

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

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande

2023-09-11

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

- *Fältprotokoll Grundvattenmätning Årsta 1:4* (2020) Sweco.
- *Geoteknik, PM Geoteknik*, Sweco, 2019-05-17, reviderad 2023-05-31
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)*, SWECO 2019-05-17, reviderad 2023-05-31
- *Utredning av geokemiska egenskaper inom del av fastigheten Årsta 1:4*, Haninge kommun, Svensk Ekologikonsult AB, 2020-08-06, reviderad 2023-01-12.
- *Risikanalyt, Årsta 1:4, Fors trafikplats*, underlag för detaljplanearbete, Brandskyddslaget, 2022-11-02
- *PM Trafikutredning Haninge Fors Park*, Sweco, 2023-01-09, reviderad 2023-07-13
- *Haninge Fors park Trafikanalys*, Sweco, 2022-06-28, reviderad 2023-07-13.
- *Haninge Fors park externbuller*, Sweco, 2022-12-21, reviderad 2023-07-14
- *Bedömning av påverkan på trafikbuller följande detaljplan av verksamhet kring trafikplats Fors i Haninge Kommun*, Sweco, 2023-06-07
- *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.
- *Naturvärdesinventering, Fors Golfbana – östra delen, Haninge kommun*, Ecogain, 2021-05-28, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Artskyddsutredning inför detaljplanering av del av fastigheterna Årsta 1:69 och 1:4, Haninge kommun*, Ecogain, 2019-11-13, reviderad 2021-09-10, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Fördjupad artinventering av grod- och kräldjur*, Ecogain, 2020-08-28, reviderad 2021-05-19, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Kompletterande inventering av groddjursdammar*, Naturfakta, 2020-06-04, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Risikobedömning för fladdermöss, inom detaljplan för del av Årsta 1:69 & del av Årsta1:4, Haninge kommun, Stockholms län*, Nils-Otto Nilsson, version 2021-01-29, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Inventering av fladdermöss, inom detaljplan för del av Årsta 1:69 & del av Årsta1:4, Haninge kommun, Stockholms län*, Nils-Otto Nilsson, version 2021-08-22, kompletterad med försättsblad, Sweco, 2023-05-31.
- *Arkeologisk utredning etapp 1, Hällristningar och gravar vid Fors*, Kraka kulturmiljö, rapport 2019:6
- *Arkeologisk utredning etapp 2, Boplatser vid Fors golfbana*, Kraka kulturmiljö AB, rapport 2020:7
- *Arkeologisk utredning område 3, Boplatser vid Hardansen*, Kraka kulturmiljö AB, rapport 2021:3
- *Fors Park: Volymstudie*, Sweco, 2022-05-12
- *Årsta 1:4 med flera "Fors verksamhetsområden"*, Kulturmiljöutredning, WSP 2022-01-14

- *Årsta 1:4 med flera "Fors verksamhetsområde", Konsekvensbedömning Kulturmiljö - bilaga till kulturmiljöutredning*, WSP, 2022-01-14, reviderad 2023-06-21
- *Dagvattenutredning Fors verksamhetsområde, Årsta 1:4, Västerhaninge*, Structor, 2023-08-08
- *Tekniskt PM VA-teknik, "Detaljplan för Fors verksamhetsområde, del av Årsta 1:4 med flera"*, Sweco, 2022-09-30, reviderad 2023-08-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	35
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	65
Miljökonsekvensbeskrivning.....	66
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	77
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	80

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen gav 2019-02-18 §37 Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan som möjliggör verksamhet inom del av Årsta 1:4. Detaljplaneområdet är ca 27 hektar och är beläget vid trafikplats Fors. Planområdet omfattar två större områden öster och väster om väg 73 (Nynäsvägen), en del av Väg 563 (Nynäsvägen), samt två områden öster och väster om Väg 560 (Vitsåvägen). Den totala byggnadsarean för ny bebyggelse inom planområdet blir ca 90 000 kvadratmeter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73 samt att möjliggöra ett mindre verksamhetsområde öster om Vitsåvägen (söder om befintligt verksamhetsområde), en utveckling och flytt av golfbaneverksamheten samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att 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 huvudsakligen följa översiktsplanen. Vid miljöbedömningen konstaterades att genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram. En sammanfattande bedömning av denna är att planförslaget bedöms ge små negativa konsekvenser för biologisk mångfald, artskydd och påverkan under byggtid. Aspekten vattenkvalitet bedöms kunna få små till måttliga negativa konsekvenser och kulturmiljö och landskapsbild bedöms kunna få måttliga till stora negativa konsekvenser. Planförslaget bedöms också innebära negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövärden samt risk för negativ påverkan på riksintressen för totalförsvaret, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Denna negativa påverkan har ställts i relation till det strategiska läget intill väg 73 som lämpar sig väl för transportintensiva verksamheter.

INLEDNING

BAKGRUND

Ansökan om planbesked inkom till kommunen 2017-06-13 för område 1 väster om väg 73. Ansökan kompletterades 2018-05-14 med en utökning av ansökningsområdet öster om väg 73. Kommunstyrelsen gav 2018-08-27 §175 ett positivt planbesked i syfte att utreda möjligheten att möjliggöra verksamheter i området.

Kommunstyrelsen gav 2019-02-18 §37 Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan som möjliggör verksamhet inom del av Årsta 1:4.

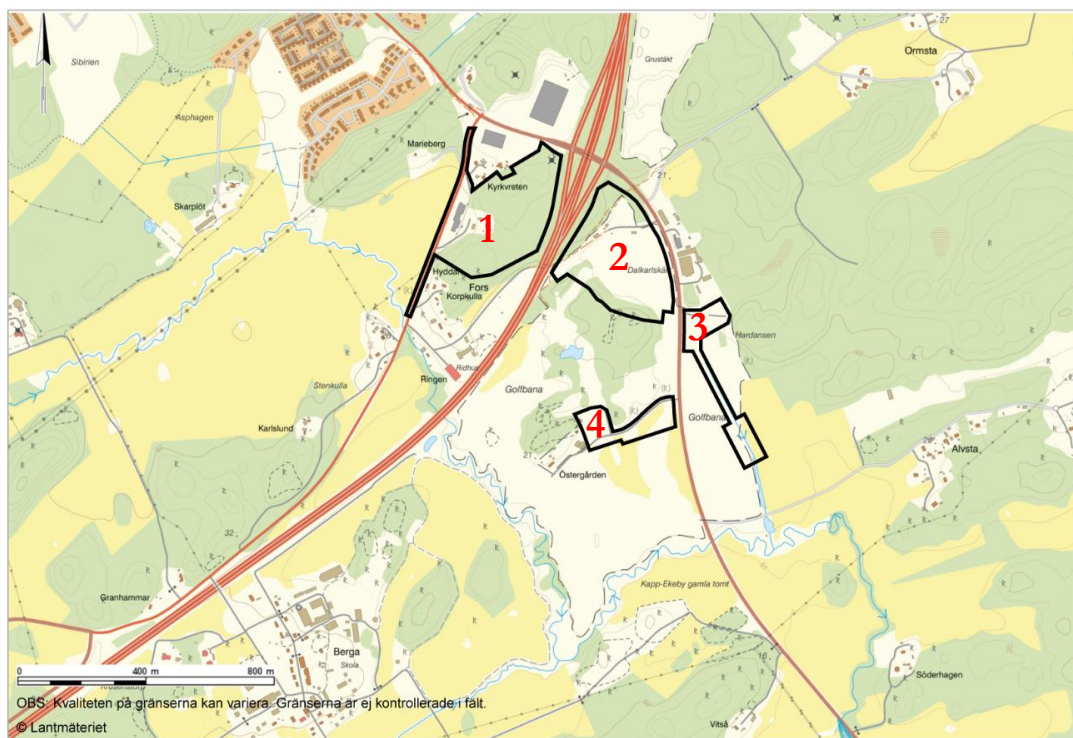
Detaljplanarbetet bekostas genom plankostnadsavtal upprättat mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren av fastigheterna Årsta 1:4 och Årsta 1:96.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73 samt att möjliggöra ett mindre verksamhetsområde öster om Vitsåvägen (söder om befintligt verksamhetsområde), en utveckling och flytt av golfbaneverksamheten samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att 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 27 hektar stort och omfattar fyra delområden avgränsade från varandra av Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen). 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). Område 3 ligger i planområdets östra delar, öster om Väg 560 (Vitsåvägen) (se figur 1). Område 4 ligger väster om Väg 560 (Vitsåvägen) och mer söderut.



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

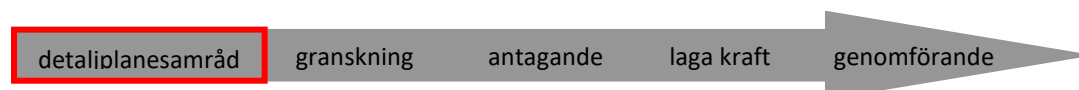
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Årsta 1:4, Årsta 1:96, 1:74, Fors 8:4, marksamfälligheten s:1, samt hela fastigheterna Fors 6:2 och Fors 6:3. Alla fastigheter förutom 1:74 är privatägda. Se figur 28 för mer information.

PLANPROCESSEN

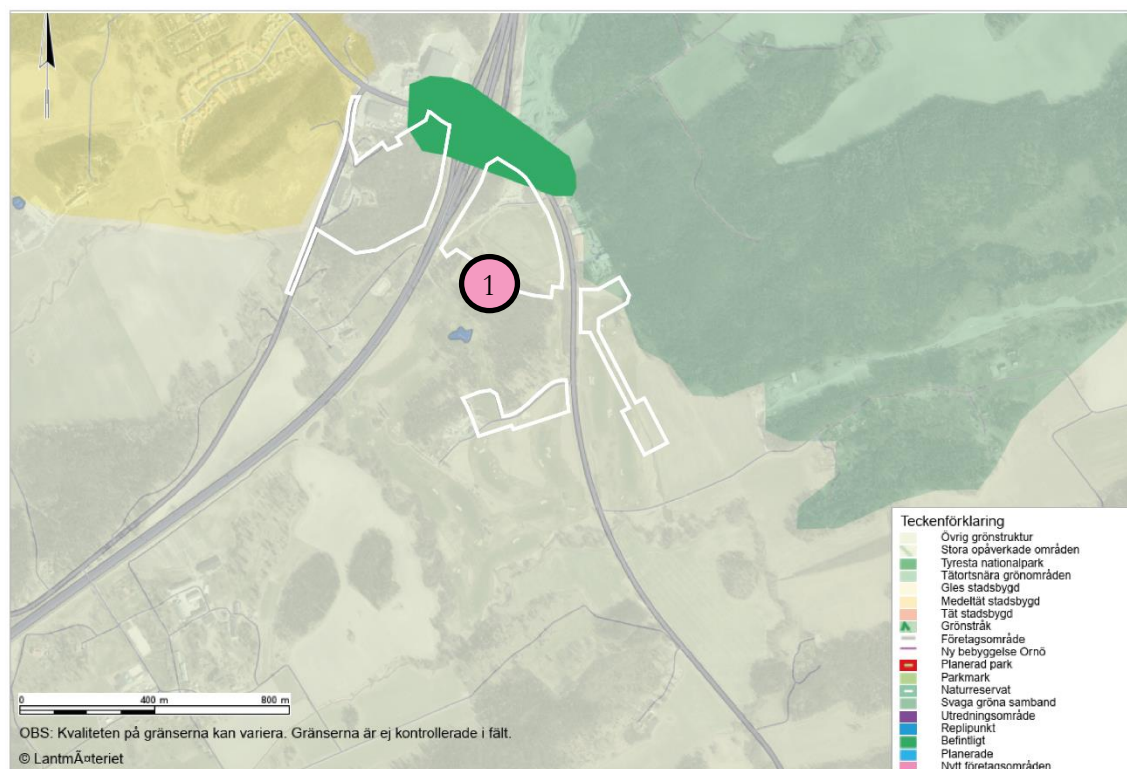
En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel,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

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden varav nuvarande utgörs av samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se/plan).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050



Figur 2 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 grönsstruktur. Den inringade siffran 1 visar var översiktsplanen pekar ut ett nytt företagsområde. Vita gränser visar planområdet.

I kommunens Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekade som *Övrig grönsstruktur*, *Tätortsnära grönområde*, *Företagsområde* och *Nytt företagsområde*.

De största delarna av planområdet är utpekade som *Övrig grönsstruktur*. Övrig grönsstruktur 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.

De östra och norra delarna av området öster om Vitsåvägen är utpekade som *Tätortsnära grönområde*. Tätortsnära grönområde beskrivs som grönområden som ligger nära stadsbygden och dessa ska främst utvecklas för att bli mer tillgängliga "aktivitetsrum" med plats för längre promenader, skidåkning, motion och andra uteaktiviteter. Kommunen är mycket restriktiv till ny bebyggelse inom de tätortsnära grönområdena.

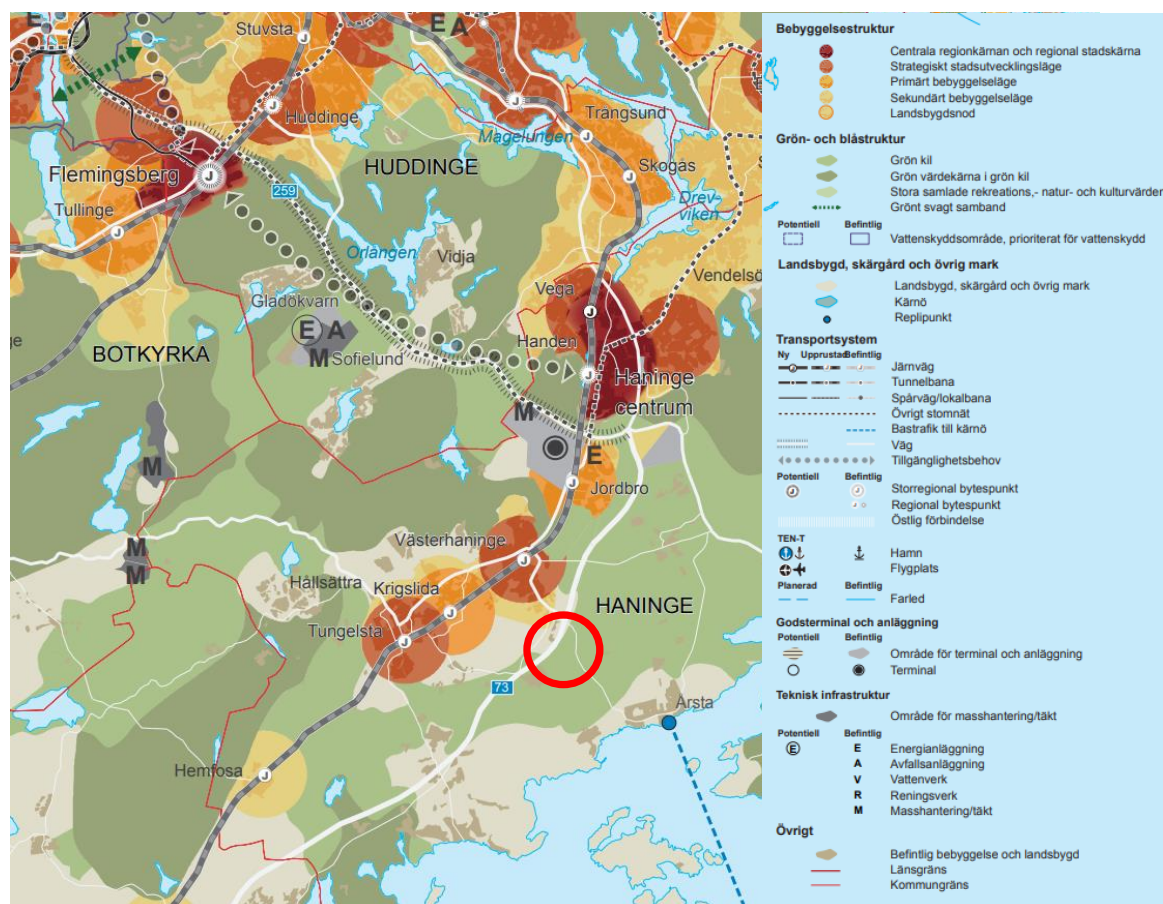
De norra delarna av planområdet är utpekade som *Företagsområde*. I översiktsplanen beskrivs inte vidare vad ett utpekande som Företagsområde innebär. Planområdet är däremot även utpekade som *Nytt företagsområde* och för området Fors anges att det för framtida ändamål bör utredas om verksamhetsmarken 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 delvis ligga i linje med Översiktsplan 2030 då området i stort 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. Exploatering av de delar som omfattas av övrig grönstruktur samt tätortsnära grönområde ligger inte i linje med översiktsplanen men bedöms inte påverka värdena i området i stort med hänsyn till närheten till omgivande mindre bullerstörda grönområden med högre rekreativevärden. Delar av dessa områden planläggs också med bevarad natur för att utgöra en buffertzona mot omgivande landskap.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)



Figur 3 visar den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050). Klarröd markering visar planområdet.

