

Detaljplan för Fors verksamhetsområde, del av Årsta 1:4 med flera,
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



Planområdets avgränsning på ortofoto.

GRANSKNINGSHANDLING

Utökat planförfarande

2025-02-21

DETALJPLANENS HANDLINGAR

1. Plankarta upprättad på grundkarta
2. Planbeskrivning
3. Miljökonsekvensbeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Samrådsredogörelse

UTREDNINGAR

Kulturmiljö & Arkeologi

1. *Konsekvensbedömning kulturmiljö, Årsta 1:4 m.fl. - bilaga till kulturmiljöutredning*, WSP, 2025-02-05.
2. *Kulturmiljöutredning Årsta 1:4 med flera "Fors verksamhetsområden"*, WSP 2022-01-14.
3. *Arkeologisk förundersökning inom del av Årsta 1:4*, ARKEA kulturmiljö, Rapport 2024:08.
4. *Arkeologisk utredning område 3, Boplatser vid Hardansen*, Kraka kulturmiljö AB, rapport 2021:3.
5. *Arkeologisk utredning etapp 2, Boplatser vid Fors golfbana*, Kraka kulturmiljö AB, rapport 2020:7.
6. *Arkeologisk utredning etapp 1, Hällristningar och gravar vid Fors*, Kraka kulturmiljö, rapport 2019:6.

Trafik & buller

7. *PM Trafikutredning Fors verksamhetsområde*, Structor, 2024-12-20.
8. *Komplement till Trafikutredning*, Structor 2025-02-05.
9. *Verksamhetsbullerutredning - Detaljplan för del av Årsta 1:4 med flera*, ACAD 2025-02-12.
10. *Trafikbullerutredning - Detaljplan för del av Årsta 1:4 med flera*, ACAD 2025-02-05.
11. *Bedömning av påverkan på trafikbuller, detaljplan kring trafikplats Fors*, Sweco, 2023-06-07.

Natur & Miljö

12. *Lokaliseringsutredning verksamhetsmark Årsta 1:4*, Haninge kommun, 2025-01-08.
13. *Naturvärdesinventering, detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:4*, Haninge kommun, Ecogain, 2019-11-13, rev 2021-04-21, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
14. *Naturvärdesinventering, Fors Golfbana – östra delen*, Haninge kommun, Ecogain, 2021-05-28, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
15. *Artskyddsutredning inför detaljplanering av del av fastigheterna Årsta 1:69 och 1:4*, Ecogain, 2019-11-13, reviderad 2021-09-10, kompletterad med försättsblad, Sweco 2023-05-31.
16. *Fördjupad artinventering av grod- och kräldjur*, Ecogain, 2020-08-28, reviderad 2021-05-19, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
17. *Kompletterande inventering av groddjursdammar*, Naturfakta, 2020-06-04, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
18. *Risikobedömning för fladdermöss, inom detaljplan för del av Årsta 1:69 & del av Årsta1:4*, Nils-Otto Nilsson, version 2021-01-29, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
19. *Inventering av fladdermöss, inom detaljplan för del av Årsta 1:69 & del av Årsta1:4*, Haninge kommun, Nils-Otto Nilsson, version 2021-08-22, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.

Geoteknik, Mark & Risk

20. *Miljöteknisk markundersökning och risikobedömning Fors 6:2*, Structor, 2024-10-01.
21. *Utrednings PM Geoteknik - Markförhållanden och grundläggning*, Structor 2024-08-30.
22. *PM Geoteknik*, Sweco, 2019-05-17, reviderad 2023-05-31.
23. *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)*, SWECO 2019-05-17, reviderad 2023-05-31.
24. *Utredning av geokemiska egenskaper inom del av fastigheten Årsta 1:4*, Haninge kommun, Svensk Ekologikonsult AB, 2020-08-06, reviderad 2023-01-12.
25. *Risikanalyt Årsta 1:4, Fors trafikplats*, Brandskyddslaget, 2022-11-02.

Vatten, Dagvatten & Skyfall

26. *PM VA - Förprojektering underlag till Detaljplan Verksamhetsområde Fors*, Structor, 2024-11-01.
27. *Dagvattenutredning Fors verksamhetsområde, Årsta 1:4, Västerhaninge*, Structor, 2024-01-22.

28. *Fältprotokoll Grundvattenmätning Årsta 1:4* (2020) Sweco.

Bilagor

Bilaga 1: Gestaltungsbilaga, Årsta 1:4, Fors verksamhetsområde, Sweco 2025-01-13.

Bilaga 2: Situationsplan, Årsta 1:4 Fors verksamhetsområde, Sweco 2025-01-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	59
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	60
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	70
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	73

SAMMANFATTNING

Detaljplaneområdet utgör cirka 24 hektar och är beläget vid trafikplats Fors. Planområdet omfattar två större områden väster och öster om väg 73, en del av Väg 563 (Nynäsvägen), samt två mindre områden väster och öster om Väg 560 (Vitsåvägen). Den totala byggnadsarean för ny bebyggelse inom planområdet blir cirka 82 000 kvadratmeter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73, en flytt och utveckling av befintlig golfverksamhet samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen ska även bekräfta nuvarande markanvändning på Väg 563 (Nynäsvägen). Eftersom området är känsligt ur ett kulturmiljö- och landskapsperspektiv syftar detaljplanen även till att anpassa tillkommande bebyggelse så att påverkan på dessa värden minimeras. Detaljplanen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner för området.

Eftersom detaljplanen bedömdes medföra en betydande miljöpåverkan har en miljöbedömning av planens genomförande gjorts och sammanställts i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En sammanfattande bedömning är att måttlig negativ påverkan kan uppstå för miljöaspekterna kulturmiljö och landskapsbild lokalt på platsen, men där möjligheten att förstå riksintressets helhet och sammanhang kvarstår. För övriga miljöaspekter bedöms liten eller ingen påverkan uppstå till följd av detaljplanen. Det strategiska läget intill väg 73 lämpar sig väl för transportintensiva verksamheter samtidigt som det finns en viss tålighet mot förändring i miljön på grund av befintliga verksamheter intill trafikplatsen. Hänsyn tas till de allmänna intressena genom att bland annat planera för trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs väg 563 (Nynäsvägen). I detaljplanen regleras även placering och utformning av bebyggelsen för att minimera påverkan på platsens kulturmiljö- och landskapsvärden.

INLEDNING

BAKGRUND

Kommunstyrelsen gav 2019-02-18 §37 planuppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan som möjliggör verksamheter inom del av Årsta 1:4. Detaljplanearbetet bekostas genom plankostnadsavtal upprättat mellan Haninge kommun och fastighetsägaren av fastigheterna Årsta 1:4 och Årsta 1:96.

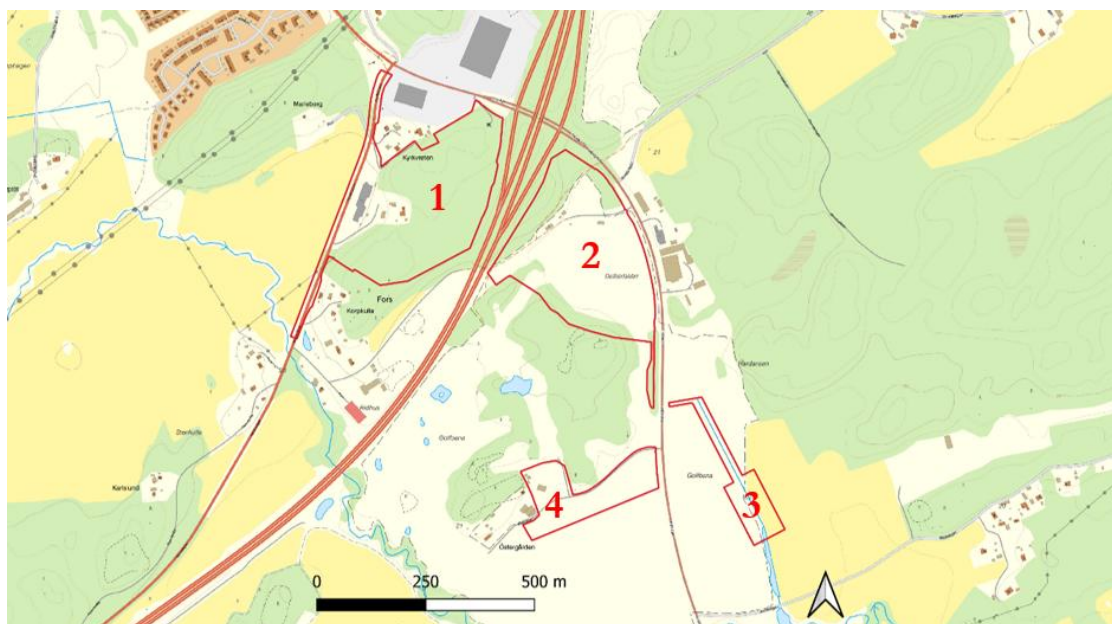
Detaljplanen var utställd för samråd mellan den 13:e september och 25:e oktober 2023. Sedan samrådet har bebyggelsen i det som benämns område 3 tagits bort för att anpassa exploateringen till riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanens geografiska avgränsning har även justerats något. Justeringar sedan samrådet framgår av samrådsredogörelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73, att möjliggöra en flytt och utveckling av befintlig golfverksamhet samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen ska även bekräfta nuvarande markanvändning på Väg 563 (Nynäsvägen). Eftersom området är känsligt ur ett kulturmiljö- och landskapsperspektiv syftar detaljplanen även till att anpassa tillkommande bebyggelse så att påverkan på dessa värden minimeras.

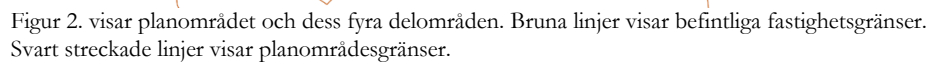
LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i södra delen av kommunen vid trafikplats Fors, cirka 2 kilometer söder om Västerhaninge centrum. Planområdet är cirka 24 hektar stort och omfattar fyra delområden. Område 1 ligger i planområdets västra del mellan Väg 560 (Vitsåvägen) och Väg 73 (Nynäsvägen) och inkluderar norra delen av Väg 563 (Nynäsvägen). Område 2 ligger i planområdets centrala delar mellan Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen). Öster om vägen ligger område 3. Område 4 ligger väster om Väg 560 (Vitsåvägen) och mer söderut.



Figur 1. visar planområdets läge vid trafikplats Fors och Vitsåvägen. Planområdesgräns visas med röd linje. Siffrorna visar benämningen av planområdets olika delar som område 1, område 2, område 3 och område 4.

Planområdet är uppdelat i fyra delområden och omfattar delar av fastigheterna Årsta 1:4, Årsta 1:96, 1:74, Fors 8:4, marksamfälligheten Fors S:1, Nödesta 8:235 samt hela fastigheterna Fors 6:2 och Fors 6:3. Alla fastigheter förutom Årsta 1:74 och Nödesta 8:235 är privatägda, se figur 2 för fastigheternas avgränsning.



En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och bygggrättnens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med utökat förfarande.

The diagram illustrates the planning process (Planprocessen) as a sequence of five stages: **PLANUPPDRAG**, **SAMRÅD**, **GRANSKNING**, **ANTAGANDE**, and **LAGA KRAFT**. The stages are represented by circles on a horizontal line, with the **GRANSKNING** stage highlighted in blue. Arrows indicate the flow between stages, with labels for 'Planhandlingar revideras eventuellt' (Plan documents may be revised) and 'Tid för eventuellt överklagande' (Time for possible appeal). A bracket at the bottom groups the first four stages under the label 'Planprocessen'.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekade som *Övrig grönstruktur*, *Företagsområde* och *Nytt företagsområde*. De största delarna av planområdet är utpekade som *Övrig grönstruktur*. Övrig grönstruktur beskrivs som naturområden som inte är ianspråktaga av annat än enstaka hus och anläggningar. De är inte i sin helhet utpekade som värdefulla men kan dock vara det i vissa delar. De är dock att betrakta som områden inom vilka det inte föreslås exploatering.



Figur 3. visar den i Översiktsplan 2030 utpekade markanvändningen för planområdet. Det klargröna området i norra delarna visar befintligt företagsområde, de gröna områdena i öster visar tätortsnära grönområde och de ljusa områdena i större delen av planområdet visar övrig grönstruktur. Den inringade siffran 1 visar var översiktsplanen pekar ut ett nytt företagsområde. Röda gränser visar planområdet.

De norra delarna av planområdet är utpekade som *Företagsområde*. I översiktsplanen beskrivs inte vidare vad ett utpekande som *Företagsområde* innebär. Planområdet är däremot även utpekade som *Nytt företagsområde* och för området Fors anges att det för framtida ändamål bör utredas om verksamhetsmarken i anslutning till trafikplats Fors kan utvidgas med tanke på tillgängligheten från Väg 73 (Nynäsvägen). Planprocessen får utreda om en exploatering kan integreras och anpassas till de befintliga riksintressena som råder i området.

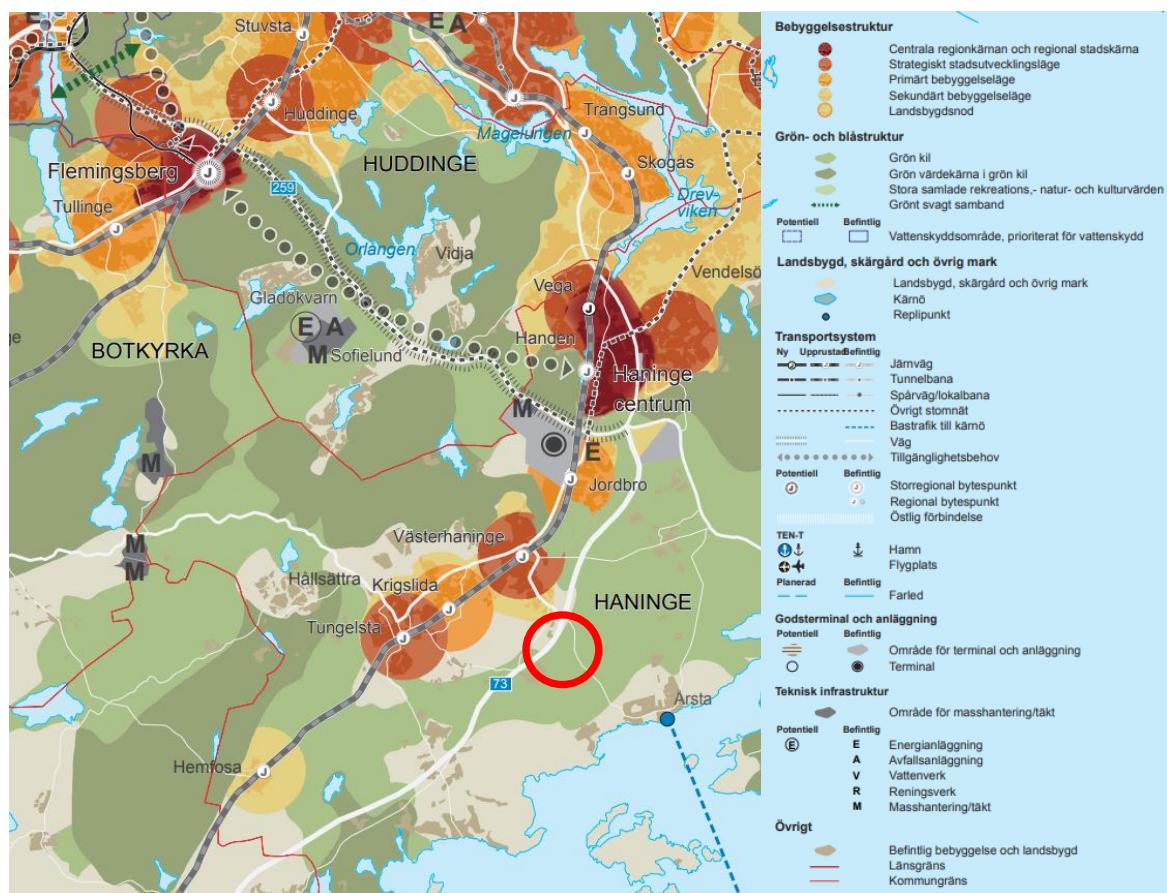
Översiktsplanen innehåller generella riktlinjer för nya företagsområden:

- Planering för arbetsplatser och verksamheter som inte är störande samt för personal- och besöksintensiva verksamheter sker främst i centrala lägen och lägen tillsammans med bostäder, service och kultur.

- Transportintensiva och utrymmeskrävande verksamheter lokaliseras i lägen med god transportinfrastruktur.
- Störande verksamheter planeras och lokaliseras i områden på tillräckligt avstånd från bostäder och andra verksamheter.

Detaljplanen bedöms i huvudsak ligga i linje med Översiktsplan 2030, där området pekas ut som ett utredningsområde för nya företagsområden, i och med sin placering vid befintlig infrastruktur - trafikplats Fors. Detaljplanen bedöms även ligga i linje med översiktsplanens generella riktlinjer för nya företagsområden. Planförslaget möjliggör visserligen större exploatering inom ett område som också är utpekade som *övrig grönstruktur* vilket inte är helt i linje med riktlinjerna för markanvändningen. Däremot är området samtidigt utpekade för nytt företagsområde och det finns stora arealer med närliggande grönområden (utpekade som övrig grönstruktur) som både har högre rekreationsvärden och är mindre bullerstörda från väg 73 än aktuellt planområde.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)



Figur 4. visar den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050). Klarröd markering visar planområdet.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-12, pekas planområdet ut som Landsbygd och skärgård utanför den samlade bebyggelsen och även som Grön kil.

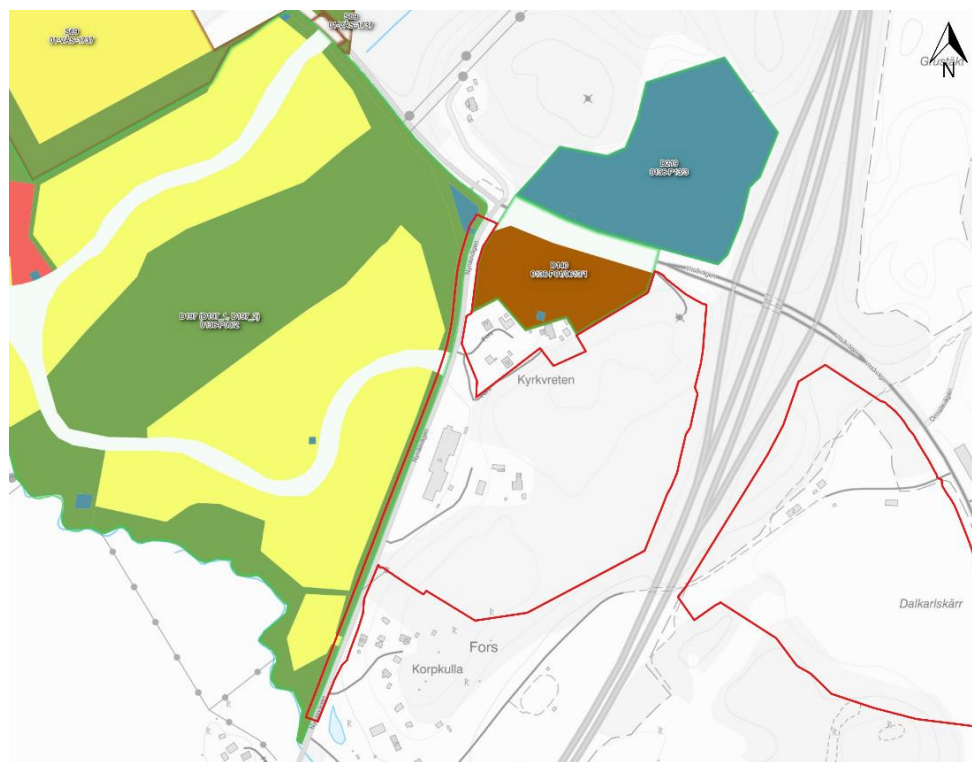
Landsbygd och skärgård utanför den samlade bebyggelsen omfattar område 1. Förhållningsättet för dessa områden är i RUF 2050 att lokalisera ny bebyggelse i anknytning till redan bebyggda områden och undvika utspridning av bebyggelsen. Resterande delar av planområdet pekas ut som Grön kil, Tyrestakilen. Dessa gröna kilar utgör en sammanhängande struktur av områden med

värden för rekreation, natur- och kulturmiljöer. Förhållningssätt till de gröna kilarna är att bevara den sammanhängande strukturen och behålla samt stärka deras funktioner och värden. Lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden bör undvikas. Planförslaget medger en begränsad yta för verksamhetsområde med inriktning mot lager och logistik i de norra delarna, utveckling av befintlig dagvattendamm samt utveckling av befintlig golfverksamhet. Även om natur och kulturvärden inom planområdet försvinner är bedömningen att dessa värden fortsatt kommer att finnas kvar i närområdet vid genomfört planförslag.

Planområdet pekas inte ut som ett verksamhetsområde i RUFS 2050. Däremot ligger planområdet i anslutning till Väg 73 (Nynäsvägen) som pekas ut som *Väg för godstransport* vilket gör att planområdet hamnar i ett strategiskt läge som enligt kommunens bedömning bör lämpa sig väl för verksamheter som exempelvis bedriver logistik, service eller partihandel.

I *Översiktsplan 2030 Hållbarhetsbedömning* beskrivs att transportintensiva och utrymmeskrävande verksamheter bör lokaliseras i lägen med god transportinfrastruktur, till exempel i anslutning till trafikplats Fors samt i anslutning till järnvägen i Krigslida och i Hemfosa. Området runt trafikplats Fors domineras av verksamheter idag vilket också indikerar att liknande markanvändning är lämplig på platsen. Med en mer effektiv markanvändning med en kombination av verksamheter kan större samhällsnytta uppnås, där arbetstillfällen skapas och fördelas inom olika delar av kommunen

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER



Figur 5. visar gällande detaljplaner i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Gällande detaljplaner markeras av färglagda ytor.

En liten del av planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare, västra delen av Väg 563 (Nynäsvägen) omfattas av detaljplan D197. Planområdet regleras som användningsområde NATUR och LOKALGATA. Övriga delar av planområdet är inte detaljplanlagda sedan tidigare. Vid område 1 finns det angränsande detaljplaner som syns i figur 5.

VÄGPLANER

Trafikverket planerar att bygga ut en gång- och cykelväg längs med Vitsåvägen förbi planområdet, ärende TRV 2015/50829. Vägplanen för gång- och cykelvägen fastställdes år 2017 och byggstart planeras inom de närmaste åren. Vägplanen innebär att ett nytt vägområde har upprättats för gång- och cykelväg längs med Vitsåvägen och att en del av område 2:s norra delar omfattas av en tillfällig nyttjanderätt enligt väglagen (1971:948). Det området utgörs idag av golfbanans parkering. Enligt vägplanen får den tillfälliga nyttjanderätten användas som etableringsyta/upplag under byggtiden men som längst 1 månad efter slutbesiktning. Trafikverket har meddelat att upplag även är möjligt på annan plats utanför planområdet. Om det blir aktuellt med upplag inom planområdet ansvarar Trafikverket för att kontrollera stabiliteten för detta.

Trafikverket jobbar även med att ta fram en vägplan för ombyggnation av Väg 73 (Nynäsvägen) till elväg mellan trafikplats Älgviken i Nynäshamns kommun och trafikplats Fors vid planområdet, ärende TRV 2020/39643. Vägplanen var ute på samråd under våren 2021 men pausades då man i nuläget valt att gå vidare med ett pilotprojekt mellan Hallsberg och Örebro.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av fem olika riksintressen enligt Miljöbalken. Riksintresse för trafikslagens anläggningar enligt Miljöbalken 3 kap. 8§ omfattar Väg 73 (Nynäsvägen) och berör därmed planområdets norra delar, område 1 och 2. Enligt Miljöbalken ska dessa riksintressen så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Riksintresse för totalförsvaret enligt Miljöbalken 3 kap. 9§ omfattar hela planområdet (påverkansområde). Enligt Miljöbalken ska dessa riksintressen så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap. 2§ omfattar större delar av planområdets område 1, hela område 2 samt golfområdet och området för dagvattendamm öster om väg 560 (Vitsåvägen). Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtlighet av exploateringsförslag eller andra ingrepp i miljön. Värdena får inte påtagligt skadas.

Riksintressen för högexploaterad kust är utpekade enligt Miljöbalken 4 kap. 4§ och omfattar delar av planområdets område 1, hela område 2 samt golfbaneområdet och området för dagvattendamm öster om väg 560 (Vitsåvägen). Inom dessa områden får fritidshusbebyggelse komma till stånd endast som komplettering av befintlig bebyggelse.

Riksintresse för kulturmiljövård enligt Miljöbalken 3 kap. 6§, omfattar detaljplanens område 2, golfverksamheten och dagvattendammen öster om väg 560 (Vitsåvägen). Dessa områden samt deras fysiska miljö i övrigt, som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljövård redovisas mer ingående i avsnitt *Kulturmiljö* under kapitlet *Förutsättningar*.



Figur 6. visar riksintresse för kulturmiljövård inom röd skrafferad yta.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipient för dagvatten från planområdet är Vitsån SE655625-163078 samt Horsfjärden SE590385-180890 som båda har beslutade miljökonsekvensnormer (VISS). Vitsån är ett vattendrag med en längd på 14 kilometer som mynnar ut i Horsfjärden i Östersjön. Vitsån är en av länets viktigaste fortplantningsplatser för havsöring och effekterna av mänsklig fysisk påverkan är mycket omfattande. Vitsån har måttlig ekologisk status och den utslagsgivande faktorn i bedömningen är måttlig status för kiselalger och bottenfauna (VISS, 2022). Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande halter av polybromerade difenyleter, PFOS samt kvicksilver och dess föreningar. Identifierade miljöproblem för Vitsån är övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet.

Horsfjärden är en vattenförekomst identifierad som kust och har en area av 62 km². Enligt VISS (2022) har Horsfjärden måttlig ekologisk status och den utslagsgivande faktorn i bedömningen har varit måttlig status för växtplankton. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande halter polybromerade difenyleter, tribetylenn samt kvicksilver och dess föreningar. Miljögifter är ett identifierat miljöproblem i vattenförekomsten.

DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer samt bidra till välmående yt- och grundvatten. Lokal hantering med hänsyn till robusta bebyggelsemiljöer är till för att minska risker som kan uppstå på grund av ändringar i flödet vid bortledandet av dagvatten, exempelvis erosionsskador eller ökade kapacitetsbehov i vattendraget och dess vägtrummor. 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, vars huvudsyfte är att uppnå MKN för vatten, 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 detaljplanen 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 kommuns Trafikstrategi, antagen 2018, ska utgöra en grund för allt arbete med trafik och resor. Övergripande målbilder i strategin är att resor ska vara hållbara, trafiksäkra och tillgängliga. Ett utpekat inriktningsmål i trafikstrategin är att andelen resor som sker via gång, cykel och kollektivtrafik ska öka, samtidigt som andelen resor med personbil ska minska.

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Parkeringsstrategin innehåller riktlinjer för hur parkeringsbehovet ska bedömas i stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär att flexibla parkeringstal ska tillämpas vid ny- och ombyggnation och parkeringstalet är beroende av projekt- och lägesspecifika förutsättningar.

Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

1. Staden blir tillgänglig.
2. Marken används effektivt.
3. Stadsmiljön blir attraktiv.
4. Hållbart resande ska uppmuntras.

Till parkeringsstrategin finns en tillämpningsbilaga som ger vägledning för hur parkeringstal kan beräknas stegvis i detaljplaneprojekt. Denna uppdateras kontinuerligt. Senaste versionen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2023-12-13.

CYKELPLAN 2018

Cykelplan 2018 antogs av kommunfullmäktige 2018-12-10. Cykelplanens mål är att cykelresor ska utgöra 15 procent av resorna i kommunen år 2030. Planen anger bland annat breddmått för olika typer av cykelbanor hämtade från den då gällande regionala cykelplanen för Stockholms län och GCM-handboken.

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”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 samt 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från ’Vår gemensamma framtid’ (Bruntlandsrapporten), 1987.

Kommunens översiktsplan redovisar Haninges vision och mål mot år 2030 med utblick mot 2050. Mål avseende miljö är bland annat:

- Den biologiska mångfalden och kvalitén på våra vatten och sjöar är god
- Tillgänglighet till natur, parker och vatten är god
- Vi har kvar vårt öppna landskap och värdefulla jordbruksmark
- Våra unika kulturmiljöer är väl bevarade och utvecklade som populära besöksmål
- Planeringen och byggandet är hållbart både vad avser områden, material, tekniska lösningar och produktion

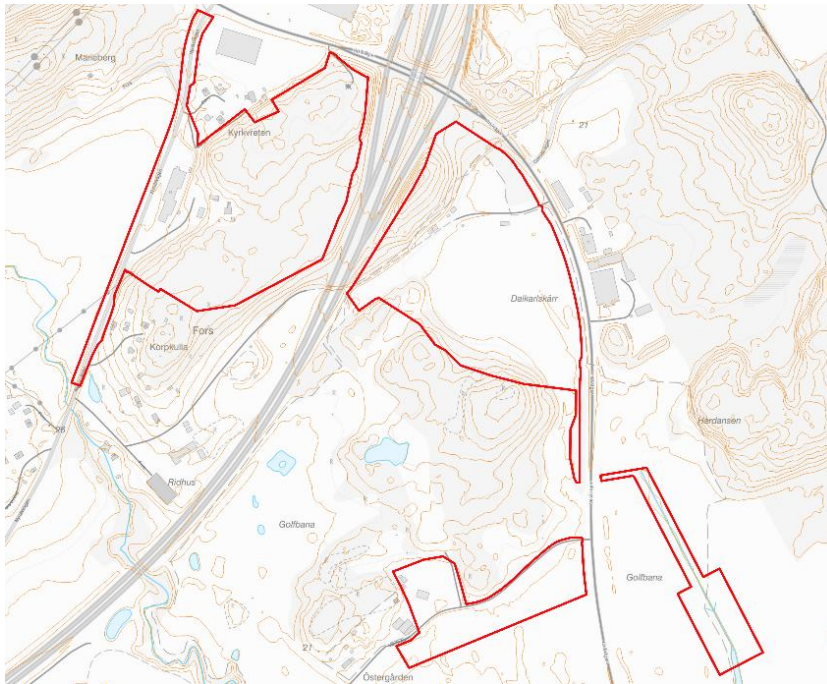
Riktlinjer avseende miljö och naturvård är bland annat:

- Viktiga ekologiska landskapssamband beaktas vid planläggning
- Kulturlandskapets och skogsmarkens värden bevaras och utvecklas med avseende på natur, kulturmiljö och friluftsliv
- Naturmark med betydelse för biologisk mångfald skyddas så att åtgärder som skadar deras värden undviks.
- Ekologisk kompensation används om värdefulla naturområden tas i anspråk vid exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Aktuellt planområde ligger på två sidor om Väg 73 (Nynäsvägen) och i anslutning till trafikplats Fors. Längs med 73:an löper både Väg 563 (Nynäsvägen), som delvis ingår i planområdet, samt en ännu äldre vägsträckning till Fors gård. I huvudsak utgörs planområdet idag av golfbana, skogbevuxna höjdpartier, en villa, en verksamhetsbyggnad samt en sträcka av Väg 563 (Nynäsvägen) mellan Fors gård i söder och Väg 560 (Vitsåvägen) i norr. Planområdet är ett typiskt Södertörnslandskap med sprickdalar och branta bergskanter. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +16 och +42 meter över havet.



Figur 7. visar planområdets terrängförhållanden med höjdkurvor i brunt.

Närområdet är glest bebyggt och består av en blandning av verksamhetslokaler med tillhörande plana körytor, skogsdungar och öppna fält. För området väster om Väg 563 (Nynäsvägen) finns planer på bostadsbebyggelse inom området Skarplöt. Norr om planområdet och Väg 560 (Vitsåvägen) finns två större verksamhetsbyggnader med tillhörande hårdgjorda ytor; Caravanhallen som hanterar återförsäljning av husbilar och Fuchs lubricants som tillverkar smörjmedel och kemiprodukter. Österut norr om Väg 560 (Vitsåvägen) finns även en kross- och tippverksamhet. Söder om planområdet är landskapet böljande och domineras av öppna, brukade dalgångar som avgränsas utav skogiga höjdpartier. Vitsån, som har sitt utlopp i Horsfjärden i sydöst, rinner också söder om planområdet.

Planområdet är uppdelat i fyra delområden:

Område 1 består huvudsakligen av naturmark i form av en relativt markant höjdsträckning med hållmark, vitmossa och barrskog, ett mindre verksamhetsområde i den västra delen med bland annat ett gammalt bussgarage samt Väg 563 (Nynäsvägen) som löper i nord-sydlig riktning. I norra delen av naturmarken finns en ensamliggande övrig kulturhistorisk lämning, en sentida husgrund med stenfundament och terrasskant. Området begränsas av Väg 73 (Nynäsvägen) i öster, Fors gård i söder, öppen planlagd mark för cirka 400 bostäder i väster och Väg 560

(Vitsåvägen) i norr. I söder ansluter planområdet till fornlämningar i skogsmark samt till Fors gård. Område 1 ligger i anslutning till särskilt värdefull kulturmiljö som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram (4. Vitsån med Fors, Nödesta och Vålsta).

Område 2 begränsas av Väg 73 (Nynäsvägen) i väster samt Väg 560 (Vitsåvägen) i norr och öster. I söder går planområdets gräns rakt över Fors golfbana med tillhörande byggnader, driving range och parkering. Här finns stora öppna ytor, som idag utgör golfbana, samt skogsbeklädda höjder. Under Väg 73 (Nynäsvägen) går en tunnel med ridstig som leder från Fors gård på den västra sidan om Väg 73 (Nynäsvägen) in genom område 2 och vidare till en passage under Väg 560 (Vitsåvägen). Område 2 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Österhaningebygden AB 19).

Område 3 (dagvattendamm) består och omgärdas av Fors golfbana. Område 3 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Österhaningebygden AB 19).

Område 4 (golfområdet) består till största del av golfbana och begränsas i öster av Väg 560 (Vitsåvägen). Området gränsar i väst mot verkstadsbyggnader med tillhörande upplag och uppställningsplats inom fastigheterna Fors 6:11 och Fors 6:12 och en servicebyggnad för golfbanan. Angränsande till områdets västra delar ligger även bostadsfastigheten Fors 6:10 med ett enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Dessa fastigheter nås via en grusväg som leder till Väg 560 (Vitsåvägen). Söder och norr om området är det golfbana och en flack skogsbacke. Område 4 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Österhaningebygden AB 19).

KULTURMILJÖ

Riksintresse för kulturmiljövården

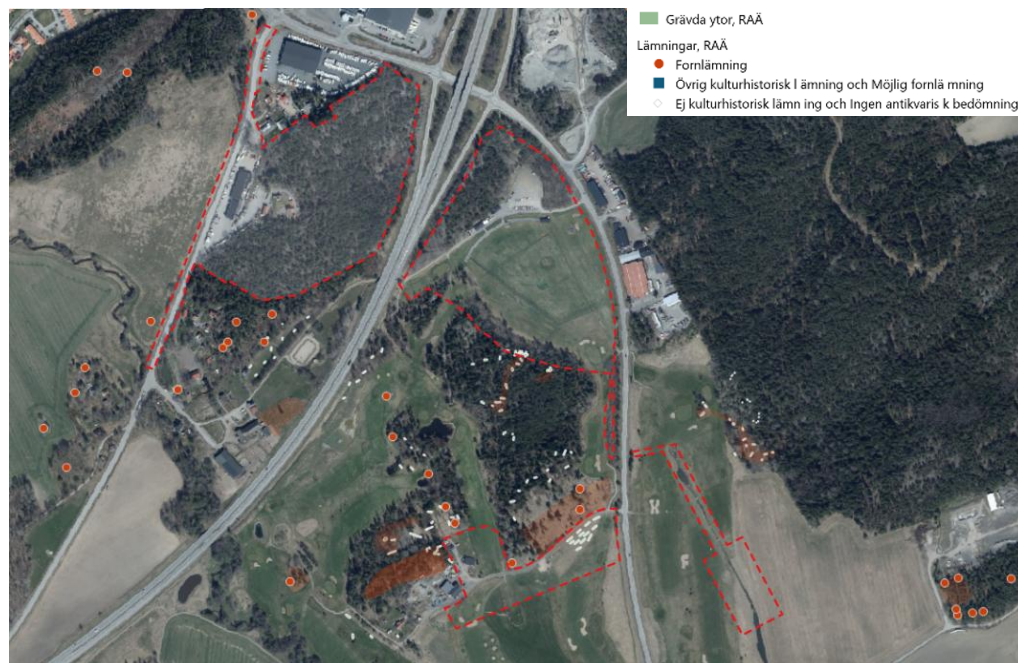
Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6 § MB. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Riksintresset är Österhaningebygden som motiveras som en centralbygd i Österhaninge med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet, som återspeglar ett maktens landskap, från förhistorisk tid till storgodslandskapets utveckling fram till det tidiga 1900-talet. (Odlingslandskap, fornlämningsmiljö, sockencentrum, slottsmiljö, herrgårdsmiljö, kommunikationsmiljö; vägmiljö)

Viktiga uttryck för riksintresset beskrivs som: Det rika fornlämningsbeståndet med bronsåldersgravar och många gravfält från järnåldern, bland annat Jordbrogravfältet som är ett av landets största. Runstenarna och milstenarna samt flera avhysta eller övergivna tomter med lämningar i form av bland annat husgrunder och källare.

Fornlämningar

I planarbetet har flera arkeologiska utredningar tagits fram, inga fornlämningar har påträffats inom planområdet där bebyggelse planeras. I närheten av planområdet finns fornlämningar. Under 2024 undersöktes och avgränsades fyra fornlämningsområden i närheten av planområdet, i form av två boplatser (L2014:4808; 2020:8555) och två gravfält (L2014:4649 och 2014:5410). För boplatserna L2014:4808 och L2020:8555 och gravfält L2014:4510 visade förundersökningen att den begränsning som är inlagd i Forsök stämmer väl med verkliga förhållanden. För gravfältet L2014:4649 korrigerades begränsningen. Åt nordöst minskades gravfältets utsträckning något och åt nordväst gjordes en smärre utvidgning då en synlig grav låg utanför den tidigare begränsningen.

Inga åtgärder planeras inom de avgränsade fornlämningsområdena. Åtgärder in i skogspartierna med schaktningar i höjdpartiet bör undvikas. Boplatsten L2014:4808 gränsar till befintlig tillfartsväg till område 4 (golfområdet). Markåtgärder norr och nordväst om vägen kräver tillstånd och sannolikt arkeologiska åtgärder. Finns planer på breddning av väg, ledningsdragningar med mera så bör dessa i första hand planeras söder om vägen.



Figur 8. visar fornlämningar i området.

Kommunala kulturmiljövärden

Planområdet med omgivande odlingslandskap och fornlämningsmiljö utgör en del i ett större sammanhang av värdefulla kulturmiljöer. Området gränsar till exempel mot Fors by som i kommunens kulturmiljöprogram är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö. På 73:ans östra sida finns de före detta åkermarkerna, den nuvarande golfbanan som utgör plankartans huvudsakliga område. Eftersom miljön är en utpräglad jordbruksbygd har den lägre känslighet för nya tillägg som ansluter till agrar användning och bebyggelseskick.

Rekommendationer gällande kulturmiljön

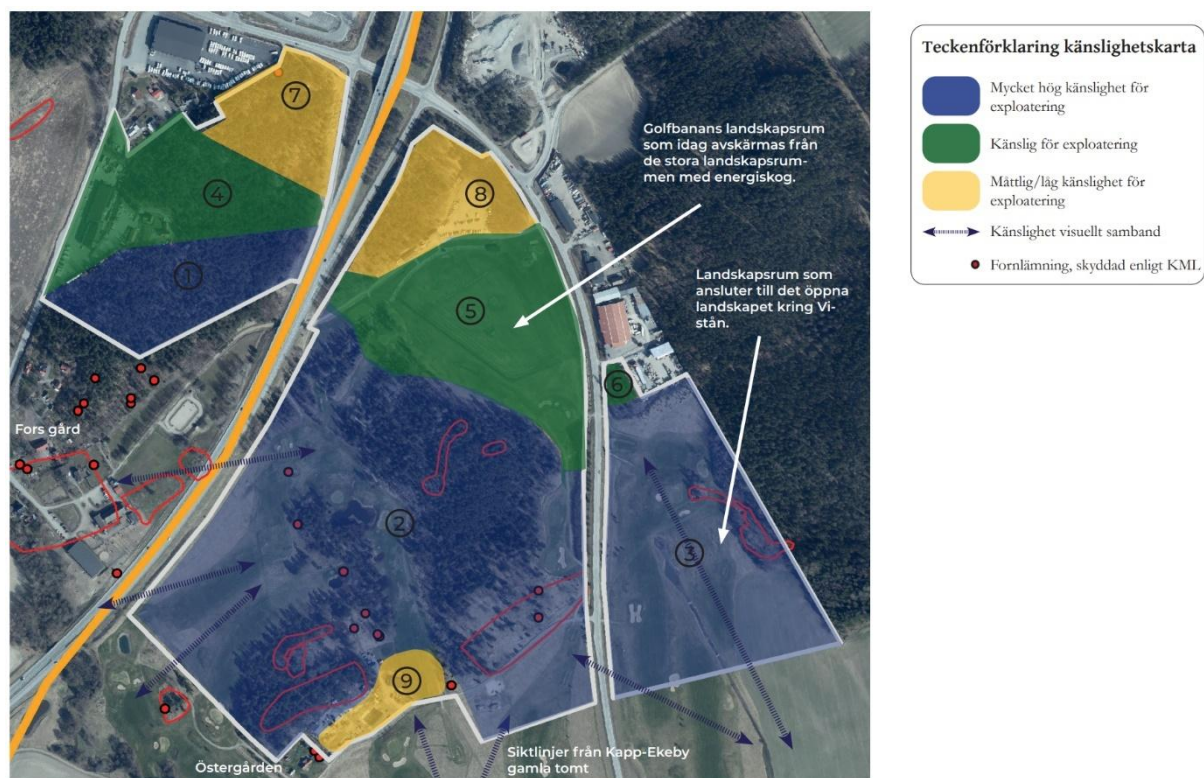
WSP har tagit fram en kulturmiljöutredning (WSP 2023) för att visa hur detaljplanen kan förhålla sig efter kulturmiljölagstiftningens krav med avseende på Plan- och bygglagens varsamhetskrav, anpassning till platsens kulturvärden, förvanskningförbud samt Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Kulturmiljöutredningen beskriver hur planområdet ingår i ett öppet odlingslandskap, där åker- och skogsområden växlar och landskapet genomskärs av långsmala dalgångar. Detta landskap har formats av inlandsisen och präglas av agrara berättelser, historiska bebyggelsemönster och väl synlig bebyggelse knuten till skogsklädda höjdpartier. Landskapet är känsligt för nya tillägg som kan avvika från den agrara berättelsen, bryta historiska strukturer eller blockera siktlinjer. Planområdet anknyter till riksintressets uttryck som jordbrukslandskap och vittnar om hur bystrukturer utvecklats från yngre stenålder till modern tid, påverkat av skiften och storgodsdrift.

En känslighetsanalys utifrån kulturmiljön har tagits fram för planområdet och dess närhet: Känslighets- och tålighetsanalysen utgår från risken att de utpekade kulturmiljövärdena förstörs

eller minskar vid förändring eller tillägg. Analysen klargör kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtaglig förändras.

Mycket känsliga ytor omfattar bland annat skogsområden nära Fors gård (område 1), kulturlandskap kring golfbanan (område 2), samt landskapsrum öster om Vitsåvägen (område 3) se lila områden i figur 9. Dessa ytor är viktiga för att bevara landskapets kulturhistoriska värden och bör undvikas för exploatering. Vissa tåligare ytor, som området vid trafikplats Fors samt Östergården, kan vara lämpliga ytor för verksamhetsområde om hänsyn tas till befintlig miljö och bebyggelsen inte blir dominerande i landskapet.



Figur 9. WSP kulturmiljö känslighetskarta.

Kulturmiljöutredningen togs fram inför samråd och gav ett antal medskick inför fortsatt planering. En sammanfattning ges nedan:

För att tillgodose riksintresset för kulturmiljövärden

- Minska omfattningen av angivna verksamhetsområden, särskilt område 3 och södra delarna av område 1 och 2.
- Placera nya verksamhetsområden nära befintliga och vid trafikplats Fors.
- Bevara centrala siktlinjer och undvik ny bebyggelse som dominerar landskapsbilden eller påverkar Vitsåns dalgång.
- Skydda fornlämningar och deras landskap för att bevara sammanhanget och läsbarheten.
- Undvik exploatering på tidigare jordbruksmark för att inte försvåra tolkningen av det historiska landskapet.
- Anpassa ny bebyggelse till området genom småskalig skala, passande material och kulörer.
- Håll dialog med Länsstyrelsen om riksintresset och fornlämningar.

För att uppfylla kulturmiljölagens krav

- Skydda fornlämningsmiljöer och håll ny bebyggelse på avstånd.

- Samråd med Länsstyrelsen kring arkeologiska krav och hantering av fornlämningar.

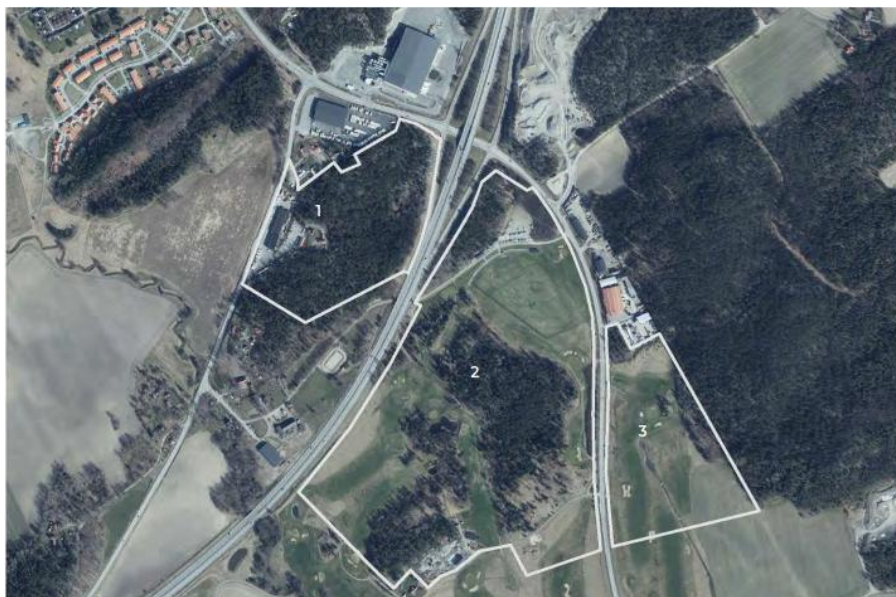
Plan- och bygglagens krav

- Placera bebyggelse så att natur- och kulturvärden respekteras och helhetsverkan är god.
- Bevara skogspartier norr om Fors gård som buffert och skydd för kulturhistoriska värden.
- Undvik exploatering som medför stora bergskärningar och skadar landskapsbilden.
- Anpassa bebyggelse i skala, material och kulör för att harmoniera med landskapet.

Skademildrande åtgärder

- Minska byggnadshöjder och utbredning för att reducera visuell påverkan.
- Bibehåll/anlägg gröna ridåer med mjuka former och minst 20 meters bredd.
- Använd arkitektoniska lösningar, färgsättning och gestaltning för att minska visuell påverkan.
- Möjligheter att stärka miljön
- Återanvänd golfbanans mark för jordbruk för att stärka kulturmiljövärden.

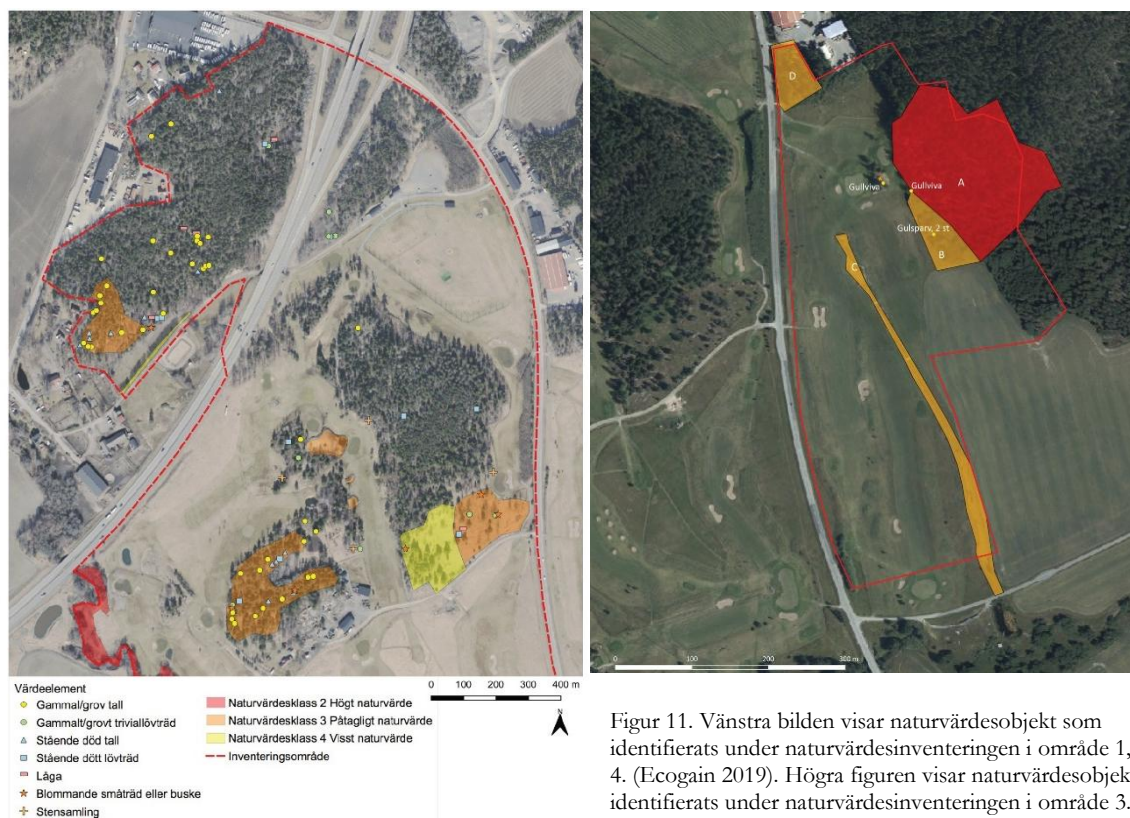
Sedan rekommendationerna har planförslaget minskat i omfattning



Figur 10. visar tidigare utredningsområde för exploatering som ombearbetats under planprocessen.

NATURVÄRDEN

Planområdets naturvärden består av skog och före detta åkermarker som nu används som golfbana. Ecogain genomförde en naturvärdesinventering (NVI) år 2019 för den västra delen av aktuellt planområde och en kompletterande NVI år 2021 (Ecogain 2021) för den östra delen av aktuellt planområde efter en del omarbetningar av tidigare förslag. Inventeringarna har utgått från ett tidigare förslag på planområde vilket innebär att inventeringsområdet totalt är större än aktuellt planområde. Inom aktuellt planområde finns inga naturvärdesobjekt enligt de inventeringar som är gjorda tidigare av Ecogain, se figur 11. De naturvärdesobjekt som identifierades finns utanför aktuellt planområde.



Figur 11. Vänstra bilden visar naturvärdesobjekt som identifierats under naturvärdesinventeringen i område 1, 2 och 4. (Ecogain 2019). Högra figuren visar naturvärdesobjekt som identifierats under naturvärdesinventeringen i område 3. (Ecogain 2021).

I figur 11 markeras värdeelement inom planområdet. Värdeelement är element i naturen som är viktiga för områdets naturvärde. Det kan vara gamla eller grova träd, grövre, stående döda träd och högstubbar, grova lågor, blommande träd och buskar (till exempel sälgar) och stensamlingar. Det finns en del gamla grova tallar, lågor, stående dött lövtred samt något enstaka gammalt grovt triviallövtred i område 1. I område 2 finns några gamla grova triviallövtred i väster. I område 3 finns inga värdeelement utpekade.

NATURVÅRDSARTER

Det enda område där observationer av naturvårdsarter gjordes är i område 1 där signalarterna blåmossa och dropptagsvamp hittades. Signalarter är naturvårdsarter som inte är rödlistade men som kan ge indikation på områden med höga naturvärden. Signalvärdet kan variera i olika delar av landet (Skogsstyrelsen 2022).

Grod- och kräldjur

År 2020 gjordes en inventering av groddjursdammar (Naturfakta 2020) och år 2021 genomförde Ecogain en fördjupad grod- och kräldjursinventering som bland annat visar värdefulla miljöer för grod- och kräldjur, se figur 12 och figur 13. Av naturvärdesinventeringen framgår att större och mindre vattensalamander och snok har observerats i anslutning till golfbanans dammar strax utanför aktuellt planområde. (Ecogain, 2021). Dock framgår av utredningen att värdefulla miljöer för kräldjur främst återfinns utanför aktuellt planområde med undantag för mindre ytor i norra, sydvästra och södra delen av område 2. Dessa skyddas dock genom planbestämmelser om bevarande av markhöjder och vegetation. Exploateringen bedöms inte påverka dammarna då dessa ligger utanför områdena som exploateras. Indirekt skulle vattenbalansen kunna påverkas för övriga småvatten inom golfbaneområdet om det görs dränerande åtgärder inom planområdet. Det bör kontrolleras i samband med genomförandet om det kan vara nödvändigt att leda

dräneringsvattnet från planområdet söderut till dammen och de öppna småvattnen längre söderut. Vad gäller ytlig avrinning från planområdet bedöms den befintliga dammen i område 2 inte påverkas då den är högre belägen än omliggande planområde. Skyddsåtgärder i form av groddjursstaket bör införas för att minimera risken att groddjur tar sig in i delområde 2 och skydda dem mot trafik samt kringliggande vägar (se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen, Sweco 2025).



