektiv

Inom detaljplaneområdet finns idag en förskola som är en ekonomisk förening och drivs som ett föräldrakooperativ. Nuvarande förskola har en friyta på cirka 40 kvadratmeter per barn för förskolan med två avdelningar. I närområdet ligger Åbyskolan som har undervisning för F-6. Drygt 200 meter väster om detaljplaneområdet ligger den kommunala förskolan Vargberget.

Inom detaljplaneområdet finns parkmark, denna bedöms inte ha mycket rekreativvärde. Cirka 100 meter från detaljplaneområdet finns en kommunal park, Åbyparken, som innehåller lekplats för barn.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga kända eller misstänkta markföroreningar inom detaljplaneområdet.

### Buller och vibration

Detaljplaneområdet är utsatt för visst trafikbuller från Ringvägen. En bullerutredning som är gjord på väg och järnvägsnätet 2020 visar på bullernivåer mellan 45-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom detaljplaneområdet.



Figur 8. En bullerkartering över området, 2020. Haninge kommun

### Radon

Enligt den geotekniska utredningen som utfördes av *SWECO Civil AB*, 2020-06-12, finns det viss risk att marken är radonfarlig eftersom jorden utgörs av åsmaterial och grundvattenytan ligger djupt.

## Översvämning och skredrisk

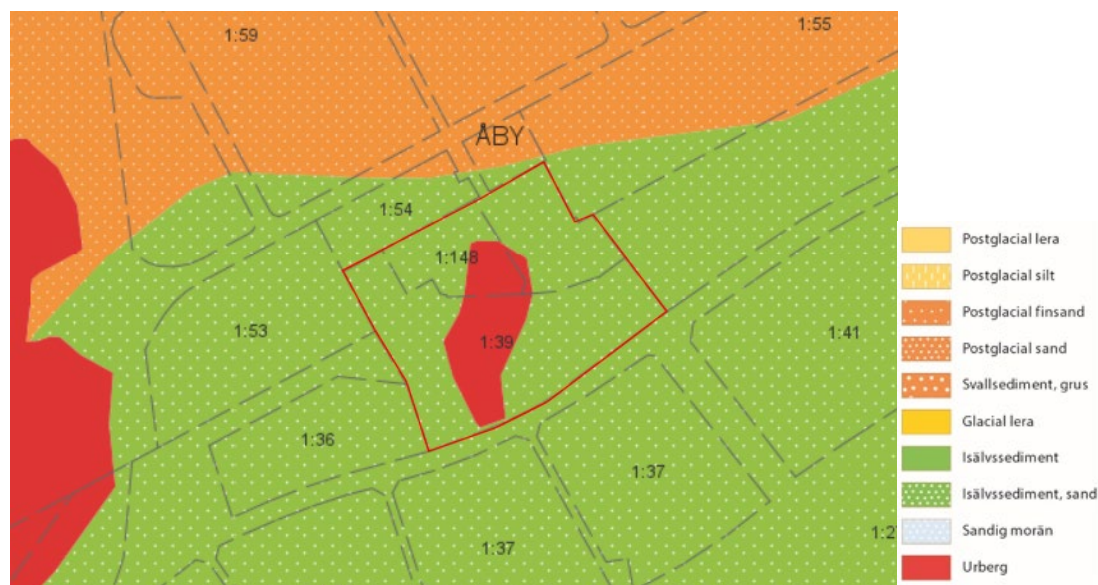
Enligt Klimat- och sårbarhetsanalys (IVL 2013) ligger detaljplaneområdet i en sänka. Detaljplaneområdet är i huvudsak en plan yta där marknivån varierar mellan +38,4 och +42,2. De högsta marknivåerna ligger i den sydvästra delen och i mitten av detaljplaneområdet. Det finns ingen del av detaljplaneområdet med risk för översvämning vid kraftig nederbörd enligt översiktlig Skyfallsanalys, DHI/Structor 2014 och Länsstyrelsens lågpunktskartering 2020.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts med jordbergsondering i sju punkter utspridda i området. I fem sonderingspunkter har också jordprover tagits med jordskruv. Undersökningen bekräftar SGU:s jordartskarta, vilket innebär att marken utgörs av isälvsediment av sand och berg i dagen. Risk för skred och ras är låg och marken bedöms inte vara sättningkänslig.

Detaljerade geotekniska förhållanden går att utläsa i *PM/Geoteknikrapport utförd av Sweco Civil AB, 2020-06-12*.



Figur 9. Detaljplaneområdet markerat med röd linje på utdrag ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000 Grönprickig yta utgörs av isälvsediment sand, röd yta av berg i dagen och orangeprickig av postglacial sand eller grus.

### Vattenskyddsområde

Detaljplaneområdet är beläget ovanpå grundvattenförekomsten Jordbromalm, till vilken Hanvedens grundvattentäkt tillhör (Haninge kommuns reservvattentäkt), vars kvantitativa samt kvalitativa status beror av mängd samt kvalitet på grundvattnet. På grund av detta bör infiltration av dagvatten till underliggande mark endast ske från mindre förorenade ytor. Infiltration från mer förorenade ytor bör undvikas så långt det är möjligt för att förhindra föroreningsspridning till grundvattenförekomsten Jordbromalm (för bibehållen kvalitativ status), samtidigt som grundvattenbildningen inom utbredningsområdet i möjligaste mån bör förbli opåverkad (för bibehållen kvantitativ status).

Detaljplaneområdet omfattas dessutom av Åby vattenskyddsområde och ingår i skyddsområdets sekundära skyddszon. Att planområdet ingår i den sekundära skyddszonen påverkar enligt de formella skyddsföreskrifterna inte dagvattenhanteringen i särskilt hög grad. Dock förordas inte en hög grad av infiltration (och perkolation ner till grundvattnet) från trafikbärande ytor.

En utförligare beskrivning av detta finns i dagvattenutredningen som gjorts, se *Dagvattenutredning, 2021-08-31, Geosigma AB*.

### Grundvatten

Detaljplaneområdet ligger inom grundvattenförekomst Jordbromalm (SE656020-163276) som bedöms ha en god kvalitativ respektive kvantitativ status, men det finns risk för en försämrad status från förhöjda halter av PAH samt klorid (från vägsalt), med konsekvenser som förhöjda halter av miljögifter (Vatteninformationssystem, VISS).

Under den geotekniska utredningen som utfördes av *SWECO Civil AB, 2020-06-12*, har ett grundvattenrör varit nedsatt och totalt 3 grundvattenmätningar gjordes som visade att det är torrt vid 7 meter från markytan.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom fastighet Åby 1:39 ligger enskilda VA-ledningar. Trycknivån i detaljplaneområdet varierar mellan ca +79 och +85 meter över nollplanet. För högre bebyggelse behöver tryckstegringen ökas med hjälp av tryckstegringsstation med enskilt huvudmannaskap inom kvartersmark.

### Övriga ledningar

El, fjärrvärme, fibernät, tele och bredband finns utbyggt inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Inom detaljplaneområdet finns idag ett flertal servitut och ledningsrätter.

### Dagvattenhantering

Detaljplaneområdet ingår i de två avrinningsområdena Vitsån och Husbyån. Båda avrinningsområdena mynnar i Horsfjärden. Baserat på vattendelarens placering enligt SMHI (2020) så dränerar den sydvästra delen av detaljplaneområdet mot Vitsån, och den nordöstra delen mot Husbyån.



Figur 10. Vattenförekomst avrinningsområden ytvatten inom detaljplaneområdet. VISS 2020.

Vitsån, Husbyån samt Horsfjärden utgör vattenförekomster och omfattas av kvalitetskrav, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN) i enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten och vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Detaljplaneområdet avrinner via dagvattenledningar.

Brunnar finns längs Ringvägen strax utanför de sydöstra och sydvästra hörnen av detaljplaneområdet samt på Björnvägen norr om detaljplaneområdet.

### **Avfall**

En återvinningsstation för tidningar, glas-, kartong-, metall- och plastförpackningar ligger inom detaljplaneområdet.

I Jordbro företagspark som ligger cirka 2 kilometer från detaljplaneområdet finns en av Haninge kommuns återvinningscentraler, där bland annat brännbart, schaktmassor, trävirke, metall, trä och grenar samt farligt avfall omhändertas. På denna återvinningscentral finns också insamlingsbehållare för insamling av kläder och textilier.



# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

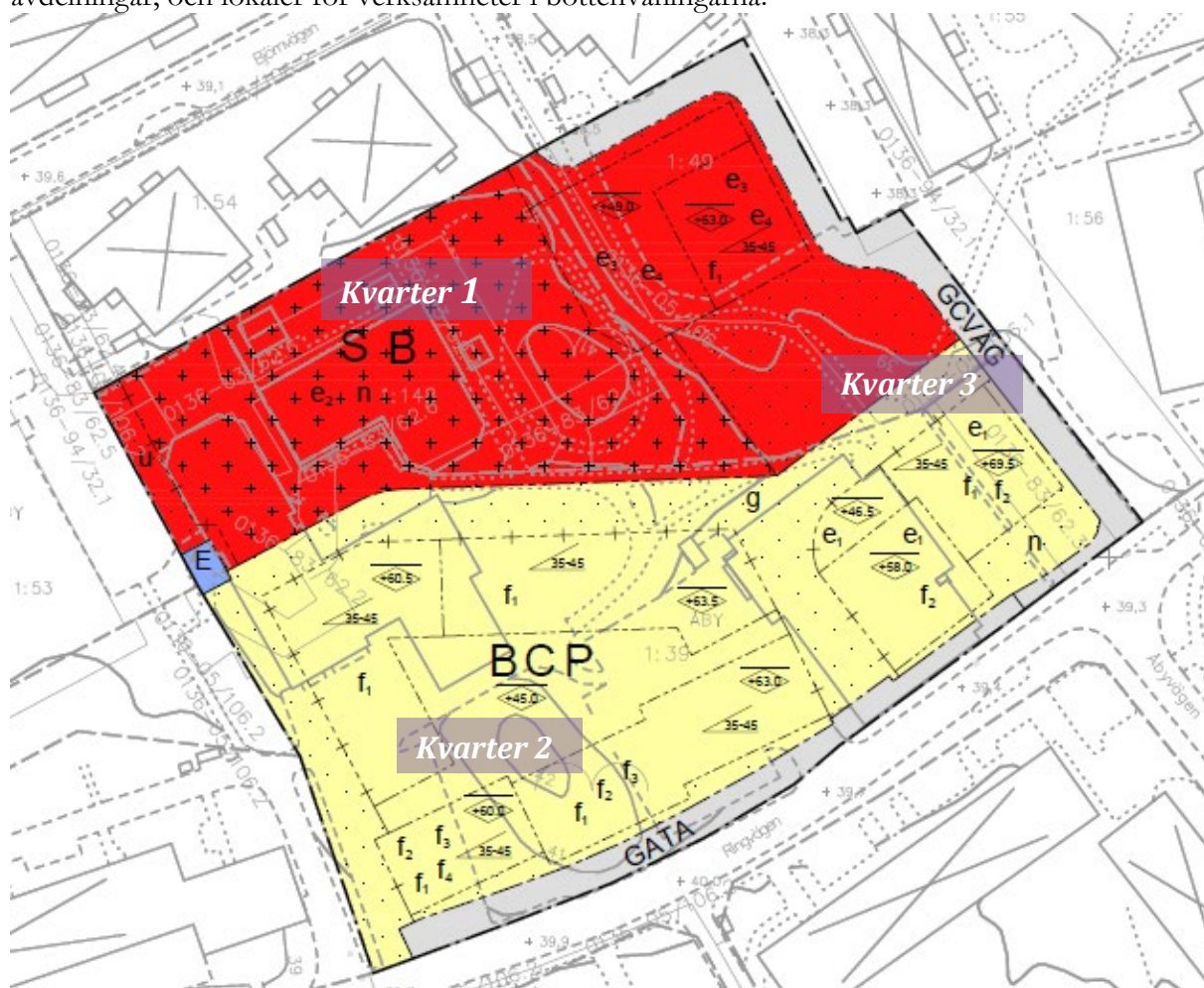
## ALLMÄNT

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge möjligheter för förtätning med bostäder, med verksamheter i bottenvåning och förskola, vilket är i enlighet med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska tillkommande bebyggelse planeras centralt och i kollektivtrafikhärlägen, främst intill befintlig bebyggelse. Detaljplaneområdet ligger inom Västerhaningens förtättningszon. Enligt översiktsplanen eftersträvas "medeltät stadsbyggnad" i området vad gäller framtida markanvändning. I Åbylunds bostadsområde och centrala Västerhaninge ska möjligheterna för förtätning med flerbostadshus utmed huvudgatorna utredas enligt översiktsplanen. Planförslaget är i linje med detta och medför en förtätning kring Ringvägen som är en av huvudgatorna i Åbylund. Ny detaljplan möjliggör för bostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna samt en förskola.

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att det tillskapas byggrätter som möjliggör uppförande av bostäder med verksamheter i bottenvåning och förskola. Byggnationen inom detaljplaneområdet bedöms sammanlagt kunna inrymma bostadsbebyggelse om cirka 160 lägenheter, en förskola med sex avdelningar, och lokaler för verksamheter i bottenvåningarna.



Figur 11. Föreslagen plankarta över detaljplaneområdet. Bostadskvarteren är numrerade 1-3.

## Bostäder

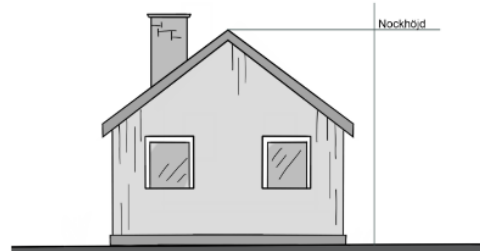
Detaljplanen möjliggör cirka 160 bostäder i form av flerbostadshus som regleras med användningsbestämmelse Bostäder (**B**) i detaljplan, dessa fördelas i tre bostadskvarter, kvarter 1, kvarter 2 och kvarter 3 enligt illustrationsplanen nedan.