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

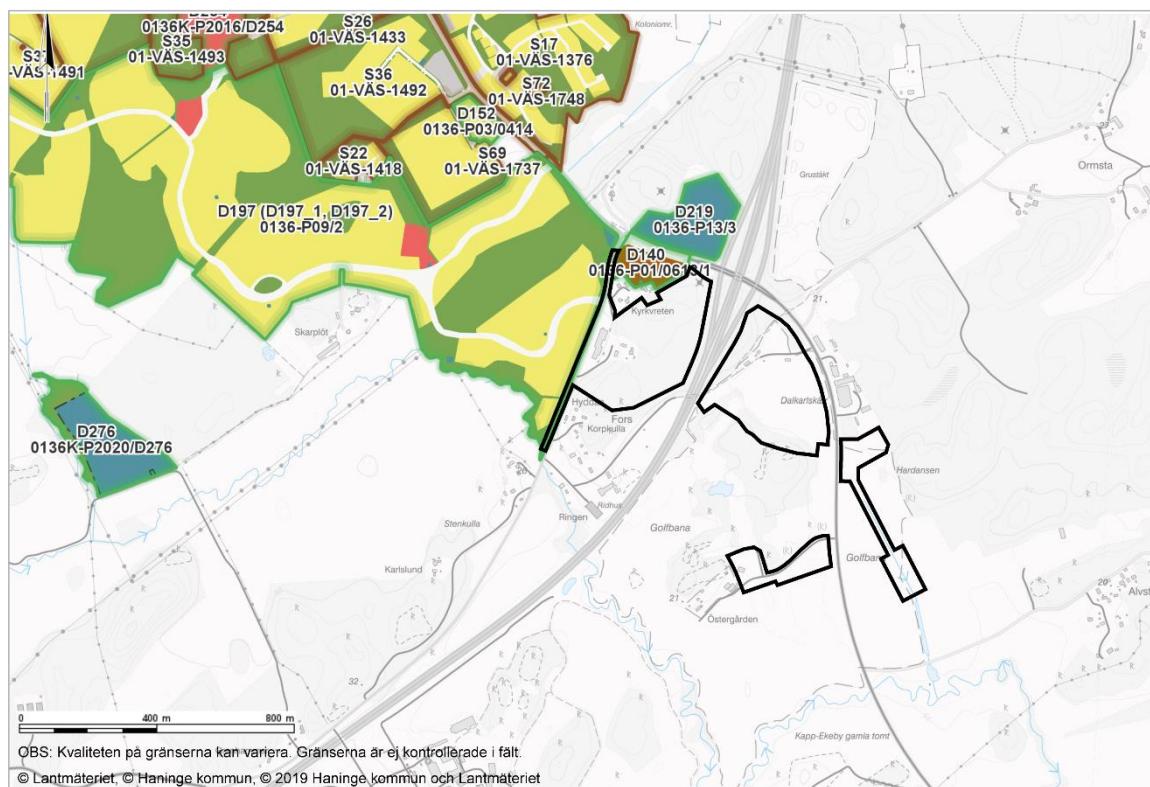
Landsbygd och skärgård utanför den samlade bebyggelsen omfattar område 1. Förhållningsättet för dessa områden är i RUFS 2050 att lokalisera ny bebyggelse i anknytning till redan bebyggda områden och undvika utspridning av bebyggelsen.

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 dessa områden är att bevara den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna 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, ett mindre område för verksamheter österut, utveckling av befintlig dagvattendamm samt utveckling av befintlig golfverksamhet för att svara upp mot detta och bevara de natur- och kulturvärden som finns i anslutning till trafikplats Fors idag. Även om natur och kulturvärden inom planområdet försvinner är bedömningen är 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 också 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 också av verksamheter idag vilket också indikerar att liknande markanvändning är lämplig på platsen.

Genom att planera för utvecklade områden med verksamheter, både icke störande, och mer störande och utrymmeskrävande verksamheter, bedrivs en aktiv markplanering och därigenom kan arbetstillfällen skapas inom olika delar av kommunen.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER



Figur 4 visar gällande detaljplaner i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med svart linje. Bilden visar gällande detaljplaner i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med svart linje. Gällande detaljplaner markeras av färglagda ytor.

En del av området är detaljplanlagt sedan tidigare, denna del utgörs av den västra delen av Väg 563 (Nynäsvägen). Sträckan omfattas av detaljplan D197 som ligger väster om område 1. Detaljplanen vann laga kraft 2009 och har en gällande genomförandetid till år 2024. Delarna av D197 närmast område 1 regleras som Bostäder (B), Tekniska anläggningar (E), NATUR och LOKALGATA med en ännu ej utbyggd anslutning till Väg 563 (Nynäsvägen) där anläggningsarbeten påbörjas inom kort. Övriga delar av planområdet är inte detaljplanlagda sedan tidigare.

Detaljplan D140 gränsar till planområdet i den nordligaste delen av område 1. Detaljplanen vann laga kraft 2001 och har ingen gällande genomförandetid. Delarna som angränsar till område 1 regleras som Kontor, hantverk, handel (endast handel som anknyter till övrig verksamhet, samt handel med skrymmande varor (KH), gata som ingår i huvudvägnätet (H-GATA) och Transformatorstation (E).

Detaljplan D219 ligger norr om område 1, på motsatt sida av Vitsåvägen. Detaljplanen vann laga kraft 2013 och har en genomförandetid till 2023. Detaljplanen regleras till Industri med icke störande verksamhet, sällanköpshandel får förekomma (J) och Transformatorstation (E).

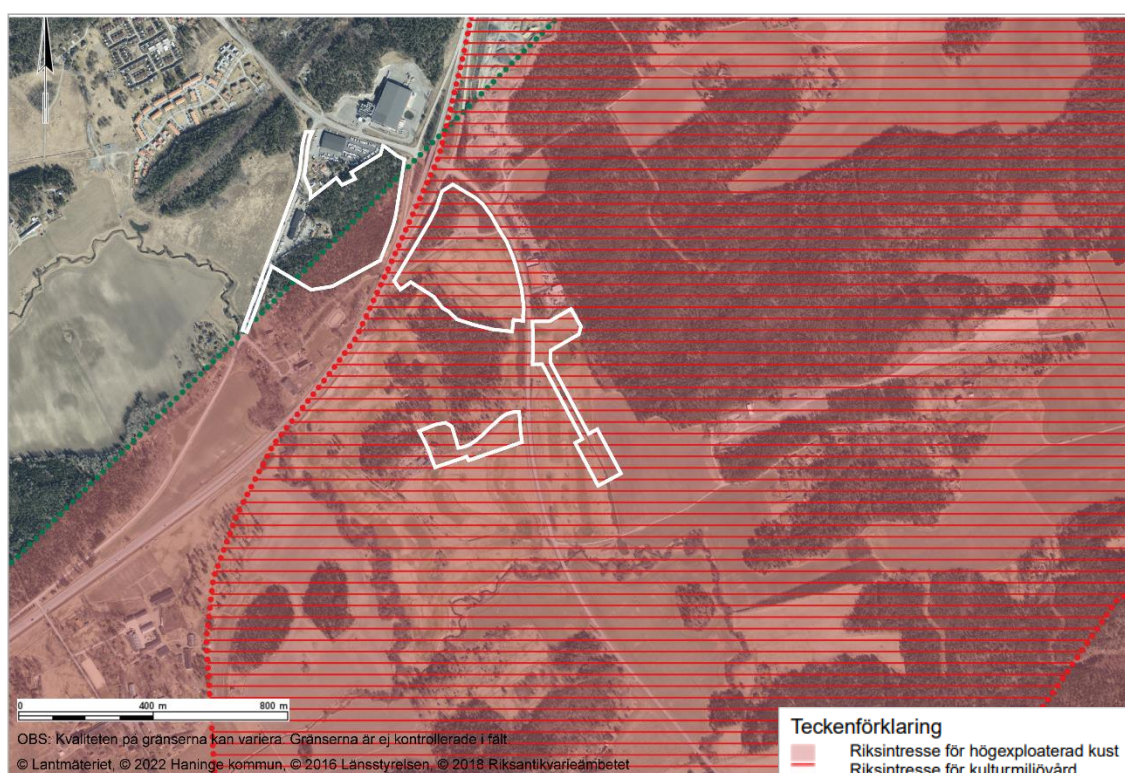
VÄGPLANER

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

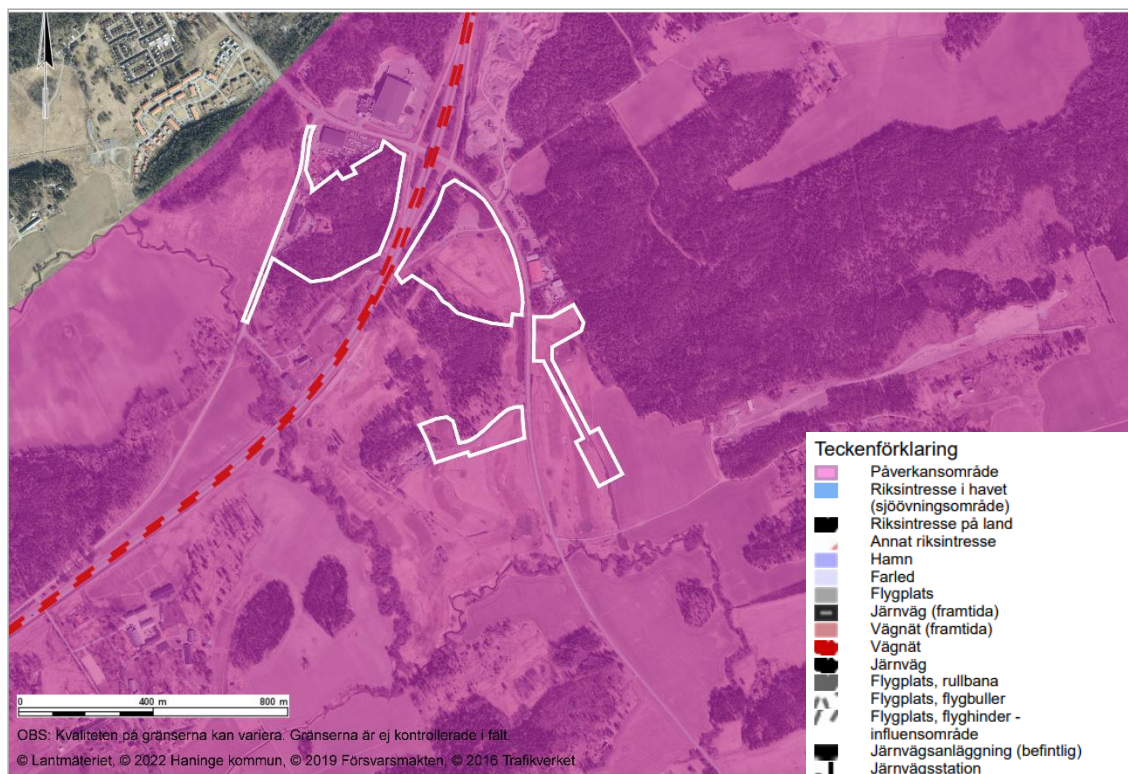
och byggstart planeras inom de närmaste åren. Vägplanen innebär att ett nytt vägområde har upprättats för gång- och cykelvägen längs med Vitsåvägen och att en del av område 2:s norra delar omfattas av en tillfällig nyttjanderätt enligt väglagen (1971:948). Det området utgörs idag av golfbanans parkering. Enligt vägplanen får den tillfälliga nyttjanderätten användas som upplag under byggtiden men som längst 1 månad efter slutbesiktning.

Trafikverket håller även på 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



Figur 5 visar riksintressen för kulturmiljö samt riksintresse för högexploaterad kust. Planområdesgränsen är markerad i vitt.



Figur 6 visar riksintressen för försvar och transport samt planområdesgräns markerad i vitt.

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. 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 och hela område 2,3 och 4. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas i bedömningen av tillåtlighet av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Riksintresse för kulturmiljövård enligt Miljöbalken 3 kap. 6§, omfattar detaljplanens område 2, 3 och 4. 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 möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljövård redovisas mer ingående i avsnitt *Kulturmiljö* under kapitlet *Förutsättningar*.

Riksintressen för högexploaterad kust är utpekade enligt Miljöbalken 4 kap. 4§ och omfattar delar av planområdets område 1 och hela område 2, 3 och 4. Inom dessa områden får fritidshusbebyggelse komma till stånd endast som komplettering av befintlig bebyggelse.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipient för dagvatten från utredningsområdet är Vitsån SE655625-163078 samt Horsfjärden SE590385-180890 (VISS), Vitsån är ett vattendrag med en längd på 14 km som mynnar ut i Horsfjärden i Östersjön. Vitsån har måttligt ekologisk status och den utslagsgivande faktorn i bedömningen är måttligt 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, tribetyltenn samt kvicksilver och dess föreningar. Miljögifter är ett identifierat miljöproblem i vattenförekomsten.

Vitsån är en av länets viktigaste fortplantningsplatser för havsöring och effekterna av mänsklig fysisk påverkan är mycket omfattande.

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.

Urban markanvändning bedöms ha en betydande påverkan på dagvattnets innehåll av fosfor och dess koppling till miljöproblemet övergödning. Även dagvattnets innehåll av Benso(a)pyrene och ämnes grupperna PAH 'er och metaller har koppling till miljöproblemet miljögifter. 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 kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

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

Riktlinjerna och vad de innebär kan läsas mer om på kommunens hemsida. Trafikstrategin antogs 2018-05-28 och kan hittas under fliken ”Bygga, trafik, miljö” – ”Trafik och gator” – ”Trafik”.

Parkeringsstrategin antogs 2018-12-12 och kan hittas under fliken ”Bygga, trafik, miljö” – ”Trafik och gator” – ”Parkeringsstrategi”.

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.

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

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

- 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

BESKRIVNING AV OMRÅDET



Figur 7 visar planområdet och dess fyra delområden. Gula linjer visar befintliga fastighetsgränser. Vita linjer visar planområdesgränser.

Planområdet utgörs av delar av fastigheterna Årsta 1:4, Årsta 1:96, marksamfälligheten s:1, 1:74, 8:4 och hela fastigheterna Fors 6:2 och Fors 6:3 samt är indelat i fyra delområden. Planområdet ligger cirka 3 kilometer sydöst om Västerhaninge centrum och cirka 2 kilometer nordväst om Årsta havsbad. Område 1 och 2 separeras från varandra av Väg 73 (Nynäsvägen) och område 2 och 3 separeras av Väg 560 (Vitsåvägen).

Planområdet är ett typiskt Södertörnslandskap med sprickdalar i nordostlig-sydvästlig riktning och med branta bergskanter. Nivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +16 och +42 meter över havet.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/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 höjdparter, en villa, en verksamhetsbyggnad samt en sträcka av Väg 563 (Nynäsvägen) mellan Fors gård i söder och Väg 560 (Vitsåvägen) i norr. Området omfattas idag inte av någon detaljplan. Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården.

Närområdet är gles bebyggt och består till stor del 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 som kallas Nedersta Skarplöt. Detaljplanen som vann laga kraft 2009 och området planeras att byggas ut inom kort. Norr om planområdet och Väg 560 (Vitsåvägen) karaktäriseras landskapet av 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 höjdparter. Vitsån, som börjar vid Vedasjön väster om planområdet och har sitt utlopp i Horsfjärden i sydöst, rinner också söder om planområdet.

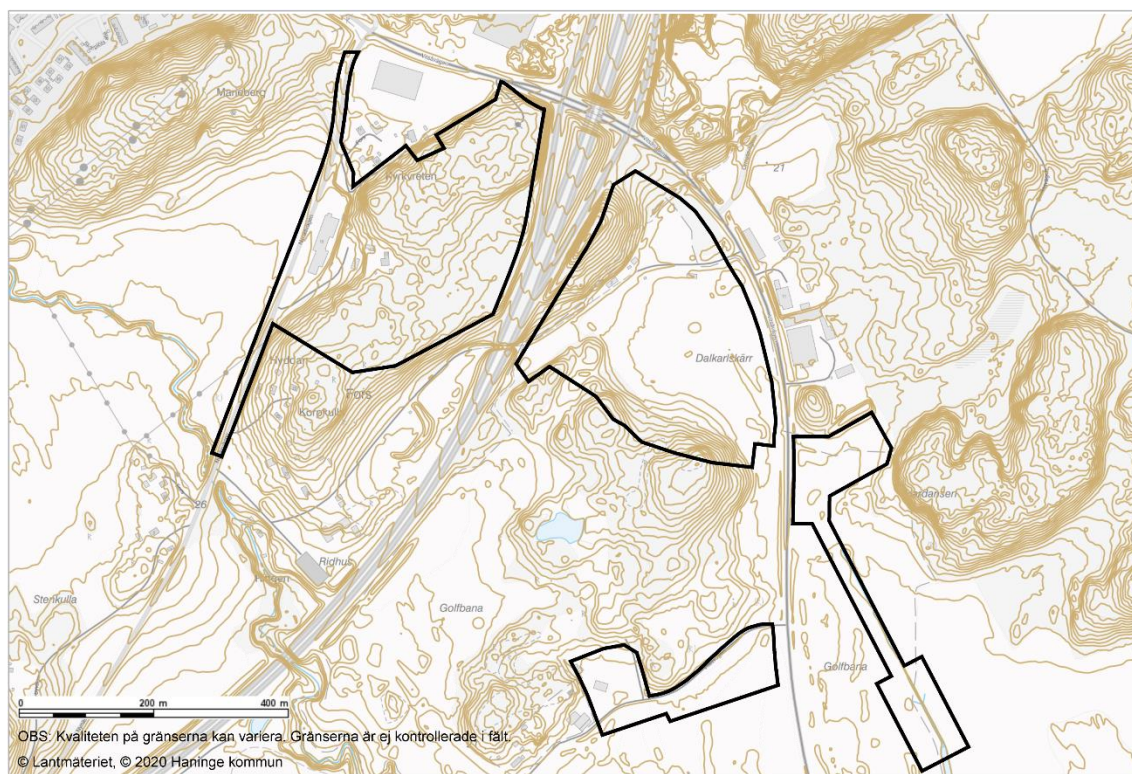
Planområdet är uppdelat i fyra delområden:

Delområde 1 består huvudsakligen av naturmark i form av en ganska 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. Delområdet begränsas av Väg 73 (Nynäsvägen) i öster, Fors gård i söder, öppen planlagd mark för ca 600 bostäder i väster och Väg 560 (Vitsåvägen) i norr. I söder ansluter planområdet till fornlämningar i skogsmark samt till Fors gård. Delområde 1 ligger i anslutning till särskilt värdefull kulturmiljö som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram (4. Vitsån med Fors, Nödesta och Vålsta).

