

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande  
2020-10-23

Dnr PLAN2015.40

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## UTREDNINGAR

- Geoteknisk utredning (2020-06-15), Sweco Civil AB
- Dagvattenutredning (2020-07-03), Geosigma AB
- Solstudie (2020-09-16), Strategisk arkitektur

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	3
INLEDNING .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	17
DETALJPLANENS KONSEKVENSER .....	31
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	37
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	40

## 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. Det föreslagna planområdet innehåller förutom Åby 1:39 och 1:49 även Tornbergets fastighet Åby 1:148 med en förskola och kommunal parkmark.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är beläget cirka 400 meter från norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstation.

Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploitören, Oiger Stockholm I AB. Planförslaget innebär en byggnation med cirka 170 lägenheter och lokaler för centrumverksamhet i bostenvåningarna samt en förskola. Detaljplaneförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i RUFS, översiktsplan 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 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.

Planområdet innehåller fastigheterna Åby 1:39, Åby 1:49 och Åby 1:148. 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. Åby 1:49 är i dagsläget obebyggd.

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder, verksamheter och förskola på platsen.

## LÄGE OCH AREAL

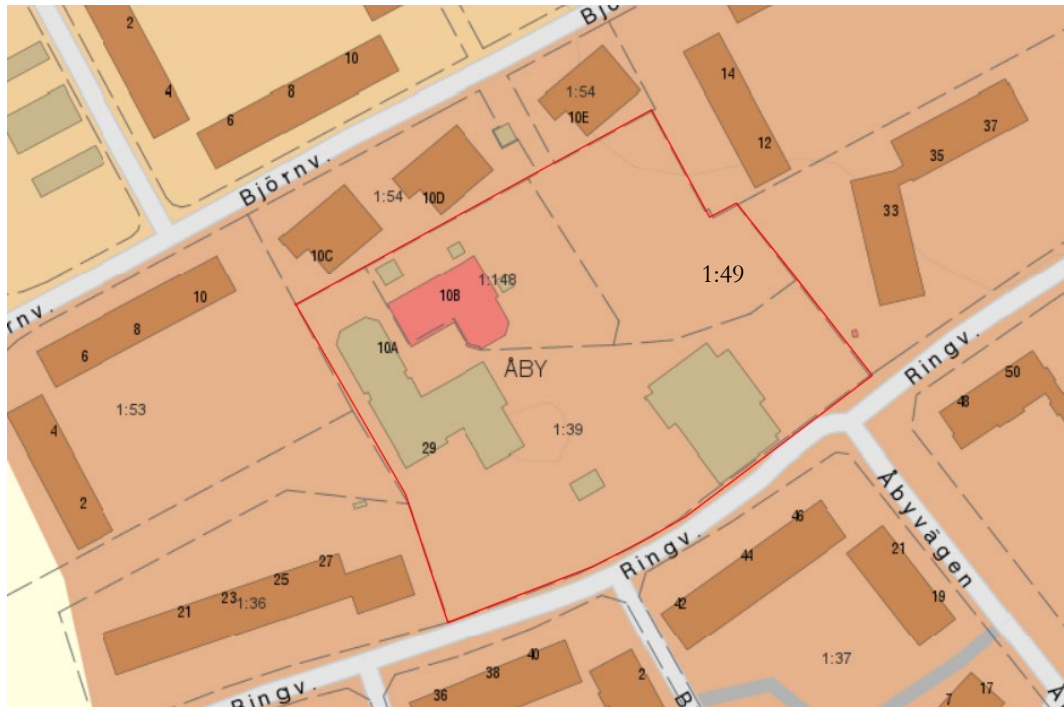


Figur 1. Översiktlig kartbild med planområdet markerat med röd linje.

Detaljplanområdet utgör cirka 1, 2 hektar. Planområdet ligger cirka 400 meter norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen. Planområdet gränsar till privata fastigheter med bostäder i både norr, väst och öst. Den södra gränsen av planområdet angränsar till lokalgata Ringvägen (se Figur 2 nedan).

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör 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 planen omfattar.

## 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.

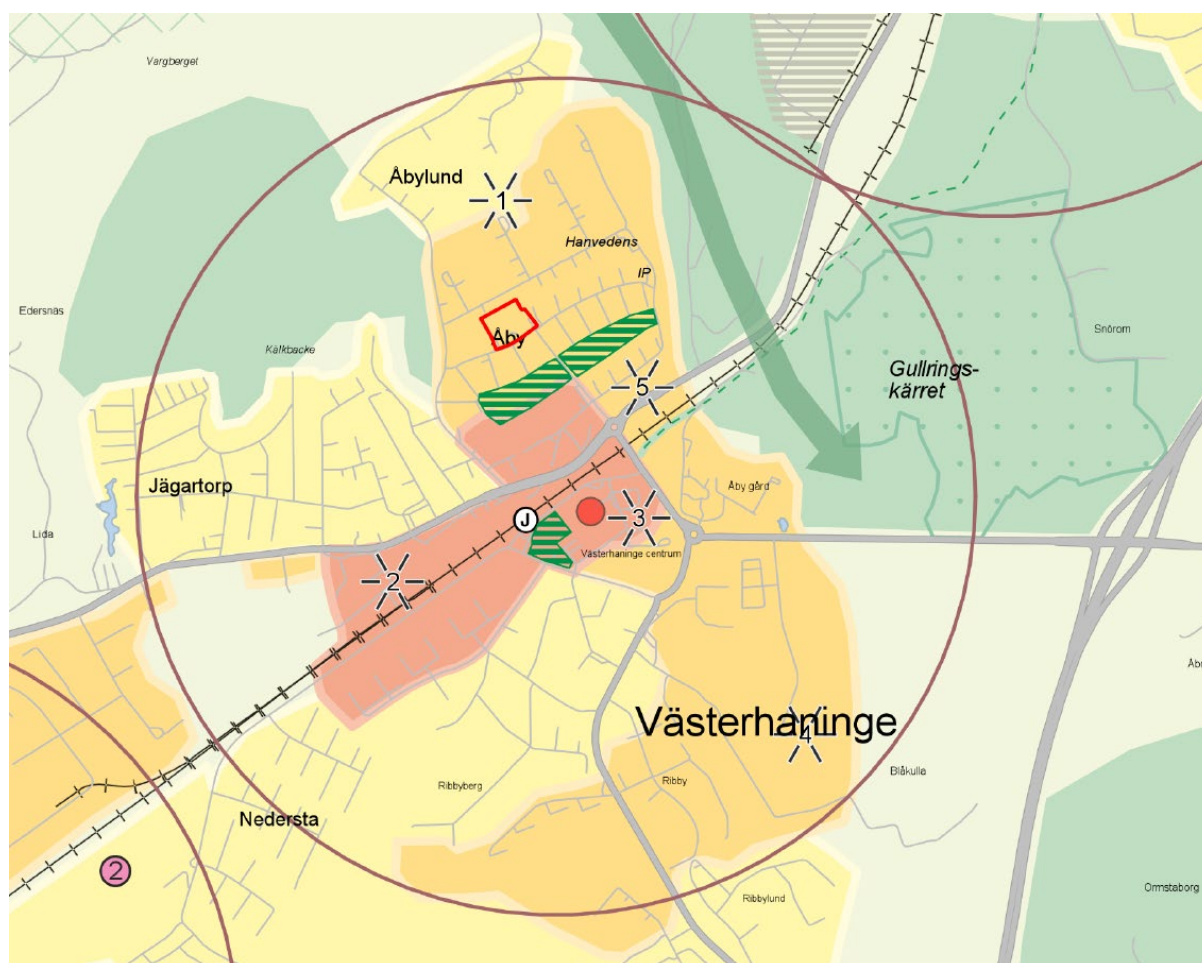
Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se/plan](http://www.haninge.se/plan)).



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens gällande översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, ligger planområdet inom Västerhaninges förtättningszon. Ytterligare bebyggelse i Västerhaninge ska enligt översiktsplanen placeras centralt i kollektivtrafiknära lägen, främst intill befintlig bebyggelse. Enligt översiktsplanen eftersträvas ”medeltät stadsbyggnad” i området vad gäller framtida markanvändning. Planområdet ligger inom ett av Västerhaninges utvecklingsområden, nummer 1 enligt kartan nedan och Åbylund. I översiktsplanen står det beskrivet 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.



Figur 3. Utdrag av översiktsplan 2030. Planområdet 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

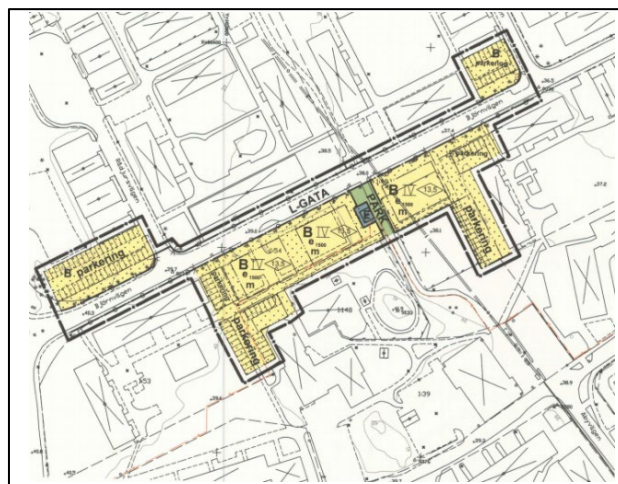
Hanveden, och kopplingen kan förstärkas genom att cykelnätet och gångvägar blir mer sammanhållet. Det aktuella planområdet är ur strategiskt perspektiv centralt placerad i Västerhaninge, bara cirka 400 meter från pendeltågstationen. Genom att möjliggöra en gång- och cykelbana genom planområdet bedöms planförslaget vara i linje med utvecklingsprogrammet.

## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av två detaljplaner, S102 och D165. Stadsplan S102 antogs 1980 och regleras till användningsbestämmelserna handelsändamål, livsmedelsbutik med tillhörande parkering, bostadsservice (barnstuga, samlingslokaler) och kvarterstgård, samt en del för park och en del för bostäder. Detaljplan D165 norr om planområdet, antogs 2005 och reglerar användningarna bostäder och lokalgata.