Figur 12. visar värdefulla miljöer för kräldjur samt några artobservationer (Ecogain 2021). Röda områden visar värdefulla miljöer för kräldjur. H står för huggorm och S för Skogsödlor. Orangea linjer markerar inventeringsområdet och lila visar plangränser.



Figur 13. visar dammar och landmiljöer för groddjur samt kärnområde för vattensalamander (Ecogain 2021). Lilafärgade områden visar lämpliga landmiljöer för groddjur, blå linjer visar dammar och rödmarkerat område visar kärnområde för vattensalamandrar.

Fladdermöss

En fladdermusinventering liksom en analys av planområdets förutsättningar för fladdermöss och bedömning av den troligaste artsammansättningen har tagits fram (Nilsson och EkoScandica Naturguide AB, 2021). Fladdermusinventeringen visar att det inte finns några utbredda fladdermus-habitat inom planområdet och att det endast finns stråk med svaga rörelsemönster för fladdermöss som berörs av en eventuell utbyggnad inom planområdet. I anslutning till planområdet finns dock habitatsområden samt starka rörelsemönster för fladdermöss. Fladdermusinventeringen identifierade arterna nordfladdermus (nära hotad), gråskimlig fladdermus, större brunfladdermus, vattenfladdermus, samt någon av arterna mustasch-/tajgafladdermus inom området.

Artskyddsutredning

En artskyddsutredning genomfördes av Ecogain under 2021. Artskyddsutredningen bedömer att det saknas förutsättningar för övriga fridlysta insekter, eller för någon av de spindlar, blötdjur, mossor, lavar, svampar eller alger som är fridlysta att förekomma inom det aktuella planområdet. Kärnområdet för den fridlysta större vattensalamandern är beläget mellan område 2 och område 4.

Fåglar

Det finns tretton fågelarter som påträffats inom det tidigare, större planområdet, som är prioriterade. Av dessa arter bedöms sex av dem också finnas i nuvarande planområde, antingen som häckande eller som en del av ett större revir/födosöksområde. Dessa är de i huvudsak skogslevande fågelarterna björktrast, rödvingetrast, grönsångare, svartvit flugsnappare, kråka och stare. Samtliga dessa är prioriterade i artskyddet på grund av att de är rödlistade. Dessa är allmänna till tämligen allmänna arter lokalt och regionalt och ingen av arterna bedöms ha en tätare förekomst i anslutning till planområdet än i omgivande landskap (Ecogain, 2021).

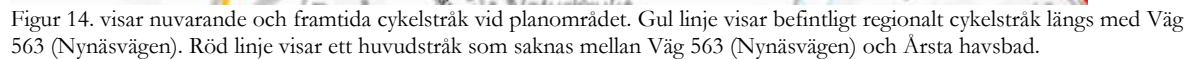
REKREATION

Stora delar av planområdet utgörs av Fors golfbana och används därigenom för rekreation. De öppna golfytorna kan även användas för skidåkning snörika vintrar. Sydväst om område 1 ligger Fors gård med tillhörande hästverksamhet och under Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen) går två tunnlar som gör det möjligt att exempelvis rida från Fors gård och vidare norrut via område 2.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet ligger cirka två kilometer söder om Västerhaninge centrum. I Västerhaninge centrum finns ett relativt stort utbud av service med matbutiker, restauranger banker, apotek, kommunal service, pendeltågsstation med mera. Även längs Väg 563 (Nynäsvägen) i Västerhaninge finns matbutik cirka en kilometer från planområdet. Planområdet är idag glest bebyggt. Ett antal olika verksamheter finns såväl inom som i direkt anslutning till planområdet. Några exempel är Caravanhallen som hanterar återförsäljning av husbilar, Fuchs lubricants, tillverkare av smörjmedel och kemiprodukter, samt Fors golfanläggning.

Gång- och cykelnät



Fram till planområdet kan gående och cyklister från Västerhaninge färdas på GC-banan längs Väg 563 (Nynäsvägen) fram till korsningen med Väg 560 (Vitsåvägen). Denna sträcka är utpekad som ett regionalt cykelstråk. Efter korsningen hänvisas oskyddade trafikanter på Väg 563 till vägreten med en bredd på cirka 1,25 meter. Enligt kommunens cykelplan ska ett enkelriktat regionalt cykelfält vara separerat från gångtrafik och ha en minsta bredd på 1,7 meter. Troligen består de oskyddade trafikanterna på Väg 563 (Nynäsvägen) till största delen av cyklister samt gående till och från busshållplatser.

För Väg 560 (Vitsåvägen) finns ingen separat gång- och cykelbana idag och färd i körbanan är riskabelt på grund av passage förbi trafikplatsens ramper och en smal vägren. Planområdesgränsen är anpassad efter Trafikverkets vägplan för planerad gång- och cykelplan längs med Vitsåvägen till Årsta havsbad. Intill aktuellt planområde kommer gång- och cykelbana att gå på söder sida om Väg 560 (Vitsåvägen), norr om område 2. Den planerade utbyggnaden av en GC-bana på planområdet sida kommer att förbättra framkomlighet, trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter.

21

Kollektivtrafik

Området trafikeras av tre busslinjer. De närmsta hållplatserna ligger idag öster och norr om planområdet efter Vitsåsvägen. Hållplatsen utmed väg 563 (Nynäsvägen), sydväst om planområdet, trafikeras av linje 843 mellan Söderby brygga och Västerhaninge station och har ett fåtal turer per dag, samt 847 mellan Ösmo centrum och Västerhaninge station med timmestrafik. Hållplatsen österut utmed Väg 560 trafikeras av linje 846 mellan Västerhaninge station och området vid Årsta havsbad med halvtimmestrafik under dagtid och i övrigt timmestrafik.

På grund av nuvarande heldragen linje i vägren på väg 563 vilken resulterar i en körbana på endast cirka 5,5 meter är det osäkert om bussar kan mötas inom vägbanan. Busshållplatsen på östra sidan av väg 563 intill planområdet är placerad så att bussen till viss del blockerar befintlig in- och utfart vid angöring.

Väg 560 är av Trafikverket utpekad som funktionellt prioriterat vägnät med kategorin *Kompletterande Regionalt Viktiga Vägar* och funktionen *Kollektivtrafik med Buss*. Detta innebär att tillgängligheten för buss i linjetrafik ska värnas längs denna sträcka.

Gatunät

Längs väg 563 finns tre befintliga anslutningar inom planområdet. Två till verksamheter och en till ett fåtal enbostadshus. Längs Väg 560 finns en anslutning till en serviceväg för en telemast som ägs av Telenor samt en anslutning mot en verksamhet norr om vägen. På östra sidan om trafikplatsen finns en anslutning till golfbanan och på motsatt sida av vägen två anslutningar till verksamheter. Längre söderut finns en anslutning till ytterligare en verksamhet.

Tillgänglighet med motorfordon till området är överlag god på grund av närheten till trafikplats 73 och vägarnas utformning som transportrum. Längs Väg 563 är dock körbanans begränsade bredd ett hinder för tillgänglighet då det försämrar förutsättning för möte. Körbanan för väg 563 är cirka 5,5 meter bred och vägren med heldragen linje cirka 1,25 meter på varje sida.

Enligt Trafikverkets databas NVDB har Väg 560 (Vitsåsvägen) en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 4200. ÅDT för Väg 563 (Nynäsvägen) är 2575 fordon, enligt mätning från 2021 tillhandahållen av kommunen 2021. Korsningen mellan Väg 560 och 563 är enligt VGU:s klassificering av typen A. Det genomsnittliga inkommande dygnsflödet till korsningen antas vara hälften av det totala dygnsflödet (ÅDT) för vägarna vilket innebär att det är inom det intervall som Trafikverket bedömer acceptabelt för korsningar på landsbygd vid aktuell hastighet.

Parkering

Idag finns parkering i anslutning till den nuvarande golfverksamheten sydväst om Väg 560 (Vitsåsvägen) samt på fastigheten Fors 6:2. Parkeringsplatserna är anknutna till verksamheterna. Det finns inga allmänna parkeringsplatser i området.

SOCIAL MILJÖ

Golfverksamheten inom planområdet utgör en social mötesplats med bland annat kurser och olika tävlingar. Där finns även ett gatukök som serverar enklare maträtter. En cykelbana sträcker sig längsmed Väg 563 (Nynäsvägen). Även gångstigar finns i anslutning till golfbanan och de öppna markerna. Ett fåtal villor finns i den västra delen och ett antal verksamheter gränsar till

planområdet. På grund av det relativt få antalet boende i förhållande till ytan inom planområdet bedöms inte det motiverat att ta fram en social konsekvensbeskrivning.

Fors gårds ridanläggning angränsar till planområdet. De bedriver förutom ridskoleverksamhet även avel, försäljning av hästar och olika bokningsbara aktiviteter och event. En ridstig från Fors gård sträcker sig under Väg 73 (Nynäsvägen) i nordöstlig riktning upp genom planområdet. Öster om Väg 560 (Vitsåvägen), i anslutning till planområdet, finns även en arena för hundträning där verksamheten också erbjuder kurser och anordnar tävlingar.

På åkern, nordväst om Väg 563 (Nynäsvägen) är det planlagt för ett nytt bostadsområde som planeras genomföras inom de kommande åren”, detaljplanen för Skarplöt (D197), med genomförandetid till mars 2024.

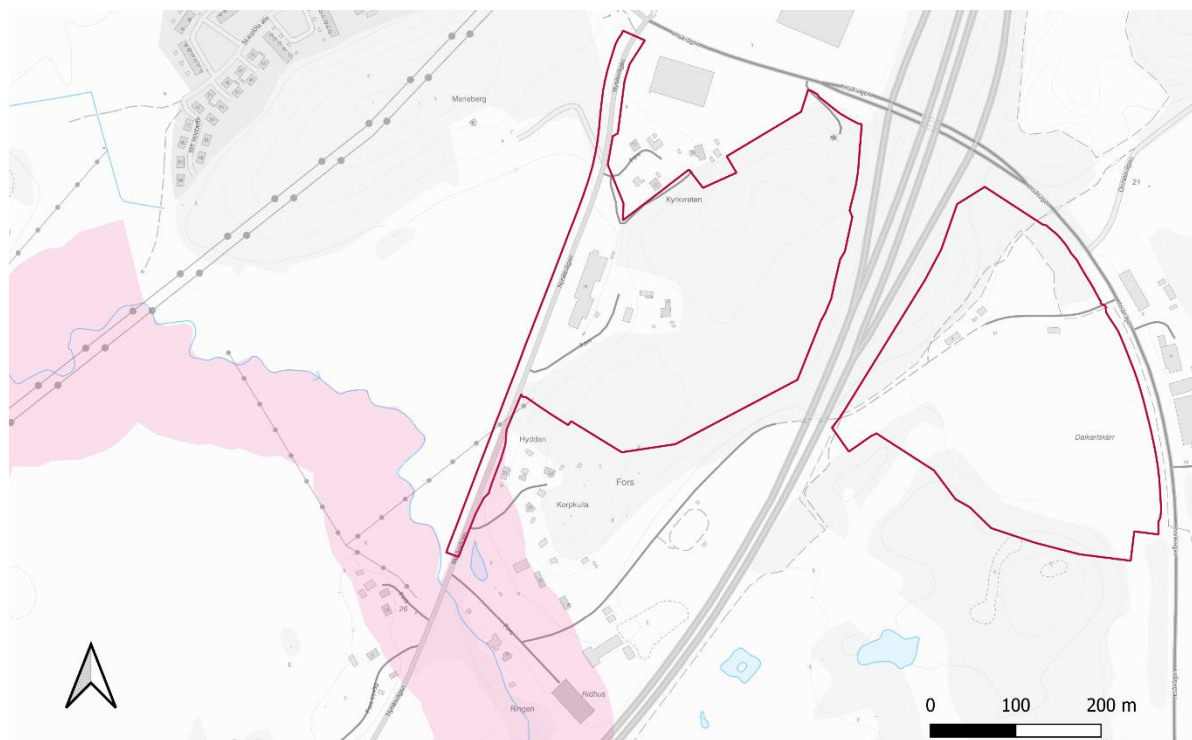
Barnperspektiv

Det finns inga förskolor, skolor eller kommunala lekplatser inom planområdet. Den aktivitet som riktar sig mot barn inom planområdet är golfverksamheten som bland annat erbjuder träning i grupp för barn och ungdomar. Ridanläggningen samt hundträningsverksamheten som gränsar till planområdet erbjuder också träning och kurser för barn och unga. Dessa aktiviteter är dock organiserade så att det hela tiden finns vuxna i närheten.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet innehåller inga vattenområden.

STRANDSKYDD



Figur 15. Rosa fält visar strandskyddat område vid Vitsån och område 1. Röda linjer visar planområdet.

Vitsån söder om planområdet omfattas av strandskydd på 100 meter. Planområdet är placerat utanför strandskyddat område med undantag från den södra delen av Väg 563 (Nynäsvägen) som utgörs av allmän plats, se figur 15.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark



Figur 16. visar potentiellt förorenade områden inom och i närheten av planområdet enligt Länstyrelsens EBH-stöd.

Länstyrelsen pekar ut tre potentiellt förorenade områden i och i närheten av planområdet. Samma områden pekas även ut av Södertörns hälsoskyddsförbund (SMOHF) som misstänkt förorenad mark. Ingen av dessa områden har fått någon riskklassning av Länstyrelsen eller SMOHF.

I den norra delen av område 1 ligger ett område som pekas ut som primär klass *Skjutbana – kulor* (EBH id 125998 och MIFO id F0126-4087). I den västra delen av område 1 ligger ett område som pekas ut som primär klass *Bihårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier* (EBH id 125965 och MIFO id F0136-4049) och utgörs av det före detta bussgaraget inom Fors 6:2. Söder om planområdet vid Fors gård finns ytterligare ett område utpekad som primär klass *Betning av säd* och sekundär klass *Sågverk utan dopkning/impregnering* (EBH id 125930 och MIFO id F0136-4007).

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har (2024) utfört en miljöteknisk undersökning och riskbedömning avseende förorenad mark. Undersökningen har omfattat provtagning av jord och grundvatten inom område 1. Syftet med undersökningen har varit att utreda förekomst av eventuella föroreningar i mark och grundvatten.

Resultaten visar att marken inom området generellt innehåller halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig mark (MKM). Det riktvärdet bedöms vara tillämpligt för både nuvarande och planerad markanvändning. Jorden inom planområdet bedöms därmed inte utgöra en miljö- eller hälsorisk vid vare sig aktuell eller planerad markanvändning. Grundvatten har undersökts och resultaten visar generellt på låga halter. Vid beräkning av spridning bedöms haltbidraget från planområdets grundvatten till ytvattenrecipienten Vitsån inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids, och belastningen bedöms vara låg.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen) och utsätts även för buller från Berga skjutfält samt Såcab kross- och tippverksamhet norr om Vitsåvägen.

Transporter med farligt gods

Väg 73 (Nynäsvägen) utgör primär transportled för farligt gods och Väg 560 (Vitsåvägen) utgör sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar att farligt gods transporteras utmed Väg 73 (Nynäsvägen), även genomfartstransporter rekommenderas ta denna väg. Det finns inga restriktioner för olika farligt godsklasser. Teoretiskt sett kan därför transporter av i stort sett samtliga farligt godsklasser passera förbi det aktuella området. Väg 73s (Nynäsvägens) sträckning med slut i Nynäshamn innebär att majoriteten av de genomfartstransporter med farligt gods som går på vägen troligtvis kommer från, eller ska till, hamnen i Nynäshamn. Förekomsten av farligt gods kan med hänsyn till detta bedömas utifrån identifierade verksamheter utmed vägen, åtminstone i större utsträckning än för andra primära transportleder för farligt gods. Vilka transporttyper som går på vägen kan bland annat antas vara beroende av eventuella restriktioner kring vilka transporttyper som är tillåtna att hanteras inom hamnen.

Det finns ingen kartläggning över transporter med farligt gods på Väg 560 (Vitsåvägen). En övergripande inventering av verksamheter som kan ge upphov till transporter med farligt gods på vägen redovisas i tabellen nedan.

Kyrkvikens Hydraulic AB	Kan hantera oljor, drivmedel, smörjmedel och dylikt. Sannolikt huvudsakligen transporter av styckegods.
Johan & Per entreprenad AB	Tar emot massor och omvandlar till jord och kross. Hanterar sannolikt diesel, oljor, smörjoljor och dylikt till fordon som används.
Berga örlogsbas	Militär verksamhet som sannolikt hanterar ämnen i form av ammunition, drivmedel till fordon med mera. Omfattningen av transporter är okänd.
Årsta brygga	Båtbrygga Cistern troligen för drivmedel vid kajen. Leveranser sannolikt med tankbil med större frekvens sommartid.

Djurhållning

Söder om område 1 finns hästverksamhet inom Fors gård. En ridstig leds i tunnel under Väg 73 (Nynäsvägen), genom område 2 och vidare under en tunnel under Väg 560 (Vitsåvägen) norr om golfbanans parkering vilka gör det möjligt att rida från Fors gård och vidare norrut via område 2.

Haninge kommun har en antagen Hästpolicy sedan 2011. Syftet med en kommunal hästpolicy är att tydliggöra hästens betydelse och positiva effekter för människor, samhällsekonomi och levande landsbygd. Hästen spelar en viktig roll som fritidsintresse och bidrar till en ökad besöksnäring, inflyttning och ger fler arbetstillfällen i kommunen. Hästpolicyen syftar också till att förebygga olägenheter som kan uppstå i anslutning till hästhållning.

Policyns huvudpunkter är:

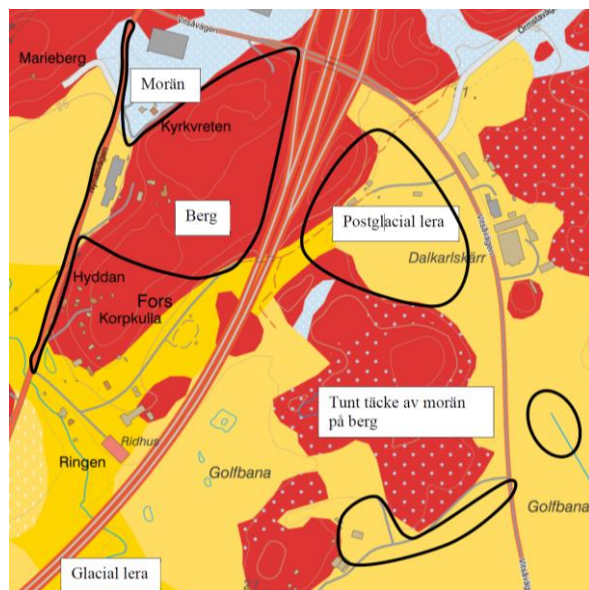
1. Hästen är en viktig resurs i Haninge kommun.
2. Haninge kommun vill bidra till att utveckla hästnäringen.
3. Fysisk planering sker utifrån det enskilda fallets förutsättningar. Hästen har en grundläggande rätt att finnas på landsbygden.

Radon

Marken inom området klassas som lågriskområde för radon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden



Figur 17. visar hur planområdet pekats ut i SGU:s jordartskarta, Structor 2024.

Geotekniskt underlag har tagits fram under planarbetet. Område 1 består till största delen av berg. Ett område i västra delen inom fastigheten Fors 6:2 består av lera och den nordligaste delen av Fors 6:2 av morän. Detta område bedöms inte som problematiskt inför eventuell byggnation då djupet till fast botten är litet eller obefintligt.

Sonderingar och provtagningar har därför avgränsats till området öster om Väg 73 (Nynäsvägen). Det fältundersökta området är beläget inom område för Fors golfbana.

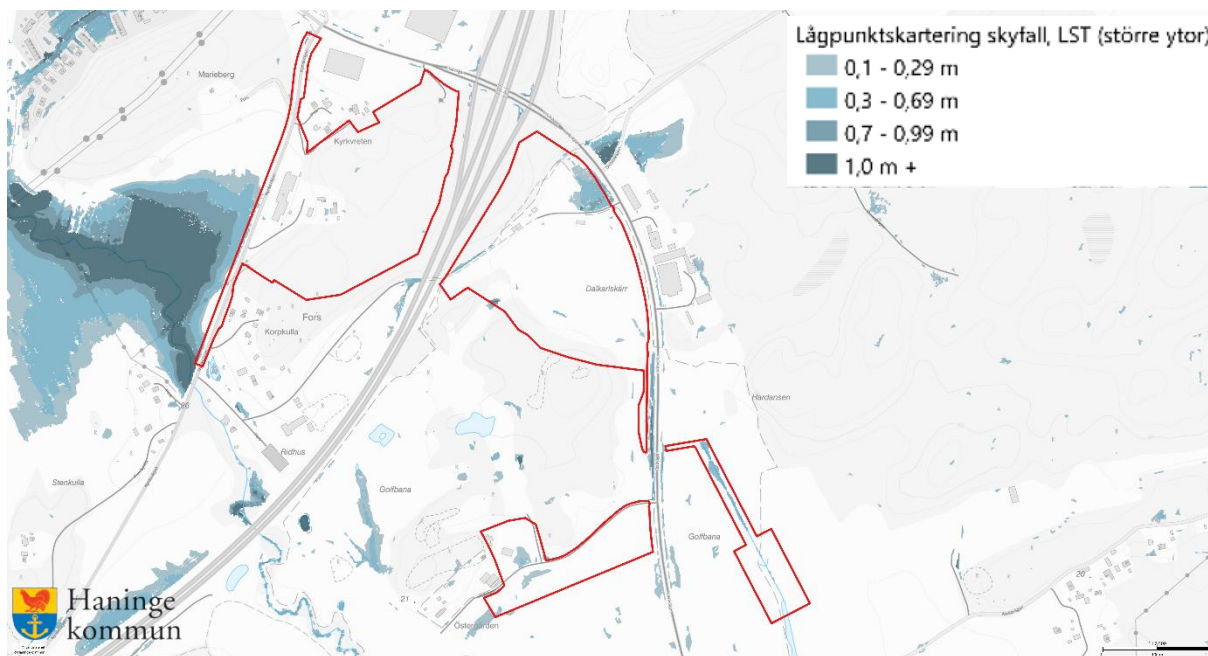
Område 2 består i väster av ett höjdparti med berg i dagen eller berg näramarkytan i den övre delen. Lokalt kan ett tunt jordtäckte av moränlager ovan berget förekomma. I övergångszonen mot golfbana ökar moräntäckets mäktighet till cirka 3–4 meter som mest. Inom södra delen av Område 2 och Golfverksamheten består jordlagerföljden från markytan och nedåt av mulljord och fyllning för golfbanan, följt av lera och därunder morän på berg. Fyllningens mäktighet varierar mellan cirka 0,5–0,7 meter. Under fyllningsjorden förekommer naturligt lagrad jord bestående av lera med en lagertjocklek som varierar mellan cirka 2 och 16 meter. Lagertjockleken är som störst i söder utmed Vitsåvägen. I förekommande fall är leran varig, det vill säga innehållande omväxlande tunnare varv av sand och silt.

Under planarbetet har en utredning av bergets kemiska egenskaper tagits fram för område 1 och 2 (Svensk Ekologikonsult AB, 2020). Sammantaget har berget låga till normala svavelhalter för regionen och även proverna med de högsta svavelhalterna har en liten försurningspotential. Då materialet dessutom är nettoneutraliserande samt inte bedöms bidra till försurande processer kan försurningsrisken kopplad till detta berg anses låg.

Avvattning (dagvatten)

Planområdet avvattnas idag genom flera diken som avrinner till Vitsån som vidare utmynnar i Horsfjärden via Berga. Området är lokaliserat inom SMHI:s delavrinningsområde för Vitsån som heter "Mynnar i havet" (SE655641-162898) och är drygt 55 2 stort (VISS, 2019).

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering där områden som riskerar att drabbas av översvämningar vid skyfall har karterats. Enligt karteringen finns det inga större lågpunkter i utredningsområdet norr om Väg 73 (Nynäsvägen). Däremot finns det en relativt stor lågpunkt nordväst om området som förväntas uppnå översvämningsdjup över 1 meter i samband med skyfall. Söder om Väg 73 (Nynäsvägen) finns några lågpunkter i centrala delar av utredningsområdet. Karteringsresultaten redovisas i figur 18 nedan.



Figur 18. visar Länsstyrelsens lågpunktskartering.

Inom lerområdena är infiltration av ytvatten inte möjlig eftersom lera har mycket liten vattengenomsläpplighet. Inom fastmarksområdet består jorden troligen av torrskorpelera och morän. Möjlighet till infiltration av ytvatten har ej undersökts men den bedöms vara liten.

Enligt Länsstyrelsens WMA-karteringstjänst finns det flera markavvattningsföretag i närheten av planområdet. Bland andra finns Berga-Fors tf. som är ett aktivt markavvattningsföretag nordväst om utredningsområdet. Ingen av de kända markavvattningsföretagen ligger nedströms om planområdet och därför bedöms exploateringen inte ha en inverkan på dessa (Structor 2023).

Grundvatten, vattentäkt

Planområdet ingår inte i något vattenskyddsområde. Inom lerområdena söder om område 2 har två grundvattenrör installerats under planarbetet vilka sedan har avläst en gång i månaden mellan april 2019 och mars 2020. Ett grundvattenrör ligger placerat inom område 2 och ett inom område 4. Två grundvattenrör ligger söder respektive väster om golfverksamheten.

Inom lerområdet har det uppmätts grundvattentrycknivåer mellan 0,1 meter och 1,9 meter under markytan (mätperiod 2019-05-14 – 2020-03-17). De lägre nivåerna återfinns i östra delen närmast Väg 560 (Vitsåvägen) medan de högre nivåerna återfinns i västra delen närmare Vitsån (Sweco 2021).