Delområde 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 skogb eklädda 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) norr om golfbanans parkering. Delområde 2 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Österhaningebygden AB 19).

Delområde 3 består av golfbana och begränsas i väster av Väg 560 (Vitsåvägen), i norr av ett mindre verksamhetsområde och i öster av en skogig höjd. I söder fortsätter golfbanan och jordbruksmark. Delområde 3 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Österhaningebygden AB 19). (WSP, 2021).

Delområde 4 består till största delen av golfbana med en minde servicebyggnad 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 område 4 är det golfbana och en flack skogsbacke.



Figur 8 visar höjdkurvor i enmetersintervall i och utanför planområdet som är markerat med svarta streck.

KULTURMILJÖ

Riksintresse för kulturmiljövården

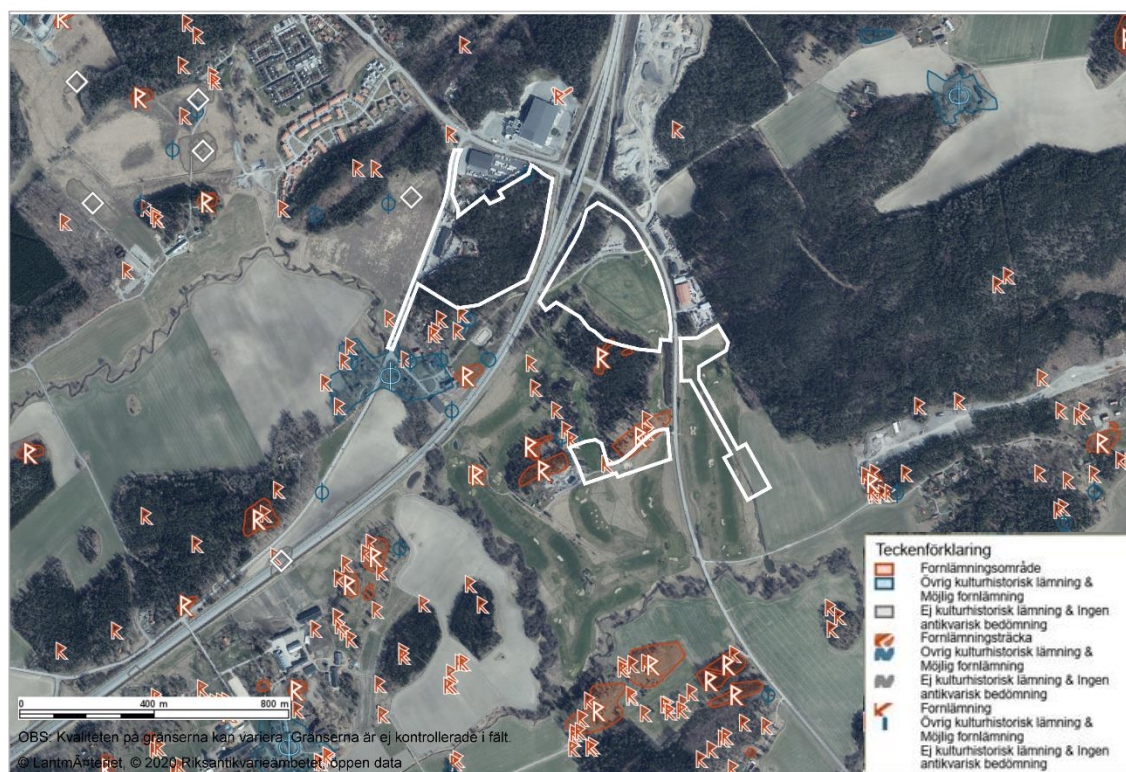
I framtagna kulturmiljöutredning (WSP, 2022) beskrivs området som en del i ett större öppet landskapsrum som ingår i riksintresset Österhaningebygden AB 19. I både den norra och västra delen mot Västerhaninge växlar landskapet mellan impedimentmarker beväxade med skog och lägre liggande åkermarker. I söder och öster avgränsas landskapet av större skogsområden. Hela landskapet är genomskuret av de i höjd skiftande sprickdalarna. Det innebär att långsmala dalgångar sträcker sig i nordost-sydvästlig riktning genom landskapet som samtidigt avskärmade av sprickåsar. Inlandsisens framfart resulterade i att dalgångarna fylldes med avlagrad lera vilket skapat förutsättningarna för dagens landskapsbild.

Österhaningebygden är ett utpräglat odlingslandskap i Södertörns sprickdalsterräng där bebyggelsen i landskapet är väl synlig på långt håll i det öppna landskapsrummet. Detta gör att landskapet är känsligt för nya tillägg som påverkar landskapsbilden och avviker från den agrara berättelsen, befintliga historiska bebyggelsemönster eller blockerar viktiga siktlinjer. Bebyggelsen med by-, gårds- och kyrkmiljöer är ofta knutna till större skogsklädda höjdparter i landskapet. Bebyggelsen präglas dels av landsbygdens byggnadsskick med stora ekonomibyggnader och bostadshus i trä, dels av storgodsens påverkan på bebyggelsestrukturen. Hela riksintresset är känsligt för ny bebyggelse som placeras i nya dominerande lägen som bryter gällande byggnadsstruktur och volymverkan.

Övergripande anknyter planområdet till riksintressets uttryck och särskilt det om ett jordbrukslandskap som på olika sätt brukats och levts ifrån yngre stenålder till modern tid. Det vittnar om hur bystrukturen såg ut innan och efter både storskiftet och laga skiftet samt hur storgodsdriften ytterligare präglat landskapsbilden.

Fornlämningar

Planområdet omfattar inga fornlämningar, det finns däremot fornlämningar i planområdets omedelbara närhet. I planarbetet har en arkeologisk utredning etapp 1 genomförts inom område 1 och 2 (Kraka kulturmiljö, 2019) och en arkeologisk utredning etapp 2 del 1 genomförts inom område 2 (Kraka kulturmiljö, 2020). Även område 3 omfattas av en arkeologisk undersökning.



Figur 9 visar fornlämningar i området. Planområdet är markerat med vita linjer.

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

Rekommendationerna är framtagna ur kulturmiljöutredningen (WSP 2023) för att visa hur kulturmiljölagstiftningens krav kan efterföljas; med avseende på Plan- och bygglagens varsamhetskrav, anpassning till platsens kulturvärden, förvanskningförbud samt Miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Sedan rekommendationerna togs fram har tänkt exploatering begränsats i omfattning för en bättre anpassning till kulturmiljö, landskapsbild, naturvärden och arkeologiska lämningar. Se figur 10 för tidigare utredningsområde för exploatering. För planområdet är särskilt hanteringen av riksintressets värden och förbudet mot påtaglig skada centralt för detaljplanen. Råden och riktlinjerna syftar även till att visa på hur en god förvaltning och utveckling av kulturmiljön kan planeras och genomföras.



Figur 10 visar tidigare utredningsområde för exploatering som ombearbetats efter att kulturmiljöutredningen togs fram 2023-06-21

För att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården

- Ytorna som angavs i det tidigare planförslaget som verksamhetsområden omfattade stora områden inom ett landskap som till stor del utgörs av naturmark och tidigare odlingsmark. Utifrån denna aspekt föreslogs att ytorna minskas eller undviks för exploatering. Hela dåvarande område 3 ansågs olämpligt för exploatering med hänsyn till riksintressets värden. Södra delarna av delområde 1 och dåvarande delområde 2 borde inte heller exploateras.
- Nya verksamhetsområden bör placeras i anslutning till befintliga verksamhetsområden och nära trafikplats Fors.
- Vyer inom planområdet och i koppling till omgivande landskapsrum bör bevaras. Vid placering av nya byggnader/volymer undviks att viktiga vyer och siktlinjer bryts. Ingen ny bebyggelse som kan komma att dominera i landskapsbilden bör placeras i lägen exponerade mot de större landskapssammanhangen kring Vitsåns dalgång.
- Fornlämningarna behöver ett sammanhang i landskapet för att kunna avläsas. Fornlämningar med omgivande odlingslandskap samt landskapets naturgivna former och topografi behöver därför bevaras.
- Exploatering på tidigare jordbruksmark bör undvikas då det är en irreversibel förändring av markanvändningen och försvårar läsbarheten av det historiska landskapet och dess tidsdjup.
- Ny bebyggelse uppförs i en skala som inte dominerar omkringliggande bebyggelse och som är anpassad till områdets utformning vad gäller materialval, volymverkan och kulör. Vid Östergården är en mer småskalig exploatering lämplig.
- En dialog bör hållas med Länsstyrelsen avseende förhållningssätt till riksintresset.
- Det skogsparti som ligger norr om Fors gård är en del av det äldre agrara landskapet kring Fors med bevarad topografi. Det bör bibehållas som en buffert mot angränsande verksamhetsområden. Området är även i sin helhet utpekat som kulturhistoriskt värdefullt av kommunen, vilket ställer krav på anpassning.
- En exploatering utan hänsyn till befintlig topografi, som ger stora bergskärningar bör undvikas då det skapar oåterkalleliga avtryck i landskapet som också påverkar landskapsbilden starkt negativt.

För att uppfylla kulturmiljölagens krav om att skydda fornlämningar

- Fornlämningsmiljöer samt fornlämningarnas skyddsområde värnas och ny bebyggelse hålls på avstånd.
- En dialog bör hållas med Länsstyrelsen avseende förhållningssätt till fornlämningar och eventuella krav på arkeologisk undersökning.

Skademildrande åtgärder

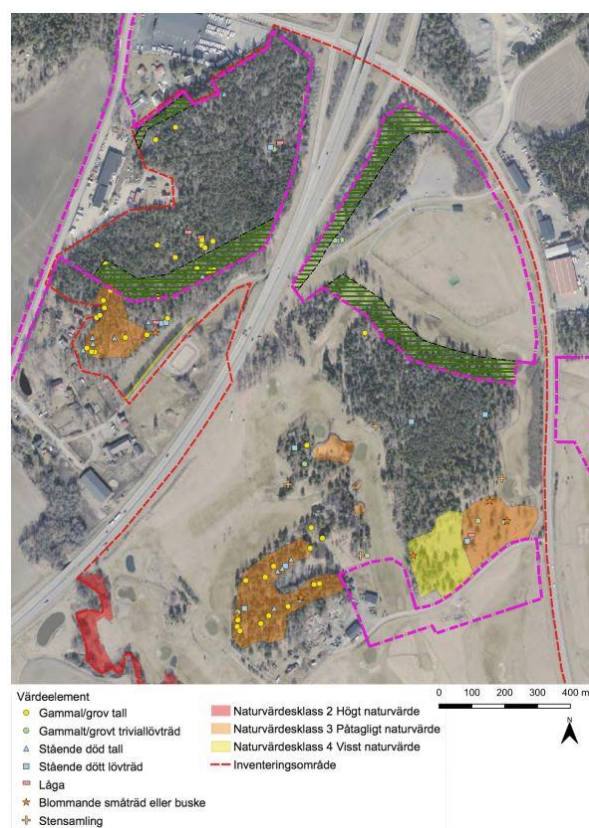
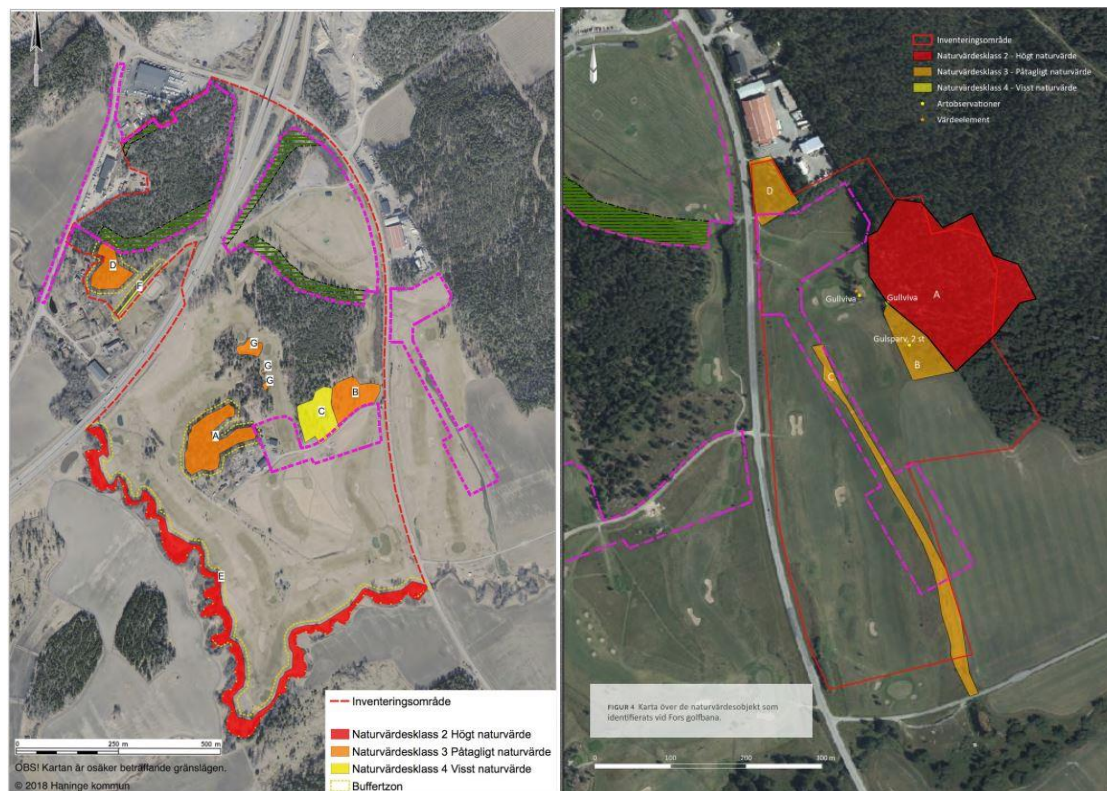
- En anpassning av volymerna, både avseende höjd och utbredning så att inte skalan i alltför hög grad avviker från omkringliggande landskap kan mildra den visuella påverkan.
- Gröna ridåer bör bibehållas/anläggas för att mildra verksamheternas visuella påverkan. Raka kanter bör undvikas och mjuka naturliga landskapsformer eftersträvas. Gröna ridåer, ”natursläpp” behöver ha en relativt stor bredd, 20 meter bedöms vara minimum för att få önskad effekt.
- Vid utbyggnad av nya verksamhetsområden är byggnadernas arkitektoniska utformning av betydelse. Färgsättning och gestaltning kan utföras så att exploateringen blir mindre framträdande i landskapet. Det bör dock betonas att detta endast kan ge en liten minskning av den visuella påverkan.

Möjligheter att stärka miljön

- Att åter nyttja golfbanans mark för jordbruk skulle kunna stärka kulturmiljövärdena i området.
- Äldre vägsträckningar i landskapet är idag otydliga. Det finns potential att stärka dessa som promenad-/cykelstråk.

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 och 12. De naturvärdesobjekt som identifierades finns utanför aktuellt planområde.



I figur 13 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 lövträd samt något enstaka gammalt grovt trivallövträd i område 1. I område 2 finns några gamla grova trivallövträd i väster. I område 3 och fyra finns inga värdeelement utpekade.

NATURVÅRDSARTER

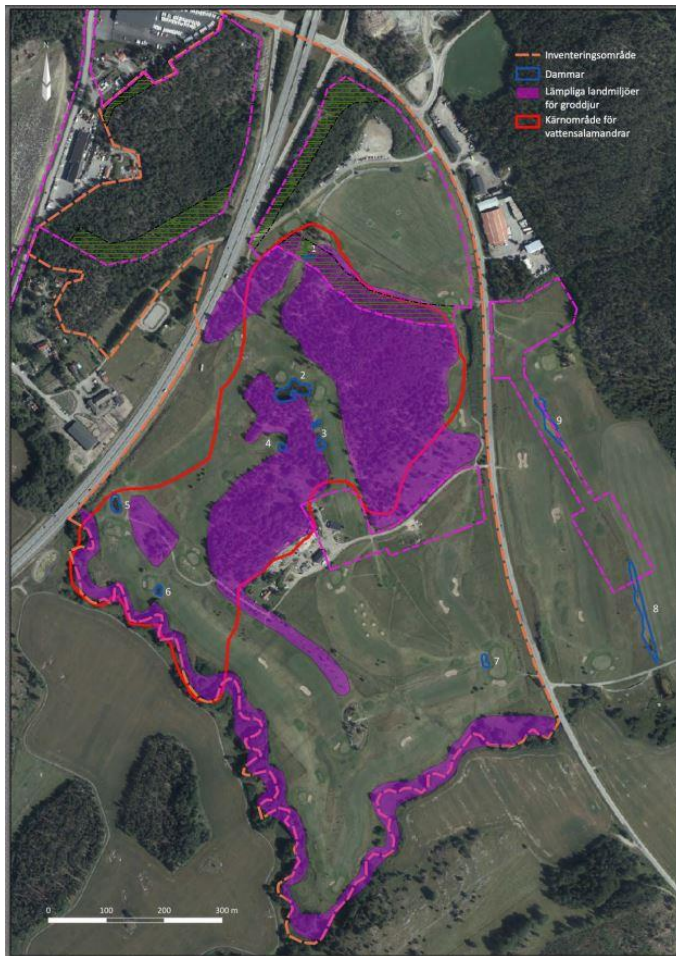
Det enda delområde där observationer av naturvårdsarter gjordes är i område 1 där signalarterna blåmossa och dropptaggsvamp hittades. Signalarter är naturvårdsarter som inte är rödlistade men som kan ge indikation på områden med höga naturvärden. Signalvärdet kan variera i olika delar av landet (Skogsstyrelsen 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 14 och figur 15. 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 delområde 2. Dessa skyddas dock genom planbestämmelser om bevarande av markhöjder och vegetation. Exploateringen bedöms inte påverka dammarna då dessa ligger utanför delområdena som exploateras. Indirekt skulle vattenbalansen kunna påverkas för övriga småvatten inom golfbaneområdet om det görs dränerande åtgärder inom planområdet. Vad gäller ytlig avrinning från planområdet kommer den befintliga dammen i delområde 2 inte påverkas då den är högre belägen än omliggande planområde. För att övriga lekvatten inte ska påverkas hydrologiskt bör det säkerställas i dagvattenutredningen, se föreslagen åtgärd i *Miljökonsekvensbeskrivningen* (Sweco 2023), om det kan vara nödvändigt att leda dräneringsvattnet från planområdet söderut till dammen och de öppna småvatten längre söderut.