Figur 4. Gällande detaljplan S 102, fastställd 1980.  
Haninge kommun



Figur 5. Gällande detaljplan D 165, fastställd 2005.  
Haninge kommun

## REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)

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

## RIKSINTRESSEN

Planområdet 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. Planområdets 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 kemisk status samt för god ekologisk status med tidsfrist till 2027. Husbyån har

enligt senaste klassning otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Vitsån uppnår inte en god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver, samt polybromerade difenyleterar (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 god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen (PBDE och kvicksilver).

## DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartermark 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 lägespecifika 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.*



## 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 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i Mål och budget 2020-2021, fastställd i kommunfullmäktige den 10 juni 2019. De mål som berör stadsbyggandet är att i Haninge ska miljö- och klimatarbetet vara i framkant, tillväxten ske på ett hållbart sätt och medborgarna vara trygga oavsett skede av livet.

Kommunfullmäktige har antagit följande strategiska dokument som vägleder arbetet för hållbar utveckling. Dessa är *Klimat- och miljöpolitiskt program*, *Vattenplan*, *Klimat- och energistrategi* och *Naturvårdsplan* som vägleder arbetet för hållbar utveckling.

De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- EU:s ramdirektiv för vatten beslutades i juni 2000 och trädde i kraft 2000-12-22. Syftet med ramdirektivet är att god ekologisk och kemisk vattenstatus uppnås och bibehålls inom unionen. Detta skulle ha uppnåtts 2015 men tidplanen är reviderad till 2021.
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.
- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.
- 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 försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990.

---

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

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i norra Västerhaninge, norr om Ringvägen, i gränsen mellan bostadsområdena Åby och Åbylund. Inom planområdet finns idag en förskola, en livsmedelsbutik, en park och drygt 75 parkeringsplatser.



Figur 6. Foton tagna inom planområdet. Haninge kommun.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet utgörs främst av enplansbyggnader som består av en förskola, en livsmedelsbutik med tillhörande inlastning och kundparkering, en samlingslokal för hyresgästföreningen och en park. Direkt norr om planområdet finns bebyggelse från 2000-talet i form av tre punkthus med 4 våningar. Planområdet gränsar i söder till Ringvägen. Öster, väster och söder om planområdet 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

Planområdet ligger i angränsning till en av Västerhaninges identifierade värdefulla kulturmiljöer med klassiska lamellhus från 1950- och 1960-talet. Enligt Kulturmiljöinventeringen för

Västerhaninge, september 2018, utgör Åbyområdet ett *väl gestaltat exempel på den sena modernismens folkhemsarkitektur med en fullt utvecklad grannskapsplanering och en pedagogiskt redovisad övergång till 1960-talets parallella lamellhus.*

## FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## NATURVÄRDEN

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

## REKREATION

Inom detaljplanområdet är det idag planlagt för en mindre park. Denna består av ett gångstråk med tillhörande träd och gräsytor, samt en asfalterad yta i norr. Den asfalterade ytan används idag som en tillfällig parkering.

Cirka 100 meter söder om planområdet ligger Åbyparken, en rekreativ park som har goda möjligheter för såväl lek och spel som avkoppling. Hanvedsskogen är belägen cirka 150 meter väster om planområdet 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

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

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

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

### Kollektivtrafik

Planområdet har ganska god kollektivtrafikförsörjning. Till närmaste busshållplats från planområdet är det endast cirka 30 meter. Lokala busslinjer stannar med 8-12 minuters intervall i rusningstrafik. Cirka 600 meter från planområdet ligger Västerhaninges bussterminal och pendeltågsstation.

### Gatunät

Detaljplaneområdet nås med fordon via Ringvägen som löper söder om planområdet. Ringvägen går genom större delen av Åbyområdet. Närmaste väg till Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen är via Åbyvägen. Åbyvägen ligger precis sydost om planområdet. Via

Åbyvägen går det att ta sig till fots från planområdet till Västerhaninge station och centrum. Enligt kommunens trafikmätningar från 2017 passerade det cirka 4622 fordon på Åbyvägen per vardagsdygn. Björnvägen, strax norr om planområdet har dygnsrörelser på 1539 fordon enligt kommunens trafikmätningar från 2014. Enligt tidigare PM Trafikbullerutredning (Ramböll, 2015), sker en beräknad trafikökning till 3 100 fordon per dygn år 2020 på Ringvägen.

## Parkering

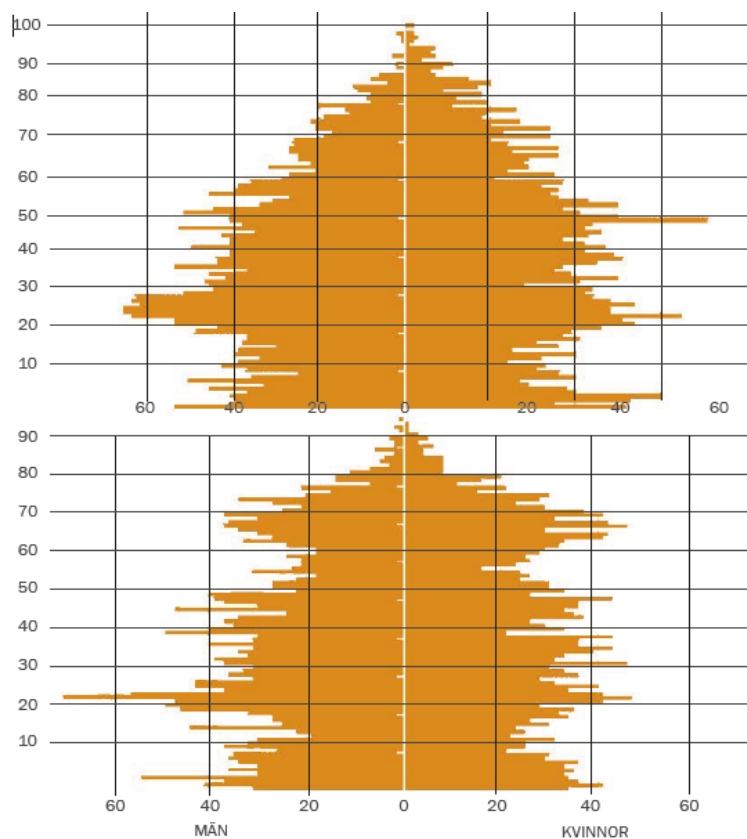
Inom planområdet finns idag totalt 75 parkeringsplatser. 25 parkeringsplatser är reserverade för föreningslokaler/samlingslokaler, 45 stycken är kundparkering för handel och 5 stycken för förskolan.

## 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 yngre åldersgrupp, där den vanligaste ålderskategorin är mellan åldern 20-30 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 planområdet fungerar som en park och ger även möjligheter till lek och aktiviteter.

## Alder



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

## Barnperspektiv

Inom detaljplaneområdet finns idag en förskola som är en ekonomisk förening och drivs som ett föräldrakooperativ. I närområdet ligger Åbyskolan som har undervisning för f-6. Drygt 200 meter väster om detaljplaneområdet ligger den kommunala förskolan Vargberget.

Inom detaljplanområdet finns parkmark, denna bedöms inte ha mycket rekreativsvärde. Cirka 100 meter från planområdet finns en kommunal park, Åbyparken som innehåller lekplats för barn. En cykelbana ligger inom planområdet som förbinder områdena Åby och Åbylund.

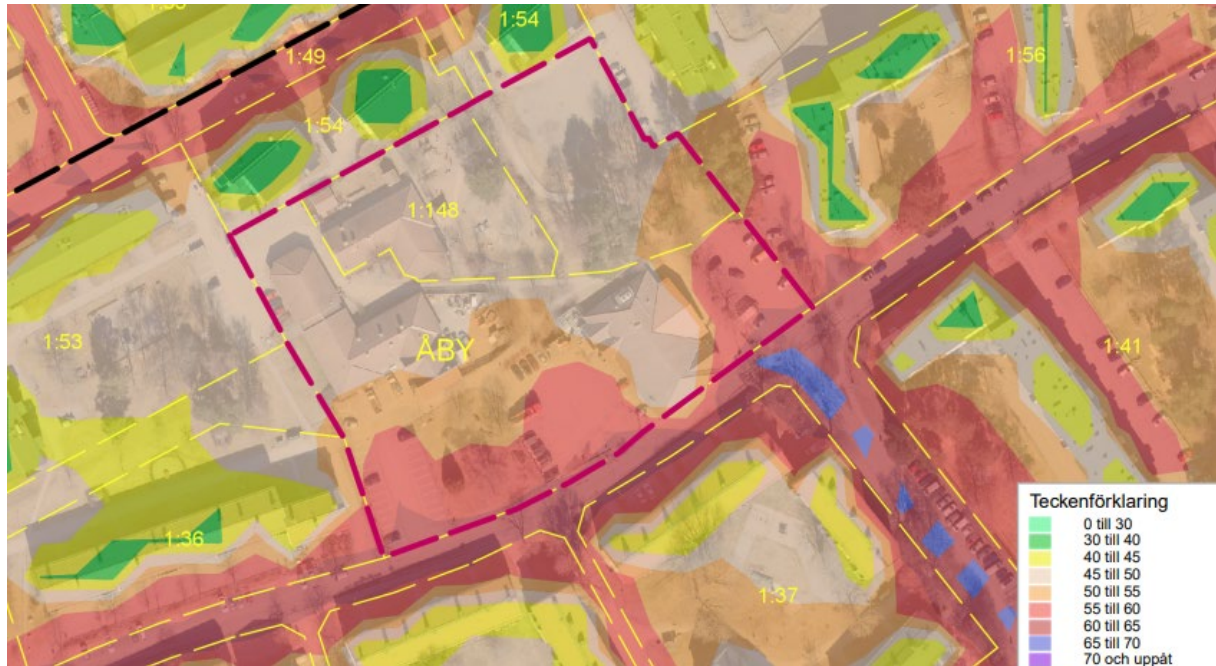
## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga kända eller misstänkta markföroreningar inom planområdet.

## Buller

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller från Ringvägen. En översiktlig bullerkartering från 2018 visar på bullernivåer mellan 45-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet.



Figur 8. Översiktlig bullerkartering över området, 2018. Haninge kommun.

## Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 350 meter från Tungelstavägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

## 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

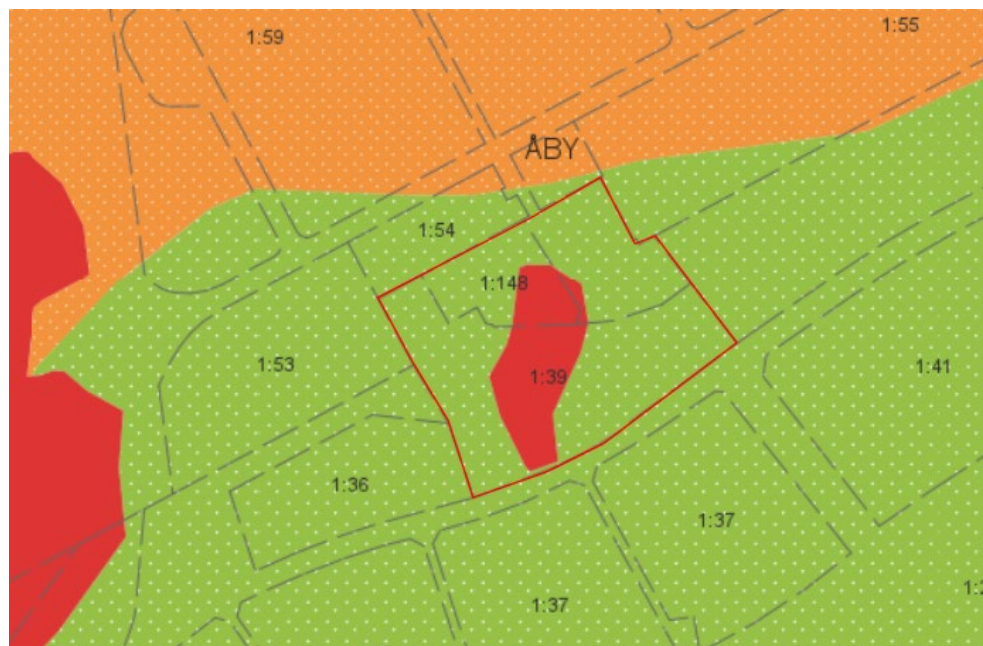
Enligt Klimat- och sårbarhetsanalys (IVL 2013) ligger detaljplaneområdet i en sänka. Detaljplaneområdet är i huvudsak en plan yta där marknivån varierar mellan +38,4 och +42,2. De högsta marknivåerna ligger i den sydvästra delen och i mitten av planområdet. Det finns ingen del av detaljplaneområdet med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

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden jordart

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

### Vattenskyddsområde

Planområdets sydliga del ligger inom sekundär skyddszon för Hanvedens grundvattentäkt, vilket är Haninge kommuns reservvattentäkt, där skyddsföreskrifter gäller, och vars kvantitativa samt kvalitativa status beror på grundvattenmängd och kvalitet. Ny etablering av infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten är förbjudet inom sekundär skyddszon. Befintliga anläggningar samt ledningar för dag- och spillvatten inom sekundär skyddszon ska inspekteras regelbundet och hållas i gott skick.

### Grundvatten

Planområdet 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 som visade att det är torrt vid 7 meter från markytan. Grundvattenmätning har beställts för att mäta grundvatten varje månad under ett år. Resultatet från mätningarna kommer att redovisas i granskningskedet av detaljplanen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

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

## 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 miljö kvalitetsnormer (MKN) i enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten och vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Planområdet avrinner via dagvattenledningar. Brunnar finns längs Ringvägen strax utanför det sydöstra och sydvästra hörnen av detaljplanområdet.

## Avfall

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

I Jordbro företagspark ligger 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.

## 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.



# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

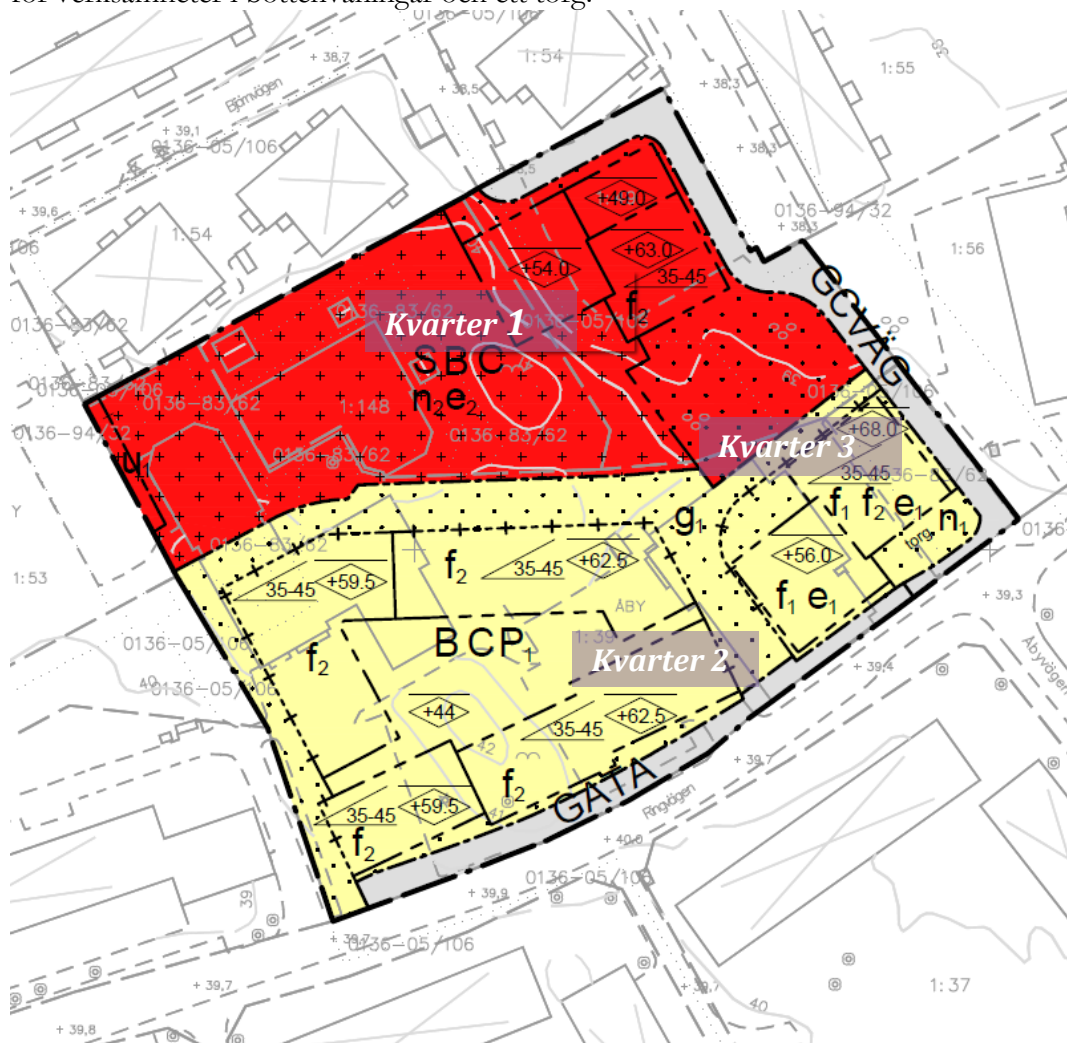
## ALLMÄNT

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge möjligheter för förtätning i enlighet med översiktsplanen. 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. För att uppnå målet föreslås en byggnation med cirka 170 lägenheter och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna samt en förskola.

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

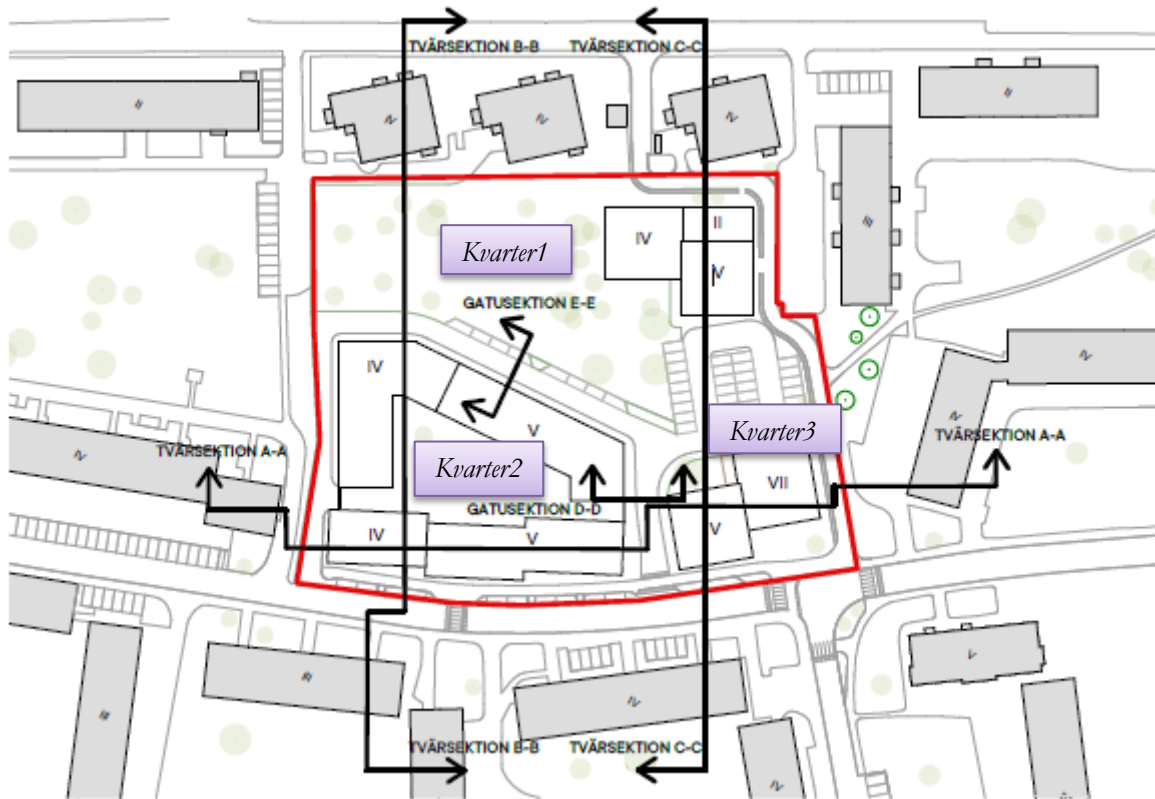
Detaljplaneförslaget innebär att det tillskapas byggrätter som möjliggör uppförande av bostäder med verksamheter, och en förskola. Byggnationen inom planområdet bedöms sammanlagt kunna inrymma bostadsbebyggelse om cirka 170 lägenheter, en förskola med sex avdelningar, och lokaler för verksamheter i bottenvåningar och ett torg.