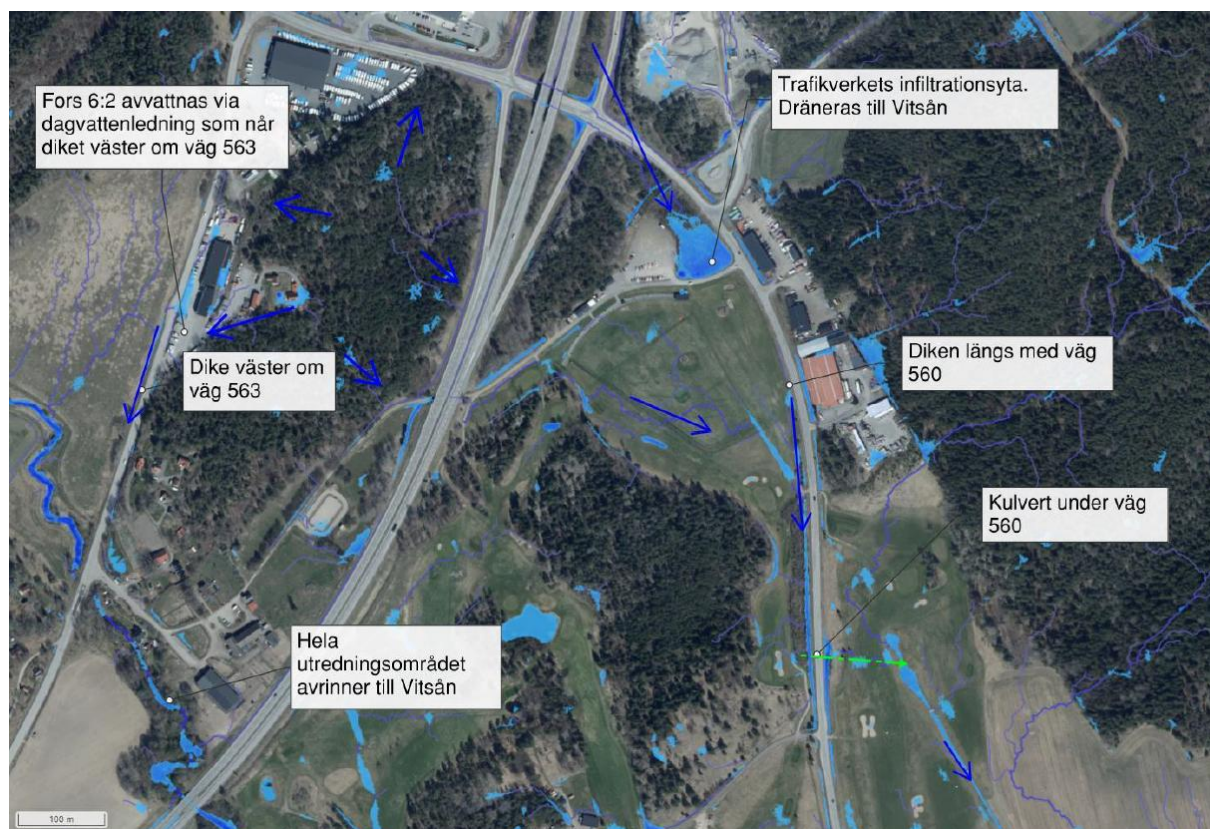
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten och spillvatten men område 1 angränsar till fastigheten Årsta 1:87 som ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fors 6:2 i den västra delen av område 1 är anslutet till det kommunala nätet för vatten och spillvatten genom en enskild ledning som ansluter till det kommunala nätet i närheten av en pumpstation söder om Skarplöt. Längs med Väg 560 (Vitsåvägen) utanför planområdet går en ledningsrätt för vattenledning (0136K-15/33.1).

Dagvattenhantering

Dagvattnet inom utredningsområdet avleds mestadels ytligt med öppna diken av varierande kapacitet, se figur 19. Det förekommer dagvattenledningar öster om område 2 som avleder tillkommande dagvatten norrifrån mot en befintlig bäck i sydöst. Det förekommer även befintliga dagvattendammar i området mellan område 2 och 4 (golfområdet). De befintliga dammarna i väst avvattnar en del av golfbanan och har sitt utlopp ut i Vitsån via en kulvert. Den nordöstra infiltrationsytan inom område 2 tillhör Trafikverket och används för rening av vägdagvatten från Väg 73 (Nynäsvägen). Vidare leds dagvatten troligen mot bäcken i östra delarna av utredningsområdet via en kulvert. Bäckens rinner vidare till en dagvattendamm sydöst om utredningsområdet varifrån en del vatten pumpas upp och används för bevattning av golfbanan.



Figur 19. visar avrinningen inom utredningsområdet vid befintlig markanvändning.

Energi

Vattenfall Eldistribution har luftledningar som korsar område 1 och de norra delarna av område 2. Även längs med grusvägen intill den framtida golfverksamheten går kablar i mark mot fastigheterna Fors 6:10-6:12. Längs med Väg 560 (Vitsåvägen) i område 3 finns markbelagda

elledningar. Elledningarna i området omfattas inte av ledningsrätt. Fjärrvärme finns inte tillgängligt inom befintligt område.

Avfall

Idag är det golfverksamheten, fastigheten Fors 6:2 samt enskilda hushåll som genererar avfall inom planområdet. Närmaste återvinningscentral ligger cirka 5 kilometer norr om planområdet i Jordbro industriområde. Närmaste återvinningsstation finns i Västerhaninge cirka 800 meter från planområdet.

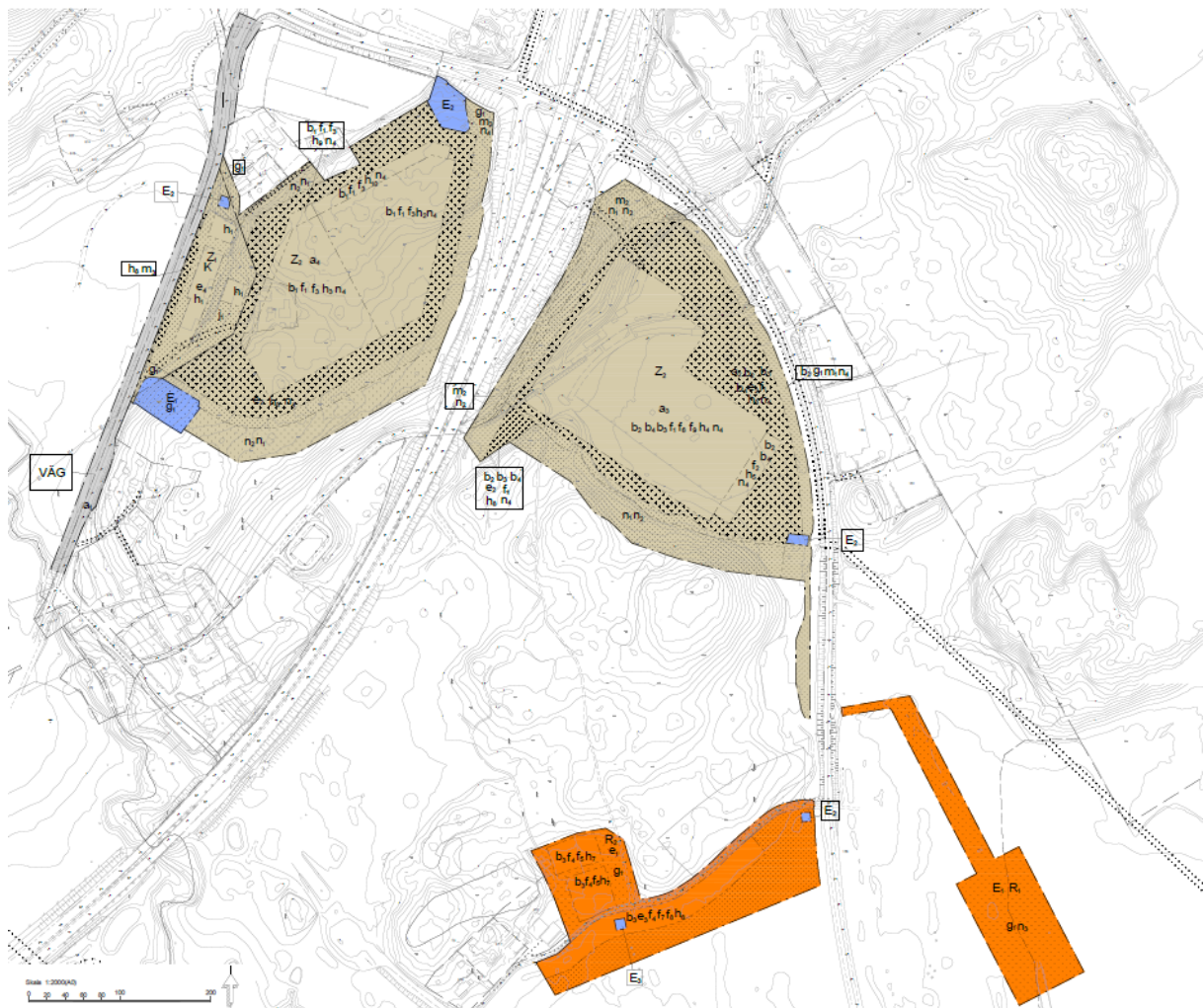
Övriga ledningar

Stokab har ledningar för fiber i norra delen av område 1 och 2. Ledningen löper längs Väg 560 (Vitsåvägen). Skanova har teleledningar längsmed Väg 560 (Vitsåvägen) och Väg 563 (Nynäsvägen) och en luftledning längsmed grusvägen som ska ansluta till det framtida golfområdet.

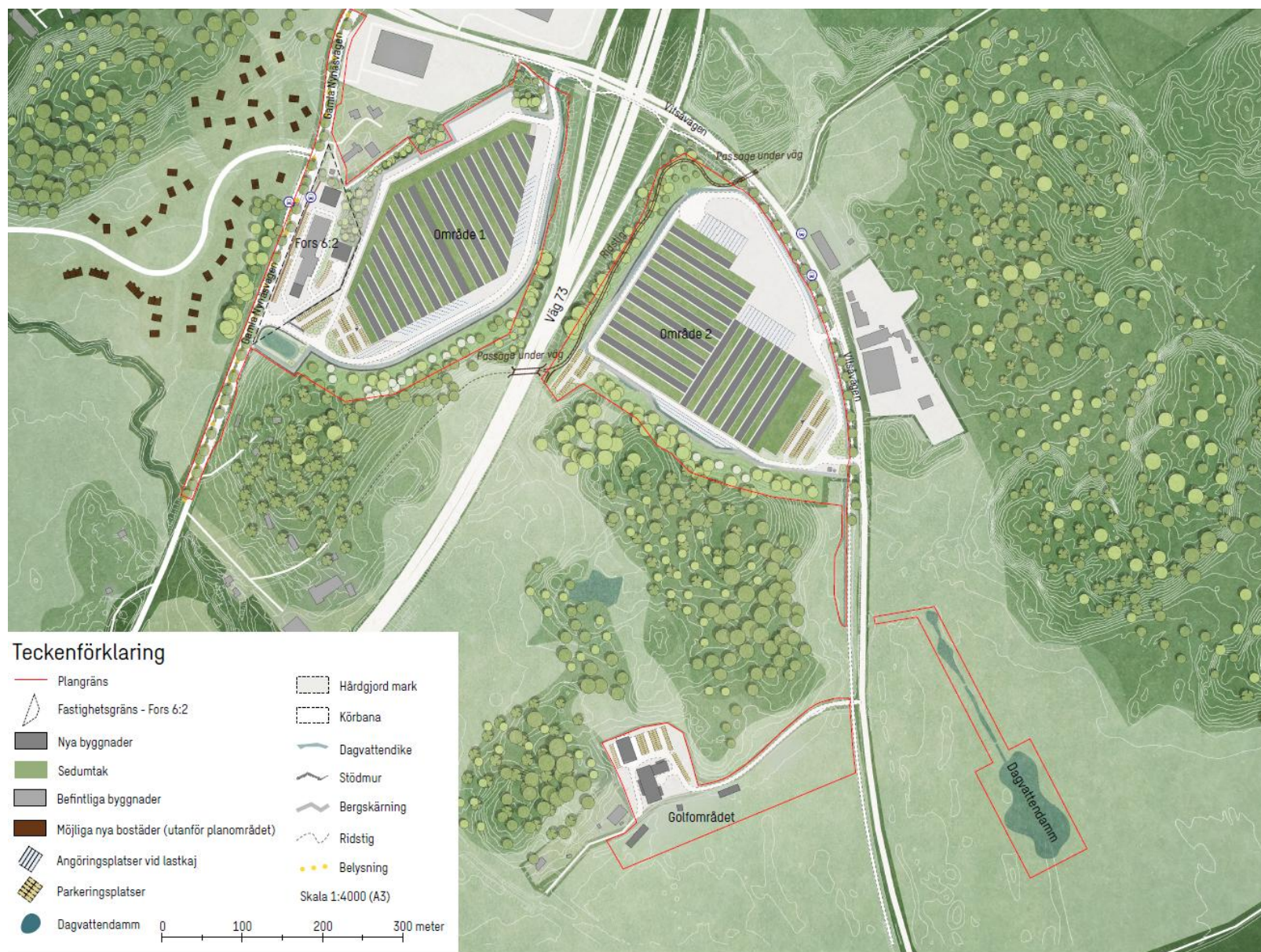
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör för verksamhetsområde på båda sidor om Nynäsvägen, sammanlagt uppgår den totala byggnadsarean för ny bebyggelse inom planområdet till cirka 82 000 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör för användningarna verksamheter (lager, logistik, verkstad, service och partihandel) (**Z₁**) och (**Z₂**), kontor (**K**), golfbana (**R₁**) och sport och idrott (**R₂**) samt områden för tekniska anläggningar (**E**). Användningarna skapar möjlighet för att många olika typer av verksamheter kan etablera sig inom området.

Arkitekturen ska ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden genom material, kulör och volym. Planförslaget innebär att bebyggelsen varierar i skala och får ett mångsidigt och detaljrikt fasaduttryck som bidrar till att Fors blir ett attraktivt verksamhetsområde.



Figur 20. visar plankartan med plangränser och planbestämmelser. Byggrätter illustreras som beigea, orangea och blå områden utan prick eller +-skraffering.



Figur 21. visar en illustrationsplan med ett exempel på hur området skulle kunna byggas ut utifrån en maximerad byggrätt för huvudbyggnader.

KVARTERSMARK

Område 1

Område 1 delas in i två delar, det större verksamhetsområdet som även tillåter partihandel och det mindre verksamhetsområdet inom fastigheten Fors 6:2.

De delar av område 1 som omfattar fastigheterna Fors 6:3 och Årsta 1:4 planläggs för lager, logistik, verkstad, service samt partihandel (**Z₂**). Den bostadsbebyggelse som finns inom Fors 6:3 blir därmed planstridig men planeras att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Se figur 22 nedan för befintliga fastighetsgränser.



Figur 22. visar rådande fastigheter inom och i närheten av område 1. Vita linjer illustrerar plangränsen.

Inom området styr prickmark och korsmark möjlig placering och storlek av bebyggelse. Bebyggelsens höjd inom området regleras med olika nockhöjder. För bebyggelsen närmast Väg 73 gäller +45 meter över angivet nollplan (**h₂**) och för bebyggelsen närmast Väg 563 (Nynäsvägen) regleras nockhöjden till +43 meter över angivet nollplan (**h₃**). Syftet med att ha olika höjder är att skapa en vertikal avtrappning i skala och bryta ned volymen för att ge intrycket av en lägre byggnad. Längs den västra sidan av byggnaden regleras även en lägre del med högsta nockhöjd på 32 meter över angivet nollplan samt 35 meter över angivet nollplan (**h₉**, **h₁₀**). Bebyggelsens nockhöjder överstiger inte de befintliga trädtopparnas höjd. De nockhöjder som regleras innebär att byggnader kan ha en högsta nockhöjd om 15 - 18 meter över planerade markhöjder och cirka 18 - 20 meter över intilliggande väg.

Hela användningsområdet omfattas av planbestämmelse (**n₄**) som säger att schaktning och fällning av träd är förbjuden under 15 mars till 15 juli. Användningsområdet omfattas även av utformningsbestämmelse, (**f₁**): Fasader och yttertak (bortsett växtbeklätt tak) ska färgsättas i

nedtonade, dova kulörer som harmonierar med naturen. Exempel på naturnära kulörer är falurött, ockra, grått, svart, brunt och blått. Starka färger eller ljusreflekterande material, bortsett glas, får ej användas. Fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmateriel. Takskyltar tillåts inte. Syftet med bestämmelsen är att minska bebyggelsens storleksintryck genom att byggnader bryts upp i mindre sektioner. Även fasad- och takkulör kan bidra till att minska den visuella påverkan. Mer information om bestämmelsen finns under avsnittet *Gestaltning*.

Bestämmelsen lastportar får inte finnas på fasader i nordvästlig riktning (**f₃**), syftar till att minimera bullerpåverkan vid lastning och lossning mot närmaste bostäder genom att styra så att de hamnar mot de mer bullerutsatta delarna av planområdet mot väg 73. Användningsområdet omfattas också av bestämmelse om att ventilation- och kylanläggningar inte får placeras i nordvästlig riktning för att minska risk för buller mot befintliga och planerade bostäder väster om planområdet (**b₁**).

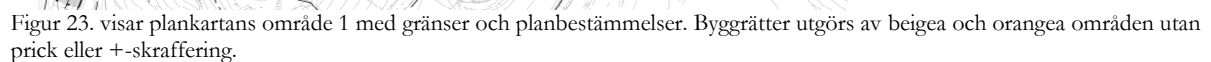
Mot bostadsfastigheterna Fors 2:2, Fors 2:3 och Årsta 1:41 norrut regleras ett område med prickmark och egenskapsbestämmelserna: befintlig vegetationsmiljö ska bevaras samt markens höjd får inte ändras (**n₁**, **n₂**). Detta för att skapa ett skyddsavstånd och en visuell skyddsbarriär mot de tre bostadsfastigheterna. Strax söder om denna höjd regleras ytan med korsmark (marken får inte förses med huvudbyggnad) för att möjliggöra för konstruktioner som exempelvis förråd, miljöhus, cykelgarage eller garage för släckvattensbilar. Inom korsmarken gäller att komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 5 meter över markens medelhöjd (**h₈**) samt att maximalt 1400 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras samt skärmtak (**e₂**). Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

En 35 meter bred grön buffertzon föreslås söder om område 1 för att skydda skog mot markarbeten och avverkning för att åstadkomma en buffertzon med vegetation mot fastigheterna söder om område 1, bland annat Fors gård som är känsligt ur kulturmiljösynpunkt. Området får egenskapsbestämmelserna befintlig vegetationsmiljö ska bevaras, markens höjd får inte ändras (**n₁**, **n₂**). För att dagvatten ska kunna fördröjas och avrinna enligt dagvattenutredningen planläggs en yta i södra delen av området genom bestämmelsen Dagvattendamm (**E₁**).

En befintlig telemast bevaras i norra delen av område 1 och regleras därmed med användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar (**E₂**). En remsa prickmark regleras mot Väg 73 för att säkra ett skyddsavstånd då vägen utgör transportled för farligt gods samt att zon 0 - 40 meter från väg som utgör transportled för farligt gods ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (**m₂**). Planbestämmelse (**m₂**) innebär att ytor utomhus inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse. Planbestämmelsen har utgått ifrån Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. Prickmarken regleras också med ett markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₁**) för att möjliggöra ledningsdragningar eller bildande av gemensamhetsanläggningar för kommande infrastruktur.

Inom fastigheten Fors 6:2 finns idag en verksamhetsbyggnad som utgörs av ett före detta bussgarage. Idag bedrivs olika typer av verksamheter inom byggnaden, bland annat verkstäder, kontorsverksamheter med möjlighet till tillfällig övernattning och handel. Detaljplanen innebär att de delar av område 1 som omfattar fastigheten Fors 6:2 planläggs för lager, logistik, verkstad, service och kontor, (**Z₁**, **K**). Bebyggelsen inom området regleras med (**e₄**): Största sammanlagda byggnadsarea är 2750 kvadratmeter. Komplementbyggnader inom korsmark är undantaget. Detaljplanen tillåter att den byggnad som finns på fastigheten idag byggs om, byggs till eller rivs och ersätts med nya byggnader. Höjden på bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på +33 meter över angivet nollplan (**h₁**), vilket motsvarar den befintliga byggnadens höjd och gör att

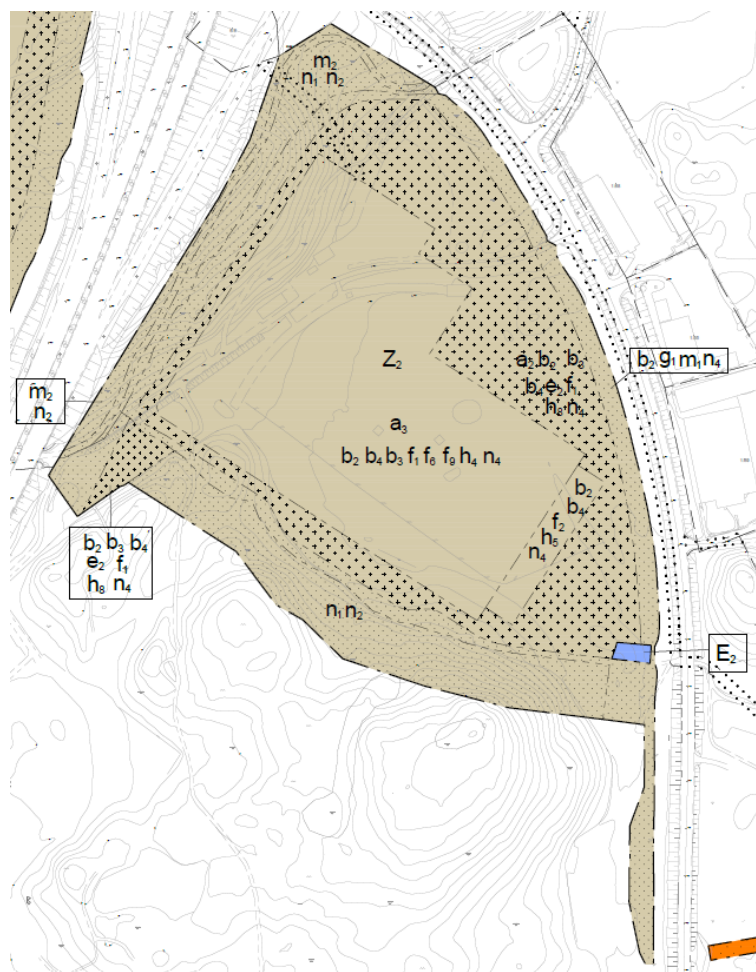
Längs med Väg 563 (Nynäsvägen) finns en yta som regleras med korsmark (marken får inte förses med huvudbyggnad) för att möjliggöra exempelvis bullerplank, komplementbyggnader och garage. Inom korsmarken gäller att komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 5 meter över markens medelhöjd (**h₈**). För korsmarken gäller även planbestämmelse (**m₃**): Bullerskydd ska anordnas. Bullerskydd ska ha en längd mot Väg 563 (Nynäsvägen) om minst 150 meter och en höjd om minst två meter över medelmarknivå. Närmast vägen regleras 1 meter prickmark mot allmän plats (VÄG).



Detaljplanen innebär att område 2 planläggs för lager och logistik, verkstad, service samt parthandel (**Z₂**). Inom användningsområdet styrs möjliga byggrätter genom prickmark. Bebyggelsens höjd regleras med högsta nockhöjd på +36 meter över angivet nollplan (**h₄**). Mot Väg 560 (Vitsåvägen) regleras bebyggelsen med en högsta nockhöjd på +25 meter över angivet nollplan (**h₅**). Detta för att ge ett intryck av en uppbruten skala och lägre byggnad mot Väg 560 (Vitsåvägen). De nockhöjder som regleras innebär att byggnader kan ha en högsta nockhöjd om cirka 16 meter över planerade markhöjder och cirka 18 - 20 meter över intilliggande väg. Höjden

är anpassad till trädtopparna i skogsområdet söder om användningsområdet för att minska påverkan på landskapsbilden.

Användningsområdet omfattas av utformningsbestämmelserna (**f₁**) Fasader och yttertak (bortsett växtbeklätt tak) ska färgsättas i nedtonade, dova kulörer som harmonierar med naturen. Exempel på naturnära kulörer är falurött, ockra, grått, svart, brunt och blått. Starka färger eller ljusreflekterande material, bortsett glas, får ej användas. Fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmateriäl. Takskyltar tillåts inte. Bestämmelsen har samma syfte som i område 1 om att minska bebyggelsens storleksintryck.



Figur 24. visar plankartans område 2 med gränser och planbestämmelser. Byggrätter utgörs av beigea och orangea områden utan prick eller +-skraffering.

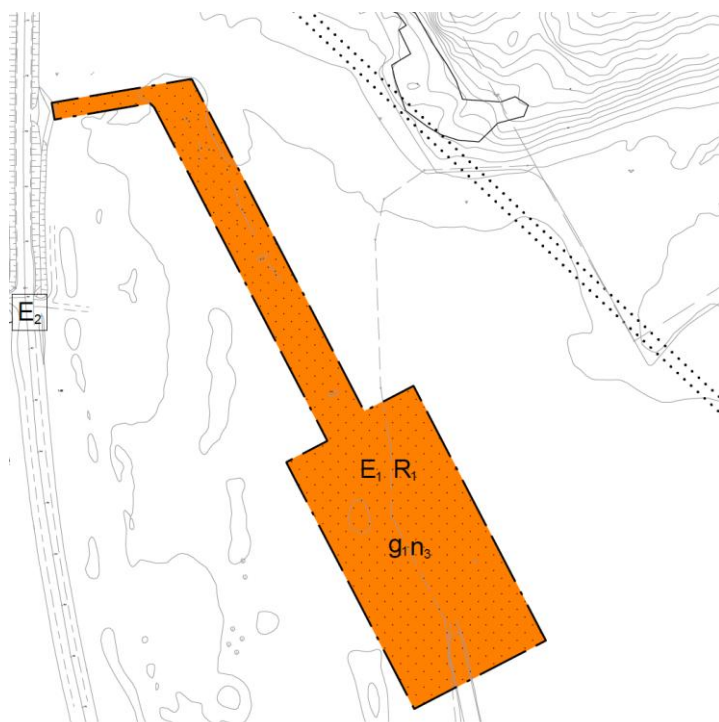
Mot den norrgående avfartsrampen från Väg 73 (Nynäsvägen) i användningsområdets norra del regleras en yta med prickmark samt med bestämmelserna (**n₂** och **m₂**). Detta för att skapa en avskärmande vall mot avfartsrampen samt för att tillräckligt säkerhetsavstånd ska uppnås från väggkant av Väg 73 (Nynäsvägen). Den befintliga ridstigen kan dras om inom ytan och anpassas efter topografin. Öster om prickmarken för stigen regleras marken med bestämmelserna (**n₁**, **n₂** och **m₂**), vilket innebär att befintlig vegetationsmiljö ska bevaras mellan stigen och det planerade verksamhetsområdet. En cirka 35 meter bred grön buffertzoon planläggs söder om område 2 för att skydda natur- och kulturmiljövärden. Området får egenskapsbestämmelserna befintlig vegetationsmiljö ska bevaras samt markens höjd får inte ändras (**n₁**, **n₂**). Även längs Viståvägen regleras en remsa med prickmark och skapar ett bebyggelsefritt område intill väggkanten. Inom prickmarkens område möjliggörs för ledningsdragningar genom markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₁**), här finns bestämmelsen (**n₄**), samt bestämmelsen om

skyddsavstånd om 25 meter mot Väg 560 (Vitsåvägen) som utgör sekundär transportled för farligt gods (**m₁**). Byggrätterna omges av korsmark som säger att marken inte får förses med huvudbyggnad. Inom korsmarken gäller att högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter över medelmarknivå (**h₈**), förutom skärmtak får komplementbyggnader till sammanlagt maximalt 1400 kvadratmeter byggnadsarea uppföras (**e₂**). Eftersom området till stor del består av behöver tyngre byggnader grundläggas till fast botten såsom berg, därmed regleras att större, tunga byggnader ska grundläggas till fast botten (**b₄**), lättare byggnader såsom exempelvis komplementbyggnader undantas. Inom området gäller bestämmelse (**b₂**) som innebär att lägsta schaktningsnivå är 17.0 meter över nollplanet. Eftersom grundvattennivån ligger nära marknivå inom stora delar av området gäller planbestämmelse (**b₃**) källare får inte finnas. Även här gäller bestämmelsen (**n₄**), om att schaktning och fällning av träd är förbjuden under 15 mars - 15 juli.