Figur 14 visar värdefulla miljöer för kräldjur samt några artobservationer (Ecogain 2021). Röda områden visar värdefulla miljöer för kräldjur. H står för huggorm och S för Skogsödlå. Orangea linjer markerar inventeringsområdet och lila visar plangränser.



Figur 15 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 *M. mystacinus*/brandtii 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 delområde 2 och delområde 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 björkrast, 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.

Öster om område 3 är utpekad som tätortsnära grönområde i Översiktsplan 2030. Tätortsnära grönområden ska främst utvecklas för att bli mer tillgängliga ”aktivitetsrum” med plats för längre promenader, skidåkning, motion och andra uteaktiviteter. Området ligger däremot inte i direkt närhet av någon större samlad bebyggelse.

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.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät



Figur 16 visar nuvarande och framtida cykelstråk vid planområdet. Gul linje visar befintligt regionalt cykelstråk längs med Väg 563 (Nynäsvägen). Röd linje visar ett huvudstråk som saknas mellan Väg 563 (Nynäsvägen) och Årsta havsbad.

Anslutningsvägarna till området är den statliga Väg 560 (Vitsåvägen) och kommunala Väg 563 (Nynäsvägen). Genom planområdet går även den statliga motorvägen Väg 73 (Nynäsvägen) med på och avfarter mot Väg 560 (Vitsåvägen). Längs Väg 563 (Nynäsvägen) passerar ett befintligt regionalt cykelstråk planområdet. Längs Väg 560 (Vitsåvägen) pekar cykelplanen ut ett huvudstråk som saknas mellan Väg 563 (Nynäsvägen) och Årsta havsbad.

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 vägrenen 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.

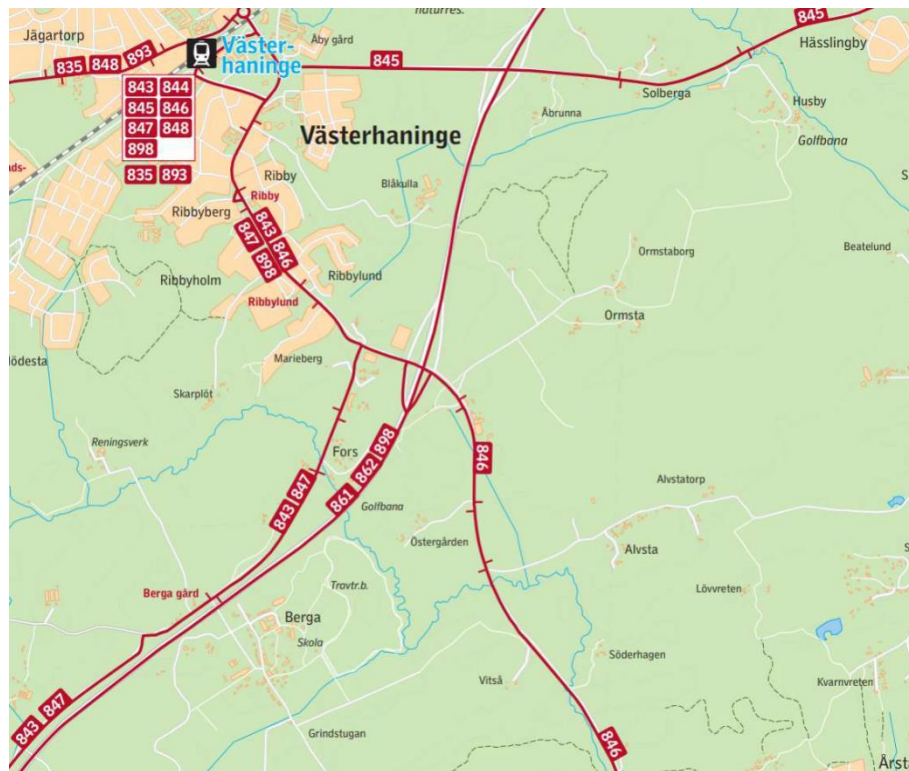
För Väg 560 (Vitsåvägen) finns ingen separat gång- och cykelbana idag och färd i körbanan är riskabelt på grund av passage förbi trafikplatsens ramper och en smal vägren.

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.

I övrigt finns en ridstig i området som korsar Väg 560 (Vitsåvägen) och därefter Väg 73 (Nynäsvägen) och ansluter till en enskild väg på västra sidan om denna. Enligt verksamma i

området förekommer cykling på stigen och det upplevs skapa risk för ridolyckor till följd av kollision eller skrämda hästar.

Kollektivtrafik



Figur 17 visar busslinjer och hållplatslägen i anslutning till planområdet.

Området trafikeras av tre busslinjer. De närmsta hållplatserna ligger idag öster och norr om planområdet efter Vitsåsvägen. Hållplatsen utmed väg 563, 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.

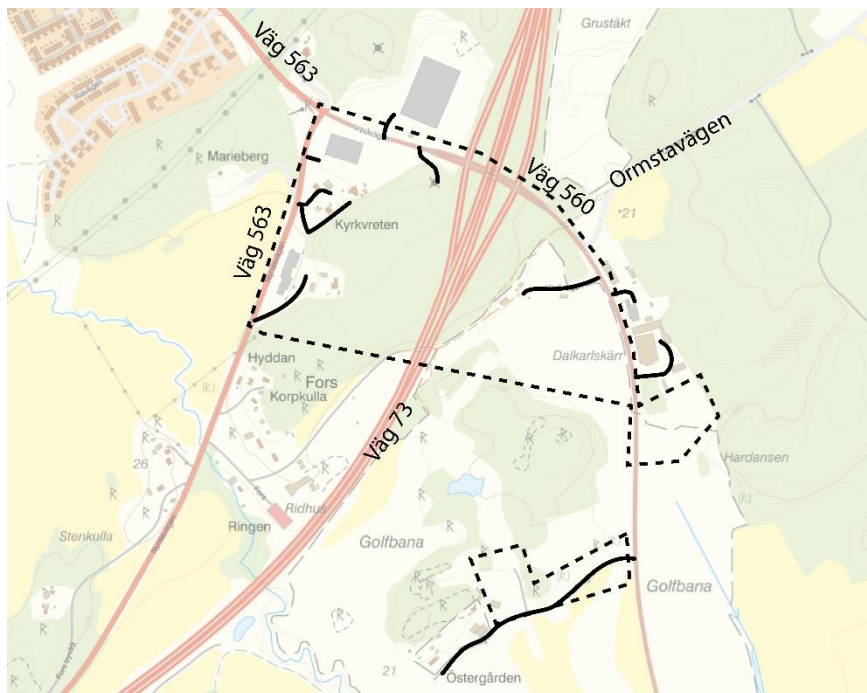
På grund av nuvarande heldragen linje i vägren på väg 563 vilken resulterar i en körbana på endast cirka 5,5 meter är det osäkert om bussar kan mötas inom vägbanan. Busshållplatsen på östra sidan av väg 563 intill planområdet är placerad så att bussen till viss del blockerar befintlig in och utfart vid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



Figur 18 visar befintliga enskilda trafikanslutningar inom och i anslutning till planområdet.

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 (Vitsåvägen) 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 (Vitsåvägen) 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 fritidsgårdar 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 19. Rosa fält visar strandskyddat område vid Vitsån. Vita 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.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark



Figur 20 visar potentiellt förorenade områden inom och i närheten av planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Länsstyrelsen 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 Länsstyrelsen 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 *Bilvårdsanläggning, 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 utpekat som primär klass *Betning av säd* och sekundär klass *Sågverk utan dopkning/impregnering* (EBH id 125930 och MIFO id F0136-4007).

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:

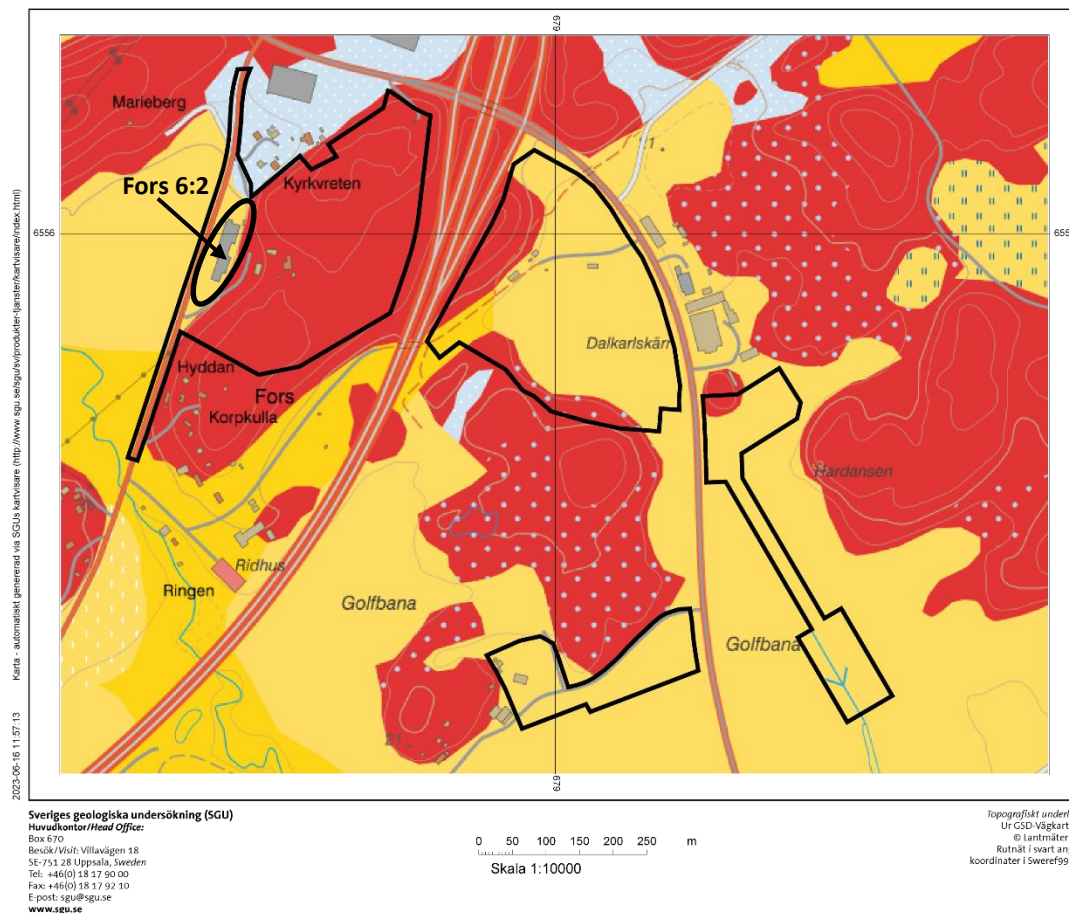
1. Hästen är en viktig resurs i Haninge kommun.
2. Haninge kommun vill bidra till att utveckla hästnäringen.
3. Fysisk planering sker utifrån det enskilda fallets förutsättningar. Hästen har en grundläggande rätt att finnas på landsbygden.

Radon

Marken inom området klassas som lågriskområde för radon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden



Figur 21 visar hur planområdet pekas ut i SGU:s jordartskarta. Röda områden består av berg, gula områden av lera och blåa områden av morän. Svart linje visar planområdesgränsen.

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes i april 2019 (Sweco). Under 2021 tillkom ett delområde (område 3) i planområdet. Det har under juni 2021 genomförts en kompletterande undersökning för detta område.

Område 1 består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta 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. Den geotekniska undersökning som genomförts i planarbetet bekräftar SGU:s jordartskarta för stora delar av område 1. För område 1 har en okulär kartläggning av geologin utförts. Berg i dagen är återkommande med täta intervall. 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 bedöms också stämma överens med SGU:s jordartskarta. Inom område 2 finns två bergsområden. I norra delen av område 2 finns en deformationszon med mestadels lera där de största djupen ned till berg förekommer.

Område 3 består enligt SGU:s jordartskarta av lera. Inom delområde 3, öster om Väg 560 (Vitsåvägen), återfinns anlagda golfbanor där de inmätta marknivåerna i sonderingspunkterna varierar mellan plushöjderna +16 och +17.

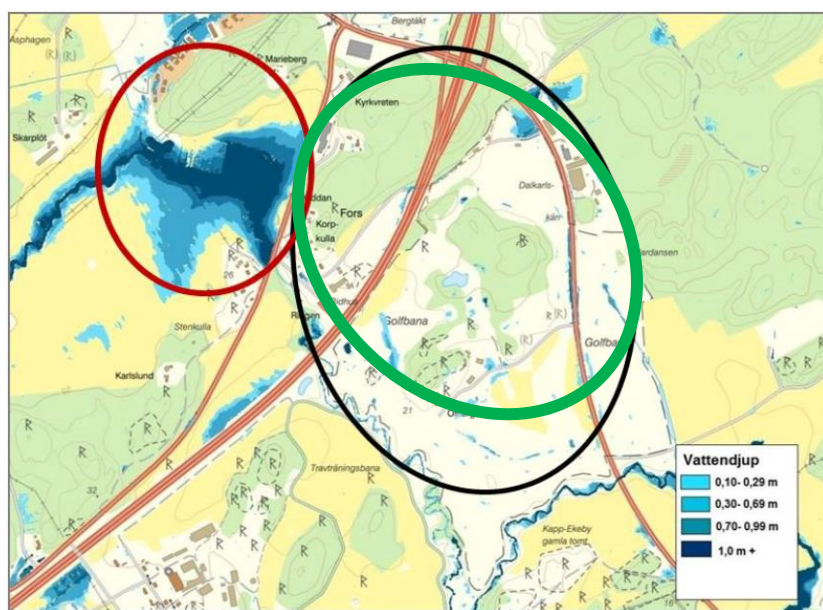
Runt omkring bergsområdet, och öster om Väg 560 (Vitsåvägen), förekommer lera, se figur 21. Leran består av ca 1,5 meter mäktig torrskorpelera som underlagras av 2–10 meter gråbrun varvig lera med tunna finsandiga siltskikt ovan morän på berg. Leran klassas som låg- och mellansensitiv. Utifrån lerans konflytgräns klassas leran som höglplastiskt, dvs mycket sättningsbenägen. Leran som har provtagits har inte visat tecken på att vara sulfidhaltig.

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 km² 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 översvämningdjup över 1 meter i samband med skyfall. Söder om Väg 73 (Nynäsvägen) finns några lågpunkter i centrala delar av utredningsområdet. Karteringsresultaten redovisas i figur 22 nedan.