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

## Bostäder

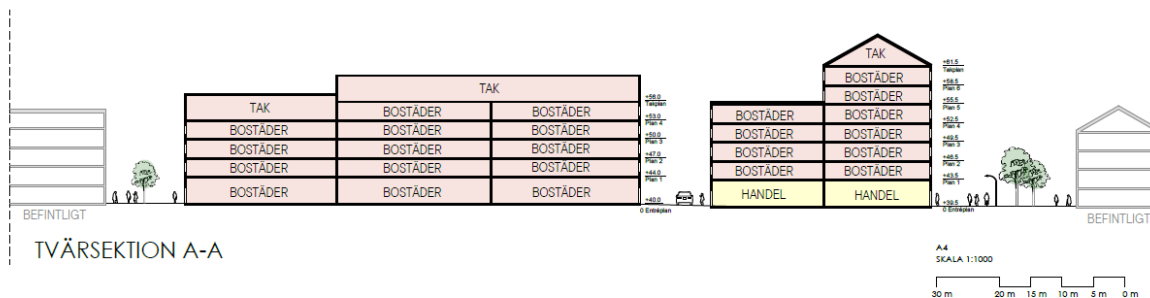
Detaljplanen möjliggör cirka 170 bostäder i form av flerbostadshus, som fördelas i tre bostadskvarter, kvarter 1, kvarter 2 och kvarter 3 i illustrationsplanen nedan.

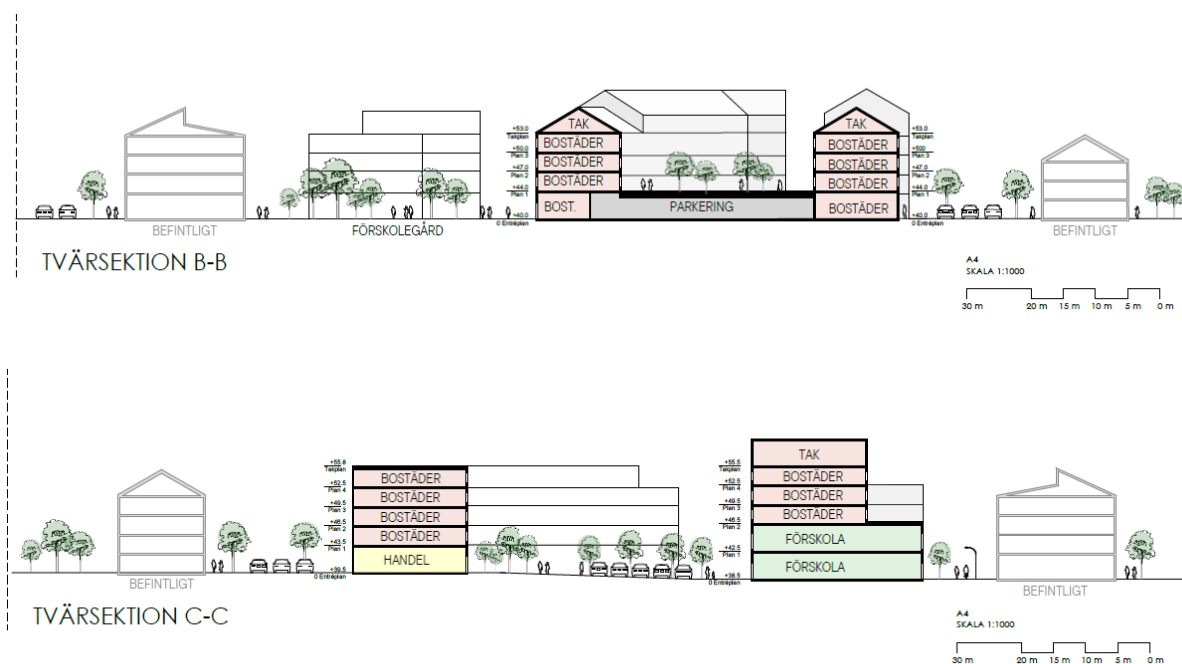


Figur 12. Illustrationsplan över planområdet med tvärsektioner och gatusektioner för figur 13.

Kvarteren är utformade med 9 byggnadsvolymer i varierande skala. Högre byggnader riktas utåt mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen och vid bebyggelsen finns yta för att utforma ett torg, detta gör att platsen kan markeras och bli en målpunkt, samt att det ger en variation i stadsbilden.

Höjden regleras med nockhöjd där varierande nockhöjder föreslås för att få en variation i byggnadsvolymer. Planförslagets bestämmelser om **högsta nockhöjd över angivet nollplan** möjliggör byggnader i huvudsak mellan 4 och 5 våningar. Den nya bebyggelsens takutformning tar inspiration från omkringliggande bebyggelse och föreslås utföras med sadeltak för samtliga tak förutom de två punkthusen där takterrasser föreslås. Där tak föreslås utformas som sadeltak regleras att **takvinkel ska vara mellan de angivna gradtalen**.





Figur 13. Tvärsektioner som illustrerar byggnadernas varierande höjd inom planområdet. Se även sektionlinjer i figur 12.

Förgårdsmarken varieras inom planområdet mellan 1 och 4 meter ut mot allmänna platser och ut mot kvartersgatan kan ännu större zoner av förgårdsmark ordnas. Med förgårdsmark avses den mark som är belägen mellan fasad och gångväg och/eller gång- och cykelväg. Förgårdsmark ska vara en meter ut mot allmän platsmark. Förgårdsmarken regleras med **prickmark** (marken får inte förses med byggnad).

#### Kvarter 1

I bostadskvarter 1, i norra delen av planområdet medges skola (**S**), bostäder (**B**), och verksamheter (**C**).

Kvarter 1 utgörs av tre byggnadskroppar och volymen regleras genom **nockhöjder** och att byggrätten avgränsas med egenskapsgräns för **prickmark**. 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 planområdet. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden längst söderut i kvarteret är **+63,0** meter över nollplanet, och andra byggnaden har en högsta tillåtna nockhöjd på **+54,0** meter över nollplanet, där taket föreslås utformas som en takterrass. Genom bestämmelse **f<sub>2</sub>** regleras att vinden endast får inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, syftet med bestämmelsen 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**), centrumändamål (**C**) och att parkering endast får anordnas i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå (**P<sub>1</sub>**). Kvarteret är utformat med flera byggnadsvolymer i varierande skala och är uppdelat i fyra byggrätter. Högsta tillåtna nockhöjd för de två byggnaderna, som möjliggörs i kvarterets östra del, är **+62,5** meter över nollplanet. Resterande del av kvarteret ges en något lägre nockhöjd på **+59,5** meter över nollplanet för att möta den befintliga 4 våningsbyggnaden, som är belägen vänster om planområdet i volym och skala.

Byggrätten avgränsas med egenskapsgräns för **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. Sadeltaken möjliggör att man bygger in tekniska installationer (ventilation, hisstopp) och bostadskomplement vilka gestaltas som delar av taklandskapet. Takutformning regleras med bestämmelsen  $\angle_{00-00}$ , takvinkeln ska vara mellan 35 och 45 grader. Vinden får endast inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, vilket regleras med planbestämmelse  $f_2$ .

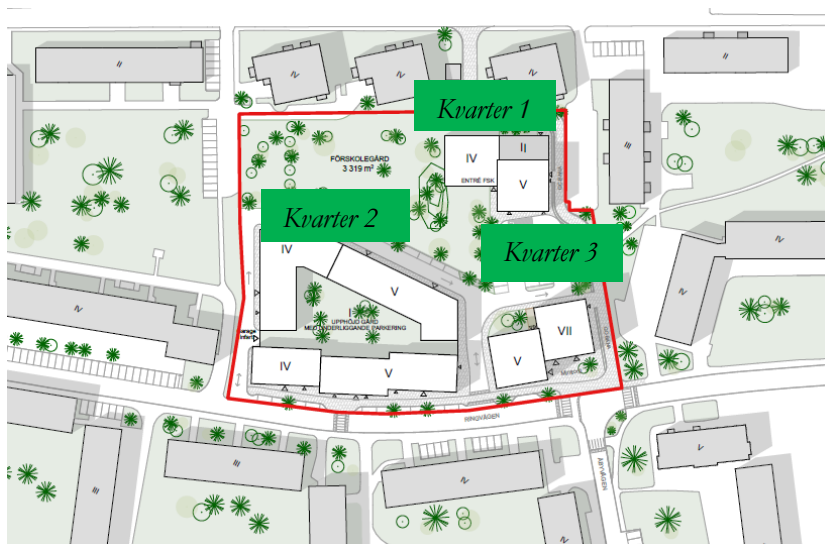
Parkering får endast anordnas i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå, vilket regleras med planbestämmelse  $P_1$ . Detta innebär att bostadsgården är upphöjd. Höjden på bostadsgård regleras med **högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan**.

### Kvarter 3

I bostadskvarter 3 medges bostäder (**B**), centrumändamål (**C**) och att parkering endast får anordnas i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå, ( $P_1$ ). Genom planbestämmelse  $f_1$  regleras att entréer till centrumverksamhet ska placeras mot ytan betecknad torg. Inom kvarter 3 får vinden endast inredas med bostadskomplement och teknikutrymmen, vilket regleras med planbestämmelse  $f_2$ .

Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden i kvarter 3 är **+68,0** meter över nollplanet. Den andra byggnaden, som kommer att uppföras med 5 våningar, kan ha en högsta tillåtna nockhöjd **+ 56,0**, där taket föreslås utformas som en takterrass.

Högre byggnader är placerade utåt mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen med ett släpp och en yta som regleras för ett torg. Torget ligger inom kvartersmark (**prickmark**). För att säkerställa funktionen som ett allmänt torg finns en planbestämmelse om att marken ska utformas som torg ( $n_1$ ).



Figur 14. Illustration av situationsplan som visar möjlig placering av flerbostadshus och parkeringsplatser (Strategisk Arkitektur, 2020-07-08)



Figur 15. Volymperspektiv över bebyggelse, (Strategisk Arkitektur, 2020-07-08)

### Offentlig service, skola

Detaljplanen genererar ett behov av fler förskoleplatser i området då tillkommande bostäder möjliggörs. En ny förskola med utökad kapacitet jämfört med tidigare förskolebyggnad planeras därmed i kvarteret 1 i norra delen av detaljplanområdet. Förskolan planeras uppföras i två våningar och placeras i bottenvåningen och förstavåningen i byggnaden, och planeras för sex avdelningar med en förskolegård. Angöring till förskolan sker via den centrala kvartersgatan vilken ansluter till parkeringsytan söder om förskolan. Detaljplanen hålls flexibel i avseende av utformningskrav samt den allmänna användningsbestämmelsen som regleras till skola (**S**).