Det nuvarande klubbhuset för golfbanan blir planstridigt genom detaljplanen men planeras att rivas och flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

Område 3 (Dagvattendamm)

Inom område 3 planläggs för användningarna (**E₁**) dagvattendamm och (**R₁**) golfbana. Inom området ges möjlighet för att planområdets dagvattenhantering ska ske. Dagvattendammen planeras bli cirka 7500 kvadratmeter stor och behöver utformas för att kunna ta emot dagvatten om minst 1229 kubikmeter. För området gäller egenskapsbestämmelse (**n₃**): marken får inte hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa infiltration och möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten.



Figur 25. visar plankartans område 3 med gränser och planbestämmelser. Inga byggrätter tilläts inom området.

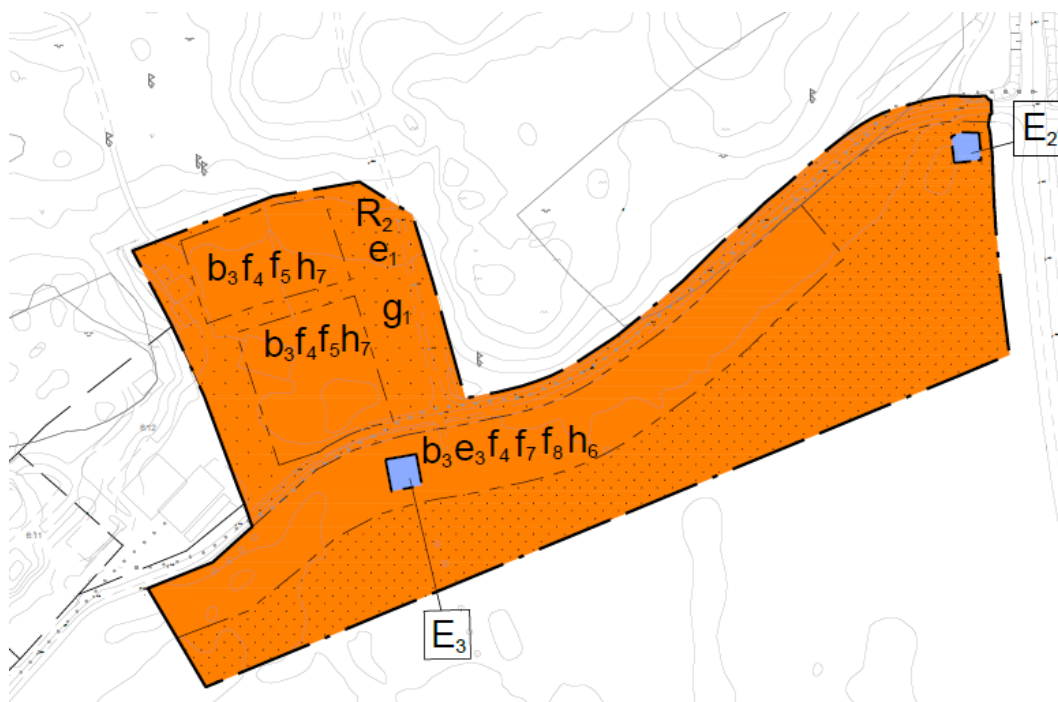
Område 4 (Golfområdet)

De av golfklubbens funktioner som idag finns belägna inom Område 2 planeras ersättas längre söderut i område 4. Vissa nya faciliteter föreslås tillkomma, men golfbanan i sig kortas ned från 18 till 12 hål. Område 4 planläggs för Sport och idrott (**R₂**). Användningen innebär att nuvarande markanvändning för golfbana och privat väg bekräftas samt att även andra besöksverksamheter

möjliggörs. Byggrätten inom område 4 regleras genom egenskapsbestämmelse, **e₁**: Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet är 2260 kvadratmeter. Endast 500 kvadratmeter av dessa får uppföras söder om den privata vägen (**e₃**) och här gäller även att längsta fasadlängd får vara maximalt 35 meter (**f₈**). Höjden och exploateringsgraden har begränsats med hänsyn till de rådande kulturmiljö- och landskapsvärdena i området. Högsta nockhöjd regleras till att vara 9 meter över markens medelhöjd för byggrätter norr om vägen (**h₇**). För byggrätter söder om vägen gäller att högsta höjd är 5 meter över medelmarknivå (**h₆**).

För att anpassa nya byggnader till omgivande landskap och befintlig bebyggelse används flera utformningsbestämmelser. Fasader ska utföras i trä och färgsättas i nedtonade kulörer med låg ljusreflektion, exempelvis faluröd färg (**f₄**). Mindre inslag av annat material som exempelvis vid skorstensstock får förekomma i fasad. För byggrätter norr om vägen gäller att yttertak ska utföras som sadeltak och med en taklutning mellan 25 och 45 grader. Taktäckningsmaterial för yttertak ska bestå av plåt eller tegel (**f₅**). För byggrätter söder om vägen gäller bestämmelse (**f₇**) om att tak ska utföras i material med låg ljusreflektion och färgsättas med mörka naturnära kulörer, exempelvis svart (med undantag för växtbeklätt tak).

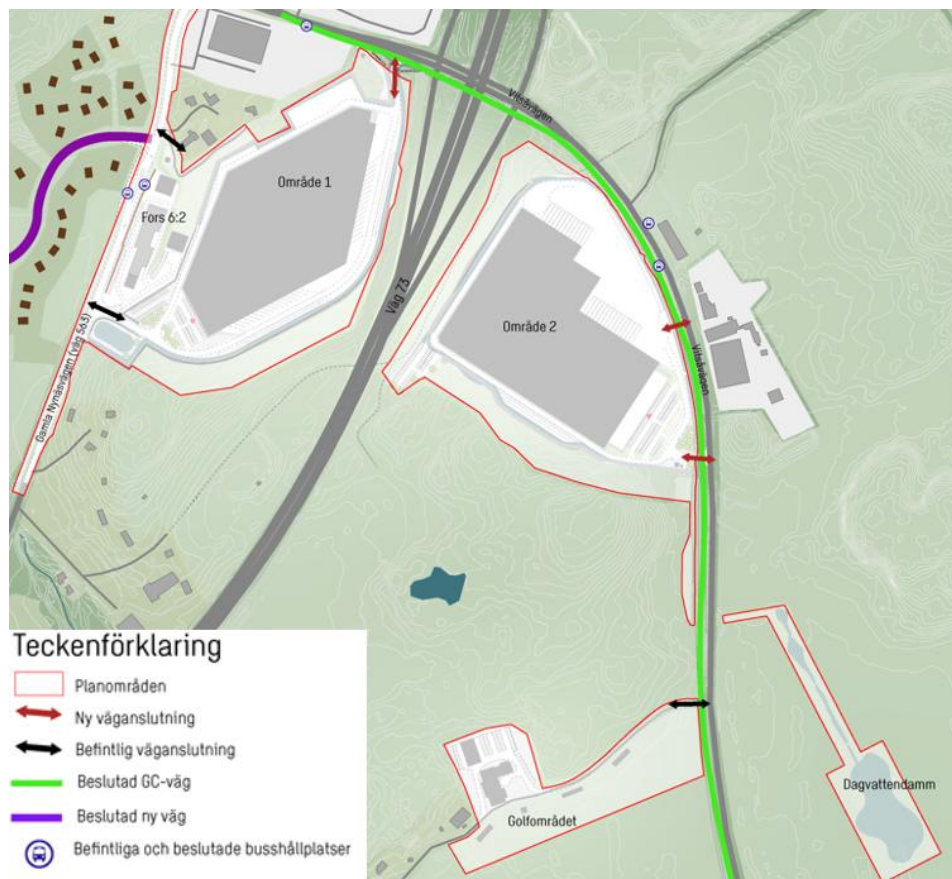
För att ytterligare skydda kulturvärdena och skapa distans till det känsliga landskapet regleras byggnadernas möjliga placering till stor del med prickmark. Detaljplanen möjliggör även för att vägen kan dras om inom området för att nå till golfklubbens planerade entréer (se även illustrationsplan, figur 21). Eftersom grundvattennivån ligger nära marknivå inom området gäller även här planbestämmelse (**b₃**): källare får inte finnas.



Figur 26. visar plankartans område 4 med gränser och planbestämmelser. Prickskräfferade områden får inte bebyggas.

Vägnät

Planområdet föreslås anslutas till befintligt vägnät. För område 1 föreslås att använda två befintliga väganslutningar mot Väg 563 (Nynäsvägen) samt skapa en ny väganslutning mot Väg 560 (Vitsåvägen). För område 2 föreslås två nya väganslutningar mot Väg 560 (Vitsåvägen) samt att ta bort befintlig anslutning. Befintlig in- och utfart används för område 3 (golfområdet).



Figur 27. visar en översikt över befintligt vägnät och nya anslutningar till följd av planförslaget.

Föreslagen anslutning mot Väg 560 (Vitsåvägen) från område 1 medger endast utfart och på grund av vägens utformning kommer fordon bara kunna svänga höger. Det behövs viss bergsprängning västerut för att god sikt ska råda, likaså österut för korsande cykeltrafik. Utfarten ska anpassas till den gång- och cykelbana som anläggs längs väg 560 (Vitsåvägen). Den södra befintliga anslutningen mot Väg 563 (Nynäsvägen) flyttas något söderut i jämförelse med nuläget och planeras bli huvudsaklig infart till området. Söder om utfarten bör bergskärning utföras för att möjliggöra en siktsträcka på minst 100 meter, fem meter in från väggkant. Den norra anslutningen till Väg 563 (Nynäsvägen) planeras endast att användas för åtkomst till de planerade tekniska anläggningarna (E₂) inom Fors 6:2 samt även fortsättningsvis som tillfartsväg för bostäderna som ligger precis nordväst om område 1.

För område 1 innebär höjdskillnaden mellan anslutningarna till Väg 560 (Vitsåvägen) och Väg 563 (Nynäsvägen) begränsningar för hur trafikanordningar kan utformas. I situationsplanen har exempel på utformningar studerats för att säkerställa att alla funktioner kan inrymmas utan för hög lutning på färdvägar (max 6%), anslutningar (max 2,5%) och uppställningsytor (2%) (Structor 2024). Kommunen har ställt krav på att samtliga anslutningar ska ha en bredd som möjliggör en angöring av typfordon Lmod samtidigt som ett motsvarande fordon står i väntan på att få köra ut vilket dimensioneras för i Trafikutredningen (Structor, 2024).

De planerade verksamhetsområdena genererar en relativt stor ökning av motorfordonstrafiken, där bland annat möten mellan tunga fordon blir alltmer förekommande. På de kommunala vägarna innebär detta en ökning med cirka 20-30% och på de statliga en ökning med cirka 2-5%. Utöver detta tillkommer en generell uppräknings av trafik om cirka 15-20% för samtliga vägar inklusive de statliga för prognos år 2045 (Structor 2024). Trafikutredningen visar att exploateringen inte nämnvärt påverkar kapaciteten inom planområdet eller intilliggande vägnät. Den kapacitetsbrist som beräkningarna visar uppstår i Trafikplats Fors trafikplats för den trafik som kommer norrifrån och ska svänga vänster på Vitsåvägen men beror på den generella uppräknings av trafik, inte på den trafik som detaljplaneförslaget alstrar.

Detaljplanen för det nya verksamhetsområdet i område 1 bidrar med en ökning av antalet tunga fordon på Väg 563 (Nynäsvägen) och därför har en del av vägen inkluderats i planområdet. Vägbanan har idag inte tillräcklig bredd för tyngre fordon att mötas utan att köra ut i område som är avsett för oskyddade gång- och cykeltrafikanter. Det bedöms därmed inte möjligt att tillåta en ökning av antalet tunga fordon på Väg 563 (Nynäsvägen) med dess nuvarande utformning. Sträckan har utretts och landat i ett antal åtgärder för att åtgärda brister i framkomlighet och trafiksäkerhet (se vidare under avsnittet *Allmän plats*).

Alternativt trafikscenario med enbart anslutning till Väg 563

Kommunen ser ett behov av den norra utfarten mot Väg 560. Bland annat för att mer direkt kunna leda ut tung trafik mot Trafikplats Fors istället för att den trafiken ska behöva belasta Väg 563. Huvudsyftet med motorvägar är att fånga upp tung och långväga trafik, vilket detta område i huvudsak kommer att alstra. Det ökar även trafiksäkerheten med färre konfliktpunkter för lastbilar och kortare transportsträcka. Eftersom anslutningen är beroende av ett godkännande från Trafikverket har även ett scenario utretts där det enbart blir en anslutning mot Väg 563 från område 1. Utredningarna visar att det är en försumbar förändring från ursprungligt scenario med en nordlig utfart mot Vitsåvägen, både vad gäller trafikkapacitet och bullervärden (Se *Komplement till Trafik PM*, Structor 2025 och bullerutredningar, ACAD 2025). Det innebär att planförslaget är robust även för denna lösning.

Trafikplats Fors

Trafikverket undersöker trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Trafikplats Fors. Kommunen har säkerställt så att utfarten som föreslås från område 1 inte inkräktar på det vägområde som behövs för Trafikverkets principlösning med en droppformad cirkulationsplats, se trafikutredning (Structor 2024).

Parkering

Trafikutredningen har studerat behov av parkering för bil genom att titta på tre olika scenarion för de användningar som tillåts inom planområdet (Partihandel, Lager och logistik samt Service och verkstad). Baserat på detta har ett lämpligt scenario tagits fram för parkeringsbehovet.

Med hänvisning till liknande verksamhetsområden och den begränsning som finns avseende vattentillgång på grund av dimensionerna på VA-ledningar i närområdet som då även begränsar det möjliga personalantalet till framtida verksamheter, har det bedömts vara rimligt att cirka 100 platser behövs för respektive område 1 och område 2, utöver lastportar, se nedan.

Parkeringsplatser för lager och logistik i en byggnad om cirka 40 000 kvadratmeter:

Område 1: 100 parkeringsplatser (markparkering)

Fors 6:2: 60 parkeringsplatser (markparkering)

Område 2: 100 parkeringsplatser (markparkering)

Område 4: 120 parkeringsplatser kan anordnas vid den nya anläggningen (markparkering).

Utgångspunkten för parkeringsbehovet är lager och logistik i en och samma byggnad. Skulle byggrätten delas upp mellan olika verksamheter kan behoven se annorlunda ut och istället behöva beräknas efter kommunens riktlinjer för parkeringstal. Då kan parkering behöva lösas inom byggrätten i exempelvis parkeringshus. Alternativt kan byggaktören ta fram en separat parkeringsutredning som kommunen behöver godkänna inför bygglovsprövning.

Enligt kommunens tillämpning av flexibla parkeringstal ligger planområdet i parkeringszon D, men det bedöms lämpligt att utgå från Zon C eftersom det ligger inom bekvämt cykelavstånd till Västerhaninge C (cirka 7 minuter) och trafikeras av flera busslinjer. Haninge kommuns parkeringstal för zon C ligger i det högre spannet vid jämförelse av liknande större lagerverksamheter och bedöms därför som ett lämpligt maxscenario. Som utgångsläge för ovanstående parkeringstal har behovet räknas ut utifrån kategorin "Lager" vilket innebär att 7 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA behövs. Räknat på behovet för de cirka 40 000 kvadratmeter BTA som omfattas av område 1 och 2 skulle bilplatsbehovet bli cirka 280 platser vardera, det vill säga nästan tre gånger så många parkeringsplatser än framräknat behov.

För område 1 respektive område 2 finns det möjlighet för anordnande av fler parkeringsplatser för bilar om så önskas, även om det i situationsplanen redovisas cirka 100 platser för respektive område. Antingen som markparkering eller genom att nyttja en del av byggrätten för parkeringshus. Detta behöver dock ses över i samband med bygglov för planerad verksamhet. Kommunens parkeringsstrategi anger att: *Det slutliga parkeringstalet beslutas av stadsbyggnadsnämnden under bygglovskedet.*

Vid planering av elförsörjning till området ska laddningsbehov för bilparkering tas i beaktan. Detta innefattar nuvarande laddningsbehov samt förväntad utveckling över tid. De avsatta ytorna E-områden bedöms vara tillräckliga för detta. Vid större behov i framtiden kan tekniska anläggningar även placeras inom korsmark inom användningen Z.

Cykelparkering

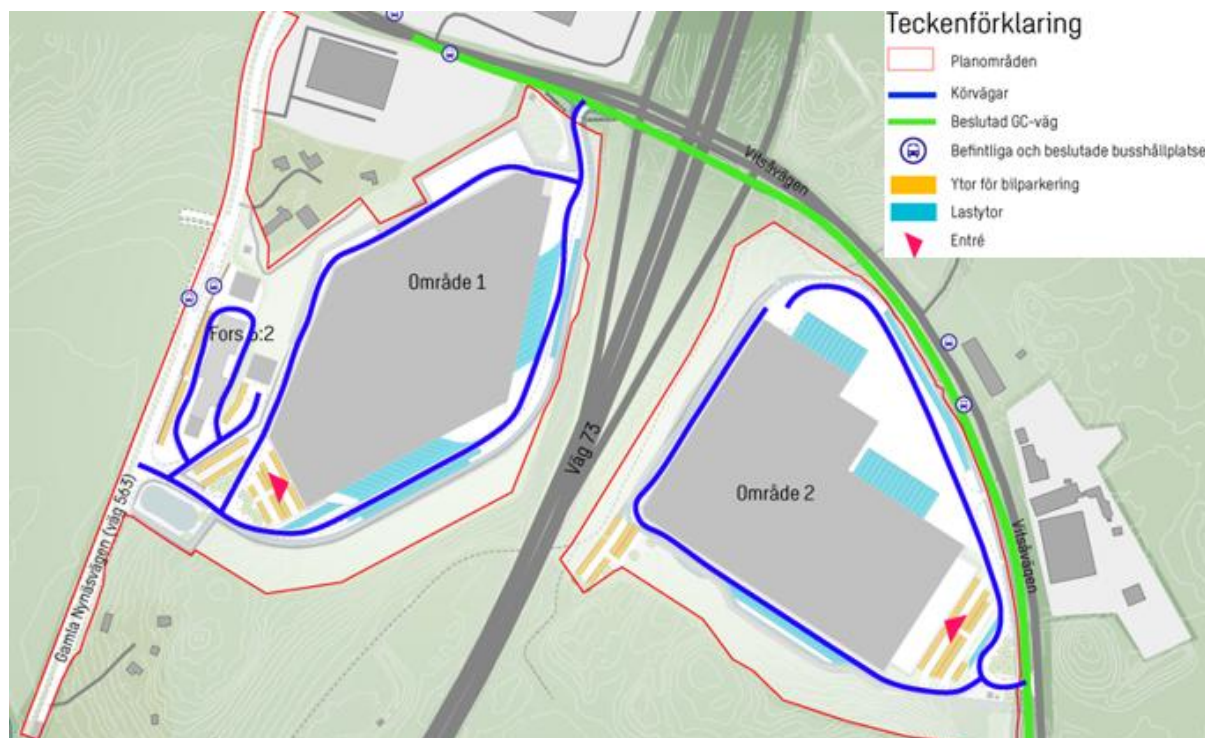
Utifrån samma antagande som för bilparkering studeras även behovet av cykelparkering. Utifrån parkeringsstrategin behövs 5 cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Utifrån 40 000 kvadratmeter BTA blir resultatet 200 platser, men utifrån samma antagande som ovan att endast en tredjedel nyttjas blir det framräknade behovet istället cirka 67 platser. För cykel föreslås att minst 70 platser anordnas, men att utrymme för upp till 100 platser bör finnas för vardera område 1 och 2. Även här kan byggaktören ta fram en separat parkeringsutredning som då kommunen behöver godkänna inför bygglovsprövning.

Interntrafik

Förutsättningarna för interntrafik har studerats utifrån planförslagets situationsplan. Område 1 och 2 dimensioneras för typfordon "AB-Dubbel 34,5" vilket är ett längre fordonståg som numera tillåts längs Väg 73 och innebär att fordon av typ Lps och Lmod även klaras. Dimensioneringen gäller in- och utfart till respektive område, rundkörning runt byggnad samt möjlighet att vända. För uppställning/angöring till lastportar ska undantaget 34,5 meter klaras av, men att det i huvudsak är dimensionerat för att klara fordon av typ Lmod som är 25,25 meter långa.

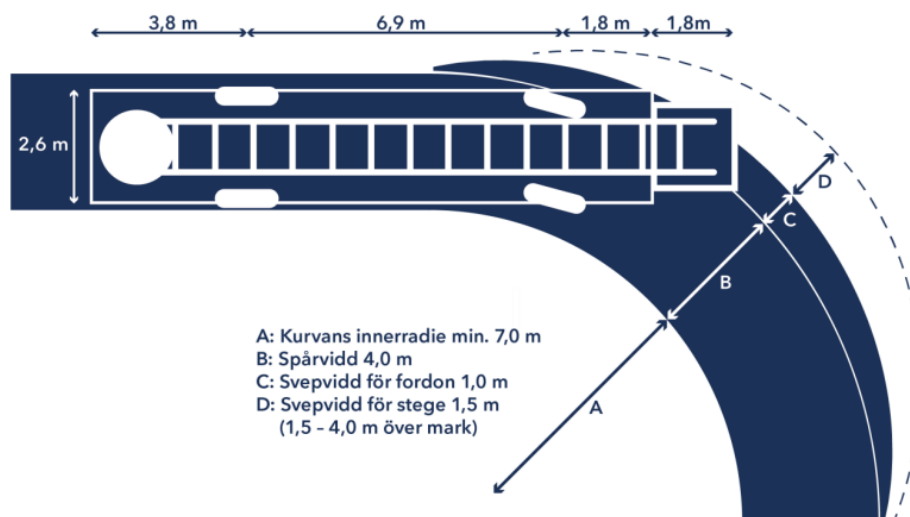
Rundkörning ska klara enkelriktad lastbilstrafik med möjlighet att passera eventuellt stillastående fordon samt att det ska finnas utrymme och möjlighet för fotgängare att passera. För att inte all

trafik ska vara tvunget att alltid köra runt byggnaden även för kortare förflyttning mellan lastportar finns ett utrymme inplanerat där vändning ska kunna vara möjligt. Inom område 1 erbjuds trafiken en moturs rundkörning runt bebyggelsen. Vägens bredd medger möjlighet att passera stillastående fordon och utrymme finns reserverat för fotgängare.



Figur 28. visar en översiktsbild över möjliga körvägar för interntrafiken.

Alla områden uppfyller utrymmeskraven från Södertörns brandförsvärsförbund. Vägarna för motorfordon i område 1 och 2 har mer än tillräcklig dimension för att säkerställa god framkomlighet (Structor 2024).



Figur 29. visar utrymmeskrav från Södertörns brandförsvärsförbund.

Ridstig

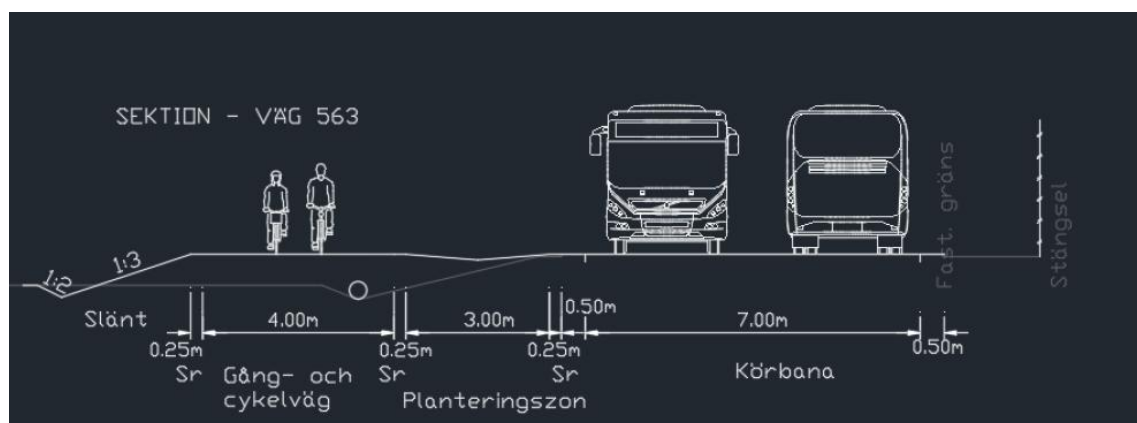
En befintlig ridstig som i nuläget leds från viadukt vid Väg 560 tvärs över område 2 och vidare under Väg 73 längre söderut behöver justeras i läge. Ridstig är föreslagen precis norr om

verksamhetens rundkörning, den avskiljs från verksamhetsområdet med staket för att inte riskera höga fall ner mot verksamhetsområdet. Se figur 21 illustrationsplan, för möjlig dragning av ridstig.

ALLMÄN PLATS

Väster om Område 1 ingår en sträcka av Väg 563 (Nynäsvägen) i planområdet för att möjliggöra för trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kommer att krävas till följd av den ökade trafiken till och från det föreslagna verksamhetsområdet. Området omfattas av marksamfälligheten s:1 och delar av fastigheterna Fors 8:4 och Årsta 1:74. Den del av Väg 563 (Nynäsvägen) som inkluderas i detaljplanen är sträckan från korsningen från Väg 560 (Vitsåvägen) söderut till Fors gård. Ytan regleras som VÄG.

För att säkerställa framkomligheten för oskyddade trafikanter längs Väg 563 ska en friliggande gång- och cykelbana anordnas inom denna del av planområdet, väster om befintlig väg. Detta gör att nuvarande målade cykelfält kan utgå på sträckan. Med cykelfälten borttagna kan hela vägens bredd (8 meter, varav 7 meter körbana) användas för motorfordonstrafiken utan att någon breddning behöver genomföras på grund av till exempel utrymmeskrav för busstrafik. Gång- och cykelbanan planeras anordnas med en bredd om 4,0 meter.



Figur 30. visar förslag på sektion för Väg 563 för utformning av väg, gång- och cykelbana.

Väg 563 ska utformas enligt principen att vägens bredd ska medge att lastbilar ska kunna mötas i 40 kilometer/timmen och att det ska finnas vägren om minst 0,5 meter på vardera sida för drift. Gång- och cykelbanan planeras anordnas separerad från vägen med ett minsta avstånd till körbana på 3,0 meter för att inrymma trädplantering. Utöver detta ska det finnas belysning, utrymme för bulleråtgärd samt utrymme för eventuella dagvattenåtgärder. Stödremisor tillkommer.