Figur 12. Illustration av situationsplan som visar möjlig placering av flerbostadshus och parkeringsplatser samt antal våningar som detaljplanen möjliggör för. (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18)

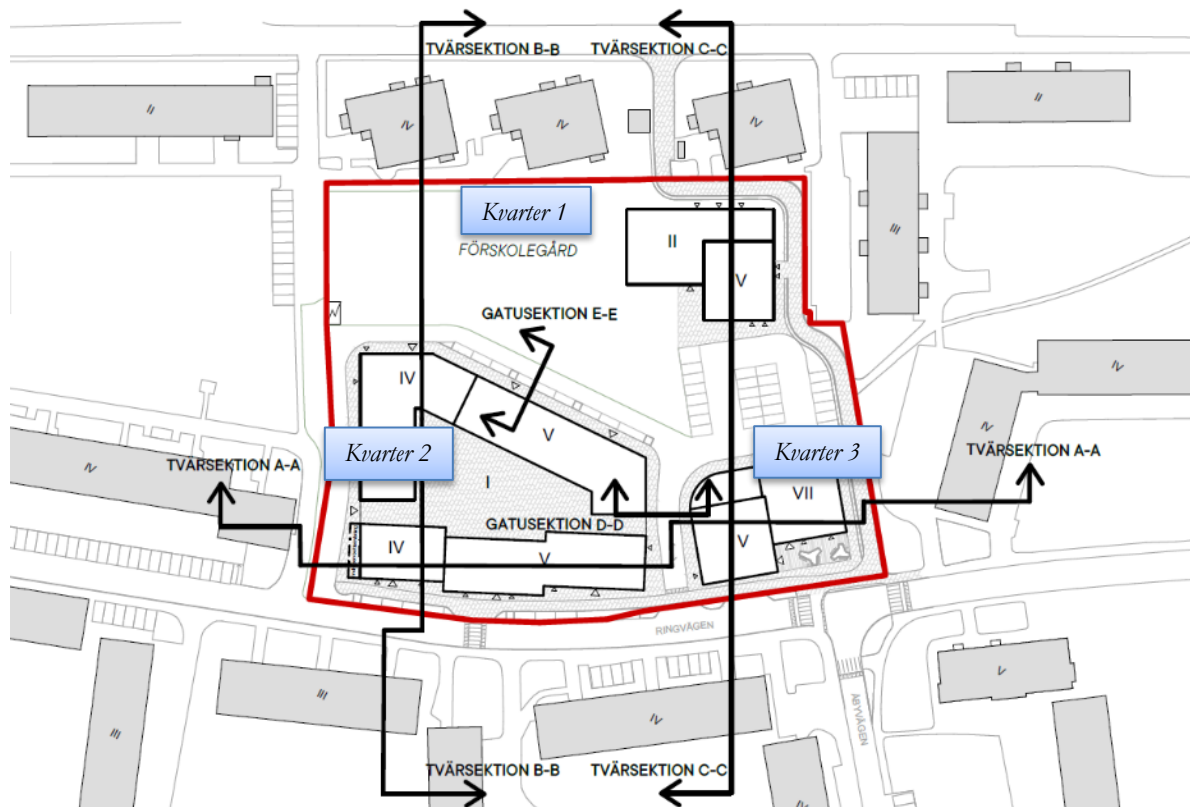
Kvarteren är utformade med 9 byggnadsvolymer i varierande skala och placering. Högre byggnadsvolum riktas utåt mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen och har potential att markera platsen och ge en variation i stadsbilden. Vid denna byggrätt (kvarter 3) finns en yta som regleras med prickmark och inte får användas för parkering (n), på denna yta finns möjlighet att utforma ett torg inom kvartersmarken. Detta är dock inte reglerat i detaljplanen mer än att ytan lämnas fri från bebyggelse och parkering.

Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjd (se figur 13 nedan) där varierande nockhöjder föreslås för att få en variation i byggnadsvolymer. Planförslagets bestämmelser om **högsta nockhöjd över angivet nollplan** möjliggör byggnader mellan 2 och 7 våningar. Den nya bebyggelsens takutformning tar inspiration från omkringliggande bebyggelse och ska utföras med sadeltak. Detta gäller för samtliga tak förutom de tre byggnader där takterrasser föreslås, dessa omfattas inte av bestämmelse om taklutning. Där tak ska utformas som sadeltak regleras att **takvinkel ska vara mellan de angivna gradtalen 35 och 45 grader** och **endast sadeltak tillåts**, se figur 11.

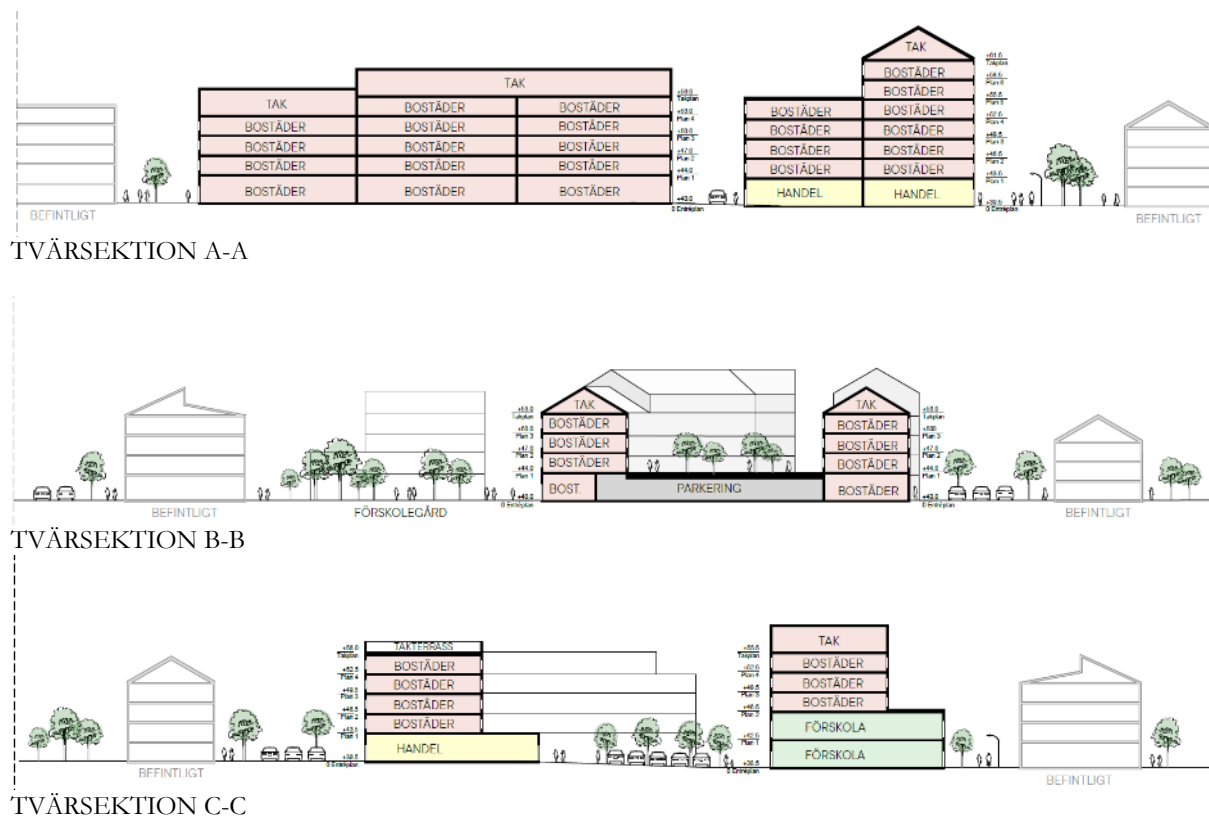


Figur 13. illustrationen visar principen för beräkning av nockhöjd. Boverket

Den reella höjden beror på vilken höjd marken får men nockhöjden får inte överstiga fastställda nockhöjder över det angivna nollplanet.



Figur 14. Illustrationsplan över detaljplaneområdet med tvärsektioner och gatusektioner för figur 15.



Figur 15. Tvärsektioner som illustrerar byggnadernas varierande höjd inom detaljplaneområdet (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18). Se även sektionlinjer i figur 14.



Förgårdsmarken varierar inom detaljplaneområdet mellan 1 och 3 meter ut mot allmänna platser. Mot kvartersgata kan ännu större zoner av förgårdsmark ordnas. Med förgårdsmark avses den mark som är belägen mellan fasad och gångväg och/eller gång- och cykelväg. Förgårdsmarken regleras med **prickmark**.



Figur 16. Volymperspektiv över bebyggelse, (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18)

#### Kvarter 1

I bostadskvarter 1, i norra delen av detaljplaneområdet, medges skola (**S**) och bostäder (**B**). Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdena **S** och **B** är högst 820 kvm, exklusive komplementbyggnad, vilken regleras med bestämmelse **e**<sub>3</sub>.

Kvarter 1 utgörs av två huskroppar och volymen regleras genom **nockhöjder över nollplanet** och att byggrätten avgränsas med egenskapsgräns mot **prickmark** och **korsmark**. Byggnaden i norra delen av kvarteret har en något lägre nockhöjd på **+49,0** meter över nollplanet i syfte att trappa ner höjden och minska skuggeffekterna på befintlig bebyggelse norr om detaljplaneområdet, och där taket föreslås utformas som en takterrass. Högsta tillåtna nockhöjd för andra byggnaden, längst söderut i kvarteret är **+63,0** meter över nollplanet. Genom bestämmelse **f**<sub>1</sub> regleras att vinden endast får inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, syftet med utformningsbestämmelsen är att säkerställa att vinden inte kan inredas för ytterligare bostäder, detta eftersom ny bebyggelses taklandskap ska anpassas efter omgivande bebyggelse i Åby.

#### Kvarter 2

I bostadskvarter 2 medges bostäder (**B**), centrum (**C**) som möjliggör för handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter, och parkering (**P**) för att möjliggöra garage i kvarter 2 och 3.

Kvarteret är utformat med fyra byggnadsvolymer i varierande skala. Högsta tillåtna nockhöjd för de två byggnaderna som möjliggörs i kvarterets östra del är **+63,5** och **+63,0** meter över nollplanet. Resterande del av kvarteret ges en något lägre nockhöjd på **+60,5** respektive **+60,0** meter över nollplanet för att möta den befintliga 4-våningsbyggnaden, som är belägen väster om



detaljplaneområdet, i volym och skala. I längst sydvästra hörnet, på byggnaden mot Ringvägen, som har en högsta tillåtna nockhöjd på **+60,0**, ska bottenvåningen vara indragen för att få till tillräckliga trottoarmått i detta läge. Detta regleras genom bestämmelse **f<sub>4</sub>**, att bottenvåning mot väster ska vara indragen minst 1,5 meter från administrativ- och egenskapsgräns samt till en minsta fri höjd om 4.0 meter från medelmarknivå.

En del av kvarteret har en högsta tillåtna nockhöjd på **+45,0** meter över nollplanet. Syftet med den lägre höjden är för att det planeras för ett garage med en upphöjd bostadsgård.

Byggrätten avgränsas med egenskapsgräns mot **prickmark**. Bebyggelsen mot Ringvägen får en uppbruten fasadfront genom mindre förskjutningar av byggnadsvolymer, vilket särskiljer kvarteren från omkringliggande befintlig bebyggelse med långsträckta fasader. För att knyta an till befintlig bebyggelse i sitt uttryck föreslås de nya husen utföras med sadeltak, vilka gestaltas som delar av taklandskapet. Sadeltaken möjliggör att man bygger in tekniska installationer (ventilation, hisstopp) och bostadskomplement. Takutformning regleras med bestämmelsen **35-45 grader**, som anger att takvinkeln ska vara mellan 35 och 45 grader och endast sadeltak tillåts. Vind får endast inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, vilket regleras med planbestämmelse **f<sub>1</sub>**. Genom bestämmelse **f<sub>2</sub>** regleras att sockelvåning ska vara tydligt markerad exempelvis genom fasadmaterial eller fasadfärg så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Utformningsbestämmelsen **f<sub>3</sub>** reglerar att större byggnadsvolymer visuellt ska delas upp, obruten fasad får vara högst 25 meter lång. Upplevelse av variation kan till exempel uppnås genom materialval, kulör och inskjutna partier från gatan. Materialval och detaljerad fasadgestaltning regleras inte närmare i detaljplanen.

### *Kvarter 3*

I bostadskvarter 3 medges samma användning som i kvarter 2, det vill säga bostäder (**B**), centrum (**C**) som möjliggör för handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter, och parkering (**P**) för att möjliggöra garage i kvarter 2 och 3. Inom kvarteret får vind endast inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, vilket regleras med planbestämmelse **f<sub>1</sub>**.

Högsta tillåtna nockhöjd för ena byggnaden i kvarter 3 är **+69,5** meter över nollplanet. Den andra byggnaden har en högsta tillåtna nockhöjd på **+ 58,0** meter över nollplanet. Byggnaden i norra delen av kvarteret har en lägre nockhöjd på **+46,5** meter över nollplanet och möjliggör att taket utformas till en upphöjd bostadsgård.

Högre byggnader placeras utåt mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen med en öppen yta som kan användas som ett torg. Den ytan ligger inom kvartersmark (**prickmark**) och omfattar bestämmelse **n** som reglerar att **parkering får ej anläggas**.

### **Offentlig service, skola**

Detaljplanen genererar ett behov av fler förskoleplatser i området eftersom tillkommande bostäder möjliggörs. En ny förskola med utökad kapacitet jämfört med tidigare förskolebyggnad planeras därmed i *kvarter 1* i norra delen av detaljplaneområdet för ca 100-120 barn. Förskolan planeras uppföras i två våningar och placeras i bottenvåningen och våning ovan bottenvåning i byggnaden. Antalet avdelningar föreslås uppgå till sex avdelningar med tillhörande förskolegård. Angöring till förskolan sker via den centrala kvartersgatan, i anslutning till kvartersgatan finns en yta med prickmark här kan exempelvis parkering inrymmas. Kvartersmarken regleras som skola (**S**) som möjliggör användning av området för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Detta skapar flexibilitet för flera sorters verksamheter på platsen om behov skulle uppstå. I bottenvåning och våning ovan bottenvåning ska minst 800 kvadratmeter bruttoarea för skoländamål finnas, vilket regleras med bestämmelse **e<sub>4</sub>**.

Utifrån förskolans centrala placering i Västerhaninge centrum och möjlig tillgång till intilliggande parkyta ska förskolegården uppfylla minst 30 kvadratmeter/barn, vilket resulterar i en förskolegård på cirka 3 240 kvadratmeter friyta. I friytan ingår inte mark för parkering, angöring med mera utan är enbart den yta som är programmerad för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. En markyta på cirka 3240 kvadratmeter i den västra delen av kvarteret planeras att avsättas för förskoleändamål. Förskolan får direktkontakt med förskolegården, som ligger i den nordvästra delen av detaljplaneområdet. Förskolegården regleras med **korsmark** (Marken får inte förses med huvudbyggnad), med möjlighet att uppföra skärmtak, förråd och lekställningar etc. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm. Komplementbyggnader får uppföras med högsta nockhöjd om 4,5 meter från medelmarknivå, vilket regleras med planbestämmelse e<sub>2</sub>.