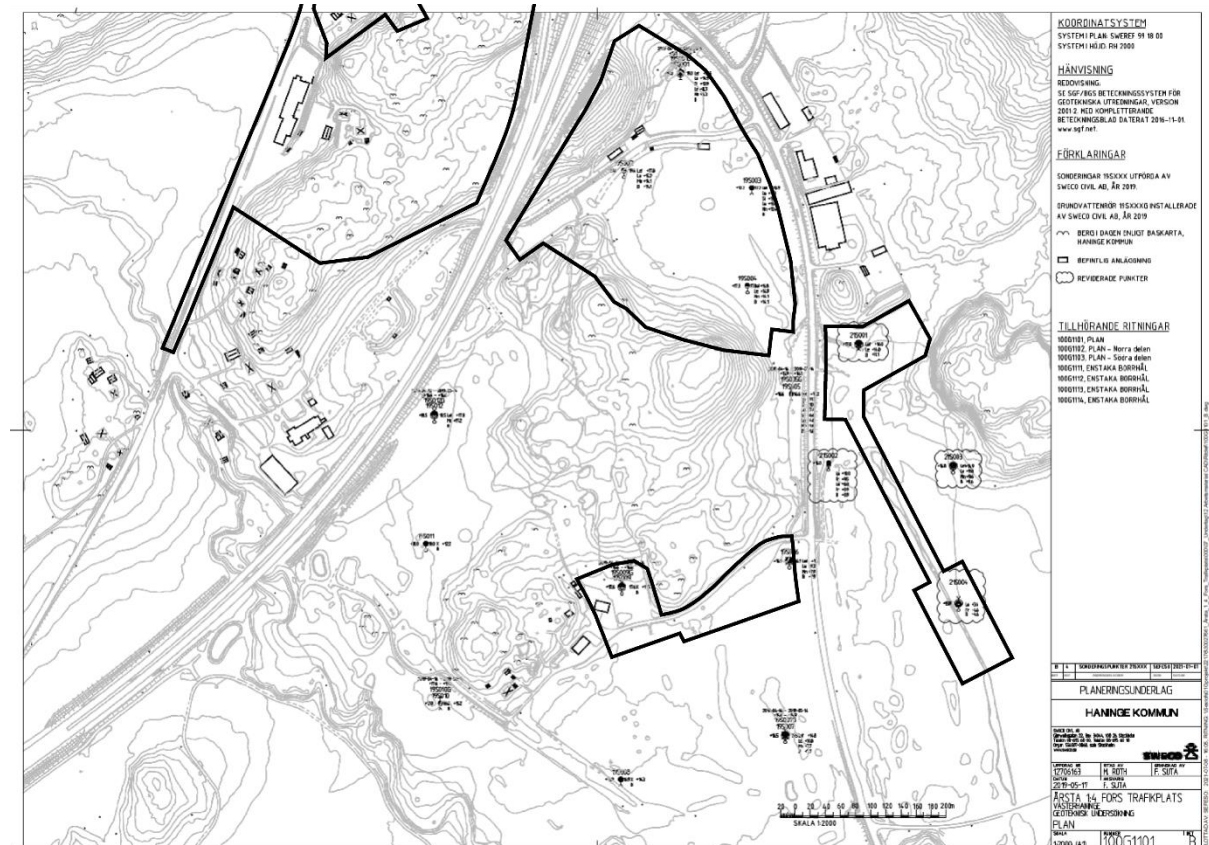
Figur 22 visar området som riskerar att översvämmas i omgivningarna (markerad med röd ellips) kring utrett planområde (markerad med svart ellips) i samband med skyfall enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering. Aktuellt ungefärligt planområde är inlagt med grön ellips.

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 om-

kring utredningsområdet. Bland andra finns Berga-Fors tf. som är ett aktivt markavvattningsföretag nordväst om utredningsområdet. Ingen av de kända markavvattningsföretagen ligger nedströms om utredningsområdet och därför bedöms exploateringen inte ha en inverkan på dessa (Structor 2023).

Grundvatten, vattentäkt



Figur 23 visar placeringar av grundvattenrör inom och utanför planområdet.

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 m och 1,9 m 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

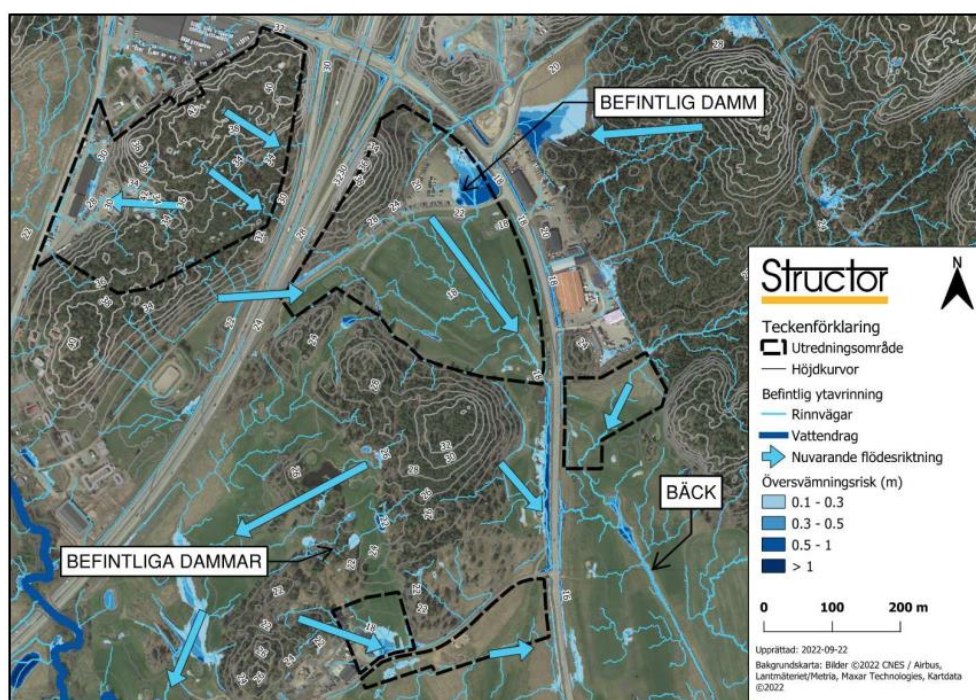
Vatten och avlopp

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) och genom område 3 går en ledningsrätt för vattenledning (0136K-15/33.1).

Dagvattenhantering

Dagvattnet inom utredningsområdet avleds mestadels ytligt med öppna diken av varierande kapacitet, se figur 24. Det förekommer dagvattenledningar öster om delområde 2 som avleder tillkommande dagvatten norrifrån mot en befintlig bäck i sydöst. Det förekommer även befintliga dagvattendammar i området mellan delområde 2 och 4. De befintliga dammarna i väst avvattnar en del av golfbanan och har sitt utlopp ut i Vitsån via en kulvert. Den nordöstra dagvattendammen inom delområde 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 24 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 ca 5 km norr om planområdet i Jordbro industriområde. Närmaste återvinningsstation finns i Västerhaninge ca 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

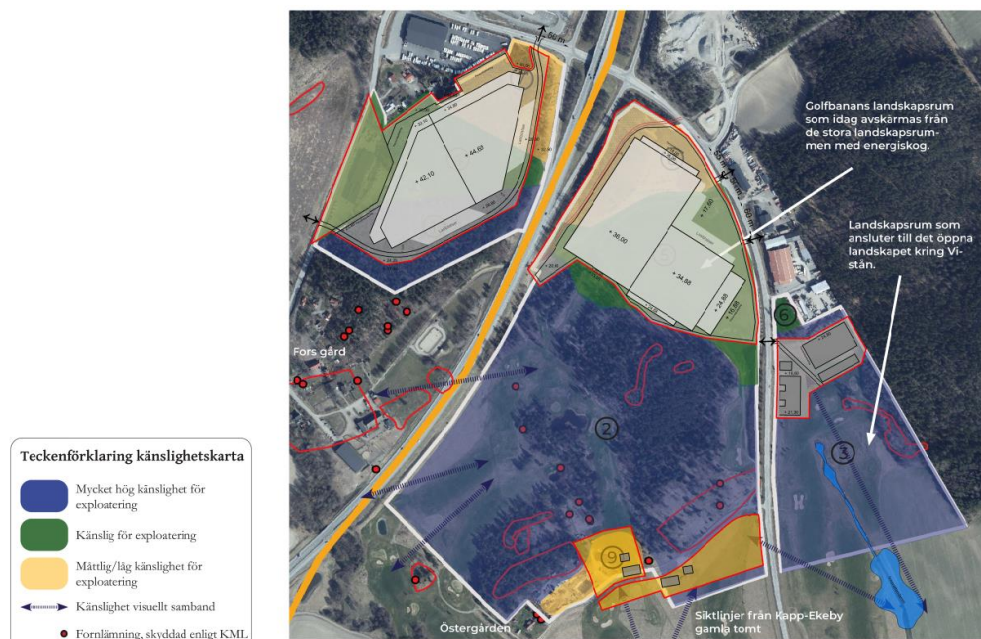
DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om väg 73 samt att möjliggöra ett mindre verksamhetsområde öster om Vitsåvägen (söder om befintligt verksamhetsområde), en utveckling och flytt av golfbaneverksamheten samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att 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.

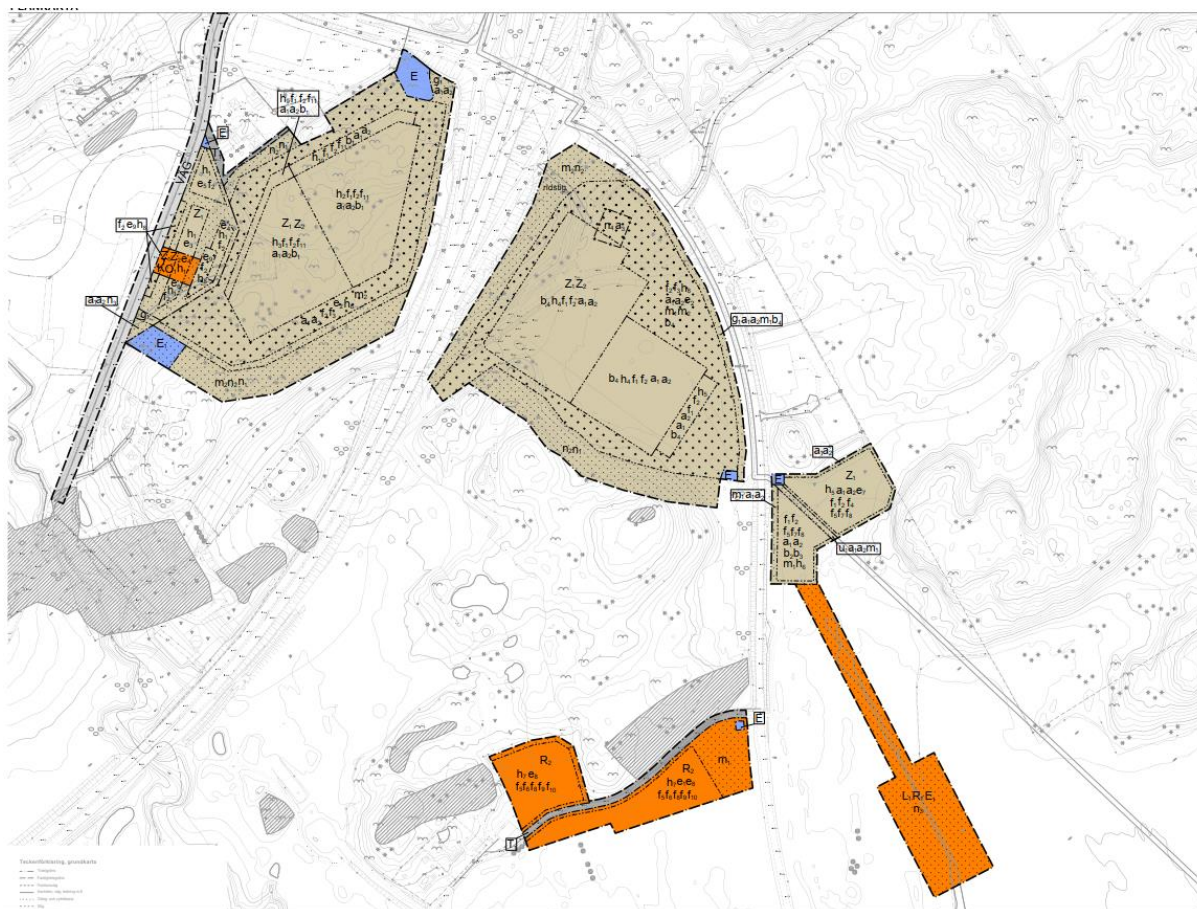
TIDIGARE AVVÄGNINGAR

Planområdet har under processen att ta fram ett samrådsförslag 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 siktinjer och befintlig bebyggelse. För att skydda omgivande natur och topografi har gröna buffertzoner intill verksamhetsområdena tagits med i planområdet.

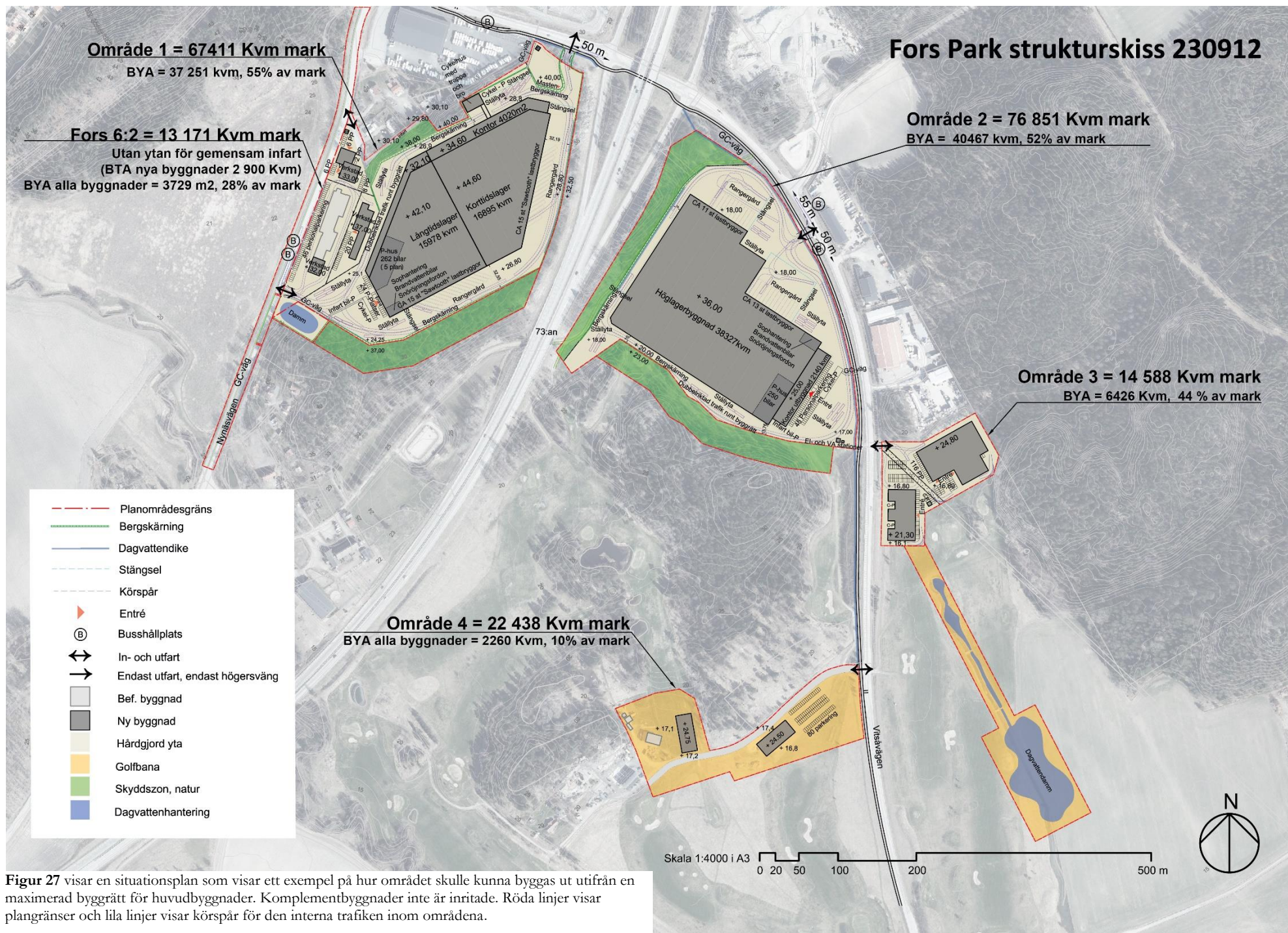
I kulturmiljöutredningen från 2022-01-14 (WSP) har en känslighetsanalys tagits fram där känsliga ytor för exploatering har analyserats fram utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Genom ombearbetade plangränser har planområdet reducerats för att minska andelen bebyggelse på områden med mycket hög känslighet 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. Bebyggelse som föreslås i områden som är mycket känsliga för exploatering har reglerats genom en högsta nockhöjd för att minska visuell påverkan på omgivande kulturmiljö.



Figur 25 visar illustrationsplanen i förhållande till tidigare utredningsområde (vita linjer) och känsliga områden för exploatering (färgade ytor).



Figur 26 visar plankartan med plangränser och planbestämmelser. Byggrätter illustreras som beigea, orangea och blå områden utan prick-skravering. De plushöjder (+) som är angivna i plankartan är högsta möjliga byggnadshöjder över havet. För ytterligare information om planbestämmelser, se *Plankarta*.



Figur 27 visar en situationsplan som visar ett exempel på hur området skulle kunna byggas ut utifrån en maximerad byggrätt för huvudbyggnader. Komplementbyggnader inte är inritade. Röda linjer visar plangränser och lila linjer visar körspår för den interna trafiken inom områdena.

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.

Det större verksamhetsområdet

De delar av område 1 som omfattar fastigheterna Fors 6:3 och Årsta 1:41 planläggs för **lager och logistik, verkstad, service** samt **partihandel (Z₁Z₂)**. Den bostadsbebyggelse som finns inom Fors 6:3 blir därmed planstridig men planeras att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Se figur 28 nedan för befintliga fastighetsgränser.



Figur 28 visar rådande fastigheter inom och i närheten av område 1. Vita linjer illustrerar plangränsen.