Som friyta räknas de ytor där barnen kan leka och röra sig, ytor för bil- och cykelparkering ingår inte i friytan. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse och den slutliga avvägningen görs i bygglovet. På en fungerande gård kan en variationsrik yta med plats för växtlighet och rörelse skapas samtidigt som slitaget inte blir för stort. Nuvarande förskola har en friyta på cirka 32 kvadratmeter per barn för förskolan med två avdelningar. Förskolan är planerad att uppta omkring 1400 kvadratmeter bruttoarea, vilket möjliggör en friyta om cirka 30 kvadratmeter per barn för en förskola med 6 avdelningar. En markyta på cirka 3240 kvadratmeter i den västra delen av kvarteret avsätts för förskoleändamål. Förskolan får direkt tillgång ut till förskolegården, som ligger i den nordvästra delen av detaljplanområdet. Förskolegården regleras med **korsmark** (endast komplementbyggnad får placeras), för att kunna genomföra skärmtak, förråd och lekplatser. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvm (**e<sub>2</sub>**).

### Kommersiell service

Planförslaget möjliggör nya bostäder med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåning inom samtliga kvarter (**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 får som mest hälften användas för bostadsändamål (**e<sub>1</sub>**), bestämmelsen syftar till att styra att bottenvåningen får en annan funktion än bara bostadsändamål, exempelvis någon verksamhet.

## Parkering och angöring inom kvartersmark

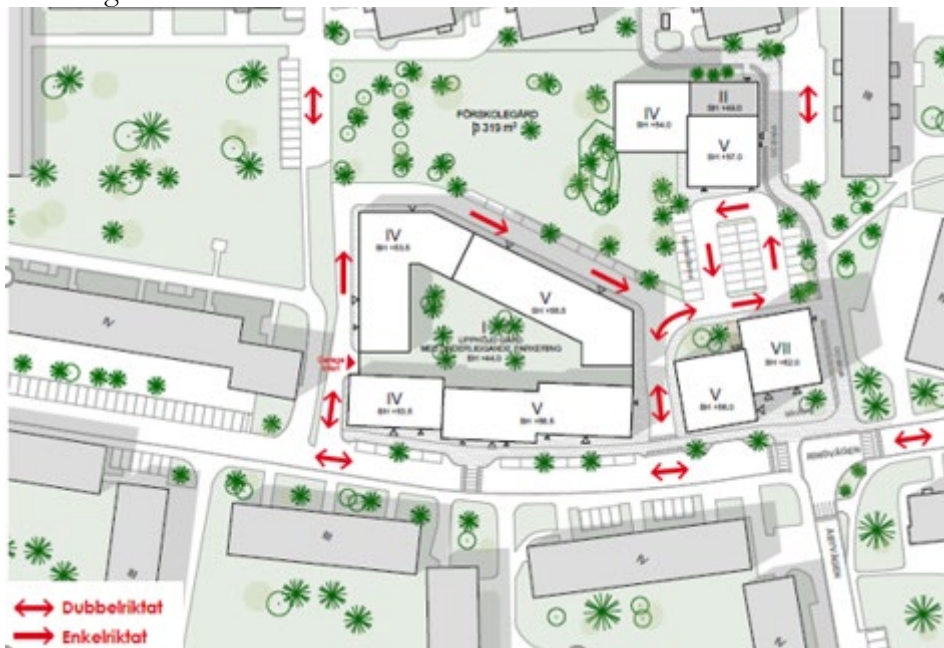
Parkering ska ordnas för boende, för förskola, för besökare till bostäder och lokal för centrumverksamhet. Detaljplanen medger att parkering inom kvarter 2 och 3 endast får anordnas i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå (**P<sub>1</sub>**)

Parkering för den nya förskolan avses inom den prickmark som ej omfattas av bestämmelse **n<sub>2</sub>** som reglerar att förskolegården omfattas av att **parkering ej får finnas**. För varutransporter till förskolan anordnas en parkeringsficka längs den nya kvartersgatan. Plats för cykelparkering ska ordnas på kvartersmark för bostäder (**B**).

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

För att möjliggöra trafik till förskolan via kvartersgator, regleras det med egenskapsbestämmelsen **prickmark** och administrativa bestämmelsen **g**, markreservat för gemensamhetsanläggning för gång-, cykel och fordonstrafik.

Angöring för sophantering samt leverans och varumottagning för verksamheter sker via kvartersgator.



Figur 16. Bild med trafikrörelser och hur angöring sker till bebyggelsen (Strategisk Arkitektur, 2020-08-12)

Antalet parkeringsplatser beräknas utifrån kommunens parkeringsstrategi samt dess tillämpningsdel. Grundparkeringstalet för Västerhaninge är 0,7. Eftersom planområdet har mycket god tillgänglighet till service och kollektivtrafik minskas parkeringstalet med 20 procent till 0,56 platser per lägenhet. Till detta tillkommer 0,1 besöksparkeringsplatser per lägenhet vilket ger ett parkeringstal på totalt 0,67 parkeringsplatser per lägenhet för boende och besökare. För 169 lägenheter innebär det att cirka 113 parkeringsplatser krävs. Behovet av parkeringsplatser för förskola är 11 p-platser, och 9 p-platser för verksamheter. Totala antalet parkeringsplatser som behövs är 133 p-platser.

Parkeringstalet bestäms även utifrån förhållande till lägenhetens storlek, där följande parkeringssiffror från parkeringsstrategin gäller:

- Liten (1 ROK/<35 m<sup>2</sup>: -30 % ger 0,39 bilplatser per lägenhet (-30 % av 0,56)

- Mellan (2–3 ROK/35–60 m<sup>2</sup>: 0 % ger 0,56 bilplatser per lägenhet (ingen rabatt eller justering för mellanstora lägenheter)
- Stor (3–4 ROK/>60 m<sup>2</sup>: +20 % ger 0,67 bilplatser per lägenhet (+20% till 0,56)

Parkeringsstal för verksamheter både för besökare och anställda utgår från följande parkeringsciffror:

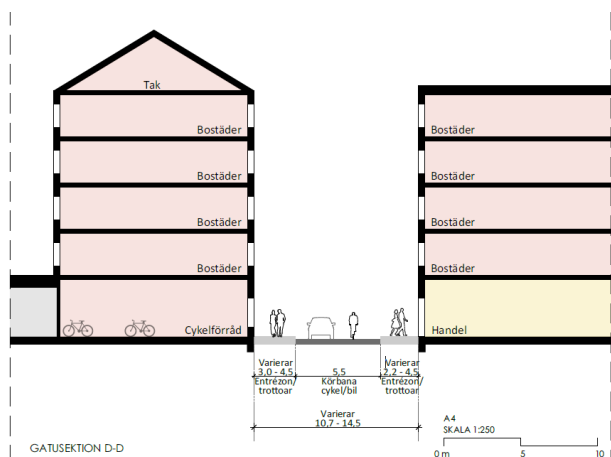
- Förskola: 9 bilplatser per 1000 kvm BTA
- Dagligvarubutiker: 28 bilplatser per 1000 kvm BTA

Behovet av parkeringsplatser för boende löses till största del i det parkeringsgarage som anordnas under den upphöjda gården i det sydvästra kvartershuset ( Kvarter 2 ) med ca. 70 p-platser, med infart från väst. Utöver parkeringsgaraget tillkommer även markparkeringsplatser som uppfyller kraven på att hämta/lämna-platser, parkeringsplatser för personal till förskolan samt besöksparkering till centrumverksamhet ska finnas. Längs Ringvägen kommer att anordnas cirka 10 allmänna kantstensparkeringar och en handikapparkering, vilket regleras med planbestämmelse **GATA**. De parkeringsplatserna kan användas som korttids-parkering för verksamheter men kommer inte räknas till parkeringsantalet inom kvartersmark.

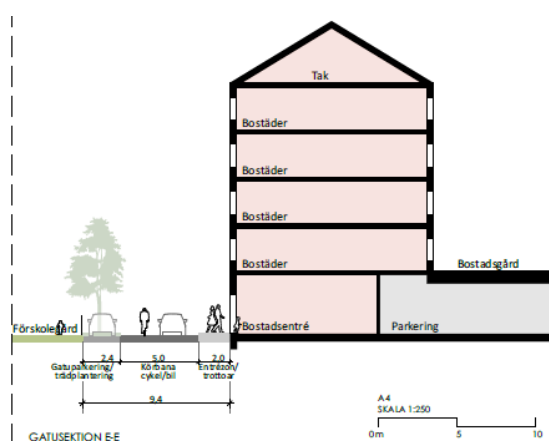
Ytterligare en reduktion av parkeringstalet kan också ske om mobilitetsåtgärder och samnyttjande säkerställs. Samnyttjande innebär att fastighetsägare/byggaktör kan påvisa att bilparkeringsplatser till bostäder samnyttjas med andra verksamheter. Dialog om eventuell ytterligare reduktion av P-tal fortsätter i granskningskedet.

## Gata inom kvartersmark

Alla tillkommande kvartersgator inom kvartersmark täcks inom ändamål bostad (**B**). Gatorna möjliggörs inom prickmark och har en varierad bredd mellan 5 och 14,5 meter.



Figur 17. Sektion genom den centrala kvartersgatan i planområdet



Figur 18. Sektion för kvartersgatan som ligger bakom bostadskvarteret 2

Kvartersgatorna regleras med (**g**) markreservat för gemensamhetsanläggning för gång-, cykel och fordonstrafik.