### Kommersiell service

Planförslaget möjliggör verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåning inom kvarter 2 och 3 (C). I ändamålet *centrum* ingår bland annat butiker, kontor, samlings- och föreningslokaler, restauranger samt service av sådan typ som inte är störande. I kvarter 3 regleras att i bottenvåning ska minst hälften av byggnadsarea användas för centrumändamål (e<sub>1</sub>), bestämmelsen syftar till att styra att bottenvåningen får en annan funktion än bara bostadsändamål.

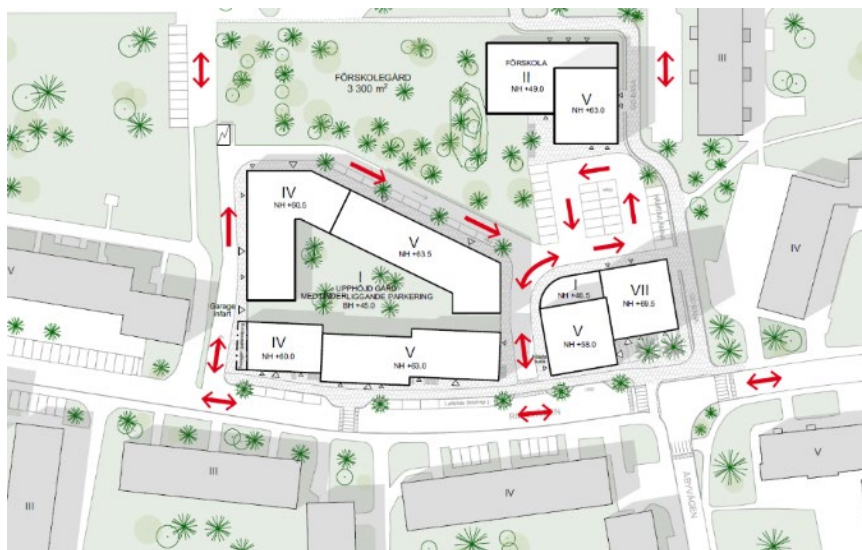
### E-områden

Ett område om 35 kvadratmeter reserveras för transformatorstation (E) och placeras på kvartersmark invid kvarter 1 och 2.

### Angöring inom kvartersmark

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till befintligt gatunät. Angöring till bostäderna och förskolan kommer att ske från Ringvägen via den centrala kvartersgatan, som ansluter till parkeringsytan söder om förskolan.

För att möjliggöra trafik till bostäderna och förskolan via kvartersgator, regleras detta med egenskapsbestämmelsen **prickmark** och administrativa bestämmelsen **g**, som möjliggör markreservat för bildande av gemensamhetsanläggning för väg.



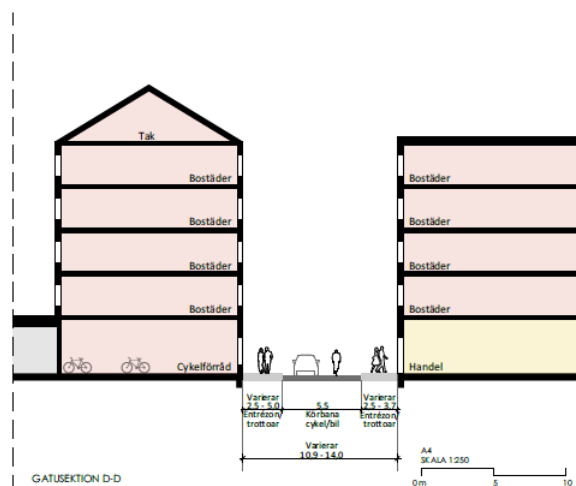
Figur 17. Bild med trafikrörelser och hur angöring sker till bebyggelsen (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18)

Angöring för sophantering sker via kvartersgator. Leverans och varumottagning för verksamheter/handel ska ske inom kvartersmarken. Dock får större leveransfordon, ex lastbilar

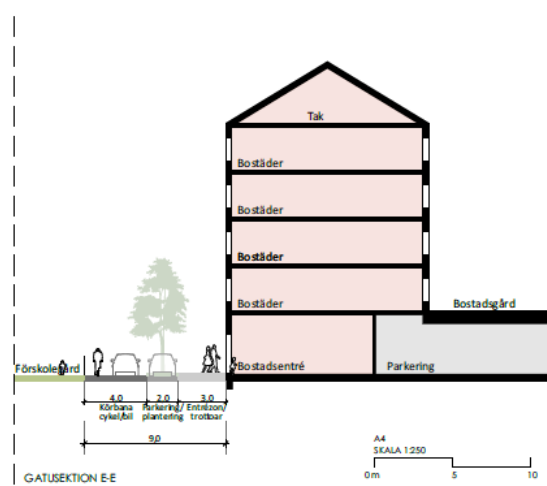
> 12 m, använda allmänna parkeringsplatser på Ringvägen under vissa specifika tider (t.ex. vardagar mellan kl.7:00 och kl.9:00).

## Gata inom kvartersmark

Alla tillkommande kvartersgator inom kvartersmark täcks in inom användningsområde bostad (B). Gatorna möjliggörs genom prickmark och har en varierad bredd mellan 5 och 11 meter.



Figur 18. Sektion genom den centrala kvartersgatan i detaljplaneområdet (Strategisk Arkitektur, 2021-11-01).



Figur 19. Sektion för kvartersgatan som ligger bakom kvarter 2 (Strategisk Arkitektur, 2021-11-01).

Kvartersgatorna regleras med (g) markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

## Parkering inom kvartersmark

Parkering ska ordnas för boende, för förskola, för besökare till bostäder och lokal för centrumverksamhet inom kvartersmark. Detaljplanen medger parkering inom kvarter 2 och 3 för att möjliggöra garage (P).

Parkering för den nya förskolan och bostäder i kvarter 1 möjliggörs inom den prickmark inom S, B som ej omfattas av bestämmelse n som reglerar att **parkering får ej anläggas**. För varutransporter till förskolan föreslås en parkeringsficka längs den nya kvartersgatan.

Antalet parkeringsplatser beräknas utifrån kommunens parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272, samt dess tillämpningsdel som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018. I tillämpningsdelen räknas parkeringstalet ut stegvis utifrån ett grundparkeringstal. I uträkningen bedöms lägesspecifika och projektspecifika förutsättningar, samnyttjande och mobilitetstjänster. Dessa är uppdelade i 5 olika steg:

- Steg 1. Grundparkeringstal,
- Steg 2. Lägesspecifika förutsättningar
- Steg 3. Projektspecifika förutsättningar

Samt om det är tillämpligt på platsen/projektet:

- Steg 4. Eventuellt Samnyttjande
- Steg 5. Mobilitetstjänster

Grundparkeringstalet för Västerhaninge är 0,7 parkeringsplatser per bostad. Till detta tillkommer 0,1 besöksparkeringsplatser per lägenhet. Eftersom detaljplaneområdet har relativt god

tillgänglighet till service och kollektivtrafik minskas parkeringstalet med 10 procent, vilket ger ett parkeringstal på totalt 0,72 parkeringsplatser per lägenhet för boende och besökare. För 159 lägenheter som föreslås enligt aktuellt skissförslag, innebär det att cirka **114 p-platser** krävs för bostäderna inom planområdet. Behovet av parkeringsplatser för förskola är 12 p-platser, och 14 p-platser för verksamheter vilket ger ett behov om **totalt 140 p-platser för bil** enligt steg 2 i parkeringsstrategins tillämpningsbilaga.

Enligt steg 3 och med den nuvarande förslagna lägenhetsfördelningen behövs **117 p-platser** för bostäder och besökare, vilket motsvarar ett **p-tal på 0,73** parkeringsplatser per lägenhet. Totala antalet parkeringsplatser för bostäder, verksamheter och förskola som behövs enligt steg 3 är **143 p-platser**. Observera att antalet bil- och cykelparkeringsplatser är beroende av lägenhetsfördelning och anpassas allteftersom lägenhetsfördelningen förändras.

**Parkeringstalet för bostäder inom detaljplaneområdet är mellan 0,56 – 0,73** beroende på om samnyttjande och mobilitetstjänster redovisas vid bygglov eller ej (se mer nedan.). Enligt aktuellt förslag på planlösning föreslås behovet av bilparkeringsplatser för boende att lösas till största del i det parkeringsgarage som planeras anordnas under den upphöjda gården i det sydvästra kvartershuset (Kvarter 2), med infart från väst. Utöver parkeringsgaraget finns även markparkeringsplatser som uppfyller kraven på hämta/lämna-platser, parkeringsplatser för personal till förskolan samt besöksparkering till centrumverksamhet. Behovet av parkeringsplatser behöver uppfyllas och redovisas i bygglovsskedet och avgör hur många bostäder som kan uppföras.

### Reducering av p-tal genom mobilitetstjänster och samnyttjande

Enligt Haninge kommuns parkeringsstrategi kan en reduktion av parkeringstalet göras om mobilitetsåtgärder och samnyttjande säkerställs. En mobilitetsutredning har tagits fram för att utreda hur samnyttjande och mobilitetsåtgärder kan implementeras för att kunna minska behovet av p-platser.

Antal parkeringsplatser	Steg 4: samnyttjande	Steg 5: mobilitetstjänster
<b>Bostäder inkl. besöksparkering</b>	111	90
<b>Förskola</b>	8	7
<b>Verksamheter/Handel</b>	7	7
<b>Totalt</b>	<b>126</b>	<b>107*</b>
<b>P-tal</b>	<b>0,67 inkl. besöksparkering</b>	<b>0,56 inkl. besöksparkering</b>

Figur 20. Efterfrågan på bilparkeringsplatser enligt steg 4 och 5. (\* inkluderar 3 poolbilar)

- a) Samnyttjande: Samnyttjande innebär att fastighetsägare/byggaktör kan påvisa att bilparkeringsplatser till bostäder samnyttjas med parkeringsplatser till andra verksamheter. Det innebär att olika användare nyttjar samma parkeringsplatser eftersom de har olika behov av parkering sett över dygnet och veckan.

För detaljplaneområdet föreslås att parkeringar samutnyttjas mellan boendebesökare, verksamheter (handel) och förskola. Boendeparkeringar kommer inte att inräknas i samnyttjande. Syftet med samnyttjande är att uppnå en hållbar stadsplanering med yteffektiv markanvändning. För att samnyttjande ska vara mer tillgängligt inom kvartersmark kommer endast några markparkeringsplatser att samnyttjas. Antal parkeringsplatser har beräknats enligt beläggningsgraden, tabellen finns i *mobilitetsutredning sida 14 och 15*.

- b) Mobilitetstjänster:

Genom att använda mobilitetstjänster kan efterfrågan på parkering reduceras med upp till 20 % om fastighetsägare/byggaktör säkerställer mobilitetsåtgärder enligt kommunens parkeringsstrategi. Dessa är inte föreskrivna i något avtal kopplat till detaljplanen, så det råder osäkerhet kring detta.



I framtagna mobilitetsutredning föreslås ett antal mobilitetstjänster att implementeras på platsen för att tillgodose resebehovet i området. Om dessa implementeras kan det finnas skäl att ordna med ett lägre antal parkeringsplatser för bilar (upp till 20 % reduktion av p-talet). Detta förutsätter dock att fastighetsägaren säkerställer att sådana införs, exempelvis i avtal med kommunen. I nuläget är förutsättningarna för detta inte fastställda varför ett p-tal mellan 0,56 och 0,73 har satts i detaljplanen.

En del av markparkeringsplatserna föreslås kunna samnyttjas mellan boendebesökare, verksamheter (handel) och förskola. Några av markparkeringsplatserna föreslås att reserveras för bilpool. Se illustrationen nedan.



Figur 21. Placering av bilparkering för bostäder, verksamheter, förskola och poolbilar. Mobilitetsutredning, Tyréns 2021-10-11

Parkeringsstalet för bostäder inom detaljplaneområdet är mellan 0,56 och 0,73 beroende på om samnyttjande och mobilitetstjänster redovisas vid bygglov eller ej. I planarbetet har det utretts att tillräckliga ytor och förutsättningar för detta finns. Det innebär att minst **104** parkeringsplatser, inklusive 3 platser för bilpoolsplatser bedöms krävas för detaljplaneområdet, förutsatt att mobilitetstjänster kommer till stånd. Utan reduktion för mobilitetstjänster kräver förslaget **143** parkeringsplatser.

Antal parkeringsplatser	Steg 3: Projektspecifikt parkeringstal	Steg 5: mobilitetstjänster
<b>Bostäder inkl. besöksparkering</b>	117	90
<b>Förskola</b>	12	7
<b>Verksamheter/Handel</b>	14	7
<b>Totalt</b>	<b>143</b>	<b>107*</b>
<b>P-tal</b>	<b>0,73 inkl. besöksparkering</b>	<b>0,56 inkl. besöksparkering</b>

Figur 22. Efterfrågan på bilparkeringsplatser enligt steg 3 och 5. (\* inkluderar 3 poolbilar)

Det finns svårigheter vid uppföljning av mobilitetstjänster som föreslås i utredningen då det är viktigt att exploatören i bygglovsskedet visar att de föreslagna mobilitetstjänsterna kan säkerställas genom till exempel avtal med bil- och cykelpoolensleveransen eller liknande. Det finns för

närvarande inga avtal som säkerställer att mobilitetstjänster kommer genomföras.

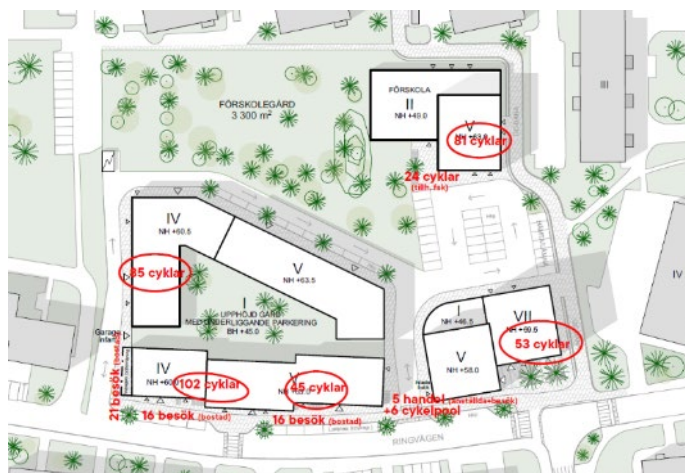
## Cykelparkering, kvartersmark

Antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnormen uppgår till 437 för bostäder, 7 för verksamheter och 50 för förskola (43 för elever och 7 för anställda). Enligt utredningen innebär detta, om samnyttjande kan tillämpas, en reduktion med 46 platser för cykelparkering. Det totala antalet cykelparkeringsplatser för hela området efter samnyttjande är 454 stycken.