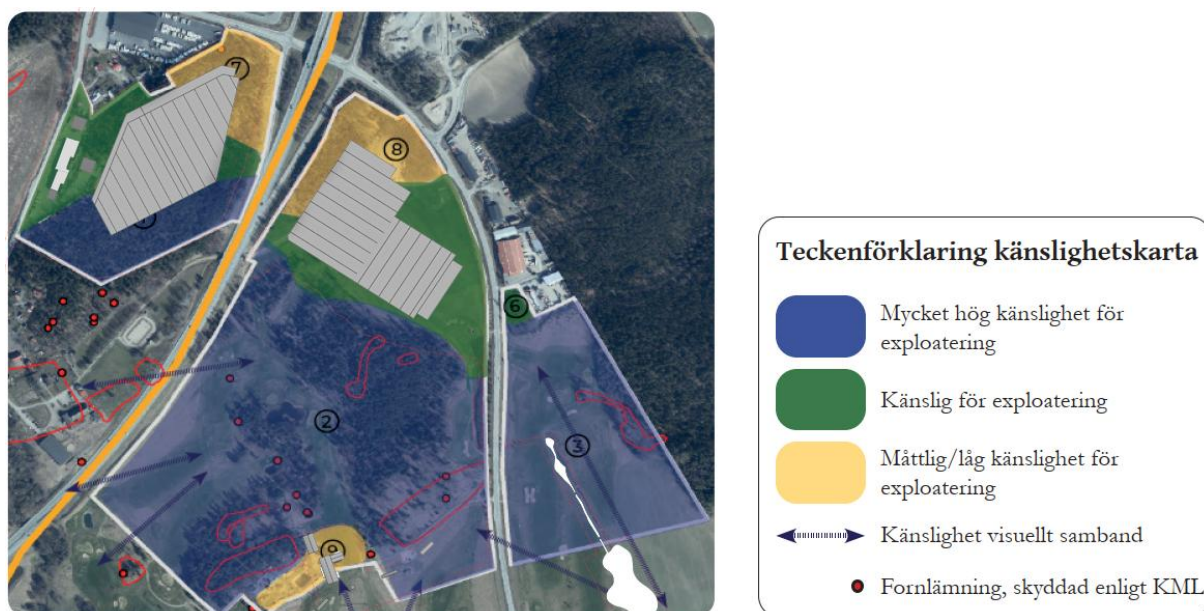
STRANDSKYDD

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen från Vitsån. Detta påverkar den del av planområdet som planläggs som VÄG. Strandskyddet återinträder även i den del där tidigare detaljplan D197 gällde, som också planläggs som VÄG. Eftersom en ny detaljplan tas fram behöver strandskyddet prövas på nytt och för att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. De särskilda skäl som gäller här är att: marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta motiveras genom att den del där strandskyddet upphävs utgörs av Gamla Nynäsvägen inklusive

vägområde i dagsläget och saknar därför betydelse för strandskyddets syfte. För den del där strandskyddet upphävs gäller planbestämmelse (a₁). Strandskyddet är upphävt.

KULTURMILJÖ

I kulturmiljöutredningen från 2022-01-14 (WSP) har en känslighetsanalys tagits fram där känsliga ytor för exploatering har analyserats fram utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Genom ombearbetade plangränser har planområdet reducerats för att minska andelen bebyggelse på områden med mycket hög känslighet för exploatering. En avvägning har gjorts mellan intresset att bevara landskapsbild och kulturmiljövärden i dessa områden mot intresset av ett verksamhetsområde med etablering av fler företag och arbetsplatser i kommunen. I detta fall har intresset för verksamheter vägt tyngre med det strategiska läget intill trafikplatsen och möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur. I plankartan regleras utformningsbestämmelser och en tydlig begränsning av bebyggelsens volym för att minimera påverkan på landskapsbild och kulturmiljö (se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen). Det finns också gestaltungsmissiga hänsynstaganden av bebyggelsens påverkan på landskapsbild, se vidare nedan i avsnittet Gestaltning.



Figur 31. Känslighetskarta Kulturmiljö med bebyggelseförslag.

GESTALTNING

Område 1 och 2

Planområdet ska utformas som ett väl gestaltat verksamhetsområde som tar hänsyn till områdets höga kulturmiljövärden. Det är av särskild vikt hur områdets verksamheter gestaltar sig mot stråk där människor rör sig, såsom kringliggande vägar, såväl inom som utanför planområdet. Till detaljplanen har en gestaltungsbilaga upprättats. Underlaget har legat till grund för de planbestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning. Nedan presenteras de gestaltungsprinciper som gäller inom planområdet:

- För de större byggrätterna i område 1 och 2 gäller att långa fasader ska brytas upp med hjälp av material och färgsättning för att skapa en visuell effekt av flera byggnader/byggnadsdelar och ett varierat formspråk, istället för en större volym som ger ett mer storskaligt helhetsuttryck.

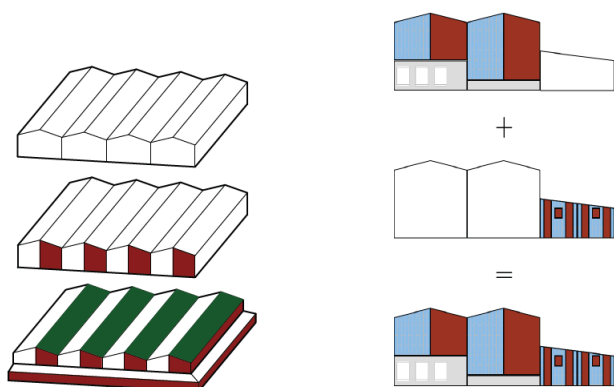
Principen säkerställs genom utformningsbestämmelsen (**f₁**), som innebär bland annat att fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmateriäl.

- Byggnadernas yttre delar trappas ner i höjd för att ge intrycket av lägre byggnader.

Principen säkerställs genom att olikanockhöjder regleras.

- Taklandskapet föreslås brytas upp för att minska upplevelsen av byggnadens volym.

Principen säkerställs genom att utformningsbestämmelse (**f₆**) som innebär att tak ska utformas som sadeltak med sågtaksprofil. I figur 32 och i gestaltningsbilagan ges exempel på vad principen med sågtaksprofil innebär. Bestämmelsen innebär att taket utformas i en sicksack-kupering för att skapa en känsla av flera mindre byggnader.



Figur 32. Exempel för de principer som gäller för utformningen i område 1 och 2

Kulör

För att minska intrycket av de större byggnaderna i landskapet ska de ha en nedtonad färgskala eller naturnära färgsättning enligt planbestämmelse (**f₁**) och (**f₂**) som reglerar att: Byggnader ska färgsättas i nedtonade, dova kulörer som harmonierar med naturen. Exempel på naturnära kulörer är falurött, ockra, grått, svart, brunt och blått. Starka ljusreflekterande färger får ej användas. Ingen färgsättning behöver om tak utförs med växtbeklätt material, exempelvis sedumtak. Exempel på möjliga kulörer som får användas syns i figur 33. Färgskalan är anpassad efter bebyggelse i riksintresset Österhaningebygden och kulturmiljön kring Fors Gård. Nyanser av de angivna NCS-koderna kan förekomma men ska utföras i huvudsak enligt dessa kulörer.



Figur 33. Färgpalett



Figur 34. Materialpalett

Material

För fasader i område 2 som vetter mot det öppna landskapet i sydost finns fler bestämmelser för utformning. Anledningen är att byggrätterna här ligger i ett exponerat läge och påverkar på så vis riksintresset för kulturmiljövård varför utformningen blir viktig. För byggrätterna med en högsta tillåten nockhöjd om 25 meter över angivet nollplan gäller att fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av trä. Inslag av glas, plåt, tegel eller betong kan förekomma för att dela upp volymer visuellt (**f₉**). För byggrätten bakom denna, som har en högre tillåten nockhöjd om 36 meter och därmed blir synlig mot det öppna landskapet, gäller mer eller mindre samma planbestämmelse om att fasader *som vetter mot det öppna landskapet i sydost* ska i huvudsak utföras i trä. Inslag av glas, plåt, tegel eller betong kan förekomma för att dela upp volymer visuellt (**f₂**). Träfasader anpassar byggnaderna väl till landskapet och kulturmiljön. För att minska det visuella intrycket mot Väg 73 och Väg 560 kan även växtbeklädda fasader användas.

För övriga huvudbyggnader i område 1 och 2 regleras inte fasadmaterial, här regleras att kulör och att fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmaterial (**f₁**). För att visuellt dela upp volymer kan glas, plåt, tegel eller betong användas. Figur 33 och 34 visar exempel på lämpliga kulörer och material.

Fasaderna föreslås färgsättas med faluröd färg, inspirerat av traditionella byggnader i området. Glas med både transparenta och reflekterande egenskaper bidrar till visuell kontinuitet. Större byggnadsdelar separerar materialen tydligt för att förstärka fasadens läsbarhet, medan mindre delar integrerar dem för en rikare textur och detaljrikedom. Sedumtak föreslås också, vilket bidrar till att byggnaden smälter in i landskapet och kan även bidra till dagvattenhantering.

Övrig bebyggelse/anläggningar inom område 1 och 2:

- Stängsel/staket bör gestaltas för att ge så liten inverkan på landskapsbild och kulturmiljö som möjligt genom väl valda material och kulörer. Eventuellt bullerplank och stängsel kan kombineras.
- Mindre teknikbyggnader föreslås placeras nära huvudbyggnader för att inte få ett alltför framträdande intryck. Även här bör färgpalett och materialpalett ovan följas. Här kan man också arbeta med gröna fasader och sedumtak.
- Skyltning bör användas restriktivt och med hänsyn till omgivande landskapsbild och kulturmiljö. Takskyltar tillåts inte (**f₁**, **f₂**).



Figur 35. visar en vy över Vitsåvägen norrifrån. Föreslagen bebyggelse i område 2 illustreras till höger i bild och befintlig bebyggelse illustreras till vänster i bild. För fler vybilder, se Gestaltningsskildring.



Figur 36. visar en vy från väst där bostadsbebyggelse inom detaljplanen för Skarplöt planeras att uppföras inom kort. Vyn visar befintlig och planerad bebyggelse inom område 1.



Figur 37. visar den karaktär på bebyggelsen som eftersträvas i område 1 och 2 med uppbruten fasad och dämpad färgskala. För fler vybilder, se Bilaga 1. Gestaltningsskildring.

Område 4 (golfområdet)

Bebyggelsen i området ligger i ett exponerat läge utifrån riksintresset för kulturmiljö. Därför är det viktigt att bebyggelsen anpassas efter kulturmiljön. För att den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse med agrar prägel finns planbestämmelse om att fasader ska utföras i trä (**f₄**). För byggrätterna med högre tillåten nockhöjd på 9 meter ställs även krav på att takformen ska vara av sadeltak med en lutning på 25 - 45 grader. Takfärg ska ha en naturnära färgsättning, exempelvis faluröd eller svart färg samt taktäckningsmaterial för yttertak ska bestå av plåt eller tegel (**f₅**). I figur 33 ges exempel på olika kulörer som kan användas. Nyanser av de angivna NCS-koderna kan förekomma men ska utföras i huvudsak enligt dessa kulörer och vara nedtonade med låg ljusreflektion för att mildra byggnadernas visuella påverkan (**f₄**). För de byggrätter med lägre nockhöjd söder om tillfartsvägen gäller planbestämmelse (**f₇**): Tak ska utföras i material med låg ljusreflektion och färgsättas med mörka naturnära kulörer, exempelvis svart (med undantag för växtbeklätt tak).



Figur 38. visar ett exempel på en agrar karaktär på bebyggelse som eftersträvas för golfverksamhetens framtida restaurang eller klubbhus.

Natur

Terränganpassning och vegetation

De bergsskärningar som uppstår ska utformas med stor omsorg. Bergsskärningar måste anpassas efter bergets beskaffenhet. Vid utformning av slutliga bergsslänter ska lösa block tas bort. Spetsiga vinklar och uppstickande bergtaggar ska rundas av för att ansluta naturligt till omgivande landskap. Befintliga träd som inte utgör något hinder för sikt eller framkomlighet bör om möjligt bevaras vid exploatering då nya träd behöver lång tid för att etablera sig och växa ordentligt. Träd som behöver avverkas på grund av exempelvis sikt bör ersättas med ett träd i ett mer anpassat läge eller ett lägre träd. Större bergsskärningar ska döljas från vägar genom vegetation. Skogsridåer och vegetation i anslutning till byggnader ska i möjligaste mån bevaras för att byggnader ska få ett mindre framträdande uttryck i landskapsbilden och kulturmiljön. Inom område 1 och 2 finns ytor som regleras med prickmark och med bestämmelse (**n₁**), befintlig vegetationsmiljö ska bevaras. Vegetation/träd som på grund av sjukdom eller ålder utgör en fara kan tas bort och ersättas med ny vegetation/träd, samt med (**n₂**) Markens höjd får inte ändras. Syftet med bestämmelserna är att bevara värdefull naturmark i anslutning till den nya bebyggelsen.



Figur 39. visar exempel på möjlig utformning av dagvattendammen i östra delen av planområdet. Bild från dagvattenutredningen (Structor 2025).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

En miljöteknisk utredning har tagits fram för Fors 6:2, undersökningen visar att uppmätta halter i jord underskrider tillämpade bedömningsgrunder, MKM (Naturvårdsverkets generella riktvärden) med avseende på nuvarande och framtida markanvändning. Baserat på detta bedöms inga särskilda efterbehandlingsåtgärder föreligga avseende förorenad jord.

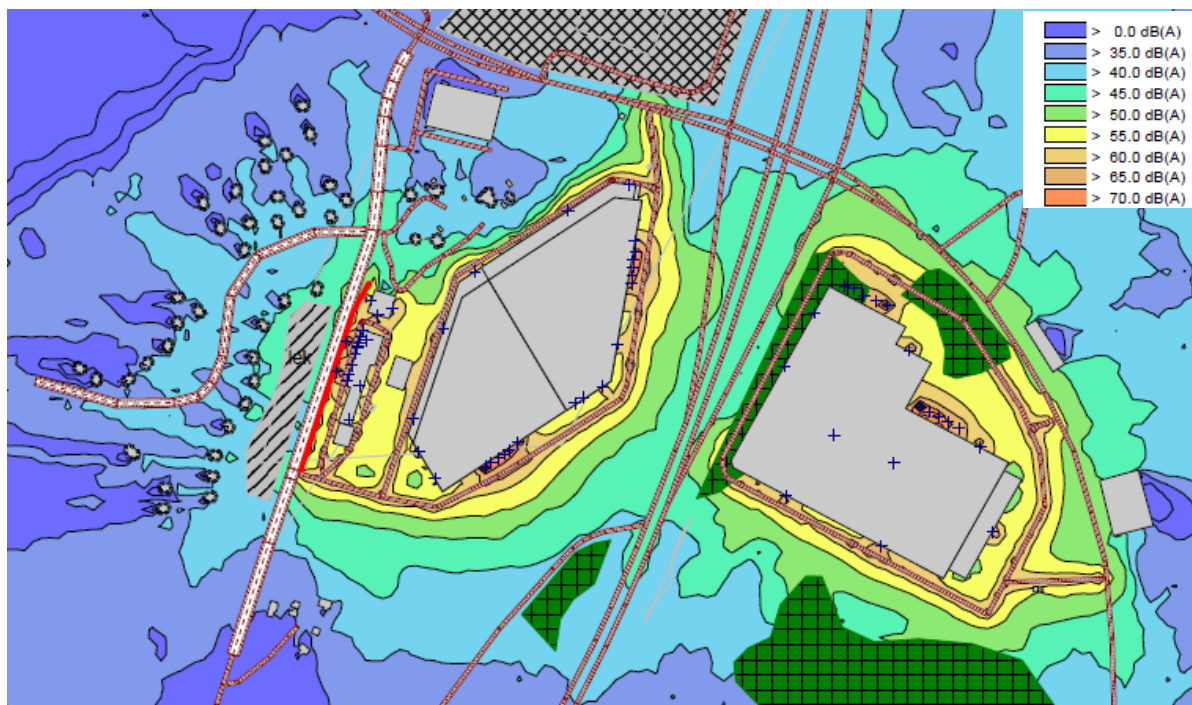
Buller

Verksamheterna som planen reglerar förutsätts inte vara störande. Det som kan generera störande buller är lastning och lossning samt trafikrörelser inom fastigheterna. För att undvika att lastportar orienteras mot bostäderna väster om område 1 finns en planbestämmelse om att lastportar inte får finnas i fasader mot nordväst i område 1 (f₃), se *Plankarta*.

Till granskning har en bullerutredning tagits fram för att redogöra verksamhetsbuller från område 1 samt planerad och befintlig verksamhet inom Fors 6:2 (ACAD, 2024). Utredningen redovisar beräknade verksamhetsbullernivåer mot befintliga bostäder norr om planområdet, samt planlagda bostäder väster om planområdet (detaljplan Nedersta Skarplöt del 2). Utredningen bygger på att detaljplan D196 är helt genomförd. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån beräknas till högst 46 dBA dagtid och 43 dBA vid befintliga bostadsfasader norr om Fors 6:2, vilket innebär att kraven enligt *Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* uppfylls för bostäderna norr om område 1.

För de planlagda bostäderna väster om verksamhetsområdet inom Skarplöt beräknas den ekvivalenta ljudnivån till högst 54 dBA dagtid och 48 dBA nattetid vid fasad. Eftersom det inte går att ställa högre krav för de redan planlagda bostadshusen än vad den detaljplanen anger (tyst sida om max 55 dBA) krävs en åtgärd för att uppfylla kraven i *Boverkets allmänna råd om industri- och annat verksamhetsbuller med likartad ljudkaraktär* (ACAD, 2024). Boverkets råd med tillhörande vägledning uppfylls vid nya bostadsbyggnader samt befintliga hus med hjälp av en två meter hög bullerskärm längs Väg 563 (Nynäsvägen) inom fastighet Fors 6:2. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad för de nya bostäderna, dagtid beräknas då bli som högst 50 dBA och under kvälls- och nattetid 45 dBA vilket innebär att planområdet inom D196 kan bebyggas utan begränsningar. Plankartan möjliggör för bulleråtgärder som plank eller komplementbyggnad inom Fors 6:2

genom planbestämmelse (**m**₃): bullerskydd ska anordnas. Bullerskydd ska ha en längd mot Gamla Nynäsvägen om minst 150 meter och vara minst två meter högt.



Figur 40. visar ekvivalent ljudnivå vid fasad dagtid från verksamhets/industribuller. Bild från bullerutredningen (ACAD 2025).

Bullerskärm är ett av flera alternativ för att uppfylla riktlinjerna för verksamhetsbuller. I samband med bygglovsskedet kan berörd byggaktör ta fram en verksamhetsbullerutredning vid den aktuella tidpunktens förutsättningar avseende trafikmängd/andel tungtrafik för att påvisa dess eventuella konsekvenser och åtgärdsförslag. Eventuella åtgärdsförslag som utredningen påvisar behöver sedan godkännas av kommunen innan bygglov medges.

Alternativt bullerscenario med enbart utfart mot Väg 563

Ett värsta scenario har även studerats där samtliga fordon både kör in och ut mot Väg 563 som enbart blir aktuellt om Trafikverket inte skulle bevilja den nordliga utfarten från område 1 mot Väg 560. Kraven uppfylls även då för de planerade bostäderna väster om vägen inom Skarplöt med en bullerskärm. Scenariot är mycket högt tilltaget för att få en robusthet i planförslaget. (ACAD 2025). De ekvivalenta ljudnivåerna under kvälls- och nattetid hamnar då strax över riktvärdena i *Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* för ett av bostadshusen norr om område 1 (se figur 40). Ekvivalenta ljudnivåer blir som högst 50 dBA dagtid och 48 dBA kvälls- och nattetid vid fasad. Fönster och fasad ger minst 30 dB ljudisolering vilket kan ge mer än 40 dBA nivåsänkning till rummet innanför. Detta innebär att de rekommenderade inomhusnivåerna fortfarande uppnås och ingen åtgärd krävs (ACAD 2025). Bostadshuset har även tillgång till tyst sida. Det bedöms därmed inte motiverat att planlägga för någon bulleråtgärd för detta scenario.

En bedömning har även gjorts för tillkommande trafikbuller från den trafik som en genomförd detaljplan alstrar. Utredningen visar att planförslaget bedöms ha en svagt negativ påverkan på trafikbullernivåerna (0,5 dBA). Beräkningarna visar inte någon väsentlig ökning av trafikbuller och inga bullerdämpande åtgärder bedöms därför nödvändiga. Även om planförslaget tillför mer trafik orsakar det inte så stora skillnader i bullernivåer att det krävs extra åtgärder utöver de som redan kommer att krävas inom detaljplanen för Skarplöt (D196) på grund av närheten till Väg 73 och Väg 560 (Vitsåvägen) (Sweco, 2023). I scenariot att den norra utfarten från område 1 inte

godkänns av Trafikverket och all trafik istället leds till Väg 563 ökar trafikbullervärdena med 1 dBA vilket inte heller bedöms kräva några bulleråtgärder.

Område 2 är beläget så pass långt ifrån närliggande bostäder att det inte bedömts nödvändigt att utreda buller. Detsamma gäller för område 3 (dagvattendamm) och område 4 (golfområdet), där det inte planläggs för någon bullergenererande verksamhet.

Transporter med farligt gods

Närheten till Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen) innebär att risker med farligt gods behöver beaktas vid utformning av planområdet. Utifrån genomförd analys konstateras att risknivån inom planområdet är låg. Det beror på det planerade avståndet till Väg 73 (Nynäsvägen), planerad verksamhet som i huvudsak innebär en låg persontäthet samt ett fåtal transporter med farligt gods på Väg 560 (Vitsåvägen).

Förutsatt att planerad bebyggelse i område 1 och 2 håller minst 40 meter till Väg 73 (Nynäsvägen) och Zon 0 - 40 meter från väg som utgör transportled för farligt gods utformas så att det inte uppmuntras till stadigvarande vistelse är bedömningen att planförslaget kan genomföras utan att människor inom planområdet utsätts för oacceptabla risker (Brandskyddslaget 2022).

Detaljplanen reglerar med bestämmelsen prickmark; byggnad får ej finnas, att byggnader inte hamnar närmare än 40 meter från väg 73 eller närmare än 25 meter från Vitsåvägen.

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av preliminärt bedömt behov av åtgärder beroende på avstånd från Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen). Bedömningen avser användningen logistik och kontor enligt planförslag (Brandskyddslaget 2022).

Riskkälla	Väg 73 (Nynäsvägen)	Väg 560 (Vitsåvägen)	Förslag formulering av planbestämmelse
	Primär transportled	Sekundär transportled	
Skyddsavstånd utan åtgärder	40 meter	25 meter	-
Krav på utformning av ytor utomhus	Inom 40 meter	Inom 25 meter	Ytor utomhus inom ett avstånd på 40 respektive 25 meter från Väg 73 (Nynäsvägen) respektive Väg 560 (Vitsåvägen) bör inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Regleras med planbestämmelse m₁ och m₂ , se plankarta.
Skydd mot gaser (tilluft)	Ej aktuellt p.g.a. tillräckligt skyddsavstånd.	Inom 25 meter	Friskluftsintag till byggnadsdelar placerade inom 25 meter från Väg 560 (Vitsåvägen) ska placeras på ett avstånd större än 25 meter alternativt i fasad som inte vetter mot Väg 560 (Vitsåvägen). Regleras med planbestämmelse b₂ , se plankarta.

Djurhållning

Hästverksamheten på Fors Gård söder om planområdet och område 1 förväntas att fortsätta. Den ridstig som sträcker sig från Fors gård, under Väg 73 (Nynäsvägen) och norrut kommer att behöva byta sträckning då den passerar rakt igenom den planerade verksamhetsanläggningen. Eftersom det finns plats att justera sträckningen för ridstigen så att den inte passerar genom verksamhetsområdet bedöms planen inte påverka hästverksamheterna i området negativt.

Radon

Eftersom området utgör ett lågriskområde för radon görs bedömningen att planbestämmelser för att minska risken för radon inte är nödvändiga.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I framtagna geotekniska utredningar (Sweco 2023 och Structor 2024) bedöms marken i området vara byggbar utifrån ett geotekniskt perspektiv. Undersökning kring förekomst av sulfidförande bergarter har utförts och visar inte på några större förekomster i föreslaget planområde (Svensk Ekologikonsult AB, 2020). Då sulfidförande bergarter kan förekomma i stråk och inte alltid upptäcks vid provborrningar bör dock prover tas vid schaktningsarbeten för att utesluta att sulfidförande bergarter finns i schaktmassorna.

Delområden har olika geotekniska förutsättningar och grundläggning kan ske genom olika metoder. Planerade byggnader inom område 1 och norra delen av område 2 är huvudsakligen placerade inom fastmarksområden, områden med berg i dagen eller morän, och kan därför i sin helhet grundläggas med platta på mark på avsprängt berg eller morän.

De planerade tyngre byggnaderna inom område 2 som är placerade inom områden med lera ska grundläggas till fast botten genom exempelvis pålning. Inom område 2 gäller planbestämmelse (b₄): Byggnader ska grundläggas till fast botten (berg). Lättare byggnader undantas. Med lättare byggnader avses mindre byggnader så som komplementbyggnader med en lättare konstruktion som kan grundläggas med kantförstyvad betongplatta utan att sättningar uppkommer.

Garage och/eller källare bör undvikas inom Område 2 eller Golfverksamheten eftersom de behöver sannolikt utföras vattentäta till följd av de höga grundvattennivåerna. Inom delområdena gäller därför planbestämmelse (b₃) källare får inte finnas.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte ge upphov till skadliga sättningar inom området. Om större uppfyllnader i området blir aktuellt i senare skede kan det erfordras förstärkningsåtgärder. Avseende sättningsrisk mot angränsande objekt som Väg 560 (Vitsåvägen) med tillhörande projekterad GC-väg och Väg 73 (Nynäsvägen) bedöms sättningar inte uppkomma på dessa enligt framtaget bebyggelseförslag. För att minimera risk för sättningar och påverkan på grundvattnet regleras planförslaget med bestämmelsen lägsta schaktningsnivå är 17.0 meter över nollplan (b₄) i område 2.

Ras- och skredrisk

Ett mindre område i område 2 är ett aktsamhetsområde enligt SGI (Statens geotekniska institut). Detta område saknar dock topografiska förutsättningar för spontana skred eftersom marken är för flack. Här avses marknivån att jämnas genom terrassering inför den planerade exploateringen, vilket bidrar till att ytterligare minska risken skred inom aktsamhetsområdena.

Skredstabiliteten utmed Vitsåvägen i den norra delen av Område 2 är inte tillfredsställande längs

en sträcka längst upp i norr där vägbanken överstiger cirka 3 meter, vilket innebär att skred kan inträffa som berör den intilliggande delen av planområdet. Den höjning av marknivån inom planområdet som exploateringen medför förbättrar stabiliteten jämfört med idag. Förbättringen är dock inte beräkningsmässigt tillräcklig.

Trafikverket planerar att anlägga sin planerade och projekterade GC-väg utmed Vitsåvägen innan planområdet byggs ut, vilket medför att Trafikverket kommer att åtgärda stabilitetsproblemen för planområdet innan exploateringen inom planområdet påbörjas. GC-vägens vägplan är antagen och är planerad att genomföras under de närmaste åren, med byggstart 2025. Om ny bebyggelse byggs innan genomförd GC-väg kan däremot markförstärkande åtgärder behövas inom delar av område 2. Markförstärkande åtgärder kan vara förbelastning med överlast för att ta ut sättningar i framtid innan exploateringen i övrigt påbörjas, exempel på lösningar kan vara lättfyllning eller markförstärkning med inblandningspelare.