Inom dessa delar av område 1 möjliggörs för verksamhetsbyggnader genom att höjden på bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på **+45 meter över angivet nollplan** för byggnadsdelen närmast Väg 73 (Nynäsvägen). För byggnadsdelen närmast Väg 563 (Nynäsvägen) regleras höjden till **+42,5 meter över angivet nollplan** för att skapa en avtrappning i skala och bryta upp 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)** för att ytterligare minska uppfattningen av en större byggnad. För att mildra det visuella intrycket av byggnaderna och påverkan på landskapsbilden regleras byggnadshöjden så att den inte överstiger de befintliga trädtopparnas höjd. Markens höjd tillsammans med högsta nockhöjd innebär att byggnader med en höjd på **18–20 meter** i förhållande till omgivande vägar medges inom de östra delarna av område 1. Detta för att möjliggöra för robotiserade höglager inom användningsområdet. Den sammanlagda

byggnadsarean som möjliggörs uppgår till cirka 40 000 kvadratmeter. Hela användningsområdet omfattas av två bestämmelser om ändrad lovplikt (**a₁a₂**) för att undvika schaktning och fällning av träd under fåglarnas häckningsperiod. Användningsområdet omfattas även av utformningsbestämmelsen **fasader och yttertak ska utföras i någon av de kulörer som framgår av planbeskrivningen. Fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmateriäl. Takskyltar tillåts inte (f₁)**. Området omfattas även av bestämmelser som syftar till att minska föroreningsbelastningen från verksamheten, **endast yttertak- och fasadmateriäl som inte utlakar metaller är tillåtna** samt **dagvattenanläggningar ska utföras med oljeavskiljare (f₂, f₃)**. Bestämmelsen **Lastportar ska placeras på fasader som vetter mot sydost (f₁₁)** syftar till att minska bullerpåverkan på närmaste bostäder vid lastning och lossning. Användningsområdet omfattas också av bestämmelsen om att ventilation- och kylanläggningar ska placeras så att de vetter mot Väg 73 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 regleras planområdet 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 skyddsvall mot de tre bostadsfastigheterna. Söder om detta område regleras ytan med **korsmark** för att möjliggöra för konstruktioner som exempelvis förråd, miljöhus, cykelgarage eller garage för släckvattensbilar. För att undvika för hög exploatering regleras komplementbyggnaderna med **en högsta nockhöjd på 4 meter över markens medelhöjd (h₈)** samt att **maximalt 1400 kvadratmeter får uppföras (e₂)**. Komplementbyggnader regleras även med bestämmelserna som syftar till att minska föroreningsbelastning (**f₂, f₃**) samt med bestämmelserna om ändrad lovplikt (**a₁, a₂**). En befintlig telemast bevaras i norra delen av område 1 och regleras därmed med användningsbestämmelsen **Tekniska anläggningar (E)**. **En remsa prickmark** regleras mot Väg 73 samt med bestämmelser för att säkra ett skyddsavstånd mot vägen då vägen utgör transportled för farligt gods. Prickmarken regleras också med bestämmelsen **markreservat för gemensamhetsanläggning** för att möjliggöra ledningsdragningar för kommande verksamheter (**g**). En 35 meter bred grön buffertzoon föreslås söder om område 1 för att skydda skog och golfbana mot avverkning och markarbeten och för att åstadkomma en buffertzoon av vegetation mot Fors gård. Området får egenskapsbestämmelserna **befintlig vegetationsmiljö ska bevaras, markens höjd får inte ändras** samt **zon 0–40 meter från väg som utgör transportled för farligt gods ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse(n₁n₂m₂)**. **m₂**-bestämmelsen innebär att bebyggelse planeras på ett sådant avstånd från Väg 73s välgkant att de av Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånden följs och att påverkan på risknivån från vägen därför bör vara låg. För att dagvatten ska kunna fördröjas och avrinna enligt dagvattenutredningen planläggs en yta i södra delen av delområdet genom bestämmelsen **Dagvattendamm (E₁)**.

Fors 6:2

Inom fastigheten Fors 6:2 finns en verksamhetsbyggnad som utgörs av ett före detta bussgarage. Idag bedrivs olika typer av verksamheter inom byggnaden, bland annat verkstäder, kontorsverksamheter och handel. Detaljplanen innebär att de delar av område 1 som omfattar fastigheten Fors 6:2 planläggs för **lager och logistik, verkstad, service, kontor, partihandel och lägenhetshotell (Z₁Z₂KO₁)** med en sammanlagd byggrätt om 4900 kvadratmeter BTA. Föreslagna bestämmelser motiveras med att fastighetsägaren önskar fortsätta bedriva samma verksamheter som bedrivs idag, som det finns bygglov för, samt även ha möjlighet att utvidga verksamheten. Tillkommande bebyggelse regleras till 2900 kvadratmeter. De e-bestämmelser som regleras inom fastigheten syftar till att reglera byggrätterna så att det möjliggörs för nödvändiga funktioner såsom körvägar, parkeringar o.s.v. (**e₃, e₄, e₅, e₆, e₉**). Tillkommande byggrätter

omfattas, liksom det större verksamhetsområdet, även av bestämmelsen som syftar till att minska föroreningsbelastningen från verksamheten, **endast yttertak- och fasadmateriäl som inte utlakar metaller är tillåtna, (f_2)**. 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 10 meter** över medelmarknivå vilket motsvarar den befintliga byggnadens höjd och gör att byggnaden behåller ett lågmålt visuellt intryck i landskapet. Detta motsvaras av bestämmelsen h_1 , se plankarta. Bestämmelsen h_8 reglerar höjden på komplementbyggnad vilket är densamma som i övriga delar av planområdet. Marken närmast Väg 563 (Nynäsvägen) regleras med en **10 meter bred remsa med prickmark** för att skapa ett tillräckligt utrymme för ledningar, dagvattenhantering samt att bibehålla intrycket av "landsväg". I fastighetens norra hörn föreslås ett e-område för eventuell pumpstation för avloppsvatten. Fastigheten Fors 6:2:s infart i söder är tänkt att samutnyttjas av den tillkommande logistikfastigheten på Årsta 1:4. Fors 6:2 har även, genom servitut, en nordlig tillfart över Årsta 1:4.



Figur 29 plankartans delområde 1 med gränser och planbestämmelser. Byggrätter utgörs av beigea och orangea områden utan prick-skräffring.

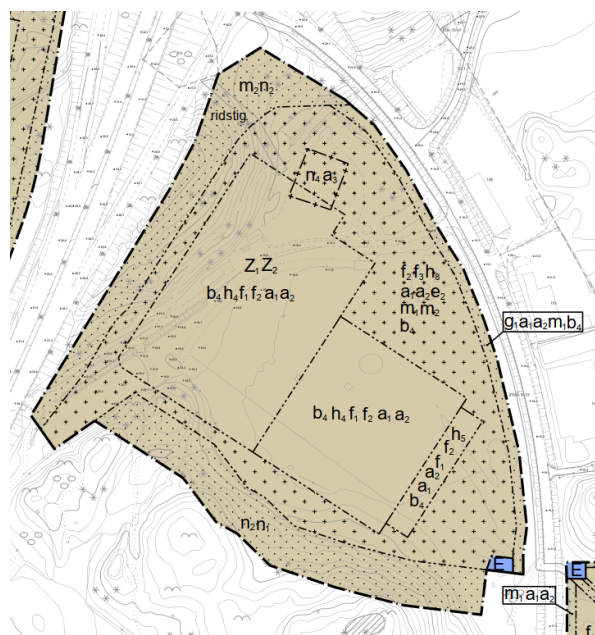
Område 2

Detaljplanen innebär att område 2 planläggs för **lager och logistik, verkstad, service samt partihandel (Z_1Z_2)**. Inom detta område möjliggörs för användningarna lager och logistik genom att höjden på bebyggelsen regleras som mest med en högsta nockhöjd på **+36 meter över angivet nollplan (h_4)**. Mot Väg 560 (Vitsåvägen) regleras bebyggelsen med en högsta nockhöjd på **+25 meter över angivet nollplan, (h_5)**. Detta för att ge ett intryck av en uppbruten skala och lägre byggnad mot Väg 560 (Vitsåvägen). Om nuvarande markhöjd inte ändras för golfbanans driving range innebär det att **byggnader med en nockhöjd på cirka 18–20 meter** medges inom de norra delarna av område 2. Höjden är anpassad till trädtopparna i skogsområdet söder om användningsområdet för att minska påverkan på landskapsbilden. Den sammanlagda byggnadsarean som möjliggörs inom användningsområdet uppgår till drygt 40 000 kvadratmeter. Användningsområdet omfattas liksom för område 1 av utformningsbestämmelserna f_1 , f_2 samt bestämmelser om ändrad lovplikt (a_1 , a_2). Här regleras dessutom **en lägsta schaktnivå på 17**

meter över nollplanet (b_4) för att undvika sättningar på omgivande vägar och påverkan på grundvattennivån.

Mot den norrgående avfartsrampen från Väg 73 (Nynäsvägen) i användningsområdets norra del regleras en yta med prickmark samt med bestämmelserna (n_2 och m_2). Detta för att skapa en avskärmande vall mot avfartsrampen samt för att tillräckligt säkerhetsavstånd ska uppnås från vägkant av Väg 73 (Nynäsvägen). Den befintliga ridstigen kan dras om inom ytan och anpassas efter topografin. En 35 meter bred grön buffertzon föreslås söder om område 2 för att säkra natur- och kulturmiljövärden. Området får egenskapsbestämmelserna **befintlig vegetationsmiljö ska bevaras** samt **markens höjd får inte ändras (n_1, n_2)**. Även längs Viståvägen regleras en remsa med prickmark och skapar ett bebyggelsefritt område intill vägkanten. Inom prickmarkens område möjliggörs för ledningsdragningar genom **markreservat för gemensamhetsanläggning, (g_1)**, här finns bestämmelserna om ändrad lovplikt (a_1 , a_2) samt bestämmelsen om skyddsavstånd mot Väg 560 (Vitsåvägen) som utgör sekundär transportled för farligt gods (m_1). Byggrätterna omges av **korsmark** som endast möjliggör komplementbyggnader som regleras med bestämmelserna **högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter över markens medelhöjd (h_8)**, **förutom skärmtak får komplementbyggnader till sammanlagt maximalt 1400 kvm uppföras (e_2)**. Förutom dessa bestämmelser regleras korsmarken liksom i område 1 av bestämmelser om ändrad lovplikt (a_1 , a_2), bestämmelser som syftar till att minska föroreningsbelastning (f_2 , f_3) och skyddsavstånd mot omgivande vägar. Här tillkommer även bestämmelsen om **lågsta schaktningsnivå är 17.0 meter över nollplanet (b_4)** för att undvika sättningar på omgivande vägar och påverkan på grundvattennivån.

I övrigt tillkommer en yta som reserveras för upplag under byggtid för gång- och cykelbana längsmed Väg 560 (Vitsåvägen), dock längst till 2024-03-31 (n_4). Denna yta regleras även med bestämmelsen **Bygglov krävs inte för upplag under byggtid för gång- och cykelbana längst Vitsåvägen. Bestämmelsen gäller fram till 2024-03-31 (a_3)**. Det nuvarande klubbhuset för golfbanan blir planstridigt genom detaljplanen men planeras att rivas i samband med detaljplanens genomförande.



Figur 30 visar plankartans delområde 2 med gränser och planbestämmelser. Byggrätter utgörs av beigea områden utan prickskraffering.

Område 3

Område 3 föreslås få en annan karaktär än 1 och 2 och avser bygga vidare på den verksamhet som redan idag finns öster om Väg 560 (Vitsåvägen), det vill säga verksamhetsbyggnader med fotavtryck avsevärt mindre än i de större verksamhetsområdena väster om Väg 560 (Vitsåvägen). Området planläggs för **lager och logistik, verkstad och service (Z₁)**. Framtagen 3D-modell indikerar en låg påverkan på det sammanhängande kulturlandskapet kring Vitsån, se vybilder i *Bilaga 1 Vyer kulturmiljö*.

Inom område 3 föreslås ett verksamhetsområde som anpassas till landskapet genom mindre volymer om totalt cirka 6500 kvm i byggnadsarea. Utnyttjandegraden för byggrätten regleras till en största byggnadsarea om 44 procent av användningsområdet (**e₇**), vilket motsvarar 6426 kvadratmeter. Området planläggs för **lager och logistik, verkstad och service (Z₁)**. Nockhöjden närmast Väg 560 (Vitsåvägen) regleras till **22 meter över angivet nollplan och 25 meter över angivet nollplan längre in från vägen (h₆ och h₅)**. Verksamhetsområdet är placerat så att det inte ska störa de av kommunen utpekade siktlinjerna. Området får förutom utformningsbestämmelserna **f₁** och **f₂** även **f₄**, **f₅**, **f₇** och **f₈**. Bestämmelsen **f₄, utomhusbelysning ska riktas nedåt, in mot industriområdet och ha en ljusfärg med 3000 grader Kelvin eller lägre**, syftar till att skydda intilliggande naturområde mot ljus som kan ha en negativ påverkan på djurlivet. Bestämmelserna **f₅**, **f₇** och **f₈** syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till omgivande befintliga byggnader och landskap. Dessa reglerar att **yttertak ska utföras som sadeltak (f₅)**, **yttertak ska utföras med en taklutning mellan 15% och 30 % (f₇)** samt **byggnad ska utföras i någon av de kulörer som framgår av planbeskrivningen (f₈)**, se figur 37. Ytan närmast Väg 560 (Vitsåvägen) regleras även med utförandebestämmelserna **b₂** för att säkerställa att friskluftsuttag placeras i fasad som vetter från vägen för byggnader inom 25 meter från väg samt **b₃** för att säkerställa att utrymningsvägar placeras bort från vägen i byggnader inom 25 meter från väg.

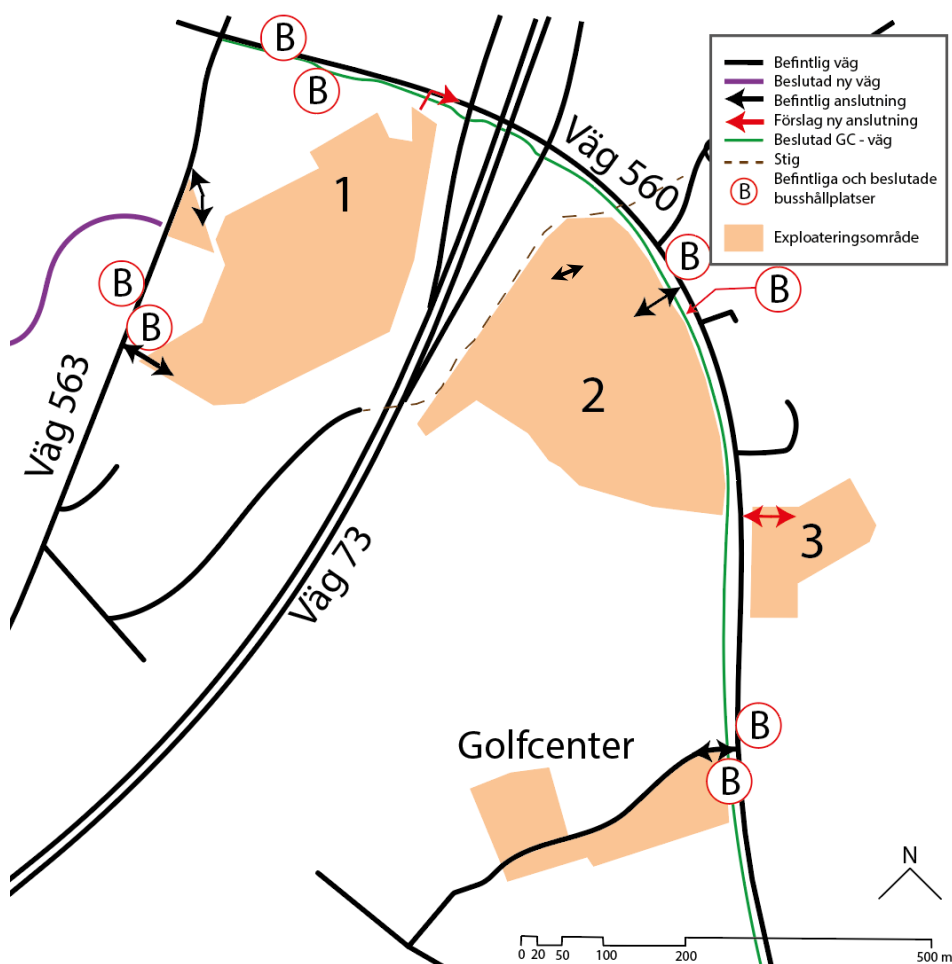
En remsa **prickmark** om 4 meter i bredd runt byggrätterna regleras för att skapa utrymme för ledningsdragningar, spontning under byggtiden, yta för räddningstjänst samt för underhåll av fasader. Mot Väg 560 (Vitsåvägen) blir prickmarken bredare (7 meter) och får även en bestämmelse om skyddsavstånd med anledning av närhet till sekundär transportled för farligt gods (**m₁**) samt bestämmelser om ändrad lovplikt liksom för område 1 och 2 (**a₁**, **a₂**). Den befintliga vattenledningen som går genom område 3 regleras genom ett 6 meter brett u-område där ledningen i huvudsak går i mitten av ledningsrätten.

Nuvarande markanvändning bekräftas för södra delen av område 3 som regleras med bestämmelserna **golfbana** och **dagvattendamm (R₁E₁)**. För att underlätta en eventuell framtida återgång till att återställa marken till åkermark regleras ytan också med användningen **jordbruk (L₁)**. Ytan som idag är en del av golfbanan samt utgörs av en befintlig dagvattendamm avses för fördröjning och rening av dagvatten från område 1, 2 och 3. Användningarna säkerställs också med egenskapsbestämmelsen **marken får inte hårdgöras (n₃)**.



Figur 32 visar plankartans delområde 4 med gränser och planbestämmelser. Prickskratterade områden får inte bebyggas.

Gatunät



Figur 33 visar en översikt över befintligt vägnät och nya anslutningar till följd av planförslaget.