	Steg 1	Steg 4
<b>Cykelparkering</b>	<b>Antal platser</b>	<b>Antal platser</b>
Bostäder, boende	357	357
Bostäder, besökare	80	53
Förskola, anställda	7	5
Förskola, elever	43	28
Handel, anställda	4	3
Handel, besökare	3	2
<b>Totalt</b>	<b>494</b>	<b>454*</b>

Figur 23. Sammanställning av efterfrågan på cykelparkering för respektive steg. (\*) inkluderar 6 platser för poolcyklar. Mobilitetsutredning, Tyréns 2021-10-11

Enligt aktuellt skissförslag kan cirka 357 cykelparkeringsplatser föreslås anordnas i entréplan inomhus i kvarter 1-3. För cykelparkeringsplatser för besökare till bostäder (53 st.) och de 11 cykelplatser som behövs för handel samt platser för cykelpool kommer dessa att placeras utmed fasaderna på kvarter 2. De 24 cykelparkeringsplatserna som tillhör förskolan föreslås ordnas utomhus i anslutning till förskolans entré. Se illustrationen till höger.



Figur 24. Situationsplan som visar placering och antal cykelparkeringsplatser inom detaljplaneområdet. (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18)

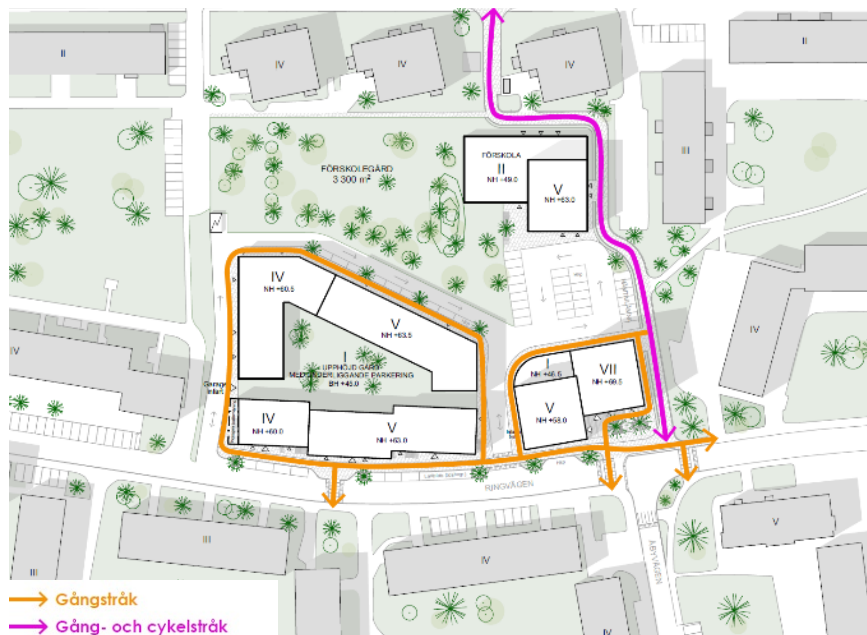
## ALLMÄN PLATS

### Rekreation

Planförslaget innebär att det befintliga grönstråket kommer att ianspråkats och omvandlas till kvartersmark. Behovet av rekreation får anses vara lätt att tillgodose då Åbyparken ligger nära. Åbyparken ligger cirka 100 meter söder om detaljplaneområdet ger exempelvis även möjlighet för barnen att röra sig i naturen.

### Gång- och cykelnät

Befintlig gång- och cykelväg planeras att flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Den nya gång- och cykelvägen planeras längs östra delen av detaljplaneområdet, vilket regleras av planbestämmelsen **GCVÄG**. En gångbana planeras längs med Ringvägen som regleras med planbestämmelse **GATA**.



Figur 25. Visar cykel- och gångstråk (Strategisk Arkitektur, 2022-03-18).

En förhöjd korsning samt två nya förhöjda övergångsställen planeras att anläggas i samband med genomförandet av planförslaget. Det ena övergångsstället planeras att anläggas inom detaljplaneområdet vid den centrala kvartersgatan och detta planeras för att det ska vara enkelt och säkert att kunna ta sig runt inom detaljplaneområdet. Det andra övergångsstället planeras att anläggas sydväst om korsningen Ringvägen-Björkstigen, och planeras för att göra det möjligt för personer att gå eller cykla tryggt till kommunens park Åbyparken, som ligger cirka 100 meter söder om detaljplaneområdet. Den förhöjda korsningen anläggs i korsningen Ringvägen-Åbывägen.

### Kollektivtrafik

Inga busshållplatser för kollektivtrafik planeras inom detaljplaneområdet.

### Gatunät

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Planförslaget har prioriterat gående genom att planera en gång- och cykelbana inom detaljplaneområdet som är på allmän plats. Den är därmed tillgänglig för allmänheten och gör det möjligt att enkelt röra sig genom och inom detaljplaneområdet.

Detaljplaneförslaget möjliggör en gång- och cykelbana separerad från biltrafik. Detta gör det lättare för barn att cykla på egen hand i området till och från förskolan. En gångbana planeras också längs Ringvägen vilket gör det säkert att passera detaljplaneområdet.

Kollektivtrafikförsörjningen är mycket god. Promenadavståndet till buss- och pendeltågsstationen från detaljplaneområdet s mitt är ca 600 meter och lokala busslinjer stannar på Björnvägen, som ligger cirka 50 meter från detaljplaneområdet.

## Allmän parkering

Längs Ringvägen kommer det att anordnas cirka 10 allmänna kantstensparkeringar och en handikapparkering, dessa ligger på delar av ytan som regleras med planbestämmelse **GATA**. De parkeringsplatserna kan användas som korttidsparkering för verksamheter men kommer inte räknas till parkeringsantalet inom kvartersmark. Två till tre av de 10 allmänna parkeringarna kan användas för lastplats med en begränsad tid.

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning (PBL 2010:900, BBR 19). Dessutom gäller kommunens tillgänglighetsvägledning Lätt och rätt för alla samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Även Södertörns brandförsvärsförbunds riktlinjer om framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska följas. Detaljplaneområdet är tillgängligt med bil och cykel samt till fots.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Brand och utrymning

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande brandföreskrifter. De allmänna gatorna och kvartersgatorna inom detaljplaneområdet ska utformas så att de är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

Uppställningsplatser för räddningsfordon bör placeras max 9 meter från byggnadens fasad så att samtliga lägenheter eller lokaler som har fönster som alternativ utrymningsväg kan nås för nödutrymning. Trapphuset i de tillkommande byggnaderna bör utformas med så kallade Tr2-trapphus för att klara räddningstjänstens krav på utrymning. Exploatören bör samråda med räddningstjänsten för att säkerställa detta. Denna fråga kommer att hanteras i bygglovsskedet.

### Buller och vibration

En trafikbullerutredning har tagits fram under detaljplanearbetet, 2021-06-09, denna redogör för detaljplaneområdets ljudutbredning. Bullerkartering visar att ekvivalent ljudnivå inte kommer att överskrida 60 dBA vid fasad för samtliga byggnader inom detaljplaneområdet vilket innebär att lägenheters planlösning kan väljas fritt. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 82 dBA.

Maximal ljudnivå ska inte jämföras med riktvärden men kan användas för dimensionering av fasad i den fortsatta projekteringen. För ljudnivå vid uteplatsen, kan balkonger användas som uteplats där ljudnivå vid fasad är högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. När det gäller bullernivå inomhus med stängda fönster, så kan det med lämpliga val av fönster och uteluftsdon gå att erhålla en god ljudmiljö inomhus.

När det gäller ljudnivå från planerade verksamheter, noteras det i utredningen att eventuell kylnings/ventilationsutrustning bör placeras och monteras så att omgivande bostäder inte utsätts för buller. En generell vägledning är att placera bullrande utrustning på de sidorna av byggnaderna som redan är utsatta för trafikbuller.

För ljudnivå på skolgården, blir ekvivalent ljudnivå högst 50 dBA och maximal ljudnivå blir högst 70 dBA, vilket innebär att riktvärdena uppfylls.



Del av skolgård	Ekvivalentnivå, L <sub>pA</sub>	Maximalnivå L <sub>pA</sub> F <sub>max</sub>
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50 dBA	70 dBA
Övriga vistelseytor inom skolgården	55 dBA	70 dBA <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Värdet, L<sub>pA</sub>F<sub>max</sub> får överskridas som mest 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 7 - 18).

Figur 26. Naturvårdsverkets riktvärden för buller inom skolgård.

Buller från spårtrafik och vägar		
Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifaltsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid bostadsfasad	60 a)	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m <sup>2</sup>	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 b)

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

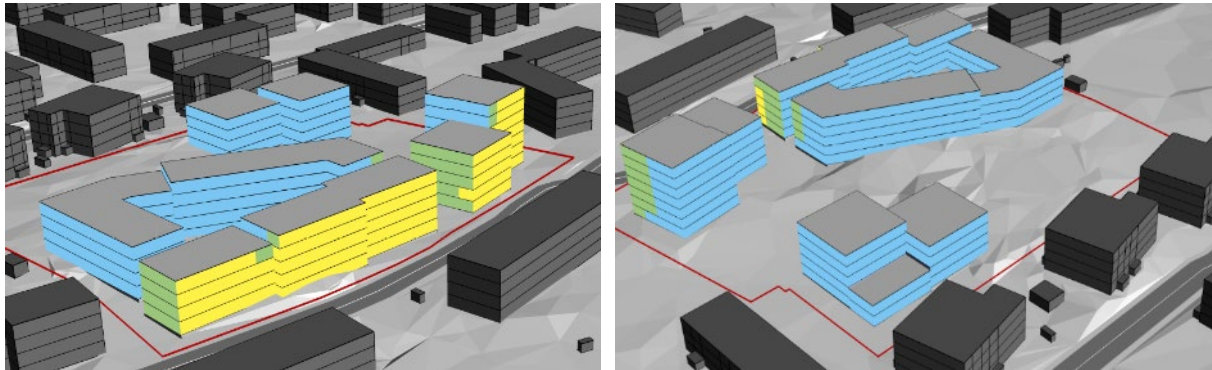
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i a) 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

b) Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

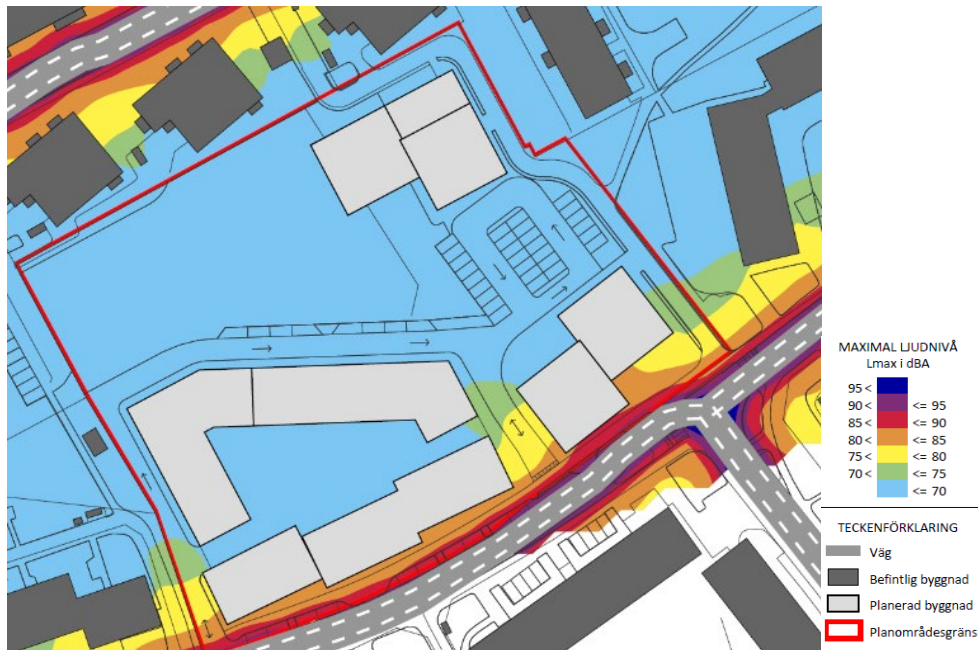
Figur 27. Riktvärden för bostäder enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SRS 2017:359.



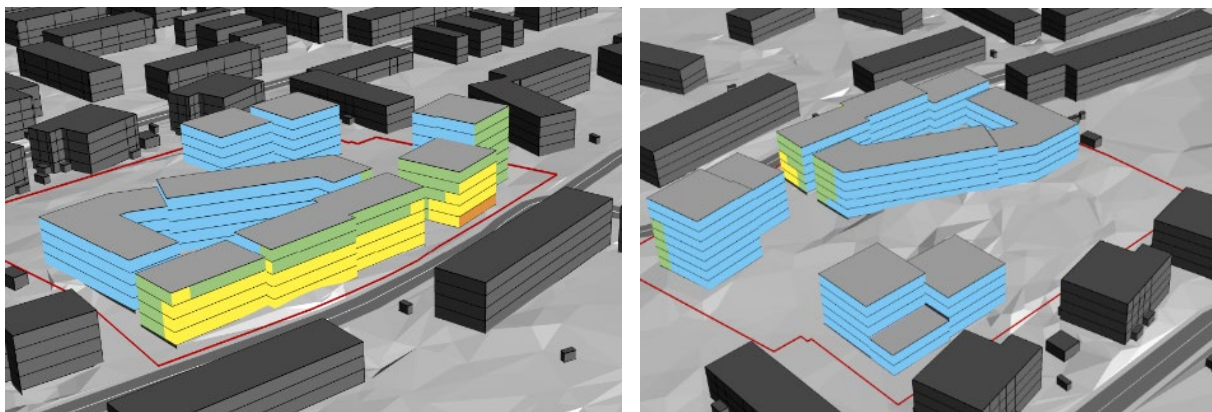
Figur 28. Redovisande av ekvivalenta ljudnivåer från trafikbullerutredning Planområdesgräns markerat med röd linje



Figur 29. Redovisande av ekvivalent ljudnivå från trafikbullerutredning vid fasad. Planområdesgräns markerat med röd linje.



Figur 30. Redovisande av maximal ljudnivå från trafikbullerutredning Planområdesgräns markerat med röd linje.