Eftersom detaljplanen inte kan reglera åtgärder utanför planområdet och GC-vägen i skrivande stund inte är utbyggd finns ett villkor, (a₂), som innebär att bygglov inte får ges förrän acceptabel lösning på geoteknisk markförstärkningsåtgärd är redovisad och genomförd. Villkoret innebär att geotekniska lösningar behöver redovisas innan bygglov ges och i detta behöver hänsyn tas till om GC-vägen är utbyggd eller inte.

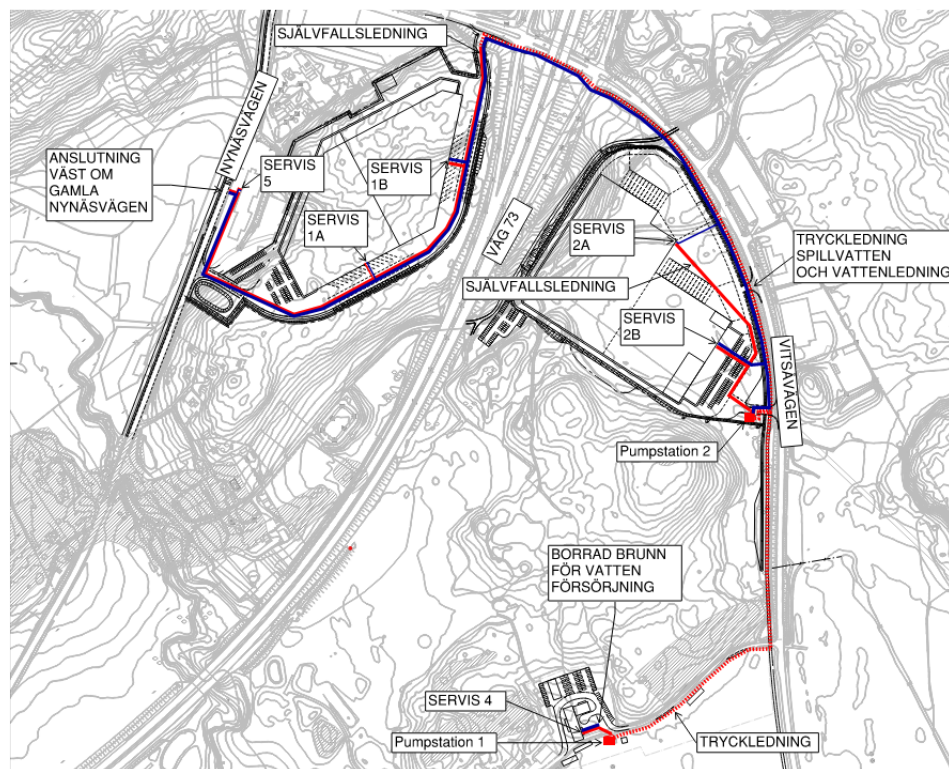
Bergpartierna inom Område 1 och 2 består i huvudsak av granitiska och gnejsiga bergarter som enligt okulär besiktning av skärningarna för väg 73 bedöms vara av god till mycket god kvalitet och utan risk för storskalig ras eller andra stabilitetsbrott om skärningarna ställs i lutning 5:1 eller flackare. Lokala svaghetszoner eller partier med löst berg, säkras mot ras genom bergbultning kompletterat med bergnät och/eller sprutbetong där så erfordras. Omfattningen av förstärkningsåtgärderna skall fastställas genom bergteknisk besiktning efter det att bergskärningar färdigställts men att exploateringsarbetena i övrigt ännu inte påbörjats.

Med ett förändrat klimat förväntas framför allt ökade nederbördsmängder vilket bland annat kan leda till stigande grundvattennivåer och tidvis ökade flöden i ytvattendrag, dagvattenledningar med mera. Dåligt dränerade lågpunkter i terrängen kan drabbas av översvämningar. Höga grundvattenstånd och översvämningar kan leda till ökande portryck i leran vilket generellt kan försämra stabiliteten i områden med lera. Då planområdet är mycket plant där det förekommer lerjordar uppkommer dock inte några förhöjda skredrisker eftersom de gynnsamma topografiska förutsättningarna inte förändras till följd av eventuellt ökade grundvattenstånd. Den höjning av marknivån som planeras inom planområdet förbättrar stabilitet och minskar skredrisken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna Haninge Fors 6:2 och 6:3 är idag anslutna till Fors reningsverk. Dessa ledningar behöver läggas om i och med utbyggnaden av detaljplanen för Skarplöt väster om Väg 563 (Nynäsvägen).



Figur 41. visar VA-ledningsnätet i anslutning till planområdet samt möjliga anslutningspunkter för att koppla ihop delområdena med varandra och med det kommunala VA-nätet. Delområdena visas schematiskt i figuren.

Planområdet ska delvis anslutas till det kommunala ledningsnätet för spill- och dricksvatten. Eftersom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp inte planeras att utökas kommer en anslutningspunkt vara vid den västra delen av planområdet, väster om väg 563 (Nynäsvägen). Inom planområdet kommer det att behövas dras enskilda VA-ledningar och bildas gemensamhetsanläggning för dessa för att försörja delområdena. För att göra samordningsvinster är ledningsdragningar planerade att synkas med utbyggnaden av planerad gång- och cykelväg längs Vitsåvägen. På så vis kan ledningarna läggas under kommande gc-väg.

Dimensioneringen av det interna ledningsnätet utgår från att golfområdet kan komma behöva anslutas till nätet i framtiden. Eftersom verksamhet är ospecificerad för område 1 och 2 har dimensioneringen av det interna ledningsnätet utgått från Svenskt vattens publikation P110 och P114 till beräkning med hjälp av ett specifikt flöde per antal hektar inom planområdet för spillvatten och dricksvatten. Det dimensionerande spillvattenflödet för planområdet 20,6 liter per sekund. Det dimensionerande vattenflödet för verksamheternas vattenförbrukning exklusivt släckvatten är beräknat till 6,5 liter per sekund. Ledningsdragningen mellan områdena innebär att det behövs en ledning under Väg 73 (Nynäsvägen), Ledningsförläggningstillstånd har givits av Trafikverket.

Behov finns av sprinklertankar och plats för sprinklertank finns i byggrätten för huvudbyggnad. Utredning av hur mycket släckvatten som kommer att behövas för att släcka en eventuell brand

behöver utredas ytterligare i bygglov utifrån vilken verksamhet som kommer bedrivas och hur mycket vatten som kan tas ut från det kommunala nätet. Utredning av hur använt släckvatten ska hanteras för att inte förorena Vitsån är också något som behöver hanteras i bygglov utifrån vilken verksamhet som kommer att finnas i området. Släckvattenförbrukningen för området är därmed 20 l/s, se framtagna VA-utredning (Sweco 2024). En möjlighet är även att använda dagvattendammarna för släckvatten.

För att kunna ansluta till Fors reningsverk behövs på grund av topografiska förutsättningar flera pumpstationer på flera ställen i planområdet. Det möjliggörs för en pumpstation vid e-området i område 2, i nordvästra delen av område 1 samt vid golfbanan, se *Plankarta*.

Område 4 (golfområdet) kommer att ha en enskild lösning för dricksvatten. En lokal borrhälsbrunn rekommenderas för vattenförsörjning. Spillvatten ansluts via privata ledningar till kommunens ledningsnät.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår lämplig dagvattenhantering utifrån kommunens riktlinjer. Dagvattensystemet som föreslås för utredningsområdet ska förhindra en ökad flödesbelastning på recipienten samtidigt som en tillräcklig rening erhålls.

Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås ske och renas i två steg, först genom lokala dagvattenanläggningar och sedan i en dagvattendamm. Dagvattenanläggningarna ska utformas för att avskilja föroreningar samt öka de estetiska och biologiska värdena.

Dagvattnet från planområdets trafikbärande ytor bör initialt ledas till lokala dagvattenanläggningar såsom krossdiken eller växtbäddar (med oljeavskiljande funktion om de tar emot dagvatten från större trafikbärande ytor) innan vidareledning till svackdiken. Inom planområdet och mellan delområdena leder svackdiken dagvattnet från takytor och från trafikbärande ytor (som redan har renats) till två dagvattendammar, en i område 1 och en i område 3, dessa dammar utgör det andra reningssteget.

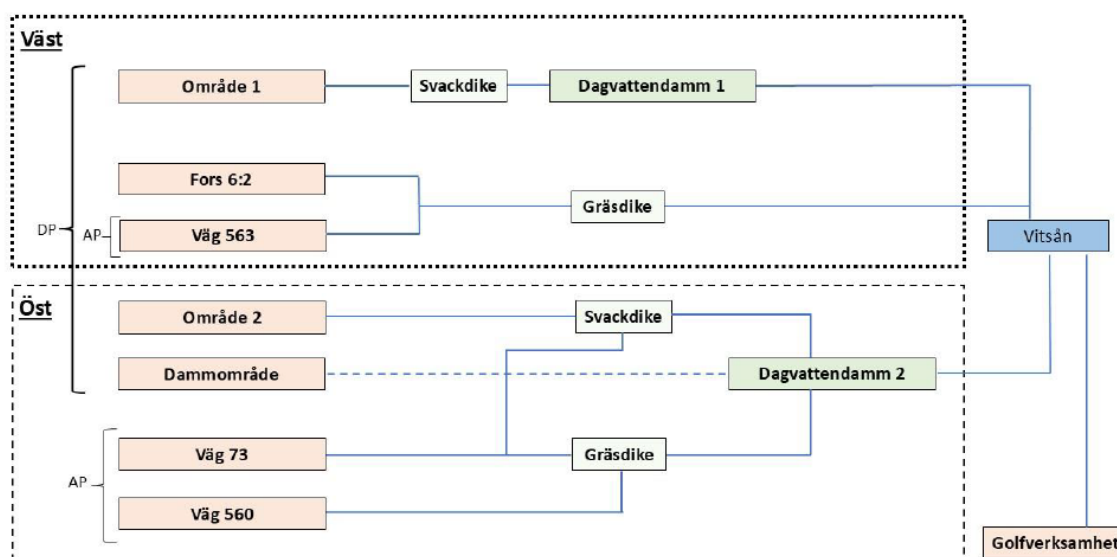
Generellt föreslås svackdikena anläggas med ett centralt krosstråk utan överliggande jordlager som fylls med makadam, det vill säga krossad och storlekssorterad sten utan nollfraktion. Detta för att underlätta infiltration av vatten, vilket medför mindre förekomst av stående vatten i ytan och bidrar till en ökad reningseffekt genom filtrering genom det porösa lagret. Svackdikena anläggs med öppen botten för att tillåta dagvattnet att infiltrera i den mån de naturliga jordlagren medger men eftersom den underliggande jorden har dåliga infiltrationsegenskaper behövs det även anläggas en dräneringsledning i botten för att säkerställa tömning. Föreslagna svackdiken anläggs sammanhängande längs parkeringsytor och hårdgjorda ytor och ska ha en generell strömningsriktning åt föreslagna dagvattendammar, vilket uppnås genom en svag lutning för att säkerställa en långsam flödeshastighet (max 1 m/s).

Inom område 1 och 3 finns ytor som är reserverade för dammar genom planbestämmelse **E₁**, dagvattendamm samt (**g₁**), gemensamhetsanläggning. E-områdenas ytor motsvarar ca 2500 kvadratmeter i område 1 och 18 000 kvadratmeter i område 3. Dammarerna bör anläggas med oljeavskiljande funktion och katastrofskydd. Dagvattendamm 1 har en tillgänglig reglerhöjd på 0,6 meter så behöver dammens area (där fördröjningen sker) vara 1060 kvadratmeter. Dagvattendammens permanenta vattenarea uppskattas till 591 kvadratmeter. Dammens totala ytanspråk uppskattas till cirka 1700 m².

Dagvattendamm 2 i område 3 omhändertar dagvatten från område 2, Väg 73 och Väg 560 och utgör ett andra reningssteg. Dagvattendamm 2 har även potentialen att anläggas på ett sätt som

gynnar biologisk mångfald i området. I område 3 har dagvattendamm dimensionerats med en tillgänglig reglerhöjd på 0,6 meter och fördröjningsvolym på 1229 m³. Dagvattendammens permanenta vattenarea uppskattas till 1100 kvadratmeter. Dammen i område 3 föreslås gestaltas med våtmarksväxter vid dammens kant, där lösta föroreningar och ämnen kan avskiljas mer effektivt, samtidigt som de estetiska och biologiska värdena ökar med växter i dammen.

För de delområden som ska anslutas till dagvattendammarna finns två villkor för startbesked. För område 1 gäller: Startbesked får inte ges för byggnation förrän dagvattenanläggning med en fördröjningsvolym på minst 636 kubikmeter³ har kommit till stånd (**a₃**). För område 2 gäller: Startbesked får inte ges för byggnation förrän dagvattenanläggning med en fördröjningsvolym på minst 1229 kubikmeter har kommit till stånd (**a₄**). Syftet med villkoren är att dagvattenanläggningarna ska vara utbyggda innan någon exploatering sker. Eftersom planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten behöver dagvattenlösningar säkerställas på privat fastighet.



Figur 42. Principer för dagvattenhantering, bild från dagvattenutredningen, Structor 2024.

Dagvattnet planeras därefter användas för bevattning av golfbanan vilket ytterligare bidrar till rening innan dagvattnet når Vitsån. En alternativ hantering av dagvatten kan vara att i tankar samla dagvatten för att använda exempelvis till toalettspolning. Dagvattenutredningen visar på ett sätt att lösa dagvattenavrinningen. Växtbeklädda tak kan vara ett alternativ på delar av taken för att skapa en hållbar dagvattenhantering.

Den större dagvattendammen (damm 2) kan med fördel anläggas med en fördamm som har en oljeavskiljande funktion och som kan sedimentera de grövsta partiklarna. Dammen kan också ha en våtmarksdel och dessutom dimensioneras med flacka slänter som ökar kapaciteten att fördröja skyfall. Privata ledningar behöver dras mellan områdena för att kunna avrinna till den sydöstra dammen (damm 2). Ledningsärendet har därför skickats in till Trafikverket.

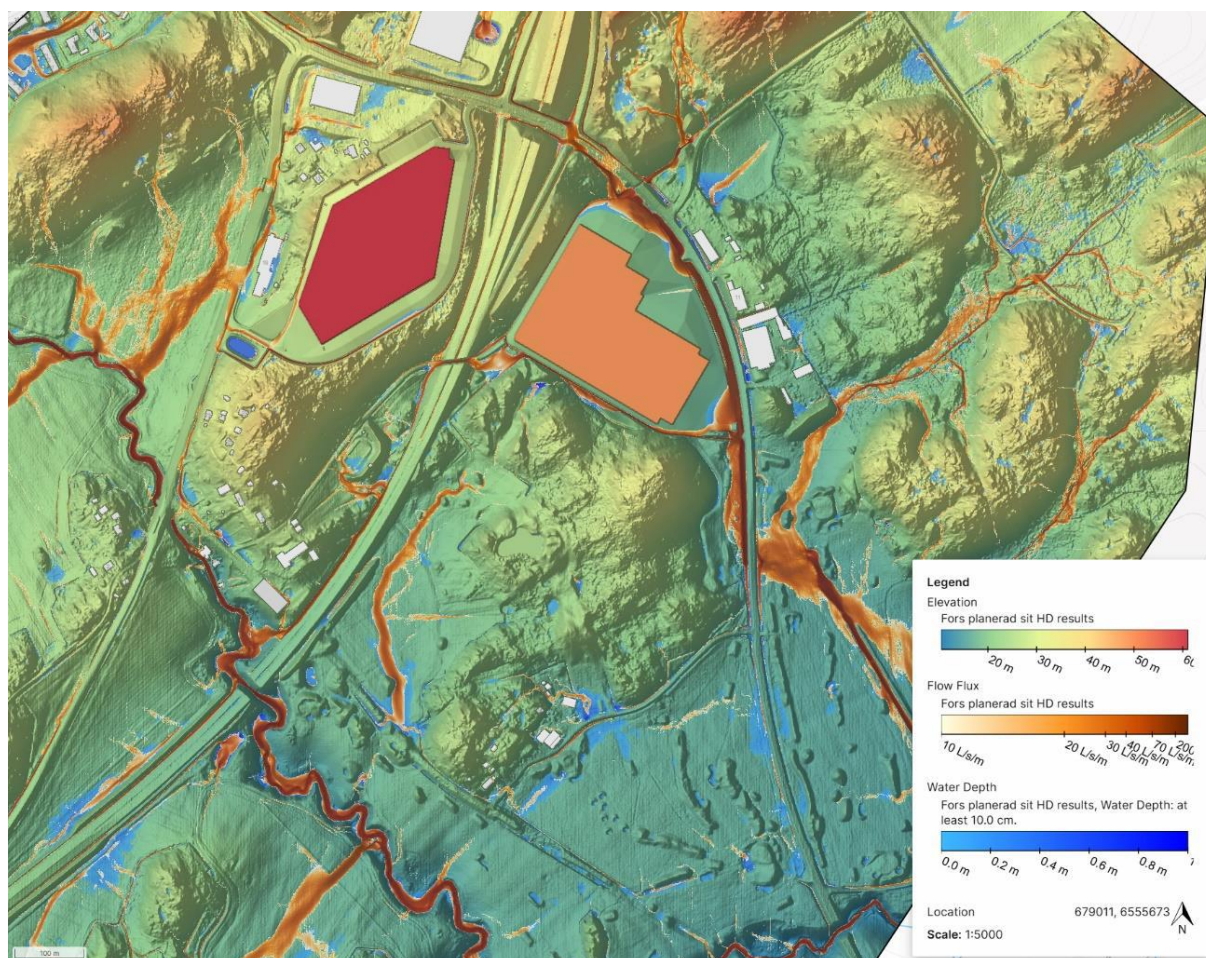
I befintlig situation renas och fördröjs dagvatten från Väg 73 i en infiltrationsyta i område 2. Eftersom området avses att få en förändrad markanvändning har dagvattenutredningen tagit hänsyn till att det vattnet behöver infiltreras och renas inom en annan yta. Dagvattenutredningen visar att svackdikena med tillhörande damm i område 3 har tillräcklig kapacitet för att rena dagvattnet från Väg 73.

Inom område 4 förslås att dagvattnet renas och fördröjs i lokala dagvattenanläggningar inom området. Dagvatten från tak kan fördröjas genom gröna tak eller med regnbäddar och stenkistor nära fasader. Det viktigaste inom golfverksamheten är att rena dagvatten från parkering och vägar. Detta kan göras med krossdiken. Den totala fördröjningsvolymen för Golfverksamheten bör uppgå till 142 m³.

Med föreslagna dagvattenåtgärder visar beräkningarna på en övergripande minskning av föroreningsutsläppet på årsbasis, för alla ämnen. För kväve visar beräkningarna att utsläppet indikerar att vara ungefär på samma nivå som i befintlig situation. Om planerade dagvattenanläggningar bedöms bli anmälningspliktig vattenverksamhet ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Skyfall

Till granskning har en skyfallsanalys tagits fram. Det föreslagna dagvattensystemet inom planområdet kommer även utgöra transportvägar för dagvatten till recipienten vid skyfall. Detta eftersom placeringen av dagvattenlösningarna gör att skada kan undvikas på byggnader vid eventuell översvämning. Resultatet från analysen visar att vattnet rinner enligt den tänkta principen via ytliga avrinningsvägar från det exploaterade området mot planerade diken och vidare mot båda dammarna. I område 2 där det i befintlig situation går stora flödesstråk tvärs över området, har ersatts av diken i utkanten av området där flödet i stället koncentreras. Inget vatten riskerar att nå upp till planerad byggnad och översvämningsrisken ökar inte nedströms eller uppströms (Structor 2024). Se bilaga 2 *Situationsplan* för planerad höjdsättning av mark.



Figur 43. Skyfallskartering vid ett genomfört planförslag, bild från dagvattenutredningen, Structor 2024

El

Vattenfall Eldistribution har elledningar på området norr och strax söder om Väg 73 (Nynäsvägen) (betjänar bland annat Trafikverkets anläggning) som troligen kommer behöva flyttas vid genomförande av detaljplanen. Nätstationer är förlagda strax söder om planområdet, längs Väg 560 (Vitsåvägen), samt norr om planområdet, i området Kyrkvreten. För att kunna försörja verksamheterna med el föreslås fyra nya nätstationer vilka markeras i plankartan med E-områden. E-områdena är placerade så långt det är möjligt nära infarterna till delområdena för att de ska ha god tillgänglighet för drift och underhåll. Storleken på e-områdena bör vara 10x10 meter och ett avstånd till närmaste byggnad ska hållas till minst 5 meter från nätstation enligt bedömning av Vattenfall Eldistribution AB. Eventuell framtida laddning av elfordon kan påverka behovet av antalet elnätstationer. Bedömningen är att fyra nätstationer är tillräckligt för försörjning av laddplatser för elfordon inom aktuellt planområde. Exakt storlek och omfattning på e-områden bör utredas vidare till granskning när ett behov av laddplatser är fastställt.

Energi

Respektive verksamhet kommer att ansvara för sin uppvärmning och anslutning till elnätet. E-områdena är placerade nära infarterna till delområdena för att de ska ha god tillgänglighet för drift och underhåll.

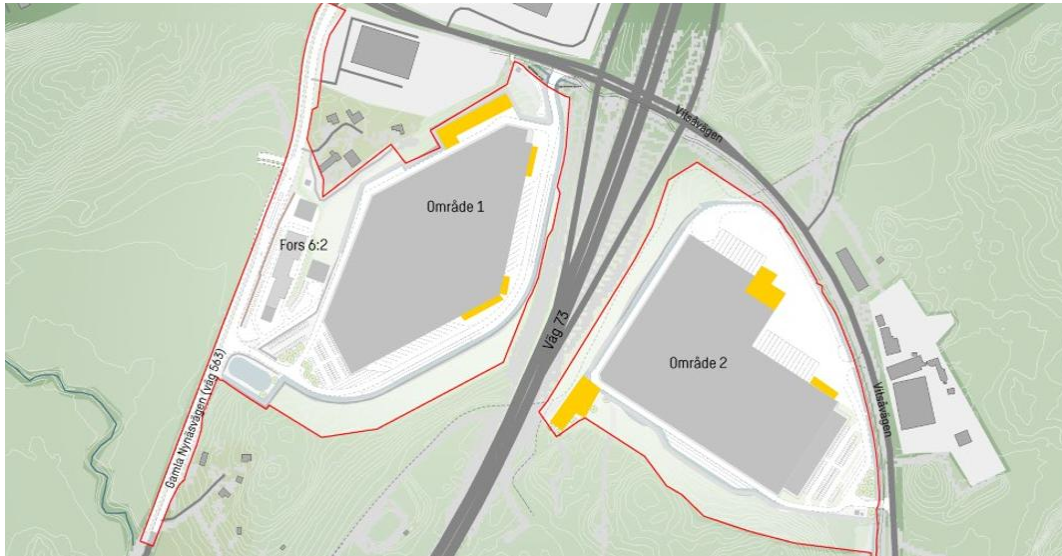
Inom plankartan finns det ytor för gemensamhetsanläggningar, syftet med gemensamhetsanläggningarna är de ska underlätta för att elledningar, dagvatten, avlopp- och dricksvattenanläggningar ska kunna ledas mellan och knyta ihop de olika delområdena i planen. Detta kräver dock ett godkännande från andra fastighetsägare, bland annat Trafikverket. En förutsättning är alltså att en överenskommelse är gjord mellan Trafikverket och övriga fastighetsägare till antagande av detaljplanen. Elförsörjningen kan också lösas genom fastighetsägarens leveransavtal med nätägaren. Inom område 4 (golfverksamheten) behöver inga gemensamma ledningar passera.

Avfall

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2021. I planprocesser ska kommunen, byggherrar och arkitekter bidra till att planera för att det ska finnas plats att kunna lämna grovavfall och återbruksmaterial. Det sker genom att säkerställa att det finns ytor och utrymmen för avfallssortering inom byggnader och på fastigheter samt för insamling, transport och behandling av det avfall som uppstår hos hushåll och verksamheter.

I detta fall avses avfallet hanteras och sorteras i miljöhus i marknivå för fastigheten Fors 6:2 och för golfanläggningen. Dessa placeras med god tillgänglighet för lastbilar. Placering undviks vid huvudentréer.

För de större verksamheterna i område 1 och 2 kan det komma att behövas containrar för avfall för exempelvis emballage beroende på vilken typ av verksamhet som hamnar här. Serveringen i golfanläggningen och eventuella personalkök i verksamhetsområdena behöver även fettavskiljare. De rödmarkerade ytorna som presenteras i figur 44 är ytor för ställplatser och kan användas för uppställning av eventuella containrar. Ställplatserna står på korsmark vilket möjliggör uppställning av containrar.



Figur 44. Gulmarkerade ytor visar exempel på möjliga platser för placering av containrar för avfall från verksamheterna i område 1 och 2.

Övriga ledningar

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2019-02-18, 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. Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Haninge kommun har vid undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken kommit fram till att genomförandet av rubricerad detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) genomfördes (2020-09-25).

Kommunen har även genomfört avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för att fastställa miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad. I samrådet lyfte kommunen fram följande identifierade miljöaspekter som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och som ska hanteras inom ramen för MKB:n:

- Påverkan på recipient
- Påverkan på artförekomst skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen
- Påverkan på naturvärden
- Påverkan på riksintressen (friluftsliv, kulturmiljö, högexploaterad kust samt totalförsvaret)
- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på kulturmiljö

Då det liggande planförslaget, vid den tiden, hade stor påverkan på både natur- och kulturvärden togs beslut om att minska detaljplaneområdets och exploaterings omfattning. För det nu aktuella planområdet har en miljökonsekvensbeskrivning, som beskriver planförslagets påverkan på miljön, tagits fram. Miljökonsekvensbeskrivningen bifogas planhandlingarna som ett eget dokument men sammanfattas nedan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Samlad bedömning

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att belysa de miljöaspekter som inom ramen för miljöbedömningen bedömdes kunna leda till betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen. De miljöaspekter som fortsatt har bedömts innebära risk för betydande miljöpåverkan, och som därmed behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen, är biologisk mångfald och artskydd, vattenkvalitet, kulturmiljö och landskapsbild samt riksintressen. Nedan följer en samlad bedömning av de huvudsakliga konsekvenserna för respektive aspektområde.

Naturmiljö: Biologisk mångfald och artskydd

Planområdet har anpassats och minskat sedan inventeringarna av naturvärden och arter gjordes för att bättre anpassas till naturmiljön och dess värden. Plangränserna vid delområde 1 och 2 har dragits in så att det totala området som tas i anspråk är mindre än tidigare. Det innebär bland annat att skyddsvärda träd i södra delen av delområde 1 sparas och att groddjursdammen i delområde 2 skyddas. Det innebär även att inga naturvärdesobjekt påverkas och att planområdet till största delen håller sig utanför utpekade viktiga habitat för fladdermöss och grod- och kräldjur. De naturvärdesobjekt som finns inom planområdet inom delområde 3 skyddas från exploatering genom planbestämmelser på plankartan, i form av golfbana och mark som inte får bebyggas. Planbestämmelser för mark som inte får förses med byggnad och vegetationsmiljö som ska bevaras ämnar även att skydda viss övrig natur inom planområdet.