Bebyggelsen föreslås anslutas till befintligt vägnät. För område 1 föreslås att använda två befintliga anslutningar mot Väg 563 (Nynäsvägen) samt skapa en ny mot Väg 560 (Vitsåvägen). Den södra befintliga anslutningen på Väg 563 (Nynäsvägen) flyttas något söderut i jämförelse med nuläget och planeras bli huvudsaklig infart till området. Den andra anslutningen på Väg 563

(Nynäsvägen) kommer endast att tjäna en liten del av område 1, närmast vägen. Den ligger närmare än 50 meter från den planerade anslutningen till det nya bostadsområdet, vilket innebär att den inte uppnår minimimått enligt Trafikverkets kravdokument VGU. Exakt avstånd mellan anslutningarna går inte att bedöma eftersom vägen till bostadsområdet inte är inritad exakt, dess vägområde är 30 meter brett vid anslutningen till Väg 563 (Nynäsvägen). Vid byggnation bör den nya lokalgatan till bostadsområdet placeras i antingen i det nordligaste eller sydligaste läget av sitt vägreservat. Om den placeras som sydligast blir det cirka 30 meter mellan anslutningarna. Om den placeras som nordligast blir det istället en fyrvägs korsning. Anslutningen till Fors 6:2 behöver justeras för att få en rätare vinkel till väg 563 så att högersvängande förare får god sikt. Det korta avståndet mellan anslutningarna bedöms inte skapa risk för olyckor eftersom trafiken till respektive område förväntas komma skilda tider. Trafik till bostäderna är främst innan och efter kontorstid medan trafik till verkstad eller liknande verksamhet är utspridd under dagen.

Anslutningen mot Väg 560 (Vitsåvägen) medger endast utfart och på grund av vägens utformning kommer fordon bara kunna svänga höger. För område 2 föreslås att nyttja en befintlig anslutning mot Väg 560 (Vitsåvägen). Att nyttja befintlig anslutning har ingen betydelse ur ett genomförandeperspektiv eftersom anslutningen ändå måste byggas om, det är bara av betydelse för väghållaren eftersom prövningen är förändring av befintlig anslutning istället för anläggande av ny. Kommunen har ställt krav på att anslutningen ska ha en bredd som möjliggör en angöring av typfordon Lmod samtidigt som ett motsvarande fordon står i väntan på att få köra ut. För område 3 föreslås en ny anslutning mot Väg 560 (Vitsåvägen) med ett avstånd om minst 50 meter från befintliga anslutningar på vägen. Golfverksamheten föreslås också använda en befintlig anslutning.

Trafikanalysen (Sweco 2023) visar att exploateringen inte försämrar kapaciteten inom planområdet eller intilliggande vägnät. Det kan dock uppstå kortare köer någon gång ibland vid varje infart när vänstersvängande bilar blir stående en liten stund för att vänta in en tidslucka i trafiken i motstående riktning och någon bil får vänta bakom. Även på avfarterna i trafikplatsen kan det uppstå köer någon gång ibland men analysen visar ingen kö under 90% av maxtimmarna under för- och eftermiddag.

Verksamhetsområdet i område 3 bedöms inte generera en sådan trafikmängd som kräver åtgärder på Väg 560 (Vitsåvägen) eller en ytterligare vägplan. Förutsättningarna utreds i detalj i framtagna trafikanalys (Sweco 2023). För område 3 behöver fordon som kommer från trafikplatsen göra en vänstersväng för att angöra. Inget vänstersvängkörfält föreslås dock på platsen eftersom trafikanalysen inte indikerar någon signifikant risk för köbildning.

Vägbanan för Väg 563 (Nynäsvägen) bedöms vara för smal för att medge möte för två bussar eller två lastbilar med en hastighet om 60 km/h utifrån Trafikverkets krav i *VGU, Begrepp och grundvärden* (2022). Kommunen bedömer att vägen har otillräckligt utrymme men att det i nuläget inte är kritiskt eftersom mängden tung trafik antas låg och möten med tunga fordon därför är ovanligt. Det bedöms dock inte möjligt att tillåta en ökning av antalet tunga fordon på Väg 563 (Nynäsvägen) med dess nuvarande utformning. Fordonen tillåts inte nyttja vägrenen eftersom den är avgränsad med heldragen linje. Vägrenen har inte den bredd som Haninge kommun förordar för ett regionalt cykelstråk. Dess utformning med cykelmarkeringar kan ge gående intrycket att de inte har tillåtelse att använda vägrenen. Detaljplanen för det nya verksamhetsområdet i område 1 bidrar med lastbilstrafik på vägen. Berörd sträcka av vägen har därför inkluderats i planförslaget. Efter samrådet kommer åtgärder för att åtgärda brister i framkomlighet och trafiksäkerhet att utredas och presenteras i granskningshandlingarna.

Befintliga brister med Väg 563 (Nynäsvägen) förvärras inte avgörande med den tillkommande trafiken från planområdet. En gångpassage över Väg 560 (Vitsåvägen) till anslutningen i område 3 bör anordnas och förses med mittrefug för att öka framkomlighet och trafiksäkerhet för gående.

Vid Väg 563 (Nynäsvägen) behöver det göras åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet för busshållplatsen samt för cyklister till infart. En åtgärd som skulle kunna genomföras inom befintligt vägområde är en timglashållplats för buss. En refug kan anordnas innan hållplatsen för att förbättra säkerhet för bussresenärer genom att anlägga en väntyta avskild från motortrafik. Avsmalningen förväntas ha viss hastighetsdämpande effekt. För att öka hastighetsdämpning kan ytan invid hållplatsen höjas upp. Utöver denna åtgärd finns också behov av att dämpa hastigheten längs med sträckan utmed planområdet. Detta kan göras genom att påverka beteendet i trafiken genom exempelvis trädplantering i närheten av vägen.

Nuvarande Väg 563 (Nynäsvägen) har inte tillräcklig bredd för separation av oskyddade trafikanter. På västra sidan av vägen finns det förutsättningar att anlägga en dubbelriktad gång- och cykelbana. Intilliggande detaljplan för Skarplöt (D197) möjliggör gång- och cykelbana på del av sträckan utmed Väg 563 (Nynäsvägen). Denna kan förlängas vidare söderut och behöver förses med belysning och passage intill busshållplats. Söder om utfarten mot Väg 563 (Nynäsvägen) bör också bergskärning utföras för att möjliggöra en siktsträcka på minst 100 meter fem meter in från väggkant.

Parkering

Trafikutredningen har studerat behov av parkering för bil och cykel genom att jämföra kommunens parkeringstal med exempel från större lagerverksamheter. Behovet av parkeringsplatser för bil varierar stort för större lager. Området ligger i parkeringszon D men det bedöms lämpligt att ändå utgå från Zon C eftersom området ligger inom bekvämt cykelavstånd till Västerhaninge C (ca 7 minuter) och trafikeras av flera busslinjer. Haninge kommuns parkeringstal för zon C ligger i det högre spannet av de jämförda projekten och bedöms därför som ett lämpligt maxscenario. Resultatet från utredningen redovisas i tabellen nedan. Cykelparkeringen bör inkludera platser för cyklar med större utrymmesbehov samt platser för mopedparkering.

Område	BTA	P-norm cykel	P-norm bil	Cykelplatser	Bilplatser
1	40 900	5 platser / 1000 BTA	7 platser / 1000 BTA	205	286
2	42 600	5 platser / 1000 BTA	7 platser / 1000 BTA	213	298
3	6 400	9 platser / 1000 BTA	18 platser / 1000 BTA	58	115

Parkeringsgarage föreslås i område 1 och 2. De har **7 platser per 1000 kvm BTA**. Redovisad yta för P-husen är beräknat på att P-husen har 5 plan och ytan är framräknad utifrån ett schablontal om ca 30 kvm per p-plats. För område 1 som har 262 bilar i garaget är ytan för p-garage redovisad med 1593 kvadratmeter i fotavtryck. 1593 kvadratmeter i 5 våningar blir totalt 7965 kvadratmeter i total yta. Detta innebär cirka 30,4 kvadratmeter/parkeringsplats. I område 2 som har 250 bilar i garage är fotavtrycket för garage ca 1516 kvm. Med fem våningar blir det en total yta på 7580 kvadratmeter, cirka 30,3 kvadratmeter/parkeringsplats.

Kommunens parkeringsstrategi anger att: *Det slutliga parkeringstalet beslutas av stadsbyggnadsnämnden under bygglovskedet.* Antal p-platser kan även komma att påverkas och bli färre än vad som redovisas i detta maxscenario beroende på vilken verksamhet som redovisas vid bygglov samt verksamhetsutövarens förslag på mobilitetstjänster. Det finns flera sätt att lösa yta för parkering inom fastigheten. Om maximal byggrätt enligt samrådsförslaget nyttjas vid bygglov behöver parkering ske i parkeringshus.

Området kan i framtiden behöva kompletteras med laddning av el-fordon. Vid planering av elförsörjning till området ska laddningsbehov för bilparkering tas i beaktan inför granskning då det kan påverka storlek på E-områden. Detta innefattar nuvarande laddningsbehov samt förväntad utveckling över tid.

Interntrafik

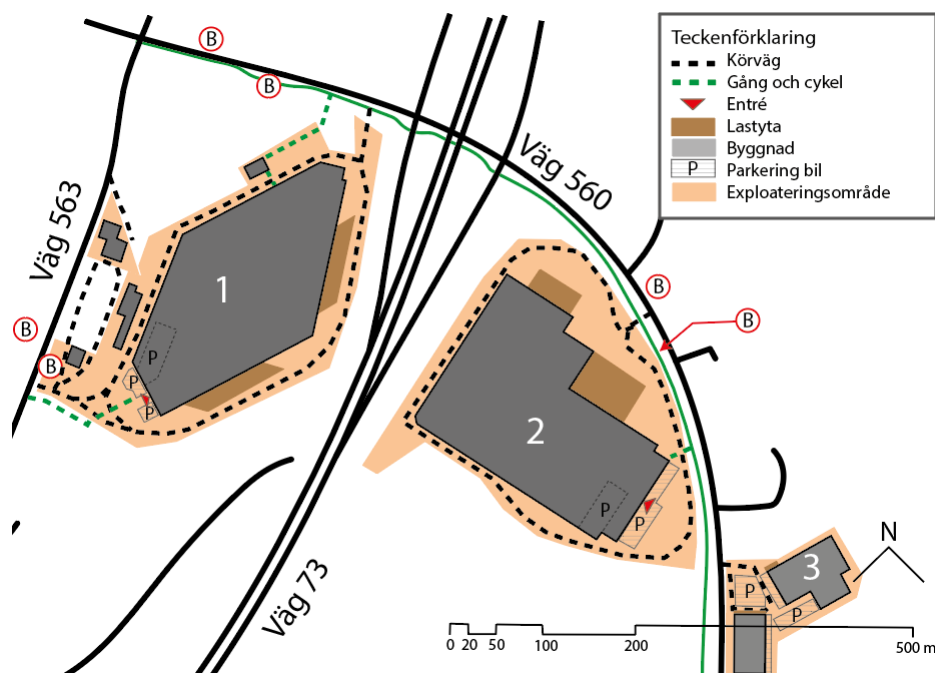
Förutsättningarna för interntrafik har studerats utifrån planförslagets situationsplan. Körspår har modellerats med hastighet 10 km/h. Övergripande körspår finns redovisade i situationsplanen i figur 27. Framtagen trafikutredning redogör för kompletterande körspår för in- och utfarter samt. Situationsplanen redovisar en trafiklösning där lastbilstrafik kan köra runt byggnaderna med utrymme för möte i område 1 och 2.

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%).

Lutning på färdvägar och anslutningar kommer från Trafikverkets kravdokument VGU. Lutning för uppställningsyta är inte baserat på något formellt krav men används som god standard vid tex avfallshantering. Kommunen har möjlighet att ställa andra krav i bygglov.

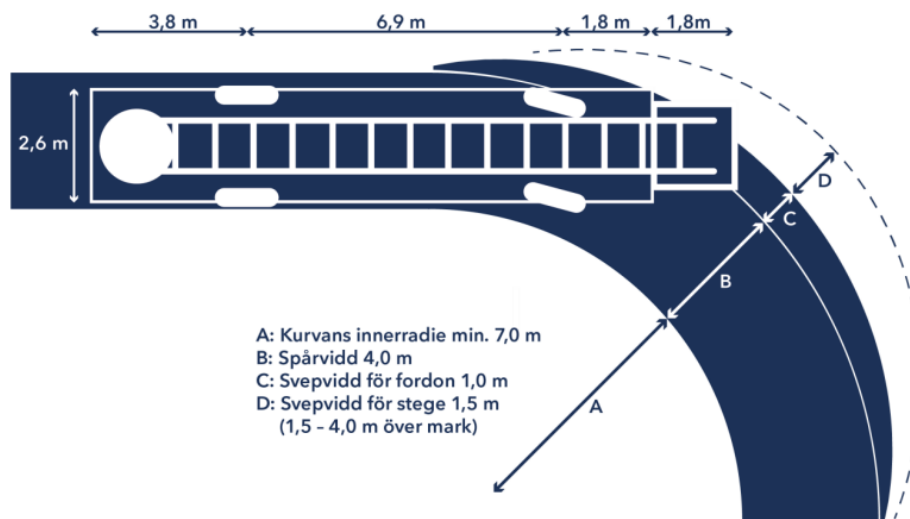
Alla infarter är gemensamma för personbil och godstrafik. Det finns separata anslutningar för gång och cykel. I område 1 finns interna vägar för gång och cykel redovisade från anslutningen i söder till huvudentrén och från anslutning till gång- och cykelbanan i norr till ett cykelparkeringshus med en bro in till byggnaden. I område 2 finns anslutning från gång- och cykelbanan till huvudentrén. Vid båda huvudentréerna finns parkering för cykel och för personbil.

I alla anslutningar för område 1 och 2 som tillåter infart ryms infart för lastbil av typen Lmod (lastbil med släpvagn, totallängd 25,25 meter) samtidigt som en annan Lmod väntar på att köra ut.



Figur 34 visar en översiktsbild över interntrafiken.

Alla områden uppfyller utrymmeskraven från Södertörns brandförsvarsförbund. Vägarna för motorfordon i område 1 och 2 har mer än tillräcklig dimension för att säkerställa god framkomlighet. För område 3 har byggnaderna placerats för att möjliggöra att räddningsfordon kan nå alla fasader. Körspår för kurvorna finns redovisade i framtagna trafikutredning (Sweco 2023).



Figur 35 visar utrymmeskrav från Södertörns brandförsvarsförbund.

ALLMÄN PLATS

En mindre del av Väg 563 (Nynäsvägen) tas med inom planområdet för att möjliggöra för trafikåtgärder på vägen som kommer att krävas till följd av 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. Vägen föreslås breddas för att åtminstone få plats med en busshållplats och en gång- och cykelbana på den nordvästra sidan av vägen.

Gatusektionen om totalt ca 17 meter föreslås innefatta 0,5 meter belysning/stödremsa, 5,3 meter gång- och cykelbana, 2,5 meter grönyta för hantering av dagvatten samt 8,5 meter vägbana. Ytan regleras som VÄG. De åtgärder som ska ingå kommer att utredas vidare under granskningskedet av detaljplanen och redovisas när detaljplanen ställs ut för granskning.

GESTALTNINGSPRINCIPER – KVARTERSMARK

Mål och syfte

Gestaltungsprinciper upprättas som ett komplement till detaljplanen och utgör ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag inför kommande bygglovsskede, byggande och förvaltning av området. Avsikten är att fastlägga en ambitionsnivå som kommunen och byggherren är eniga om.

Överordnade gestaltungsprinciper

Planområdet ska utformas som ett välordnat och väl gestaltat företagsområde. Byggnader föreslås ges en omsorgsfull gestaltning. Det är av särskild vikt hur områdets verksamheter gestaltar sig mot stråk där människor rör sig, såväl inom som utanför planområdet. Nedan presenteras gestaltungsprinciper som gäller för hela planområdet.

- Långa fasader bryts upp i flera delar för att skapa en visuell effekt av flera byggnader istället för en större volym.
- Byggnadernas yttre delar trappas ner i höjd för att ge intrycket av lägre byggnader.
- Taklandskapet föreslås brytas upp för att minska upplevelsen av byggnadens volym. (Denna princip regleras inte genom någon planbestämmelse.)
- Fasader, särskilt de som är längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmaterial.
- Fasader som är synliga från omgivande vägar ska ha en högre ambitionsnivå i material och färgsättning än de som döljs bakom topografi och vegetation.
- Fasader där lastplatser finns ska gestaltas för att underlätta orienterbarhet och synlighet för lastbilar.

Utformning- och gestaltungsbestämmelser

För att säkerställa en god gestaltning som är anpassad till omgivande landskapsbild har planbestämmelser gällande *utformning, markens anordnande och vegetation* samt *höjd på byggnadsverk utarbetats*.

Utformning

f₁ Fasader och yttertak ska utföras i någon av de kulörer som framgår av planbeskrivningen. Fasader längre än 50 meter ska ges en variation genom färgsättning och/eller fasadmaterial. Takskyltar tillåts inte.

f₂ Endast yttertak- och fasadmaterial som inte utlakar metaller är tillåtna

f₃ Dagvattenanläggningar ska utföras med oljeavskiljare

f₄ Utomhusbelysning ska riktas nedåt, in mot industriområdet och ha en ljusfärg med 3000 grader Kelvin eller lägre

f₅ Yttertak ska utföras som sadeltak

f₆ Yttertak ska utföras med en taklutning mellan 25% och 45%

f₇ Yttertak ska utföras med en taklutning mellan 15% och 30%

- f₈ Byggnad ska utföras i någon av de kulörer som framgår av planbeskrivningen
f₉ Fasad ska utföras i trä
f₁₀ Taktäckningsmaterial för yttertak ska bestå av plåt eller tegel

Markens anordnande och vegetation

- 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.
n₂ Markens höjd får inte ändras
n₃ Marken får inte hårdgöras
n₄ Område för upplag under byggtid för gång- och cykelbana längst Väg 560 (Vitsåvägen) dock längst till 2024-03-31.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd regleras med bestämmelsen *h* och varierar med som mest 45 meter över angivet nollplan (över havet) och som minst 4 meter över platsens marknivå för komplementbyggnad.