Figur 31. Redovisande av maximal ljudnivå från trafikbullerutredning vid fasad Planområdesgräns markerat med röd linje.

Efterklang AB har på uppdrag av Haninge kommun 2021 genomfört en vibrations- och stömljudutredning för att kontrollera att blivande bebyggelse inte påverkas av vibrationer och stömljud orsakade av vägtrafik på Björnvägen. Mätning av komfortvibrationer har genomförts enligt Svensk Standard SS 460 48 61 "Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader". Utredningen betonar att vägens skick spelar en stor roll i de vibrationer som uppstår inom detalplaneområdet. Undersökningen visar att med det skick som vägen har i

dagsläget bedöms det att det är liten risk för komfortvibrationer över 0,4 mm/s. Förstärkningen av vibrationer på bjälklag jämfört med mark för är många bjälklagstyper i flerbostadshus inte större än en faktor 2, varför risken för komfortvibrationer över riktvärdet 0,4 mm/s anses vara relativt liten. Om korta och styva bjälklag används, hålls risken för störande vibrationer nere. Veka bjälklag ska undvikas. När det gäller stomljud visar utredningen att i detta fall med väg och hus på sand är det osannolikt att stomljud skulle leda till problem.

Trafikbullerutredningen påvisar att hela detaljplaneområdet klarar gällande riktvärden. De planerade bostäderna, förskola och verksamheter inom detaljplaneområdet uppfyller riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förskolan uppfyller också Naturvårdsverkets riktvärden gällande skolgård. Ekvivalent ljudnivå på skolgården blir högst 50 dBA och maximal ljudnivå blir högst 70 dBA, vilket innebär att riktvärdena innehålls.

När det gäller vibrationer och stomljud bedömer vibrationsutredningen att Björnvägen förorsakar en liten risk för komfortvibrationer över 0,4 mm/s. I utredningen rekommenderas att använda korta och styva bjälklag för att minska risken för störande vibrationer och undvika veka bjälklag. För stomljud visar utredningen att inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljudet.

Detaljerad information om detta går att utläsa i *Vibrations- och stomljudutrednings rapport utförd av Efterklang AB, 2021-06-09.*

### Transporter med farligt gods

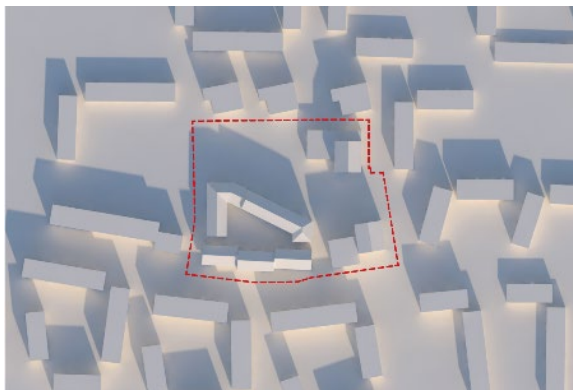
Detaljplaneområdet ligger cirka 350 meter från Tungelstavägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till Tungelstavägen gör att inga särskilda åtgärder krävs inom planen för att minimera riskerna.

### Radon

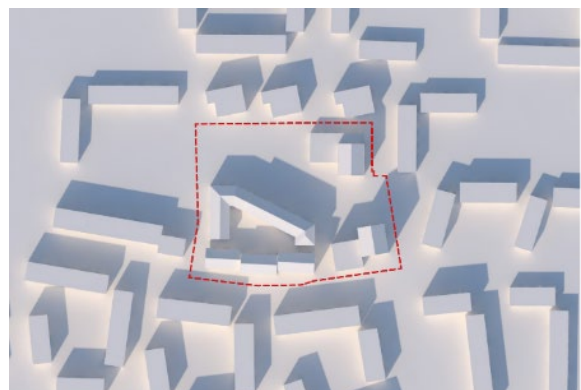
Radonskyddande grundläggning rekommenderas då jordarten inom detaljplaneområdet är en riskjordart för radon. En radonundersökning rekommenderas. Radonundersökning görs i bygglovsskedet.

### Solstudie

En utredning har genomförts av den föreslagna bebyggelsens påverkan på sol- och skuggförhållanden inom detaljplaneområdet, under olika årstider och under olika tider på dygnet.

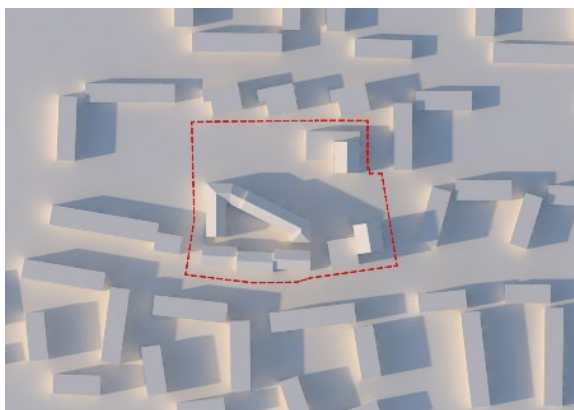


Figur 32. Vår- och höstdagjämning kl. 9.00



Figur 33. Vår- och höstdagjämning kl. 12.00





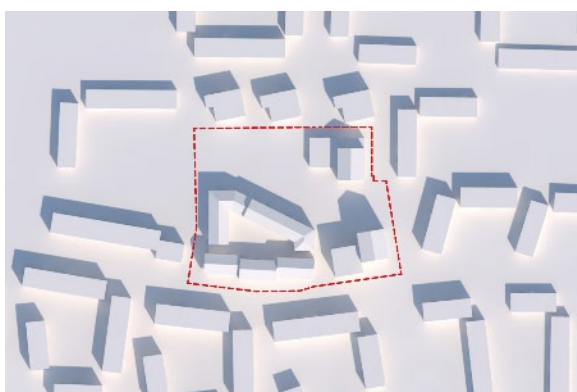
Figur 34. Vår- och höstdagjämning kl. 15.00



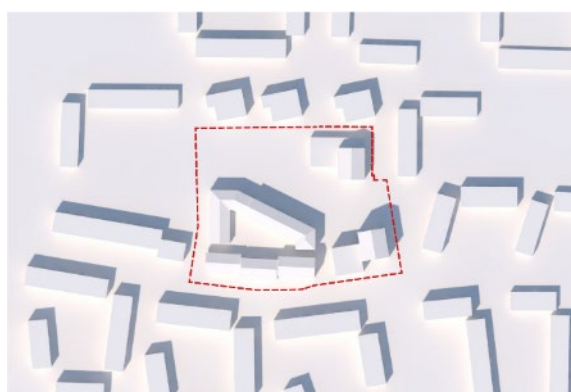
Figur 35. Vår- och höstdagjämning kl. 18.00

Under vår- och höstdagjämning blir en stor del av den upphöjda bostadsgården (kvarter 2), och kvartersgatan som ligger precis bakom kvarteret skuggade under en stor del av dygnet. Den öppna ytan intill korsningen Ringvägen - Åbyvägen får morgon- och förmiddagssol men är helt skuggat under eftermiddagen. Bebyggelsen som ligger sydöst om planområdet får viss skuggning under eftermiddags- och kvällstid.

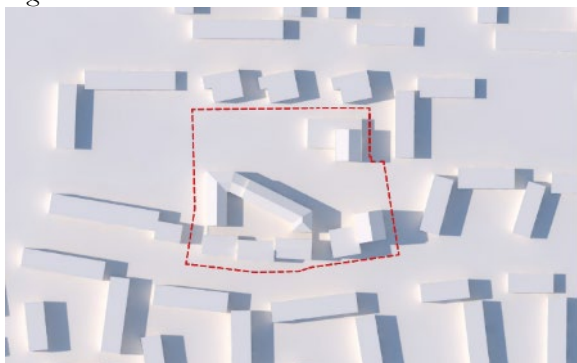
Förskolegården får god potential till soliga lägen under eftermiddagen. Fasaden längs Ringvägen får goda ljusförhållanden under större delen av dagen. Fasaderna i norrlägen är till största delen skuggade under hela dagen dessa årstider.



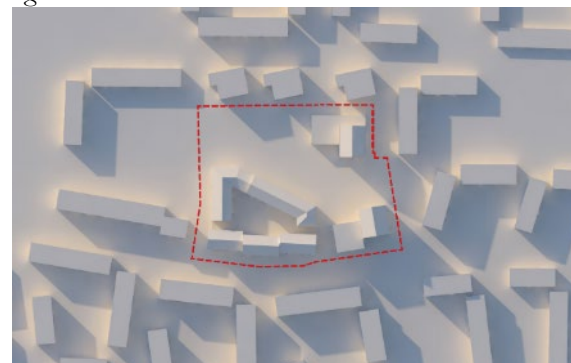
Figur 36. Sommarsolstånd kl. 9.00



Figur 37. Sommarsolstånd kl. 12.00



Figur 38. Sommarsolstånd kl. 15.00



Figur 39. Sommarsolstånd kl. 18.00

Under sommaren blir större delen av den planerade förskolegården och gång- och cykelvägen solbelysta under en stor del av dagen. Den nord-sydliga kvartersgatan som ligger precis bakom kvarteret 2, blir dock till stor del skuggad under morgon/eftermiddag. Även en stor del av den upphöjda gården och den öppna ytan som ligger intill korsningen Ringvägen-Åbyvägen blir skuggat under kvällen.



Det allmänna intresset med att skapa fler bostäder på platsen i ett kollektivtrafiknära område överstiger det enskilda intresset med eventuell skuggning av närliggande fastighet. Planavdelningen bedömning är att den skuggande effekt som tillkommer med den föreslagna bebyggelsen får anses vara acceptabel i en stadsdel där kommunens målsättning är att förtäta.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt geoteknisk utredning (SWECO, 2020), bedöms en grundläggning av byggnader i 1-2 våningar kunna ske med plattgrundläggning på en bädd av krossmaterial i naturlig jord om grundtrycket på marken begränsas. För byggnader med mer än 2 våningar bedöms grundläggning med spetsbärande pålar av stål eller betong krävas. En fördjupad undersökning rekommenderas inför byggnation, för att klarlägga lerans skjuvhållfasthet och sättningsegenskaper. Planförslaget innebär att sprängning i berg krävs. Bergsprängning orsakar vibrationer som riskerar att skada närliggande byggnader. Kompletterande geotekniska undersökningar bör göras inför detaljprojektering av byggnaderna. Vidare bör utföras radonundersökning samt riskanalys.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet kommer att ansluta till kommunalt VA.

### Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom bestämmelsen, **mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Infiltrationsytorna kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna och ska utrustas med bräddmöjlighet anslutna till allmänna dagvattenledningar. Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.** Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark på plankartan och är i linje med kommunens temporära riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark.

För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30%. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna. I områden som domineras av lera och berg ska anläggningarna utrustas med dräneringsrör kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

#### *Reducerad hårdgjord yta*

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet, en siffra kallad avrinningskoefficient.. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor och avrinningskoefficient sätts vid den ytanvändningen till 0. Detta förenklar beräkning av reducerad hårdgjord yta och skapar incitament att öka andelen gröna tak och andra typer av grön- eller vattenytor, eftersom det innebär att mindre infiltrationsyta krävs.

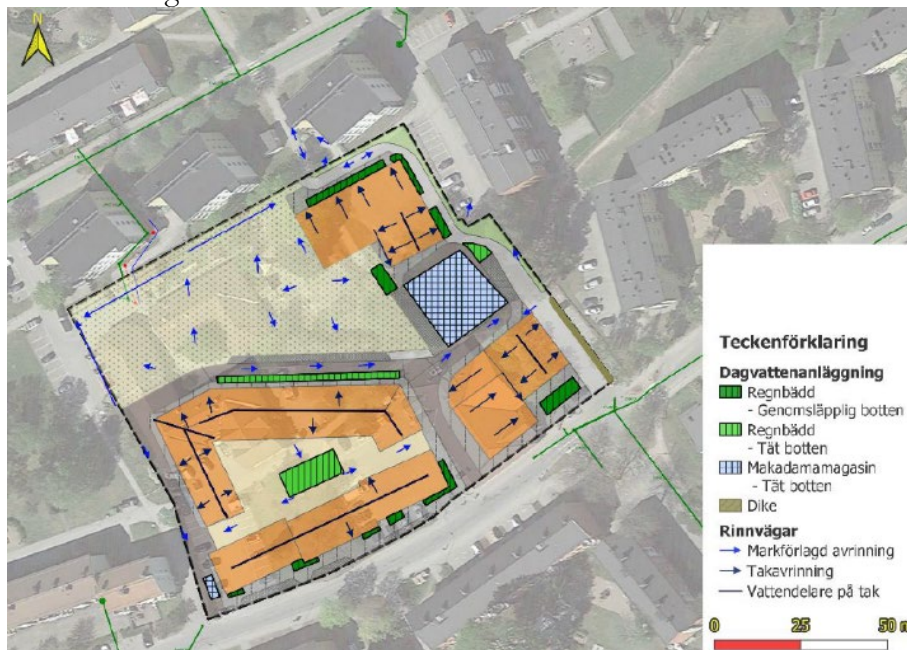
#### *Infiltration och perkolation*

Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledningar. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, tex dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller

förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkolerats direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

#### Kvartersmark

För att inte öka flödet i framtiden krävs en total fördröjningsvolym på 248 kubikmeter, som beräknas per markanvändning, och är baserat på kravet att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Fördröjningsvolymen är även dimensionerad utifrån dagvattennätets uppskattade flödeskapacitet på 10 l/s. Detta betyder att föreslagna dagvattenanläggningar ska fördröja ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet ner till ett utflöde på 10 l/s. En dagvattenutredning som undersökt det aktuella detaljplaneområdet har genomförts av Geosigma, 2021-08-31 Utredningen visar att dagvattnet kan omhändertas inom området genom tillämpning av växtbäddar och makadammagasin.



Figur 40. Dagvattenutredningens förslag på princip för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet. Exempel på placering av växtbäddar med en reglervolymsmäktighet om 0,1 m, en funktionell mäktighet (med porositet på 30%) uppgår till 0,5m till 1m beroende på placering och anläggningstyp. Notera att figuren inte anger exakta angivelser utan visar endast principen för dagvattenhanteringen. Illustration: Geosigma (2021).