Enligt artskyddsutredningen saknar planområdet förutsättningar för övriga fridlysta insekter, eller för någon av de spindlar, blötdjur, mossor, lavar, svampar eller alger som är fridlysta att förekomma inom de aktuella planområdena. Swecos bedömning avseende fågelfaunan är att de störningar som den planerade verksamheten innebär på enskilda häckningar inte kommer att påverka bevarandestatus eller den kontinuerliga ekologiska funktionen för någon av arterna.

Planförslaget innebär att skog kommer att avverkas i områdena direkt väster och öster om väg 73. Skogarna i dessa områden utgörs av produktionsskog som mestadels har relativt låga naturvärden, men med viss förekomst av värdeelement som äldre tall och död ved samt naturvårdsarter som talticka och dropptaggsvamp. Den biologiska mångfalden inom området försämras något i och med genomförandet av detaljplanen men begränsas av flera åtgärder i detaljplanen. Nya dammar har dessutom grävts sydväst om område 2 i enlighet med tidigare åtgärdsplan vilket bedöms förstärka naturvärden i området, se figur 6-7 i *Miljökonsekvensbeskrivning* (Sweco 2025) för placeringar. Med de skyddsåtgärder som presenteras i kapitel 9 i miljökonsekvensbeskrivningen (groddjurstaket, planbestämmelser om att befintlig vegetationsmiljö ska bevaras samt att skötselplaner för dammarna tas fram), bedöms arterna kunna fortleva i delar av planområdet. Den negativa påverkan som detaljplanens genomförande medför bedöms heller inte påverka någon av arternas bevarandestatus på varken lokal, regional eller nationell nivå.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen, och bevarandestatus för fåglar, grod- och kräldjur och fladdermöss bedöms uppfyllas på lokal, regional och nationell nivå. Bedömningen för biologisk mångfald och artskydd är att genomförandet av detaljplanen med föreslagna åtgärder, resulterar i små negativa konsekvenser.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms leda till ökad andel hårdgjorda ytor och ökad trafikmängd som bidrar till ett högre dagvattenflöde samt utsläpp av föroreningar jämfört med nuläget. Dagvattendammar

säkerställs i plankartan för att minska föroreningsbelastningen. Samtliga ämnen förutom olja bedöms minska med föreslagna dagvattenåtgärder. I denna beräkning har det dock inte modellerats för att oljeavskiljare används. Oljeavskiljare är ett tekniskt egenskapskrav som inte kan regleras i en detaljplan. Med oljeavskiljare bedöms inget utsläpp av olja ske till recipienten. Planförslaget bedöms därmed inte påverka ytvattenförekomsternas möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget innebära oförändrade konsekvenser.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdets delområden 2, 3 och 4 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Österhaningebygden (AB 19) som tar fasta på dalgångsbygdens långa bosättningskontinuitet samt storgårdssdrift, byar och utflyttade gårdar. Planområdet är beläget i riksintresseområdets utkant, i nära anslutning till Väg 73, vilket innebär att Österhaningebygdens centrala delar inom riksintresset inte påverkas av föreslagen exploatering. Området som berörs är en del av ett större sammantaget odlingslandskap som yttrar sig i öppna landskapsrum med långa siktlinjer och vida utblickar samt många fornlämningar. Olika delar av planområdet har dock olika känslighetsgrad och påverkan sker i olika omfattning inom de olika delområdena som planförslaget utgör. Störst påverkan sker i delområde 1 (utanför riksintresset) och i delområde 2 där bland annat de kulturhistoriska värdena och landskapsbilden påverkas och läsbarheten försvagas, medan delområde 3 blir fritt från bebyggelse. För delområde 4 bedöms begränsad påverkan ske på de kulturhistoriska värdena genom att läsbarheten av närliggande fornlämningar försvåras.

Fors Gård ligger sydväst om planområdets delområde 1 och ingår inte i riksintresset men ingår i området *Vitså-Nödesta* som i kommunens kulturmiljöprogram är utpekad som särskilt värdefull kulturhistorisk miljö. Fors Gård är känslig för förändringar i närområdet som visuellt inverkar på karaktären av äldre agrar bymiljö. Exploateringen i område 1 innebär därmed att det kulturhistoriska sambandet kring Fors Gård försvagas och dess kontext blir svårtolkad eftersom gårdens sammanhang i landskapet blir otydligare då stor avverkning av träd planeras ske på den närliggande skogsbeklädda höjden. En cirka 35 meter bred buffertzona med naturmark från bergsskärning till planområdesgräns sparas i detaljplanen för att begränsa påverkan på gårdsanläggningen men gården och dess närmiljö bedöms ändå påverkas.

Planområdet har under processen att ta fram ett planförslag minskats för att anpassa exploateringen bättre till omgivande natur- och kulturmiljö samt landskapsbild. Huvudprincipen för planen är att bebyggelsen och verksamhetsområdet, trots sin yta, ska ha så liten visuell påverkan på omgivande landskap som möjligt och anpassas till topografin, viktiga siktlinjer och befintlig bebyggelse. Detta styrs i plankartan genom placering av byggnader med prick- och korsmark samt flertalet utformningsbestämmelser. För att skydda omgivande natur och topografi har även gröna buffertzoner intill verksamhetsområdena tagits med i planområdet där markens höjd inte får ändras och där befintlig vegetationsmiljö ska bevaras.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära måttliga negativa konsekvenser avseende kulturmiljö. Den föreslagna detaljplanen innebär att det kommer bli svårare att uppleva och förstå det historiska odlingslandskapet inom riksintresset, vilket innebär att riksintresset för kulturmiljö delvis försvagas. Anpassningar av planområdet har dock genomförts för att minska risken för påtaglig skada och området närmast trafikplats Fors bedöms ha viss tålighet sett till att platsen redan är ianspråktagen av bebyggelse. Den kulturhistoriska läsbarheten av landskapet bedöms minska lokalt vid väg 73 av detaljplanen men bedöms inte ha en större påverkan på landskapet i

Österhaningebygden. Sammanfattningsvis bedöms riksintresset försvagas i viss mån lokalt men möjligheten att förstå riksintressets helhet och sammanhang kvarstår.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte innebära risk att riksintresse för kommunikationer och totalförsvaret påverkas negativt. För riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust kan det inte uteslutas risk för negativ påverkan på riksintresset eftersom landskapets karaktär och upplevelsevärden, inklusive jordbruks- och betesmarker, delvis kommer att förändras. Eftersom det finns risk för måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön går det inte att utesluta en risk att riksintresset i viss mån försvagas i sin helhet. Anpassningar av planförslaget har dock gjorts för att minska risken.

Jordbruksmark

I delområde 2 och en liten del av delområde 4, tas golfbana, som tidigare varit jordbruksmark, i anspråk för exploatering. Detta innebär en irreversibel förlust av potentiell jordbruksmark då ytan bebyggs. Teoretiskt skulle planområdets befintliga delar som används för golfbana kunna återställas till tidigare brukningsvärd jordbruksmark och nyttjas för livsmedelsproduktion, varpå bedömningen blir att exploateringen innebär en negativ påverkan på en potentiell framtida åkermark. Möjligheten för återställning är dock beroende av hur marken har behandlats, hur jordmån och dränering förändrats och hur mycket sand- och jordmassor som tillförts i samband med anläggningen av golfbanorna.

Det är okänt om det är rimligt att återställa marken till jordbruksmark. Planförslaget bedöms dock inte stå i konflikt med 3 kap. 4 § miljöbalken (som anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk). Detta då exploateringen är liten och den mark som tas i anspråk inte har brukats på länge. Bedömning har gjorts att detaljplanen med det strategiska läget för verksamheter nära väg 73 (Nynäsvägen) i detta fall väger tyngre än återställning av potentiell brukbar jordbruksmark. Det finns en framtagna lokaliseringsutredning som tydliggör detta ställningstagande (Haninge kommun, 2024).

Kumulativa effekter

Kumulativa effekter uppstår när flera olika effekter samverkar med varandra. Det kan vara olika slags effekter från en och samma källa eller effekter från olika källor som samverkar. Vid identifiering och bedömning av kumulativa effekter ska både tidigare, pågående och planerade åtgärder vägas in i bedömningen. När det kommer till analys av kumulativa effekter för kulturmiljö bedöms att viss kumulation kan uppstå i samband med att hela landskapsrummet vid Fors trafikplats omvandlas till ett verksamhetsområde. Området är redan påverkat av befintliga verksamheter, och genom planförslaget kommer den naturliga topografin och vegetationen inte längre att vara de dominerande karaktärsdragen. Kommunens och WSPs bedömning är dock att den del av landskapet som påverkas kumulativt inte utgör en betydande del av riksintresset för kulturmiljövård. Den kumulativa påverkan bedöms vara acceptabel, eftersom ingen omfattande förändring av det större landskapsområdet Österhaningebygden, som är centralt för riksintresset, planeras eller förväntas. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen för bedömning av kumulativa effekter kopplat till detaljplanen och dess närmiljö.

SOCIALA KONSEKVENSER

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några avgörande negativa konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Att ridstigen dras om från ridverksamheten vid Fors Gård innebär en påverkan för de som rider längs med befintlig ridstig norrut. Den nya sträckningen placeras mellan område 2 och Väg 73 längs med en bergsskäring vilket innebär att upplevelsen av natur- och kulturlandskapet kommer att påverkas längs denna sträcka.

Golfverksamheten som social mötesplats kommer inte att påverkas av detaljplanen eftersom den flyttas från område 2 till område 4. I den nya golfanläggningen kommer initialt samma verksamhetsutbud erbjudas som idag och på sikt tillkommer även utökad utbud och service.

På grund av det relativt få antalet boende i förhållande till ytan inom planområdet bedöms inte en social konsekvensbeskrivning vara motiverad i detta fall. Nedan listas potentiella konsekvenser av detaljplanen för närboende.

Konsekvenser för närboende

- Mer trafik på Väg 563 (Nynäsvägen). Separat gång- och cykelbana planeras att anläggas.
- Buller från verksamheter minimeras genom nivåskillnader och planbestämmelser som reglerar placering av lastportar samt att bullerskärm planeras uppföras längs väg 563 (Nynäsvägen).
- Mer personbilstrafik på vägen som leder fram till fastigheten Fors 6:10, Fors 6:11 och Fors 6:12 (område 4), främst anställda och besökare till golfverksamheten.
- Sprängning under byggtiden.
- Ett eventuellt anläggande av en dagvattendamm norr om fastigheten Fors 1:2 och förbättring av sikt vid utfarten från Fors 6:2 kan innebära att vegetation tas ned och berg sprängs bort så att dagens avskärmning mot Fors 6:2 blir mindre.
- Ny bebyggelse uppförs på norra delen av Fors 6:2 som idag nyttjas som parkering.
- Ridstigen under Väg 73 (Nynäsvägen) från Fors gård norr ut mot Väg 560 (Vitsåvägen) får en annan sträckning, blir brantare och hamnar närmare motorvägen.

Konsekvenser för barn och unga

Eftersom det varken finns förskolor, skolor eller fritidsgårdar inom planområdet samt endast ett fåtal bostäder i närheten bedöms planen inte medföra några negativa konsekvenser för barns möjlighet till naturlek och rekreation. Både golfverksamheten och hundträningsverksamheten kan fortgå även efter utbyggd detaljplan. Även om ett utbyggt verksamhetsområde i ridverksamhetens närhet kommer att påverka upplevelsen av landskapet utgör detaljplanen i sig inget hinder för att verksamheten ska kunna fortgå som vanligt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Alla fastigheter inom planområdet får ett ökat värde i och med utökade möjligheter för exploatering, främst för verksamheter med huvudsaklig inriktning på lager och logistik, vilket även innebär ett tillskott till arbetstillfällen för cirka 400 personer och cirka 170 besökare.

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, men ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med privata ledningar till område 1 och 2. Kommunens verksamhetsområde utökas dock inte. Samtliga kostnader för utbyggnad av infrastruktur inom planområdet samt nödvändig uppdimensionering av befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som beror av denna detaljplans genomförande och eventuell nya

pumpstationer bekostas av exploatören. Kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas till skälig del av exploatören. Detaljplanen innebär något högre kostnader för gatuunderhåll, då den innehåller en liten del allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:4	Z ₂ Lager, logistik, verkstad, service och partihandel	Plankartan reglerar inte någon fastighetsindelning. En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen lager, logistik, verkstad, service och/eller partihandel. Rättighet som berörs kan komma att behöva ändras.	Planområdets område 1. 1 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₂ Tekniska anläggningar	Ny fastighet kan avstyckas för ändamålet teknisk anläggning, alternativt utgöra en del av Årsta 1:4 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:4.	Planområdets område 1. 2 i figur 45 Fastighetskonsekvenser. Inom ytan finns anläggningar för mobiltelefoni/industriellhet på ofri grund
	E ₁ Dagvattendamm	Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:4 samt Fors 6:2 eller ingå i ny fastighet som avstyckas.	Planområdets område 1. 3 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
Årsta 1:4	R ₁ Golfbana E ₁ Dagvattendamm	Dagvattendamm inom området bör bilda ny gemensamhetsanläggning. Delägare i gemensamhetsanläggningen bör bli de fastigheter som nyttjar dammen för dagvattenhantering. Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:4 alt bildas ny fastighet tillsammans med område 14 från Årsta 1:96, men kan även bilda en egen fastighet.	Planområdets område 3. 16 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:96	Z ₂ Lager, logistik, verkstad, service och partihandel	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen lager, logistik, verkstad, service och/eller partihandel.	Planområdets område 2. 10 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₂ Tekniska anläggningar	Ny fastighet kan avstyckas för ändamålet teknisk anläggning, alternativt utgöra en del av Årsta 1:96 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:96. Planbestämmelsen och anläggning där inom kan även läggas till grund för ansökan om ledningsrätt eller upplåtas med servitut.	Planområdets område 2. 11 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₂ Tekniska anläggningar	Ny fastighet kan avstyckas för ändamålet teknisk anläggning, alternativt utgöra en del av Årsta 1:96 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:96. Planbestämmelsen och anläggning där inom kan även läggas till grund för ansökan om ledningsrätt eller upplåtas med servitut.	Planområdets område 4. 12 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	R ₁ Golfbana E ₁ Dagvattendamm	Dagvattendamm inom området bör ingå i ny gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:96 alt bildas ny fastighet.	Planområdets område 3. 15 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.

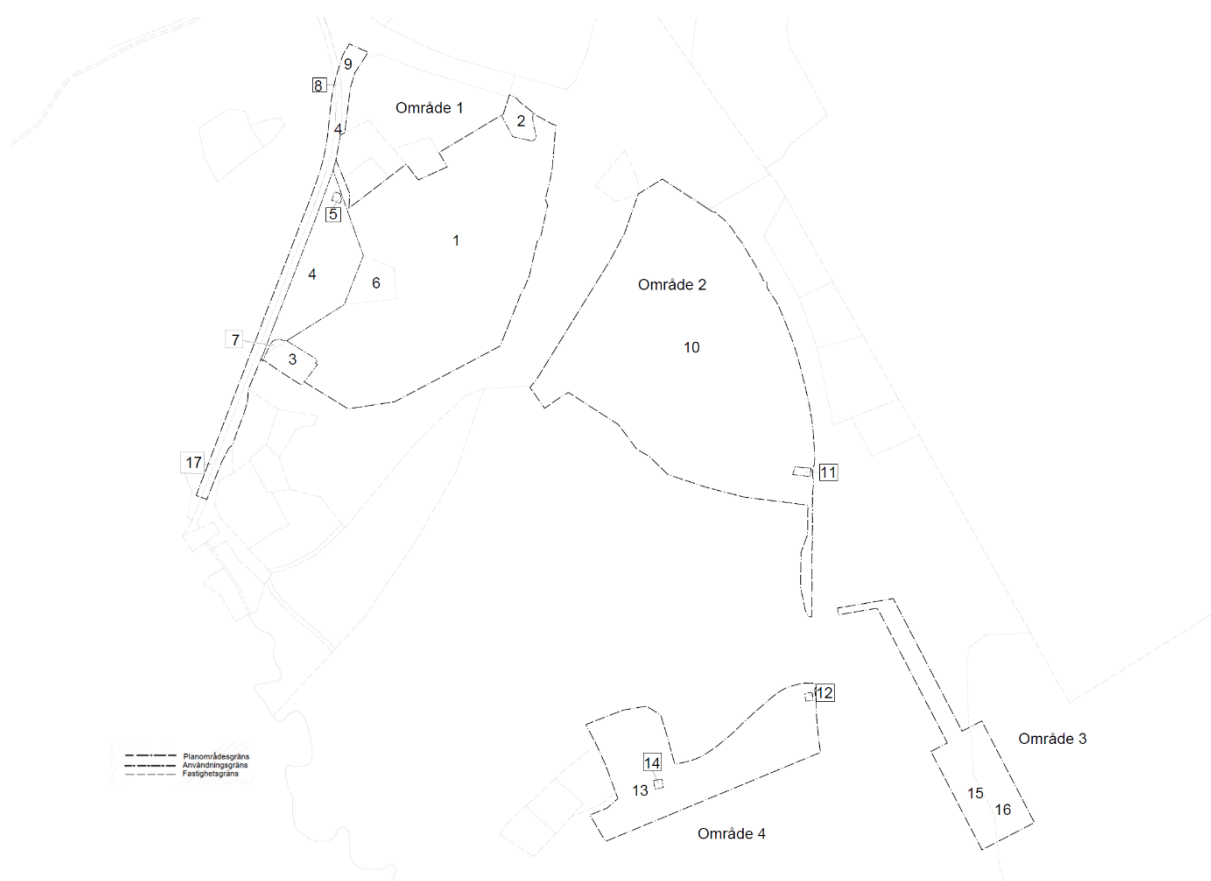
Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:96	R ₂ Sport och idrott	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen sport och idrott.	Planområdets område 4. 13 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₃ Pumpstation	Ny fastighet kan avstyckas för ändamålet teknisk anläggning, alternativt utgöra en del av Årsta 1:96 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:96. Planbestämmelsen och anläggning där inom kan även läggas till grund för ansökan om ledningsrätt eller upplåtas med servitut.	Planområdets område 4. 14 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
Fors 6:2	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service.	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen Lager och logistik, verkstad, service.	Planområdets område 1. 4 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₂ Tekniska anläggningar	Ny fastighet kan avstyckas för ändamålet teknisk anläggning, alternativt utgöra en del av Fors 6:2 eller ny fastighet som avstyckas från Fors 6:2. Planbestämmelsen och anläggning där inom kan även läggas till grund för ansökan om ledningsrätt.	Planområdets område 1. 5 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
	E ₁ dagvattendamm	Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:4 eller ingå i ny fastighet som avstyckas från Årsta Fors 6:2	Planområdets område 1. 7 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Fors 6:3	Z ₂ Lager, logistik, verkstad, service och partihandel	Hela ytan kan överföras genom fastighetsreglering till Årsta 1:4 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:4.	Planområdets område 1. 6 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
Fors 8:4	VÄG Väg	Kommunen har i egenskap av huvudman för allmän plats rätt att lösa in marken och motsvarande är kommunen skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det. I båda fallen överförs hela området lämpligen genom fastighetsreglering till fastighet ägd av kommunen.	Planområdets område 1. 17 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
Fors s:1	VÄG Väg	Kommunen har i egenskap av huvudman för allmän plats rätt att lösa in marken och även skyldighet att förvärva marken om fastighetsägare begär det. Hela området överförs lämpligen genom fastighetsreglering till Årsta 1:74 eller annan lämplig kommunalt ägd fastighet.	Planområdets område 1. 4 i figur 45 Fastighetskonsekvenser. Ändamål marksamfällighet: Landsväg Deläggande fastigheter: Fors 2:2, Fors 2:3, Fors 5:9, Årsta 1:4, Västerhaninge-Berga 7:8, Fors skifteslag
Årsta 1:74	VÄG Väg	Fastigheten är kommunalt ägd och kan slås ihop med före detta Fors S:1	Planområdets område 1. 9 i figur 45 Fastighetskonsekvenser.
Nödesta 8:235	VÄG Väg	Fastigheten är kommunal ägd och kan slås ihop med före detta Fors S:1	Planområdets område 1. 8 i figur 45 Fastighetskonsekvenser

Konsekvenser för rättigheter och servitut

BESKRIVNING	Fastighet	Markanvändning	Konsekvens
Beteckning: 0136-86/29.1 Typ: Servitut Ändamål: VÄG	Årsta 1:4	Z ₂ Lager, logistik, verkstad, service och partihandel	Inom ytan som är belastad med servitut 0136-86/29.1, utfart till förmån för Årsta 1:41, kan bildas gemensamhetsanläggning för de fastigheter som behöver nyttja den som utfart till allmän plats. Ytan kan fortsatt höra till Årsta 1:4 eller följa med markområde som eventuellt fastighetsregleras till annan fastighet eller avstyckas till ny fastighet.
Årsta GA:5	Årsta 1:96	R ₂ Sport och idrott	Ytan som belastas av gemensamhetsanläggningen Årsta ga:5 behöver omprövas eftersom utbredningen av vägen kommer ändras. Gemensamhetsanläggningen kommer fortsatt belasta Årsta 1:96 eller följa med markområde som eventuellt fastighetsregleras till annan fastighet eller avstyckas till ny fastighet.
Beteckning: 0136-82/48.3 Typ: Servitut Ändamål: VÄG	Årsta 1:96	Z ₂ Lager, logistik, verkstad, service och partihandel	Servitutet ska upphävas. Exploatör kan ansöka om att upphäva servitutet.
Beteckning: 01-VÄS-798.1 Typ: Servitut Ändamål: SERVITUT	Fors 6:2	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service.	Servitutet ska upphävas. Exploatör kan ansöka om att upphäva servitutet i samband med att Fors 6:3 ska överföras till Årsta 1:4 eller annan ny avstyckad fastighet.

Beteckning: 01-VÄS-861.1 Typ: Servitut Ändamål: Vattentäkt	Fors 6:2	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service.	Servitutet kan upphävas. Exploatör kan ansöka om att upphäva servitutet i samband med att Fors 6:3 ska överföras till Årsta 1:4 eller annan ny avstyckad fastighet.
---	----------	---	--



Figur 45. Visar ytor redovisade i tabell för fastighetskonsekvenser ovan.

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

Planering	
Plansamråd	3:e kvartalet 2023
Granskning	1:a kvartalet 2025
Antagande av detaljplan	2:a kvartalet 2025
Detaljplan laga kraft	3:e kvartalet 2025
Genomförande	
Utbyggnad av VA inom planområdet	Påbörjas när planen vunnit laga kraft

Utbyggnad, etappindelning

Om antagande av detaljplanen sker under kvartal 2 2025 och inte överklagas uppskattas detaljplanen vinna laga kraft någon gång under sensommaren 2025. Därefter kan utbyggnad av området påbörjas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Den del som utgör allmän platsmark i planen är en del av Väg 563 (Nynäsvägen) där det behöver göras åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet för busshållplatsen samt för cyklister. Kommunen är huvudman för allmän plats (väg) inom planområdet och ansvarar därmed för utförande, drift och underhåll av denna. Exploatören ska bekosta delar av allmän plats genom exploateringsbidrag. Kostnader regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet som tecknas inför antagande av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvarteretsmarken. Framtida ansvar för drift och underhåll av byggnader, ledningar och andra anläggningar inom kvarteretsmarken beror på fastighetsindelning och upplåtelseform.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde, men ska anslutas till ny anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp. Inom planområdet och mellan dess delområden kommer enskilda ledningar behöva anläggas för att förse alla delar med vatten och avlopp. Dragningen av de enskilda ledningarna kräver överenskommelser med andra fastighetsägare, däribland Trafikverket. För ägande och förvaltning av de enskilda ledningarna ska det bildas en gemensamhetsanläggning genom lantmäteribeslut.

Dagvattenhantering

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde. Inom planområdet ska lokalt enskilt dagvattensystem bestående av exempelvis dagvattenbäddar, krossdiken, svackdiken och dagvattendammar anläggas för att förhindra en ökad flödesbelastning på recipienten samtidigt som tillräcklig rening erhålls. För ägande och förvaltning av den lokala dagvattenhanteringen ska det bildas en gemensamhetsanläggning genom lantmäteribeslut. För att i samband med byggnation inte riskera dränering av områden utanför planområdet behöver ett kontrollprogram för grundvattennivåerna upprättas och eventuellt tillstånd för vattenverksamhet ansökas om hos Länsstyrelsen.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel el inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploatören eller den som initierar åtgärden.

AVTAL

Alla frågor mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av detaljplanen regleras i genomförandeavtal (exploateringsavtal). Genomförandeavtalet som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören ska tecknas innan beslut om antagande av planförslaget. Avtalet ska innehålla tidplan och eventuella överenskommelser om rättigheter med mera. Vidare ska genomförandeavtalet också reglera ansvar och finansiering av utbyggnad av allmänna gator samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning samt upprättande, ändring eller upphävande av ledningsrätt eller servitut handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Haninge kommun. Ändring och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen. Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. En hel fastighet eller delar av en fastighet kan överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Under "Fastighetskonsekvenser" ovan beskrivs vilka åtgärder som behövs vid detaljplanens genomförande för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar, som betjänar de fastigheter som kan nybildas eller ombildas inom planområdet, kan gemensamhetsanläggningar inrättas. Gemensamhetsanläggningar kan exempelvis omfatta vatten- och avloppsledningar, dagvattenhantering, gator inom kvarteretsmark, parkeringar, avfallshantering och dylikt. Vid anläggningsförrättningen bestäms

gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och underhåll.

Rättigheter

Servitut är en rätt för en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att använda en väg eller anlägga en enskild ledning på en annan fastighet. Ledningsrätt är en rätt att använda någon annans mark för allmänt ledningsändamål. Inom planområdet finns dels rättigheter som kan behöva ändras eller upphävas då möjligheten att nyttja marken för det ändamål som rättigheten avser inte längre blir möjlig till följd av den nya detaljplanen, dels rättigheter som kan vara kvar i oförändrat läge då detaljplanen omfattar möjlighet i form av till exempel u-område för att låta rättigheten bestå. Det kan komma att behövas nya rättigheter för befintliga behov och konstruktioner samt nya rättigheter för nya behov, till exempel för utfarter för ny- eller ombildade fastigheter fram till allmän väg eller för ledningar fram till anslutningspunkt i enskilt eller allmänt nät.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen och utbyggnaden inom planområdet. Åtgärder på Väg 563 (Nynäsvägen) bekostas till skälig del av exploatören och regleras i avtal. Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp för att möjliggöra anslutning för planområdet 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. Fastighetsbildningsåtgärder som medför förrättningskostnader betalas exploatören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 84 månader från det datum 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

Elsa Stener	Planarkitekt och projektkoordinator
Fredrik Palm	Planarkitekt
Jakob Lundberg	Exploateringsingenjör
Magnus Ståhl	Trafikplanerare
Sanna Uimonen Robertson	Miljöplanerare
Christian Bascunan Alcaide	VA-ingenjör