## 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. Planområdet är tillgängligt med bil och cykel samt till fots.

## ALLMÄN PLATS

### Rekreation

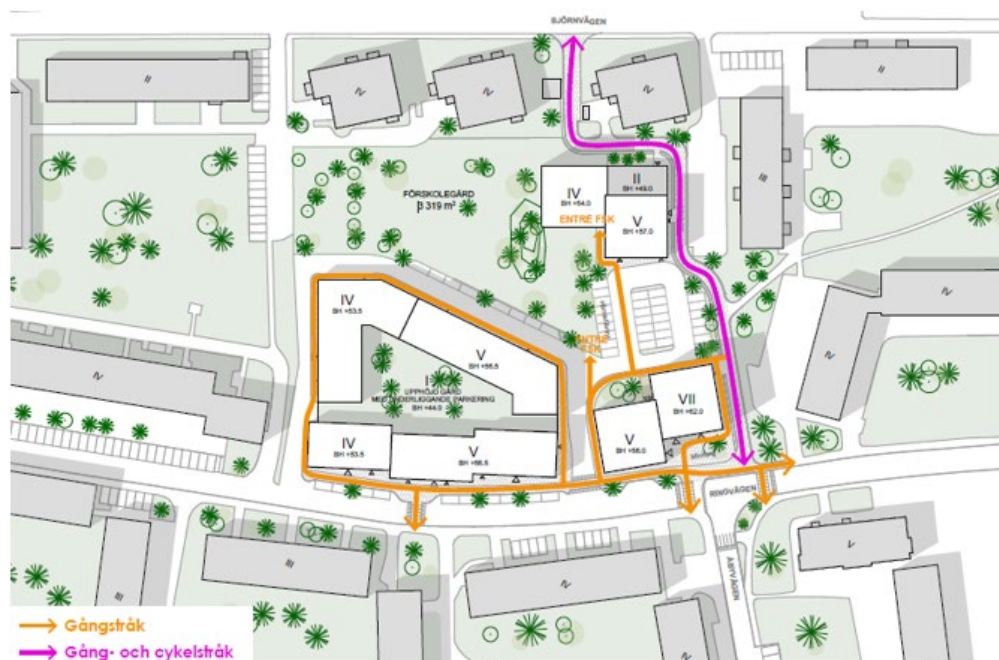
Planförslaget innebär att den befintliga parken kommer ianspråkta.

Planförslaget ger plats för lek och uteaktiviteter på en yta om cirka 3 240 m<sup>2</sup> för förskola. Förskolan har även god tillgång till kringliggande natur. Åbyparken som ligger cirka 100 meter söder om planområdet ger exempelvis möjlighet för barnen att röra sig i naturen.

Innegårdsytor. Inom kvartersmark ges möjligheter för rekreation och möten för de boende.

### Gång- och cykelnät

Befintlig gång- och cykelväg planeras att flyttas efter exploatering av planområdet. En gång- och cykelväg planeras längs östra delen av planområdet som kommer ersätta den befintliga cykelvägen, vilket regleras av planbestämmelsen **GCVÄG**. En gångbana planeras längs med Ringvägen som regleras med planbestämmelse **GATA**.



Figur 19. Visar cykel- och gångstråk (Strategisk Arkitektur, 2020-08-12)

Två nya förhöjda övergångsställen planeras att anläggas i samband med genomförandet av planförslaget. Det ena övergångsstället kommer att anläggas inom planområdet vid den centrala kvartersgatan, och det andra kommer att byggas sydväst om korsningen Ringvägen-Björkstigen. Även korsningen Ringvägen-Åbyvägen kommer att förhöjas.

### Kollektivtrafik

Inga busshållplatser för kollektivtrafik planeras inom planområdet.

### Gatunät

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



## Parkering

Längs Ringvägen planeras cirka 10 parkeringsplatser och en handikapparkeringsplats, vilket är allmänna parkeringsplatser. Dessa regleras inom användningsbestämmelse **GATA**.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Brand och utrymning

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande brandföreskrifter. Trapphustyper regleras inte i plankartan men regleras enligt BBR:s lagrum och en god lösning för bebyggelsen vad gäller brandsäkerhet ska slutligen säkerställas i bygglovsskedet. De allmänna gatorna och kvartersgatorna inom planområdet 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.

### Buller

Detaljplanen förväntas skapa mer trafik men bullernivåerna förväntas inte öka markant. Längs med Ringvägen och vid infart till planområdet från Ringvägen kommer förhöjda övergångsställen placeras vilket också begränsar hastigheten. Bullerkartering visar att större delen av bebyggelsen klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Undantag är en mindre del av fasad mot Ringvägen där ekvivalenta ljudnivån beräknats till att ligga mellan 60 och 65 dBA. I de fall 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids kommer lägenheter planeras som har en boyta om högst 35 kvadratmeter.

### Transporter med farligt gods

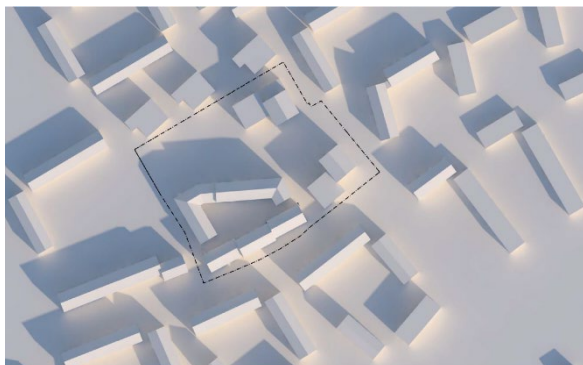
Planområdet ligger cirka 350 meter från Tungelstavägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till dessa gör att inga särskilda åtgärder krävs inom planen för att minimera riskerna.

### Radon

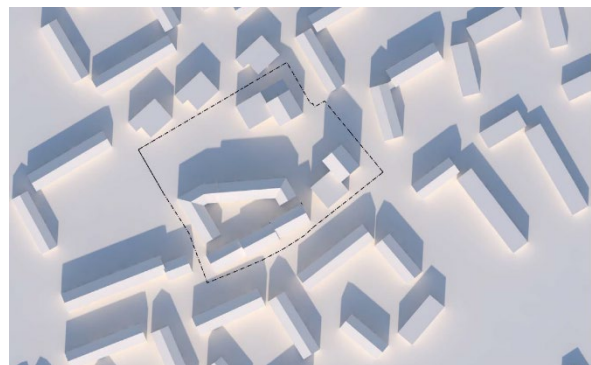
Radonskyddande grundläggning rekommenderas då jordarten inom detaljplaneområdet är en riskjordart för radon. Radonmätning görs i bygglovsskedet.

### Skuggstudie

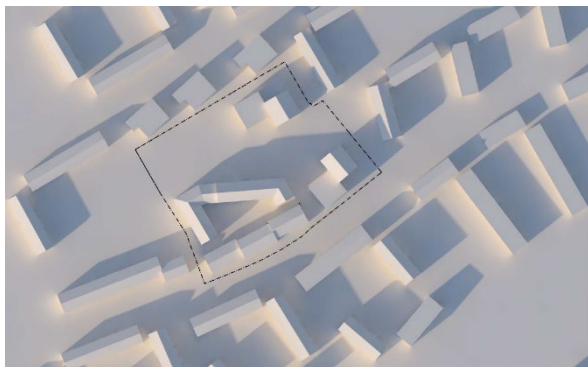
En utredning har genomförts av den föreslagna bebyggelsens påverkan på sol- och skuggförhållanden inom planområdet, under olika årstider och under olika tider på dygnet.



Figur 20. Vår- och höstdagjämning kl. 9.00



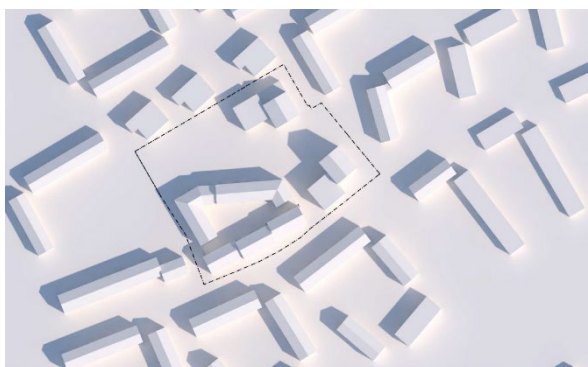
Figur 21. Vår- och höstdagjämning kl. 12.00



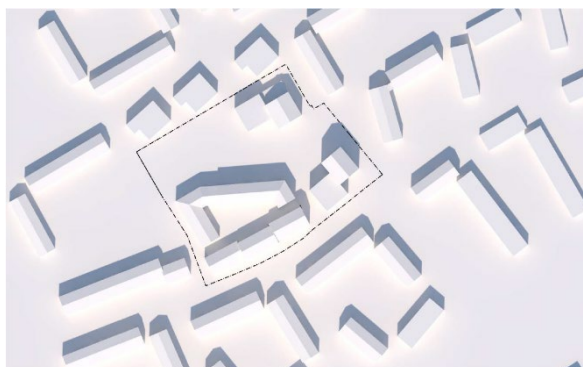
Figur 22. Vår- och höstdagjämning kl. 15.00

Under vår- och höstdagjämning blir en stor del av upphöjda bostadsgården ( kvarter 2), och gatan som ligger precis bakom kvarteret skuggade under en stor del av dygnet. Torget intill korsningen Ringväg - Åbyvägen får morgon- och förmiddagssol men är helt skuggat under eftermiddagen.

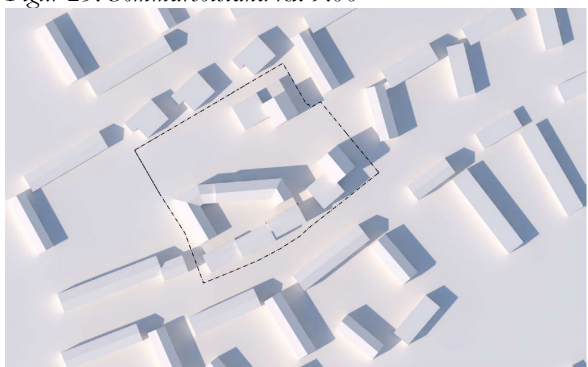
Förskolegården får god potential till soliga lägen under eftermiddagen. Fasaden längs Ringvägen, får goda ljusförhållanden under större delen av dagen. Fasader i norrlägen är till största delen skuggade under hela dagen dessa årstider.