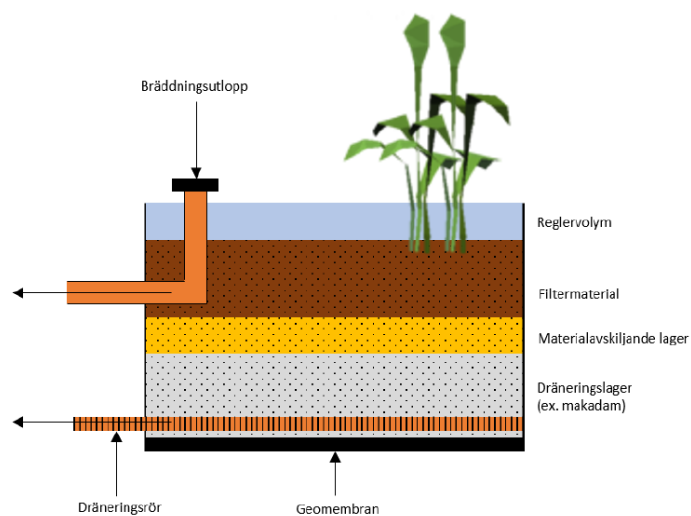
En exploatering av detaljplaneområdet enligt planförslaget med föreslagen dagvattenlösning innebär en minskning av dagvattenflöden respektive föroreningsbelastning till ytvattenrecipienterna Husbyån och Vitsån, samt en oförändrad grundvattenbildning och minskad föroreningsbelastning till grundvattenrecipienten (Jordbromalm). Den kommer också att bidra till en förbättring i kemisk och ekologisk status, samt förbättrade morfologiska förhållanden, i respektive ytvattenrecipient (Husbyån, Vitsån), gentemot befintlig markanvändning.

Dagvattenanläggningarna som renar och fördröjer dagvattnet från trafikbärande ytor bör förse med tät botten, medan dagvattenanläggningarna som omhändertar takdagvatten kan förse med genomsläpplig botten. Detta för att förhindra förorenings-spridning till Jordbromalms grundvattenförekomst samtidigt som en grundvattenbildning sker. Dagvattenanläggningar med tät botten kan hantera dagvatten från förorenade ytor vid parkeringsytor och vägar, så växtbäddarna föreslås i anslutning till körbara ytor. Dagvattenanläggningar som konstrueras med en genomsläpplig botten föreslås ta emot dagvatten från rena ytor vid övrig markanvändning och de föreslås placeras i närheten av tak för att fördröja takdagvattnet.

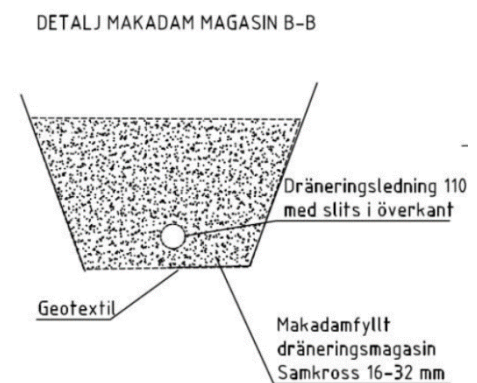
Växtbäddar med genomsläpplig botten kan inte placeras på den upphöjda innergården med underliggande garage (då vatten inte kan infiltreras i underliggande mark), så på innergård föreslås placering av växtbädd med tät botten.

De underjordiska makadammagasinen med tät botten föreslås placeras inom kvartersmark. Skötselplaner för dessa bör tas fram för att säkerställa deras funktion på lång sikt.

Infiltration av renat dagvatten från växtbäddarna kan ske i underliggande mark, detta bygger på att reningskapaciteten i dessa är tillräckligt hög för att undvika eventuell förorening av grundvattenförekomsten Jordbromalm. Om detta inte kan garanteras, bör alla växtbäddar konstrueras med tät botten. Efter infiltration genom växtbäddar avleds dagvattnet till kommunala dagvattenledningar och vidare mot respektive delavrinningsområdes ytvattenrecipient (Husbyån/Vitsån).



Figur 41. Principskiss över uppbyggnad av en växtbädd efter Payne m.fl. (2015). I exemplet så tillåts inte dagvatten infiltrera i underliggande mark och leds till befintligt dräneringsystem. Geosigma 2021



Figur 42. Principskiss över makadammagasin. Geosigma 2021

#### Allmän platsmark

Inom allmän platsmark föreslås dagvattenhanteringen utgöras av ett dike längs GC-banan. Från diket leds dagvattnet till en dagvattenledning. Det regleras inte hur dagvattenhanteringen utformas i plankartan, men eftersom kommunen är huvudman för dagvattenanläggningarna inom allmän plats styrs utformningen av kommunens dagvattenstrategi och andra relevanta policydokument.

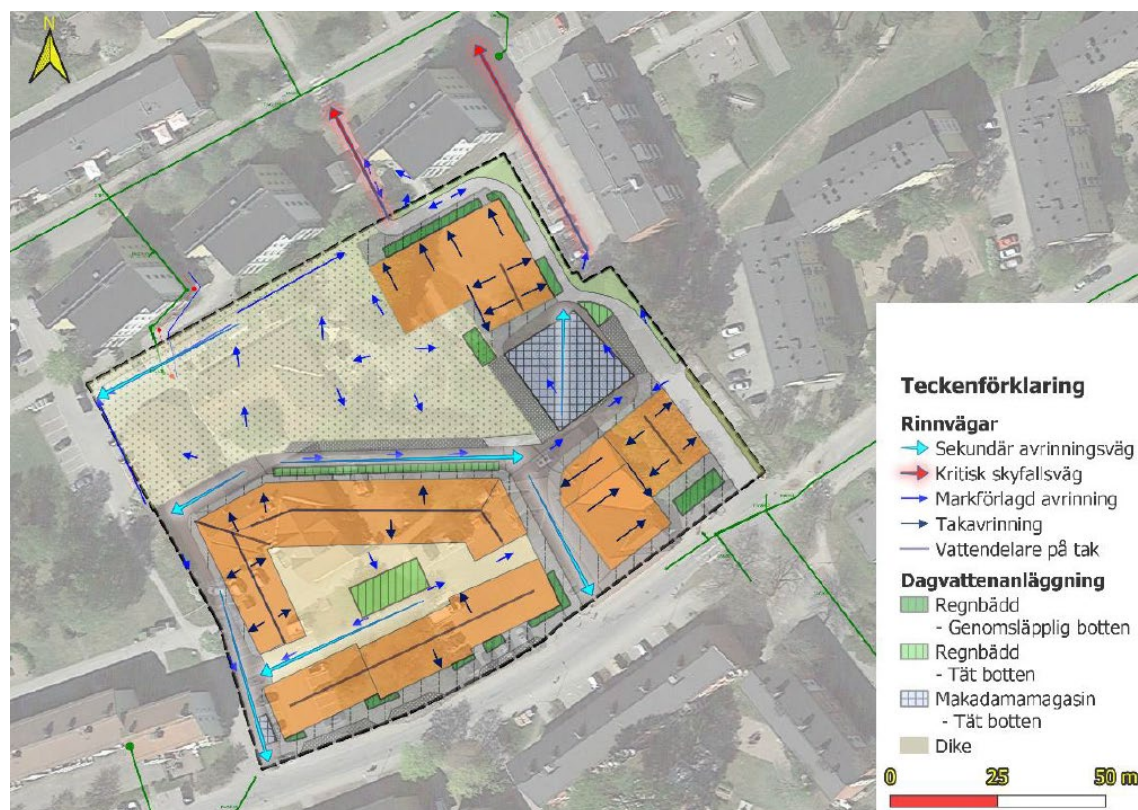
#### Höjdsättningen och skyfallsshantering

Höjdsättningen ska utföras så att vatten från hårdgjorda ytor leds till omgivande vägnät och vidare mot respektive ytvattenrecipient via befintliga kommunala dagvattenledningar.

Vid extremt regn, till exempel ett 100-årigt regn, uppstår dagvattenflöden där detaljplaneområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att hantera allt dagvatten. Därför är det viktigt att området höjdsätts och utformas så att en eventuell ansamling av vatten inte skadar byggnader eller anläggningar. Därför bör instängda områden och lokala lågpunkter där dagvatten inte kan avrinna undvikas. Det är viktigt att gatorna i området höjdsätts lägre än byggnaderna så att vatten kan avrinna yledes från byggnader mot godtycklig punkt.

Eftersom den upphöjda innergården på kvarter 2, kan bli ett delvis instängt område är det av vikt att säkerställa höjdsättning av innergården i syfte att skapa en sekundär avrinningsväg mot omgivande vägnät för att förhindra skador på omgivande byggnader i händelse av ett skyfall. Innergårdens sekundära avrinningsvägar, se nedan, behöver samspela med innergårdens gestaltning och garageinfartens placering.

Gång- och cykelvägen bör anläggas med funktionen som sekundär avrinningsväg. Det planerade diket som avser omhändertarta dagvattnet på gång- och cykelvägen har också potential att fungera som en sekundär avrinningsväg.



Figur 43. Sekundära avrinningsvägar som höjdsättningen bör åstadkomma för att leda undan skyfallsvatten. Illustration Geosigma 2021.

### Vattenskyddsområde

Detaljplaneområdet är beläget ovanpå grundvattenförekomsten Jordbromalm, till vilken Hanvedens grundvattentäkt tillhör (Haninge kommuns reservvattentäkt), vars kvantitativa samt kvalitativa status beror av mängd samt kvalitet på grundvattnet, och behöver därför säkra att infiltration inom detaljplanen inte påverkar grundvattenförekomsten negativt ur såväl kvantitativ som kvalitativ synpunkt. Dagvattenanläggningarna som renar och fördröjer dagvattnet från trafikbärande ytor föreslås förses med tät botten, medan dagvattenanläggningarna som omhändertar takdagvatten kan förses med genomsläpplig botten. Detta för att förhindra föroreningsutsläpp till Jordbromalm samtidigt som grundvattenbildning sker. Enligt föreslagen dagvattenhantering så medför projekterad exploatering av detaljplaneområdet Åby 1:39 (inklusive föreslagen dagvattenlösning) en oförändrad grundvattenbildning och minskad föroreningsbelastning till grundvattenrecipienten.

Detaljplaneområdet omfattas dessutom av Åby vattenskyddsområde och ingår i skyddsområdets sekundära skyddszon.



## Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ska anslutas till el och fiber.

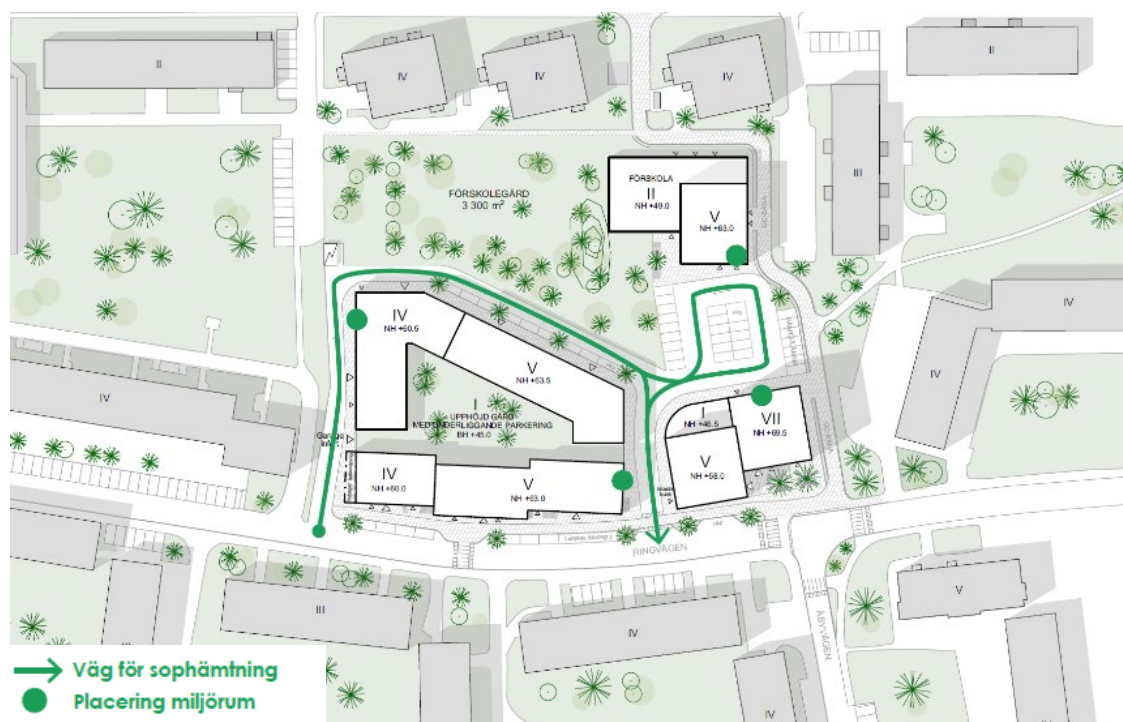
## Energi

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till fjärrvärme.

## Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2011. Med föreslagen bebyggelse- och gatustruktur finns möjligheter till att rymma sophantering och eventuella fordon kopplade till den sophanteringslösning som väljs. Inom varje bostadskvarter ges förutsättningar för utrymmen för lokaler för återvinning. Avfallshantering ska anordnas och placeras inom kvartersmark på en lämplig plats så att sopbil kan angöra.

Den befintliga återvinningsstationen kommer att försvinna efter genomförandet av detaljplanen. Närmaste återvinningsstation ligger cirka 300 meter öster om detaljplaneområdet.



Figur 44. Bilden visar placering av miljörum samt angöring till miljörum, (Strategisk Arkitektur, 2021-03-18)

# DETALJPLANENS KONSEKVENSER

## UNDERSÖKNING - MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2018-09-24, 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.

Den sammanfattade bedömningen är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Ekologi, natur och mark

Detaljplaneområdet är sedan tidigare till största delen hårdgjort med undantag för gröna stråk i form av planlagd parkmark med en dunge av tall och björk, en uppväxt hästkastanj och ett antal tallar och lönnträd på nuvarande förskolegård. Delar av den planlagda parkmarken är i nuläget ianspråktagen för parkeringsändamål. Detaljplaneområdet har inga större naturvärden, skyddad natur, sällsynta arter eller riksintressen. Större andel av marken hårdgörs i och med föreslagen exploatering vilket medför att träd avverkas. Detta riskerar att påverka det svaga gröna sambandet negativt. Genom att utarma det svaga gröna sambandet kan de kumulativa effekterna skapa än större negativa konsekvenser för exempelvis spridningssamband och rörelsekorridorer för arter. Planen medför även att planlagd parkmark försvinner vilket ger negativ miljöpåverkan. Då stora delar av parkmarken i nuläget är ianspråktagen blir den initiala påverkan begränsad, däremot går framtida möjligheter att nyttja marken för parkändamål förlorade vilket ses som negativt.

Ett mindre berg i dagen sträcker sig för närvarande från de södra till de centrala delarna av detaljplaneområdet, detta avses sprängas i söder för att göra plats för bebyggelse.

Detaljplaneområdets mark består av isälvs sediment och berg i dagen. Risk för skred och ras är låg och marken bedöms inte vara sättningskänslig.

### Vatten

Detaljplaneområdet är beläget ovanpå grundvattenförekomsten Jordbromalm, till vilken Hanvedens grundvattentäkt tillhör (Haninge kommuns reservvattentäkt), vars kvantitativa samt kvalitativa status beror av mängd samt kvalitet på grundvattnet, och behöver därför säkra att infiltration inom detaljplanen inte påverkar grundvattenförekomsten negativt ur såväl kvantitativ som kvalitativ synpunkt. Dagvattenanläggningarna som renar och fördröjer dagvattnet från trafikbärande ytor föreslås förses med tät botten, medan dagvattenanläggningarna som omhändertar takdagvatten kan förses med genomsläpplig botten. Detta för att förhindra förorenings spridning till Jordbromalm samtidigt som grundvattenbildning sker. Enligt föreslagen dagvattenhantering så medför projekterad exploatering av detaljplaneområdet Åby 1:39 (inklusive föreslagen dagvattenlösning) en oförändrad grundvattenbildning och minskad föroreningsbelastning till grundvattenrecipienten.

Detaljplaneområdet omfattas dessutom av Åby vattenskyddsområde och ingår i skyddsområdets sekundära skyddszon.

Detaljplaneområdet är beläget på en vattendelare som avgränsar Vitsåns respektive Husbyåns avrinningsområde samt på Jordbromalms grundvattenförekomst. Områdets recipient är därmed såväl Vitsån, Husbyån samt Jordbromalm grundvattenförekomst.

Sammantaget medför projekterad exploatering tillsammans med föreslagen dagvattenlösning en minskning i dagvattenflöden gentemot befintlig markanvändning. Detta medför en utjämning av flöde i nedströms recipienter av dagvattnet (Husbyån/Vitsån), vilket kan bidra till förbättrade morfologiska förhållanden i dessa. Vidare så medför projekterad exploatering av detaljplaneområdet en minskning i samtliga ämneskoncentrationer samt ämnesbelastning till recipienter av dagvatten från detaljplaneområdet gentemot nuvarande förhållanden. Ovanstående innebär att projekterad exploatering bidrar till att den kemiska och ekologiska statusen i ytvattenrecipienterna Husbyån, Vitsån, samt Horsfjärden, förväntas förbättras gentemot nuvarande förhållanden.

Enligt Stockholm läns lågpunktskartering så riskerar ingen del av detaljplaneområdet att drabbas av översvämning i händelse av ett skyfall/extremregn.

### **Landskap och kulturmiljö**

Detaljplaneområdet har i dagsläget inga utmärkande landskapsvärden. Med högre bebyggelse kommer landskapsbilden i området förändras och skapa nya utblickar. Detta kan ses som både positivt och negativt. En öppen yta intill korsningen Ringvägen-Åbyvägen möjliggörs i områdets sydöstra hörn vilket kan attrahera närboende och ses som upplevelsevärde.

Detaljplaneområdet angränsar till Åby-området, en av Västerhaninges identifierade värdefulla kulturmiljöer med klassiska lamellhus från 1950- och 1960-talet. Bebyggelsen inom området utgör i nuläget inte denna miljö. Anpassning till omkringliggande bebyggelse görs i form av reglerad takutformning.

Inga kända fornlämningar i området.

### **Sociala värden**

En gång- och cykelbana passerar i dagsläget detaljplaneområdet vilken ska finnas kvar i en något förändrad sträckning. I övrigt har området låga rekreativa värden. En öppen yta ligger intill korsningen Ringvägen-Åbyvägen, kan möjliggöras ett torg i planområdets sydöstra del vilken leder till gång- och cykelbanan. Ytan förväntas öka möjligheten till möten i det offentliga rummet. Rörelseflöden väntas öka i området vilket bidrar positivt utifrån ett trygghetsperspektiv.

Detaljplaneområdet ligger cirka 600 meter från pendeltågsstation och i nära anslutning till busshållplats. Närheten till serviceområden kommer inte att påverkas. Lokaler möjliggörs i bottenplan. Det anses viktigt att matbutiken fortsatt får finnas kvar i området då den är uppskattad av närboende.

### **Motiverat ställningstagande:**

Platsen är väl lämpad för förtätning med närhet till service, kollektivtrafik samt gång och cykelstråk. Förslaget bedöms bidra med negativ påverkan genom avverkning av träd, ökade trafikflöden och förlorad parkmark. Förslaget bedöms kunna bidra med positiv påverkan på rörelsestråk och upplevelsen av trygghet. Dagvattenåtgärder är av största vikt för att undvika negativ påverkan på

ytvattenrecipienter och grundvattenförekomst med MKN. Sammantaget bedöms förslaget inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med MKB ej behöver genomföras.

## Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Planbestämmelse om dagvatten – mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark 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.
- Planbestämmelse för arkitektonisk anpassning:
  - Takets utformning regleras med tillåten takvinkel på 35-45 grader där tak ska utföras som sadeltak.
  - Sockelvåning regleras att den ska vara tydligt markerad exempelvis genom fasadmaterial eller fasadfärg.
  - Större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp, obruten fasad får vara högst 25 meter lång. Detta innebär att enheterna mellan varandra ska utföras med varierande utformning, exempelvis genom fasadmaterial eller fasadfärg.
  - Bottenvåning mot väster ska vara indragen minst 1,5 meter från administrativ- och egenskapsgräns samt ha en minsta fri höjd om 4,0 meter från medelmarknivå.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär fler bostäder i Åbyområdet, intill befintlig service och längs befintligt gatusystem. Fokus har varit att öka graden av stadsmässighet och stadsliv i området.

Andelen boende ökar i området vilket genererar ett behov av förskoleplatser. En ny förskola planeras med utökad kapacitet jämfört med tidigare förskolebyggnad.

Detaljplaneförslaget möjliggör verksamhetslokaler i bottenplanet inom ny bebyggelse, och med fler bostäder leder det till mer trygghet för de som rör sig i området. Tydliga gång- och cykelstråk gynnar säkrare trafikrörelser mellan Åby och Åbylund.

Hastighet för Ringvägen är 30 km/h. Två nya övergångsställen, enligt *figur 25*, uppförs, en på Ringvägen så en säker passage kan göras till Åbyparken och den andra vid den centrala kvartersgatan för att säkra infarten till detaljplaneområdet. Dessa kan leda till ökad trafiksäkerhet.

Planförslaget innebär att den gällande detaljplanens bestämmelse för park försvinner. Parkmarken används inte i parksyfte i någon större utsträckning i dagsläget.

### Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen medger en förskola för att svara på behov av förskoleplatser i området med tillkommande bostadsbebyggelse. En ny förskola kan nyttjas av barn från både nuvarande och kommande bostäder.

Konsekvenserna med en ny förskola på platsen är att barn från bostadsområdet och närliggande bostadsområden får nära till en förskola med en attraktiv utemiljö. Det är viktigt att förskolan är utformad så att verksamheten kan ge bra pedagogiska förutsättningar för lek och lärande. En



naturnära miljö ger en positiv effekt på barns lärande. Det är bra om det är möjligt att bevara träden som finns i området. De befintliga träden på förskolegård och invid bebyggelse har en positiv inverkan på barns utveckling och välbefinnande. Det ger också naturlig skuggning på förskolegården, men också för närliggande byggnader, vilket är bra under varma perioder.

Åbyparken finns dock cirka 100 meter från detaljplaneområdet och denna anses vara ett bra komplement för förskolegården.

Detaljplanen möjliggör för gång- och cykelbana separerad från biltrafik. Det gör det lättare för barn att cykla på egen hand i området.

Det är viktigt att det är nära och enkelt att ta sig till närliggande parker. Ett upphöjt övergångsställe möjliggör att barn kan gå eller cykla tryggt till kommunens park Åbyparken som ligger cirka 100 meter söder om detaljplaneområdet.

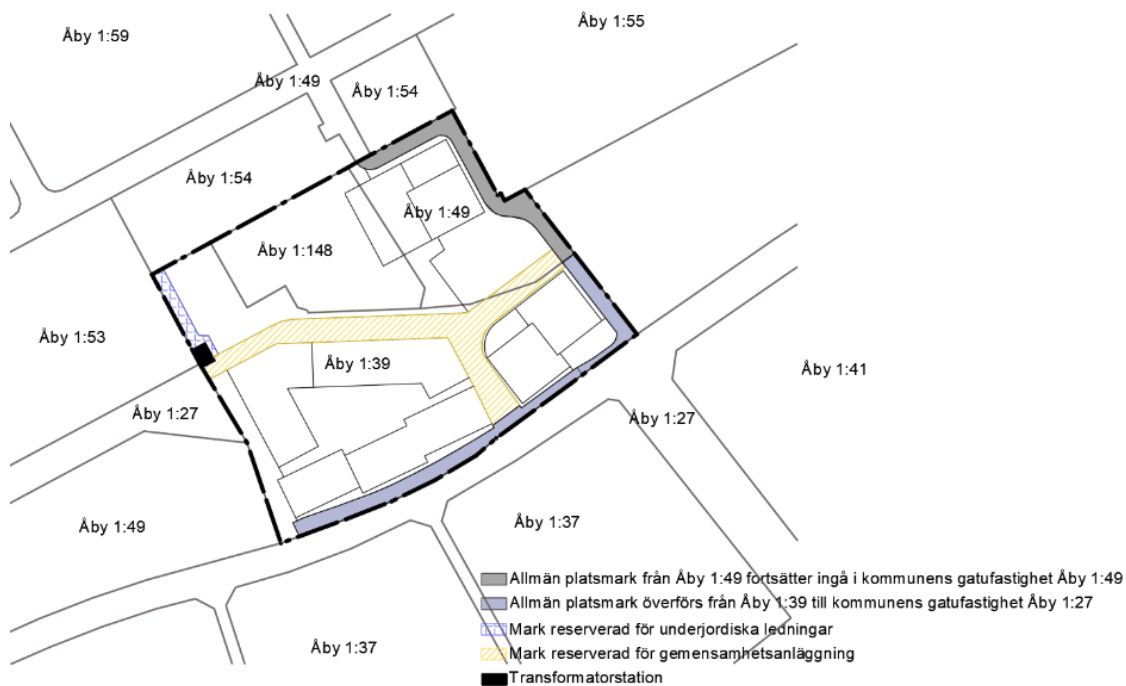
## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Idag utgörs detaljplaneområdet av flera fastigheter: Åby 1:39, Åby 1:148, och del av Åby 1:49. Nedan beskrivs de konsekvenser som följer av att detaljplanen genomförs.

### Detaljplanens konsekvenser för fastigheter

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Övrigt
Åby 1:39 privatägd	<b>GATA, GCVÄG, B, C, P, S, E, f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, f<sub>3</sub>, f<sub>4</sub>, e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub>, n, g, nockhöjd, takvinkel, korsmark, prickmark</b>	<p>De delar av detaljplaneområdet som utgörs av allmän platsmark ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Åby 1:27. Dessa områden regleras i plankartan som <b>GATA</b> och <b>GCVÄG</b>.</p> <p>Mark med användning (<b>E</b>) styckas eventuellt till egen ny fastighet.</p> <p>Ytan planlagd som <b>g</b> bör vara en delad angöringsyta/väg i form av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Ingår sannolikt i gemensamhets- anläggning för väg, och belastade <b>g</b>-området.</p> <p>Garage under bostadsgård som planlagts med (<b>P</b>) kan antingen styckas till en 3d-</p>	<p>Den befintliga markförlagda fjärrvärmeledningen och elledningar i detaljplaneområdets nordöstra del regleras som (u) med prickmark. Ledningsrätt ska bildas.</p> <p>Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.</p> <p>Belastad fastighet eller fastighet som har nytta av gemensamhetsanläggningen, <b>g</b>, kan ansöka om inrättande.</p>

		fastighet eller göras till en gemensamhetsanläggning. I område planlagt med (u) upprättas ledningsrätt. Flera rättigheter som berör fastigheten avses omprövas.	
Åby 1:148 Tornberget AB	<b>S, B, E, f<sub>1</sub>, n, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub>, u, g, nockhöjd, korsmark</b>	Flera rättigheter som berör fastigheten avses omprövas.  Ingår sannolikt i gemensamhets- anläggning för väg.	Fastighet som har nytta av gemensamhetsanläggningen kan ansöka om inrättande.
Del av Åby 1:49 Haninge kommun	<b>GCVÄG, S, B, f<sub>1</sub>, n, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub>, g, nockhöjd, takvinkel, prickmark, korsmark</b>	De delar av detaljplaneområdet som utgörs av allmän platsmark ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft genom fastighetsreglering fortsätta ingå i kommunens gatufastighet Åby 1:49. Dessa områden regleras i plankartan som <b>GCVÄG</b> .  Ingår sannolikt i gemensamhets- anläggning för väg, och belastade g-området.  Flera rättigheter som berör fastigheten avses omprövas.	Fastighet som har nytta av gemensamhetsanläggningen kan ansöka om inrättande.