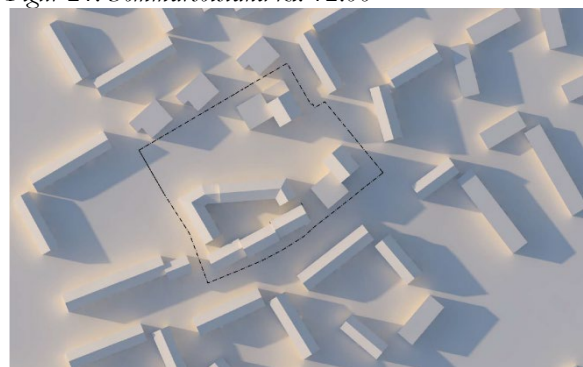
Figur 23. Sommarsolstånd kl. 9.00



Figur 24. Sommarsolstånd kl. 12.00



Figur 25. Sommarsolstånd kl. 15.00



Figur 26. Sommarsolstånd kl. 18.00

Under sommaren blir större delen av förskolegården och gång- och cykelvägen solbelysta under en stor del av dagen. Den nord-sydliga kvartergatan som ligger precis bakom kvarteret 2, blir dock till stor del skuggad under morgon/eftermiddag. Även en stor del av den upphöjda gården och torget blir skuggat under kvällen. Intilliggande bebyggelse utanför planområdet bedöms inte få en omfattande skuggning av ny bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den skuggande effekt som tillkommer med den föreslagna bebyggelsen får anses vara acceptabel i en stadsdel som kommunen har som målsättning att förtäta inom.

## 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 kunna ske med spetsbärande pålar av stål eller betong erfordras, 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. Riskanalys behöver utföras för att klarlägga riktvärden för sprängning och för eventuell pålning.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ansluta till kommunalt VA. Eventuella befintlig ledningsrätt för VA som ligger inom planområdet kommer att upphävas.

### 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 i 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/ledning. 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 perkoleras direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.



Figur 27. Dagvattenutredningens förslag på princip för dagvattenhantering inom planområdet. Exempel på placering av växtbäddar med en reglervolymsmäktighet om 0,1 m, en funktionell mäktighet om 1,0 m (0,5 m för innergården), och porositet om 30%, för att uppfylla erforderlig utjämningsvolym för respektive delavrinningsområde. Illustration: Geosigma (2020).

#### Kvartersmark

För att inte öka flödet i framtiden krävs en total fördröjningsvolym på 154 kubikmeter, som beräknas per markanvändning, och baserat utifrån kravet att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten.

En dagvattenutredning som undersökt det aktuella planområdet har genomförts av Geosigma, 2020-07-03. Utredningen visar på att dagvattnet kan omhändertas inom området.

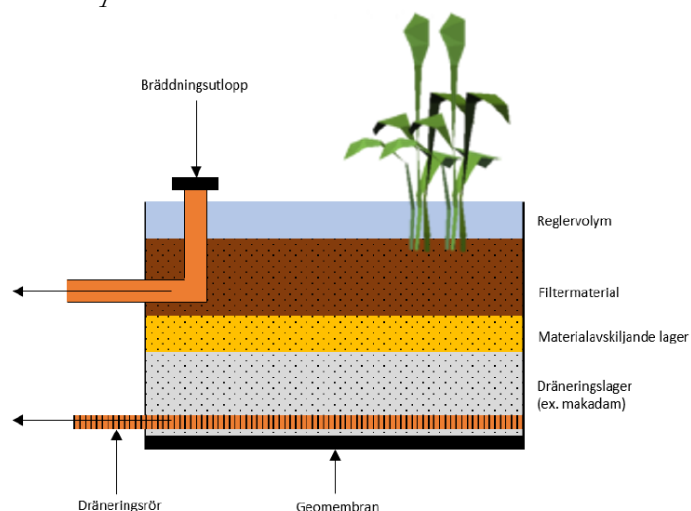
Enligt dagvattenutredningen föreslås en dagvattenlösning som helt utgörs av fördröjning och rening i växtbäddar, denna lösning skulle medföra att fosforhalten kan minska från 160 till 43 för västra delplanområdet och från 66 till 31 ( $\mu\text{g/l}$ ) för östra delplanområdet enligt beräkningar i utredningen. Acceptabel halt i Husbyån och Vitsån för god status är 60 ( $\mu\text{g/l}$ ). Förutsatt att åtgärderna genomförs bedöms planområdets dagvatten inte medföra att statusen i Husbyån och Vitsån samt Horsfjärden försämras. Föreslagna åtgärder medför att miljö kvalitetsnormen inte äventyras.

För att inte missgynna grundvattenbildningen inom detaljplaneområdet, samtidigt som risken för förorening av grundvattnet i möjligaste mån bör minimeras, så föreslås vidare att växtbäddar/biofilterytor med tät botten kan hantera dagvatten från förorenade ytor vid parkeringsytor och vägar, det reade dagvattnet kan då ledas vidare mot befintligt dagvattennät. Växtbäddarna i föreslås i anslutning till körbara ytor. Växtbäddar som konstrueras med en genomsläpplig botten föreslås ta emot dagvatten från rena ytor vid övrig markanvändning.

Växtbäddar med genomsläpplig botten kan inte placeras på den upphöjda innergården med underliggande garage (då vatten inte kan infiltreras i underliggande mark), så på innegård bör en växtbädd med tät botten placeras.

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).

### Allmän platsmark



Inom allmän platsmark föreslås dagvattenhanteringen utgöras av växtbäddar. Växtbäddar med tät botten har i utredningen placerats vid parkering. Växtbäddar med en genomsläpplig botten har placerats längs gång- och cykelvägen. Inom allmän platsmark 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.

Figur 28. Principskiss över uppbyggnad av en växtbädd efter Payne m.fl. (2015).

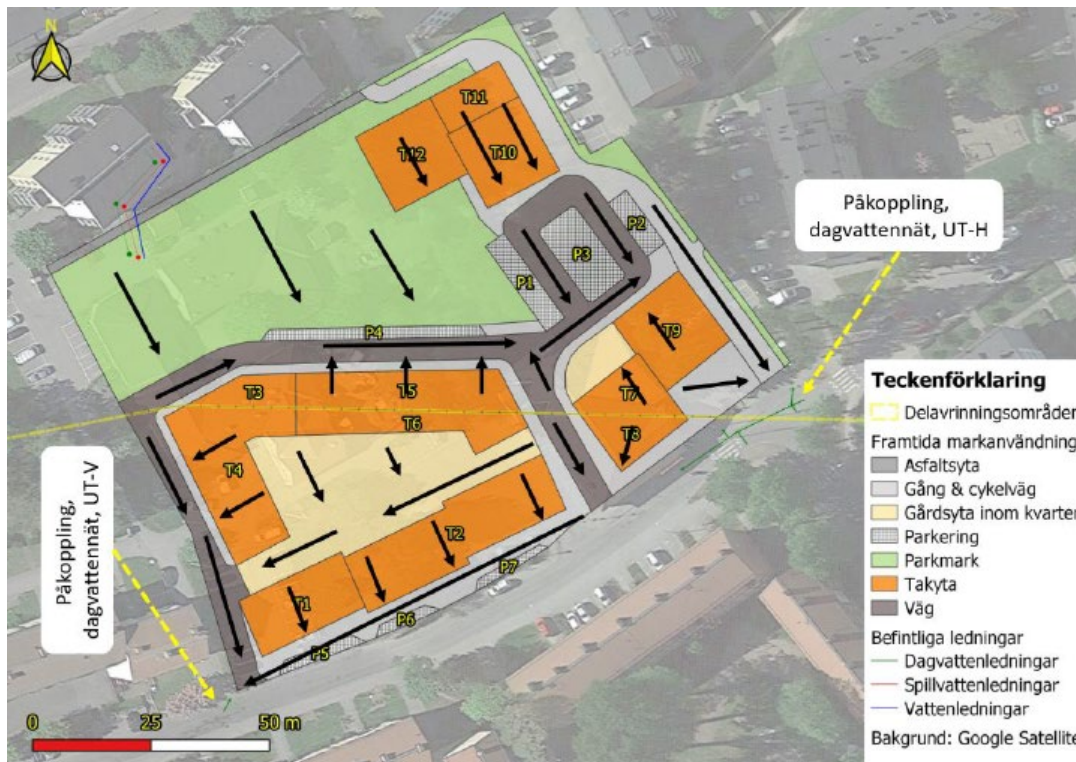
I exemplet så tilläts inte dagvatten infiltrera i underliggande mark och leds till befintligt dräneringsystem. Geosigma 2020

Grävningar för byggnader, ledningar m.m. inom planområdet skall ske med största försiktighet för att inte riskera förorening av grundvattnet.

### Höjdsättningen

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

Eftersom innergården 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.



Figur 29. Skiss på höjsättning av ytor vid framtida markanvändning för att avleda dagvattenmängder som överskrider kapaciteten på föreslagen dagvattenlösning. Illustration Geosigma 2020.

## Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ska anslutas till El och fiber.

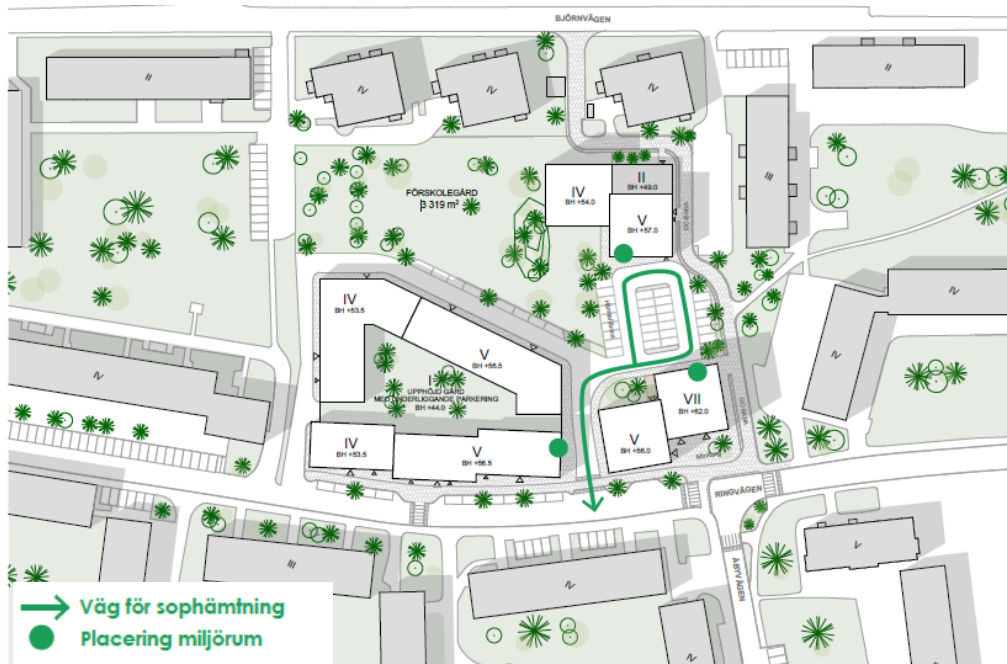
## Energi

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 goda 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 ny exploatering av detaljplaneområdet, eftersom allt inom planområdet föreslås rivas. Närmaste återvinningstation ligger cirka 300 meter öster om planområdet.