Figur 45. Fastighetskonsekvenser

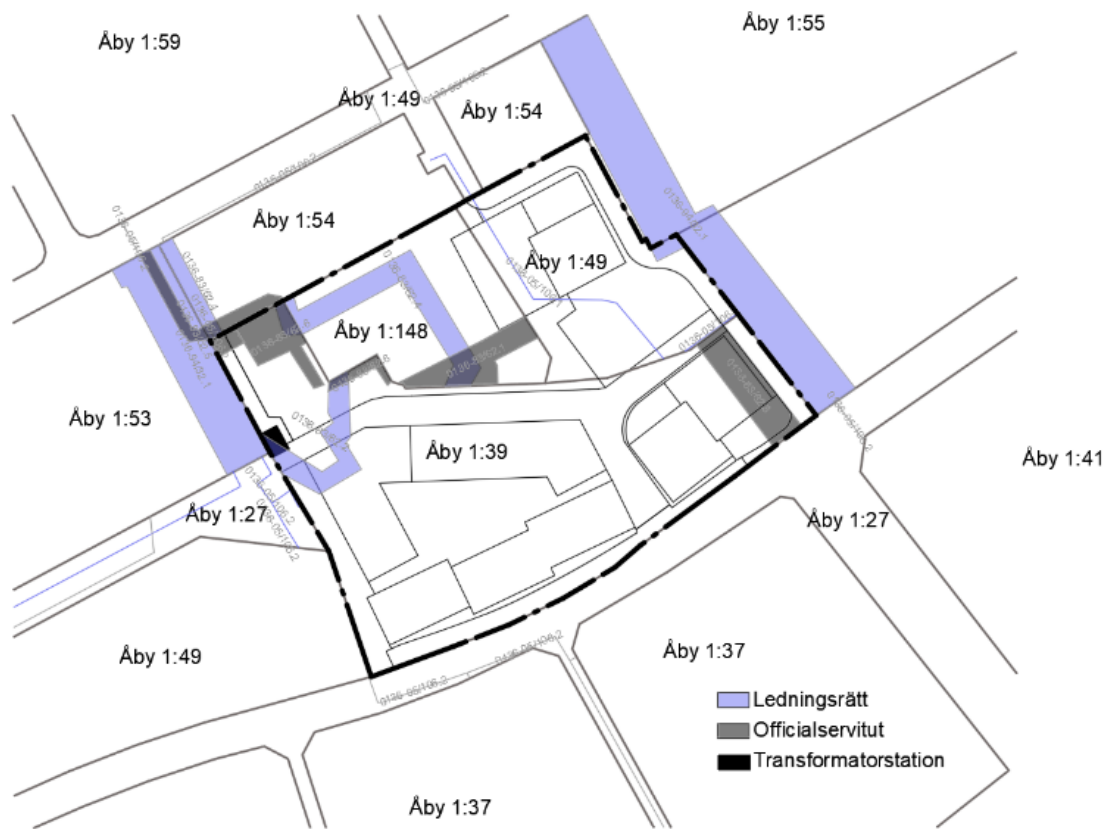
## Detaljplanens konsekvenser för rättigheter och servitut

Beteckning	Typ	Belastar (inom detaljpla neområd et)	Till förmån för	Syfte	Fastighetsk onsekvens er	Övrigt/be skrivning
0136- 83/62.1	Official servitut	Åby 1:148	Åby 1:39	Fjärrvär me	Bör omprövas då befintlig fjärrvärmele dning blir tagen ur drift då befintlig byggnad som ledningen servar rivs	Belastad- eller förmånsfas tighet kan ansöka om att upphäva servitutet.  Belastad- eller förmånsfas tighet kan ansöka om att upphäva servitutet.
0136- 83/62.3	Official servitut	Åby 1:39	Åby 1:27	Gångväg	Bör omprövas eftersom planens genomföran de innebär att gångvägen tas bort.	Belastad- eller förmånsfas tighet kan ansöka om att upphäva servitutet.
0136- 83/62.6	Official servitut	Åby 1:39	Åby 1:148	Väg, tillträde	Bör upphävas eftersom planens genomföran de innebär att vägen tas bort.	Belastad- eller förmånsfas tighet kan ansöka om att upphäva servitutet.
0136- 83/62.5	Official servitut	Åby 1:39, Åby 1:53, Åby 1:54		Väg, parkering	Bör upphävas eftersom planens genomföran de innebär att vägen och parkering tas bort.	Belastad- eller förmånsfas tighet kan ansöka om att upphäva servitutet.

0136-83/62.4	Ledningsrätt	Åby 1:39 Åby 1:148		Vatten och Avlopp	Ledningsrätten kan upphävas	Belastadfas tighet eller förmånstagen kan ansöka om att upphäva ledningsrätten.
0136-83/62.2	Ledningsrätt	Åby 1:39	Drefvikens Energi Ab	Fjärrvärme	Bör omprövas då befintlig fjärrvärmeledning blir tagen ur drift då befintlig byggnad som ledningen serverar rivs	Belastadfas tighet eller förmånstagen kan ansöka om omprövning av ledningsrätten.
0136-05/106.1	Ledningsrätt	Åby 1:49 med flera	Vattenfall Sveanät AB	Starkström	Bör omprövas eller upphävas och en ny ledningsrätt eller annan rättighet bildas i ett annat läge.	Ledningen behöver flyttas till ett nytt läge. Ledningen går vid tilltänkt bebyggelse.  Eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören.  Förmånstagen kan



						ansöka om omprövning av ledningsrätten.
0136-94/32.1	Ledningsrätt	Åby 1:49, Åby 1:27, Åby 1:46, Åby 1:53, Åby 1:55	Drefvikens Energi Ab	Fjärrvärme	Bör omprövas för att följa befintlig ledningsdragning.	Förmånstagen kan ansöka om omprövning av ledningsrätten.
01-IM8-58/2508.1	Avtalsservitut	Åby 1:39	Åby 1:36, Åby 1:37	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	Belastad fastighet ansvarar för att vid behov upprätta nya avtalsservitut eller omförhandla befintliga.
01-IM8-61/5778.1	Avtalsservitut	Åby 1:39	Åby 1:40	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	Belastad fastighet ansvarar för att vid behov upprätta nya avtalsservitut eller omförhandla befintliga.
01-IM8-71/7026.1	Avtalsservitut	ÅBY 1:39	Åby 1:41	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	Belastad fastighet ansvarar för att vid behov upprätta nya avtalsservitut eller omförhandla befintliga.



Figur 46. Rättighetskarta

# 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: 24 november 2020 - 12 januari 2021

Granskning: kvartal 2 2022

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 4 2022

Utbyggnad av allmän plats kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen fått tillträde till den allmänna platsen.

Utbyggnaden av kvartersmark kräver att kommunens och ledningsägares utbyggnad kan ske opåverkat och kräver noggrann samordning mellan de olika aktörerna. Förslagsvis sker utbyggnaden av kvartersmarken i olika etapper. Etapp 1 bör vara det norra kvarteret med förskolan, då kan befintlig byggnad för förskola behållas tills den nya är på plats.

Etapp 2 är antingen rivning av befintlig förskola eller, om nuvarande butik kan evakueras till den befintliga förskolelokalen, byggnation av kvarter 3 inklusive rivning av nuvarande byggnad för mataffären. Därefter rivs befintlig förskola, förskolegården iordningställs och kvarteret med upphöjd gård byggs. För att lösa parkering under tiden som bygge pågår föreslås att där kvarter 2 (med upphöjd gård) ska byggas anläggs en tillfällig parkering under byggtiden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning allmän platsmark

#### *Huvudmannaskap för allmän platsmark*

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna gator, gång- och cykelvägar. Genom att marken planläggs som allmän plats får kommunen rätt- och skyldighet att lösa in marken och bygga ut de allmänna anläggningar som planeras.

#### *Huvudmannaskap för vatten och avlopp*

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för färskvatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA- anläggningen inom detaljplaneområdet, samt utbyggnad där så behövs. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida drift och underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt. VA-ledningarna förläggs i allmän platsmark. Anslutningspunkter upprättas cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns.

### *Övriga ledningar*

Respektive ledningshavare för till exempel el, tele och fjärrvärme inom detaljplaneområdet ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren.

## Ansvarsfördelning kvartersmark

### *Huvudmannaskap för kvartersmark*

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar såsom till exempel vägar och parkering inom kvartersmark. Utbyggnad och framtida drift och underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

### *Gemensamma anläggningar*

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (områden markerade med g i plankartan) ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare.

### *E-områden*

Ett E-område reserveras för Transformatorstation inom detaljplanen på kvartersmark. Respektive ledningsägare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning samt för att tillförsäkra sig erforderlig markåtkomst. De ledningar inom kvartersmark som behöver flyttas ska bekostas av exploatören.

### *Övriga ledningar*

Respektive ledningshavare för till exempel el, tele och fjärrvärme inom detaljplaneområdet ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av sina respektive nät.

### *Markägare*

Haninge kommun respektive Tornberget AB äger delar av marken inom detaljplaneområdet men ska teckna marköverlåtelseavtal med exploatören/ägaren av fastighet Åby 1:39 innan detaljplanen antas.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Projektering

En projektering för utbyggnaden av gator, gång- och cykelväg, el-, tele- och fjärrvärmeledningar samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för det fysiska genomförandet av den allmänna platsmarken.

### Trafik

Angöring till detaljplaneområdet sker från Ringvägen, söder om detaljplaneområdet. Parkering för bostädernas förskola och verksamheters behov anordnas inom kvartersmark.

Gång- och cykelväg som regleras med **GCVÄG**, och gångbanan som ligger längs med Ringvägen och regleras med **GATA** kommer vara allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Kommunen



nsvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar ska regleras i ett genomförandeavtal mellan kommunen och ägare av Åby 1:39 (exploatören) innan detaljplanen antas.

Gator inom kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatören.

### **Vattenskyddsområde**

Tillstånd för utsläpp av dagvatten krävs inom sekundär skyddszon för hårdgjorda ytor och bilvägar med en yta större än 800 kvm, vilket därmed omfattar detaljplanen. Detta tillstånd ansöks av exploatören hos Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för VA. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet vid av kommunen angiven förbindelsepunkt. Exploatör ansvarar för sina privata ledningar inom kvartersmark.

### **Dagvattenhantering**

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och de dagvattenutredningar som tagits fram för området.

Kommunen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark.

### **Energi**

Exploatören ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningarna beläggs på kvartersmark med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område (u), för att säkerställa ledningsrätter.

### **Avfall**

Exploatören ansvarar för avfallshanteringen inom detaljplaneområdet. Inom varje bostadskvarter ges förutsättningar för utrymmen för lokaler för återvinning.

### **Övriga ledningar**

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom detaljplaneområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet. Inom aktuellt planområde har Skanova AB markförlagda teleanläggningar, Vattenfall AB har fjärrvärmeledningar och Vattenfall Eldistribution AB har elnätsanläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Vattenfall Eldistributions AB:s markkabel och Skanovas ledningar behöver flyttas till ett nytt läge eftersom de går vid tilltänkt bebyggelse.

Vattenfalls ledning kommer att flyttas både till gång- och cykelbanan men också ledas runt detaljplaneområdet via Björnvägen till den nya transformatorstationen. Skanovas ledningar kommer flyttas till gång- och cykelbanan.

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

## Byggetablering, byggtrafik och tillgänglighet

Samtliga arbeten som bedrivs på kvartersmark ska hållas inom fastighetsgränsen. Om någon del av allmän plats behöver ianspråkta ska dialog föras med och nödvändiga upplåtelser begäras hos kommunen. Allmän plats ska återställas efter arbetets slut.

Tillgänglighet och tekniska anslutningar ska säkerställas under hela utbyggnadsperioden. Med tillgänglighet avses allmänhetens tillgång till angränsande ytor och allmän plats.

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial. Vegetation och naturmark som ska bevaras ska inhägnas och skyddas så att den ej kommer till skada under byggtid.

Erforderliga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas.

Sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter.

## AVTAL

Innan antagande av detaljplanen ska genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar frågor mellan kommunen och exploatören för genomförandet av detaljplanen. I genomförandeavtalet regleras köpeskilling, tillträde, marköverföringar, ansvarsfördelning, finansiering av allmän platsmark, arbetsordning och övriga samordningsfrågor, tidplan med mera. Kvartersmark som ägs av kommunen eller Tornberget ska överlåtas till exploatören och allmän platsmark som ägs av exploatören ska överlåtas till kommunen. Fastighetsreglering sker först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Eventuellt ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan Tornberget och exploatören.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Mark inom detaljplaneområdet ägs av enskild fastighetsägare (exploatören), kommunen samt av Tornberget. Detaljplaneområdet kommer vid genomförandet av planförslaget att delas in i ett lämpligt antal nya fastigheter. Byggaktörs förslag är att detaljplaneområdet ska delas upp i tre fastigheter i enlighet med kvartersindelning, se illustration på *sidan 12*, kvarter 1-3, med möjlighet till 3D- fastighet för garage, **(P)** och skola **(S)**. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen. Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark och om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Exploatören ansöker om övriga lantmåteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter.

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

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

## **Gemensamhetsanläggningar**

För gemensamma anläggningar, som betjänar flera av de fastigheter som kan bildas inom detaljplaneområdet, kan gemensamhetsanläggningar vid behov inrättas. Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator och belysning på kvartersmark, parkeringar, enskilda dagvattenanläggningar, avfallshantering med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms eventuell gemensamhetsanläggnings omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande drift och underhåll.

Kvartersgatorna regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata, **g** vilket säkerställs via gemensamhetsanläggning. Marken som är reserverad för gemensamhetsanläggning ligger inom fastigheten Åby 1:39.

## **Rättigheter**

Detaljplanens påverkan på rättigheter inom och i anslutning till detaljplaneområdet redovisas under rubriken *Fastighetskonsekvenser* på sidorna 41-46 . Inom detaljplaneområdet finns flera rättigheter som bör omprövas då möjligheten att nyttja marken för det ändamål som rättigheten avser inte längre blir möjlig till följd av den nya detaljplanen. I vissa fall kvarstår inte heller något behov av rättighet att nyttja mark. På de platser där någon rättighet påverkas av allmän plats ansvarar kommunen för att ansöka om omprövning av rättigheten. I övriga fall ansvarar exploitören för detta.

Upprättande-, omprövning- eller ändring av rättigheter hanteras av lantmäterimyndigheten.

## **Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)**

Dessa u-områden behövs främst för befintliga fjärrvärmeledningar samt nya elledningar.

## **Övriga ledningar**

Detaljplanen innebär att privata ledningar för exempelvis VA kan behöva anordnas. Privata VA-ledningar går att bildas som gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

## **Tillträde**

Kommunen kan behöva tillträda allmän platsmark enligt detaljplanen innan fastighetsbildning av allmän plats vunnit laga kraft. Tillträde behöver då regleras i avtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kostnader för kommun**

Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplaneområdet, vilken omfattar gång- och cykelbanor, samt övriga allmänna anläggningar kommer regleras i ett genomförandesavtal.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom detaljplaneområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

### **Kostnader för exploitören**

Förutom de kostnader som regleras i genomförandesavtal, ansvarar exploitörer för sina exploateringskostnader inom respektive kvarter och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar, **g** inom detaljplaneområdet.

Exploatören bekostar rivning av befintliga byggnader, ansvarar för att påkalla och bekosta flytt av ledningar inom kvartersmark samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

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

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Mouna Djoudi, planarkitekt  
Fredrik Palm, planarkitekt  
Andreas Paulson, stadsarkitekt  
Kristin Strandberg, miljöplanerare  
Catharina Claesson, anläggningsingenjör  
Britta Orring, exploateringsingenjör  
Markus Matthews, VA-ingenjör  
John Eklöf, dagvatteningenjör  
Regina Lindberg, trafikingenjör