Figur.30 Bilden visar placering av miljörum samt angöring till miljörum, (Strategisk Arkitektur, 2020-08-12)

## 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

Planområdet 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 tall och lönnträd på nuvarande förskolegård. Delar av den planlagda parkmarken är i nuläget ianspråktagen för parkeringsändamål. Planområdet 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 planområdet, detta avses sprängas i söder för att göra plats för bebyggelse.

Planområdets mark består av isälvssediment och berg i dagen. Risk för skred och ras är låg och marken bedöms inte vara sättningskänslig.

## Vatten

Den södra delen av planområdet ligger i ett vattenskyddsområde som enligt kap 7 § 21 MB ska skyddas som en grundvattentillgång, Jordbromalm grundvattenförekomst (sand- och grusförekomst).

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.

Föreslagen dagvattenhantering innebär även en oförändrad grundvattenbildning och en minskad eller oförändrad föroreningsbelastning till grundvattenförekomsten Jordbromalm.

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

## Landskap och kulturmiljö

Planområdet 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. Ett nytt torg planeras i områdets sydöstra hörn vilket kan attrahera närboende och ses som upplevelsevärde.

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

Inga kända fornlämningar i området.



## Sociala värden

En gång- och cykelbana passerar i dagsläget planområdet vilken ska finnas kvar i en något förändrad sträckning. I övrigt har området låga rekreativa värden. Ett mindre torg planeras i planområdets sydöstra del vilken leder till gång- och cykelbanan. Torget förväntas öka möjligheten till möten i det offentliga rummet. Rörelseflöden väntas öka i området vilket bidrar positivt utifrån ett trygghetsperspektiv.

Planområdet ligger cirka 400 meter från pendeltågsstation och i nära anslutning till busshållplats. Närheten till serviceområden kommer inte att påverkas. Det anses viktigt att matbutiken får fortsatt finnas kvar i området då den är uppskattad av närboende, speciellt närområdets äldre invånare som har svårt att ta sig till mataffärer i Västerhaninge Centrum.

### 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 kvarteretsmark 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 takvinkeln mellan 35-45 grader.

## 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 15, 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 dagsläget i någon större utsträckning.

## 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 utnyttjas 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.

Enligt planförslaget kommer barnens friyta inte att ha de rekommendationer som Boverket föreskriver, vilket är en brist eftersom barn behöver stora och varierade lekplatser. Åbyparken finns dock cirka 100 meter från planområdet och denna anses vara ett bra komplement. Den nya förskolan avses byggas innan den befintliga rivs.

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

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 planområdet.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Idag utgörs planområdet 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 Oiger Stockholm I AB	<b>GATA, GCVÄG, B, C,C<sub>1</sub>,P, f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, n<sub>1</sub>, g, torg, nockhöjd, Takvinkel, prickmark</b>	Fastigheten är reglerad i den aktuella detaljplanen för att upphäva en del av den gamla gällande detaljplanen (stadsplan), S 102 samt att utöka byggrätt och medge andra användningar.  De delar av planområdet som utgörs av allmän platsmark kan efter att detaljplanen vunnit laga kraft genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet. Det gäller delar av Åby 1:39.	Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.  Eventuell flytt av befintliga ledningar i området bekostas av fastighetsägaren.

Åby 1: 148 Tornberget AB	<b>S, B, C, n<sub>2</sub>, nockhöjd</b>	Fastigheten är reglerad i den aktuella detaljplanen för att upphäva en del av den gamla gällande detaljplanen (stadsplan), S 102 samt medge andra användningar.	
Del av Åby 1:49 Haninge kommun	<b>GCVÄG, S, B, C, f<sub>2</sub>, nockhöjd, takvinkel, prickmark</b>	Fastigheten är reglerad i den aktuella detaljplanen för att upphäva en del av den gamla gällande detaljplanen (stadsplan), S 102 samt att utöka bygggrätt och medge andra användningar.  Del av fastigheten Åby 1:49 som utgörs av kvartersmark kommer efter att planen vunnit laga kraft att överföras till exploatörens fastighet Åby 1:39. Dessa områden regleras i plankartan som bostäder ( <b>B</b> ), skola ( <b>S</b> ), verksamheter ( <b>C</b> ).	

#### Detaljplanens konsekvenser för rättigheter och servitut

Beteckning	Typ	Belastar (inom planomr ådet)	Syfte	Fastighetskon sekvenser	Övrigt/beskrivnin g
0136-83/62.1	Official servitut	Åby 1:148	Fjärrvärme	Servitut kan eventuellt behöva ändras	
0136-83/62.3	Official servitut	Åby 1:39	Gångväg	Servitut kan eventuellt behöva omprövas	
0136-83/62.6	Official servitut	Åby 1:39	Väg, tillträde	Servitut kan eventuellt behöva ändras	
0136-83/62.5	Official servitut	Åby 1:39	Väg, parkering	Servitut kan eventuellt behöva upphävs	
0136-83/62.4	Lednings rätt	Åby 1:39 Åby 1:148	Vatten och Avlopp	Servitutet kan eventuellt behöva upphävs	
0136-83/62.2	Lednings rätt	Åby 1:39	Fjärrvärme	Bör sannolikt omprövas eller upphävas	

0136-05/106.1	Ledningsrätt	Åby 1:49	Starkström	Bör sannolikt upphävas och en ny ledningsrätt bör bildas i ett annat läge.	Ledningen behöver flyttas till ett nytt läge. Ledningen går vid tilltänkt bebyggelse, nytt läge är lämpligt vid gång- och cykelbana. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören.
0136-94/32.1	Ledningsrätt	Åby 1:49	Fjärrvärme	Bör sannolikt omprövas eller upphävas	
01-IM8-58/2508.1	Avtalsservitut	Åby 1:49	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	
01-IM8-61/5778.1	Avtalsservitut	Åby 1:49	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	
01-IM8-71/7026.1	Avtalsservitut	Åby 1:49	Värmecentral mm	Servitut kan eventuellt behöva ändras	

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

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

### Tidplan

Plansamråd: kvartal 4 2020

Granskning: kvartal 3 2021

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 2 2022

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen 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*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA- anläggningen inom planområdet, samt utbyggnad där så behövs. Anslutningspunkter upprättas cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns.

### Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar såsom till exempel vägar och parkering inom kvartersmark.

#### *Upplåtelseform*

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av upplåtelseform som bostadskvarteren kommer att innehålla. De upplåtelseformer som troligtvis blir aktuella är hyresrätter och bostadsrätter. Valet av upplåtelseform påverkar den framtida fastighetsbildningen och rättighetsupplåtelse.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

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

Gång- och cykelväg som regleras med **GCVÄG**, och gatan som ligger längs med Ringvägen och regleras med **GATA** kommer vara allmän platsmark inom detaljplanområdet. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar ska

regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och ägare av kvartersmark innan detaljplanen antas.

Gator inom kvartersmark byggs ut och bekostas av byggaktören.

## Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för VA. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet vid av kommunen angiven förbindelsepunkt.

## Dagvattenhantering

Byggaktören ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdets kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt 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

Byggaktören ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningarna beläggs på kvartersmark i planen med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område (u<sub>1</sub>), för att säkerställa ledningsrätter.

## Avfall

Byggaktören ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet. Inom varje bostadskvarter ges förutsättningar för utrymmen för lokaler för återvinning.

## Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet 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 elnätansläggningar inom och i anslutning till planområdet. Vattenfall Eldistributions AB:s lednings markkabel behöver flyttas till ett nytt läge eftersom den går vid tilltänkt bebyggelse, nytt läge är lämpligt vid gång- och cykelbana. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

## AVTAL

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet är tänkt att reglera alla frågor mellan kommunen och exploatören för genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska reglera bland annat ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtagande och marköverlåtelse mellan kommunen 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 planområdet ägs av enskild fastighetsägare, kommunen samt av Tornberget. Detaljplanområdet kommer vid genomförandet av planförslaget att delas in i ett lämpligt antal nya fastigheter. 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. Byggherren ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter. Fördelning av kostnader för fastighetsbildning regleras i marköverlåtelseavtalet.

Den mark som tillhör Åby 1:39 och utgörs av allmän platsmark ska hanteras enligt ett exploateringsavtal. Exploatören och kommunen ansöker om och bekostar övriga lantmäteriförrättningar enligt exploateringsavtal.

Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för att ansöka om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar.

### Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar, som betjänar de fastigheter som kan bildas inom planområdet, kan gemensamhetsanläggningar vid behov inrättas. Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator inom kvartersmark, parkeringar, dagvattenanläggningar, belysning, avfallshantering och dylikt. Vid anläggningsförrättningen bestäms eventuell gemensamhetsanläggnings omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och underhåll.

Kvartersgatorna regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata, g vilket säkerställs via gemensamhetsanläggning.

### Rättigheter

Detaljplanens påverkan på rättigheter inom- och i anslutning till planområdet redovisas under rubriken Fastighetskonsekvenser. 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 respektive fastighetsägare för detta.

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

### Tillträde

Kommunen kan behöva tillträda allmän platsmark enligt detaljplanen innan fastighetsbildning av allmän plats har genomförts.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

För kostnader för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplaneområdet, vilken omfattar lokalgator, torg, parkområde samt övriga allmänna anläggningar kommer kostnadsfördelning att regleras i ett exploateringsavtal. 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. Byggaktörer ansvarar för sina exploateringskostnader inom respektive kvarter.

## 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 planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).



## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Mouna Djoudi, planarkitekt  
Fredrik Palm, planarkitekt  
Johanna Andersson, planarkitekt  
Andreas Paulsson, stadsarkitekt  
Kristin Strandberg, miljöplanerare  
Catharina Claesson, anläggningsingenjör  
Regina Lindberg, trafikingenjör  
Kai Nurmi, vägmästare  
Britta Orring, mark- och exploateringschef  
Linda Belfrage, exploateringsingenjör  
Pawel Harney, dagvatteningenjör  
Markus Matthews, VA-ingenjör