Material och kulör

Fasader som är väl synliga mot stråk där människor rör sig, till exempel längs Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen), ska utformas med hänsyn till deras exponering, vilket innebär stora krav på en väl genomarbetad gestaltning. För att i någon mån minska intrycket av de större byggnaderna ska de ha en nedtonad färgskala enligt figur 37. Bestämmelsen f₁ och f₈ reglerar tillsammans kulör- och materialval enligt ovan.

För att samverka med omgivande landskap och jordbruksbyggnader föreslås dova kulörer och färger som förekommer i naturen. Inslag av trä i fasaden är lämpligt utifrån anpassning till landskapsbild och kulturmiljö. Ett annat sätt att minska det visuella uttrycket för fasaden i område 1 mot Väg 73 (Nynäsvägen) och i område 2 mot Väg 560 (Vitsåvägen) är att arbeta med en delvis växtbeklädd fasad.

För att få en enhetlig skyltning och förstärka intrycket av ett välordnat verksamhetsområde finns bestämmelser om skyltutformning. Takskyltar tillåts inte (f₁).

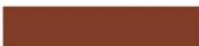
- Stora, höga och framträdande byggnadsdelar föreslås kläs i plåt. Lägre och mer tillbakadragna byggnadsdelar kan ha fasader i betong eller vara skivklädda.
- För område 3 samt lägre delar på logistikbyggnaderna förordas material som är mer naturnära och detaljerade i sin textur såsom exempelvis trä och glas för att skapa mer tilltalande fasader som passar in i landskapet.
- Nedtonade färger harmoniserar med befintlig bebyggelse och kulturmiljön i området.
- Den jordnära färgskalan enligt nedanstående palett (figur 37) visar exempel på de kulörer som ska användas den nya bebyggelsen.

Materialpalett



Figur 36 visar ett referensexempel för olika fasadmateriäl. Från vänster: trä, plåt, kompositsskivor, corténstål, profilglas och plåt.

Färgpalett

	NCS S 5040-Y80R
	NCS S 5040-Y70R
	NCS S 8500-N
	NCS S 8000-N
	NCS S 3502-Y
	NCS S 5020-G30Y
	NCS S 7020-G90Y
	NCS S 6030-Y30R

Figur 37 visar exempel på de kulörer som ska användas för fasader och yttertak med hänsyn till det omgivande landskapet. Nyanser av de angivna NCS-koderna kan förekomma men ska utföras i huvudsak enligt dessa kulörer.



Figur 38 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 Bilaga 1.



Figur 39 visar en vy över område 1 från väst där bostadsbebyggelse inom detaljplanen för Skarplöt planeras att uppföras inom kort. Föreslagen bebyggelse för det större verksamhetsområdet inom område 1 illustreras bakom befintlig och tillkommande bebyggelse inom fastigheten Fors 6:2. För fler vybilder se Bilaga 1 Vyer kulturmiljö.



Figur 40 visar den karaktär på bebyggelsen som eftersträvas i område 1 och 2 med uppbruten fasad och dämpad färgskala. För fler vybilder se Bilaga 1.



Figur 41 visar ett flygperspektiv över planområdet och en möjlig variant av bebyggelse enligt planbestämmelserna. För fler vybilder se Bilaga 1.

Område 3

Byggnaderna inom område tre ska underordna sig samma gestaltungsprinciper som resten av området när det gäller fasadmateriäl och kulörval (f_1 , f_8). Här ska även nya byggnader anpassas ytterligare till omgivningens karaktär på bebyggelsen genom bestämmelsen om sadeltak med en lutning på 15-30 procent (f_5 , f_7).



Figur 42 visar en referensbild för den karaktär på bebyggelsen som eftersträvas i område 3.

Område 4

Servicebyggnaderna som föreslås för golfverksamheten ska underordna sig samma gestaltungsprinciper som resten av området vad gäller material, kulör och anpassning till landskapsbild. För att den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse med agrar prägel ställs även här krav på sadeltak med en lutning på 25–45 procent (f_5 , f_6). Här ska även fasader utföras i trä och yttertaket ska täckas av plåt eller tegel (f_9 , f_{10}). Även här ska de kulörer som framgår av planbeskrivningen användas (f_8).



Figur 43 visar ett exempel på en agrar karaktär på bebyggelse som eftersträvas för golfverksamhetens eventuella framtida restaurang.

Gestaltungsprinciper för den yttre miljön

- Skogsriddar och vegetation i anslutning till byggnader ska i möjligaste mån bevaras för att byggnader ska få ett mindre framträdande uttryck i landskapsbilden och kulturmiljön.
- Större bergsskärningar ska döljas från vägar genom vegetation.
- 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.
- Öppna dagvattenlösningar med växlighet förordas för att minska intrycket av de hårdgjorda ytorna som omger byggnaderna i område 1, 2 och 3.
- 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 även arbeta med gröna fasader som även är bra ur dagvattensynpunkt.
- Skyltning bör användas restriktivt och med hänsyn till omgivande landskapsbild och kulturmiljö.
- Befintlig dagvattendamm i den sydöstra delen av planområdet som ska utvidgas bör i form och växtval gestaltas med hänsyn till omkringliggande landskap. Dammen bör

anläggas med utgångspunkt i befintliga diken och lågpunkter för att passa in i det agrara landskapet.

- Belysning (f4) på och utanför byggnader ska i den del av område 3 som vetter mot skogspartiet i sydost riktas nedåt, in mot verksamhetsområdet och ha en särskild ljusfärg för att inte störa fladdermöss.

Dagvattenhantering

Omfattande markförändringar kommer att krävas inom planområdet, samtidigt som dagvattenavrinning måste lösas. Dagvattenutredningen visar på ett sätt att lösa dagvattenavrinningen. Dagvattenanläggningarna ska utformas för att avskilja föroreningar samt öka de estetiska och biologiska värdena. Växtbeklädda tak kan vara ett alternativ på delar av taken för att skapa en hållbar dagvattenhantering. Dammen i östra delen av planområdet 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. Inför granskning bör dammens utformning studeras närmare. En möjlig lösning är att använda flera olika steg med dels öppen vattenyta, översilningsytor, olika djup och oljeavskiljande steg.



Figur 44 visar exempel på möjlig utformning av dagvattendammen i östra delen av planområdet. Bild från dagvattenutredningen (Structor 2023).

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.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

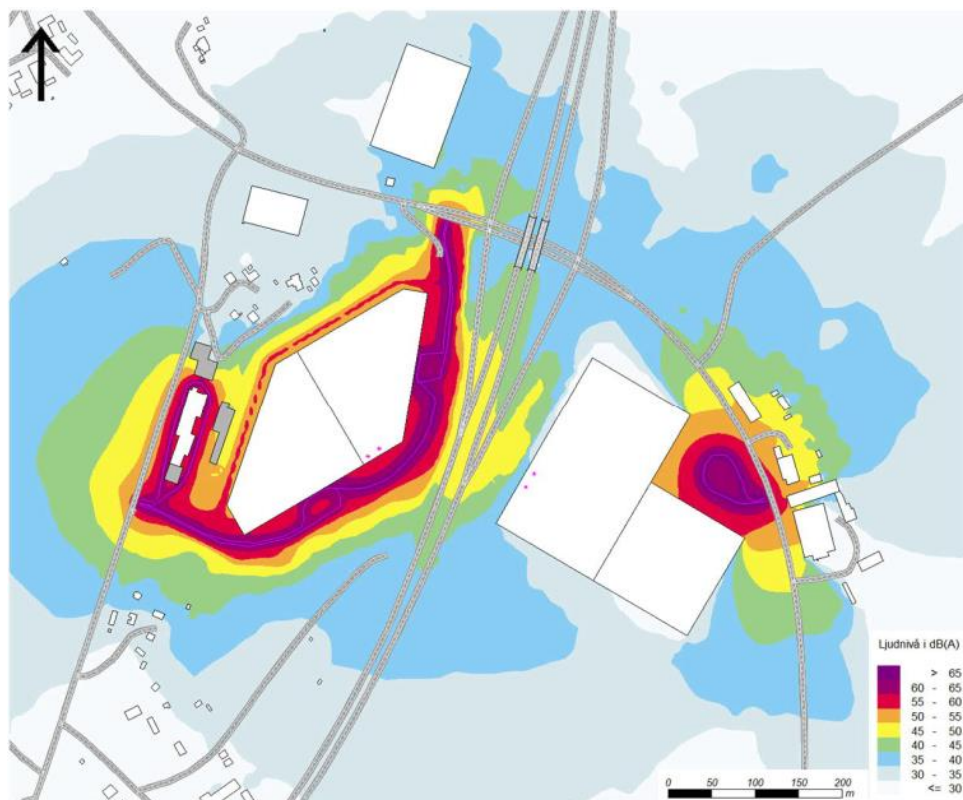
En miljöteknisk utredning ska tas fram till granskning av detaljplanen för att kartlägga hur potentiella befintliga föroreningar inom samt i anslutning till planområdet bör hanteras. Provtagningar bör göras i anslutning till där den misstänkta föroreningen antas vara. Utifrån resultatet kan bedömning om eventuella saneringsåtgärder tas fram.

Buller

Verksamheterna som planen reglerar förutsätts inte vara störande. Det som kan generera störande buller är lastning och lossning. Dessa ytor har placerats närmast väg 73, som ändå utgör ett bullerstört område, för att minska påverkan på omgivningen så mycket som möjligt. Upplevelsen av buller från kommande verksamheter för de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet mildras genom att ett större kvarvarande skogsparti sparas söder om delområde 1 och genom den avskärning som sker med kvarvarande berg norr om delområdet. Dessa sparade naturmarkspartier minskar också det visuella intrycket av verksamhetsområdena. I granskningsskedet kommer påverkan på de befintliga bostäderna att utredas mer detaljerat avseende bland annat buller.

I framtiden utredning för externbuller beskrivs buller som genereras från de framtida verksamhetsområdena 1 och 2 (*Haninge Fors park externbuller*, Sweco 2023). En bedömning har gjorts att verksamhetsbullret från område 3 inte kommer påverka de närmaste belägna bostäderna som ligger nordväst om område 1 (Fors 2:2, Fors 2:4 och Årsta 1:41) på grund av avståndet till dessa bostadsfastigheter. Därför har bullerpåverkan från område 3 inte tagits med i bullerutredningen. Planeras bostadsbebyggelse i närheten av område 3 i framtiden ska bullerpåverkan från verksamheterna tas i beaktande inom detaljplan.

Beräkningarna har gjorts utifrån två scenarier, ett där anläggningarna planeras vara i drift mellan kl. 06.00 – 20.00 och ett där de beräknas vara i drift dygnet runt. Två trafiklösningar har dessutom applicerats på dessa scenarier, ett där samtliga tunga transporter kör sydöst om område 1 samt ett fall där 15% av de tunga transportererna kör nordväst om område 1 och resterande transporter kör sydöst om område 1. Då det är okänt vilken typ av logistikverksamhet som etableras har ett scenario för buller tagits fram där 15% av den tunga trafiken kör ut via Väg 563 (Nynäsvägen) för sedan köra norr ut och vidare in mot Västerhaninge centrum eller söderut mot Tungelsta. För trafik in mot Västerhaninge centrum finns även alternativet att köra ut via Vitsåvägen, köra norrut på 73:an och sedan svänga av västerut in mot Västerhaninge. Den vägen är visserligen längre men man får köra fortare, vägen är rakare och utan övergångsställen och korsningar. Därav har bedömningen gjorts att de flesta som ska in mot Västerhaninge trots allt väljer att ta den vägen istället. För att undvika att lastportar orienteras mot bostäderna väster om område 1 och orsakar mer än 15% tung trafik, med lastning- och lossningsbuller till följd, finns en planbestämmelse om att lastportar ska placeras mot sydost på logistikbyggnaden i område 1 (**f₁₁**), se *Plankarta*. Det har dessutom ansatts en maxtimme som motsvarar fallet då ett maximalt antal tunga transporter rör sig på anläggningarna. Resultaten från beräkningarna i framtiden utredning visar att det finns förutsättningar att innehålla riktvärden för buller vid närmaste bostäder enligt planförslaget.



Figur 45 visar beräkningsscenariot där anläggningen är i drift mellan kl. 06-20 och där 15 procent av de tunga transporterna kör nordväst om anläggningen i område 1.

Enligt framtagna externbullerutredning rekommenderas att vid projektering av den planerade bostadsbebyggelsen som möjliggörs inom detaljplanen för Skarplöt (D196) ska industri- och verksamhetsbuller tas i beaktning för att säkerställa att bedömningsgrunder för att Zon A eller Zon B innehålls. Anpassning av lägenhetsutformningar bör göras så att bostäder med fasader mot Väg 73 (Nynäsvägen) och det tilltänkta verksamhetsområdet har tillgång till luddämpad sida. Anpassningarna har sin grund i befintliga och framtida bullernivåer som kommer av läget nära Väg 73 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen) snarare än det framtida verksamhetsområdet som inryms inom detaljplanen. Nedanstående tabell visar de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller enligt Naturvårdsverkets rapport från april 2015 6538 – *Vägledning om industri och annat verksamhetsbuller*.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad (Naturvårdsverkets rapport 6538).

	<i>L_{eq} dag</i> (kl. 06-18)	<i>L_{eq} kväll</i> (kl. 18-22) samt <i>lör- sön</i> och <i>helgdag</i> (kl. 06-22)	<i>L_{eq} natt</i> (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

I den trafikbullerutredning som tagits fram (*Bedömning av påverkan på trafikbuller följande detaljplan av verksamhet kring trafikplats Fors i Haninge Kommun*, Sweco 2023) har trafikbuller på en del av Väg 563 (Nynäsvägen) samt en mindre del av Väg 560 (Vitsåvägen) närmast väg 73 utretts.

Utredningen visar att planförslaget bedöms ha en svagt negativ påverkan på trafikbullernivåerna. Beräkningarna visar inte någon väsentlig ökning av trafikbuller och inga bullerdämpande åtgärder bedöms relevanta då påverkan på trafikbullernivåer är marginell. 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 (Nynäsvägen) och Väg 560 (Vitsåvägen). Kommunen önskar särskilt att få länsstyrelsens synpunkter kring hur bullerfrågan ska hanteras.

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).

Eftersom avsteg görs från rekommenderade skyddsavstånd till bebyggelse inom område 3 från Väg 560 (Vitsåvägen) bör säkerhetshöjande åtgärder ändå vidtas. Ett förslag på åtgärder har därför tagits fram.

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 enligt planbestämmelse **m₂** är bedömningen att planförslaget kan genomföras utan att människor inom planområdet utsätts för oacceptabla risker enligt framtagna riskanalys (Brandskyddslaget 2022).

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.
Utrymning möjlig bort från riskkälla	Ej aktuellt p.g.a. tillräckligt skyddsavstånd.	Inom 25 meter	I byggnader som ligger inom 25 meter från Väg 560 (Vitsåvägen) ska det finnas möjlighet att utrymma via fasad som inte mynnar mot Väg 560 (Vitsåvägen). Regleras med planbestämmelse b₃ , se plankarta.
Skydd mot explosion – stomme	Ej aktuellt p.g.a. tillräckligt skyddsavstånd.	Inga restriktioner	Inget behov av Planbestämmelser
Skydd mot explosion – fönster	Ej aktuellt p.g.a. tillräckligt skyddsavstånd.	Inga restriktioner	Inget behov av Planbestämmelser
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.
Skydd mot brandspridning	Ej aktuellt p.g.a. tillräckligt skyddsavstånd.	Inga restriktioner	Inget behov av Planbestämmelser

Ras och skredrisk

Det bedöms inte finnas risk för ras och skred i de områden där byggnader och anläggningar planeras enligt framtaget geotekniskt PM (Sweco 2023). Det rekommenderas att grundläggning av byggnader i lerområden sker med pålar. Om lerlagret har en liten mäktighet kan leran skiftas ut mot friktionsjord och på detta sätt undvika eller minska behovet av pålgrundläggning.

Djurhållning

Vad gäller närheten till ridverksamheten så har forskning som gjorts angående hästallergeners spridning visat att det är oklart hur mycket och hur långt allergen kan spridas genom luften utan att människor besväras av dem. Forskning visar även att den huvudsakliga spridningen sker via människors kläder, hud och hår, inte genom luften. Ny forskning och ökad kunskap innebär att skyddsavstånd i praktiken ges allt mindre betydelse och att fokus istället läggs vid goda möjligheter till dusch och ombyte i anslutning till hästanläggningar.

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 hästverksamheten 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 den geotekniska utredningen (Sweco 2023) bedöms marken i området vara byggbar från ett geotekniskt perspektiv. Undersökning kring förekomst av sulfidförande bergarter har utförts och visar inte på några större förekomster i föreslaget planområde. Då sulfidförande bergarter kan förekomma i stråk och inte alltid upptäcks vid provborrningar bör prover tas vid schaktningsarbeten för att utesluta att sulfidförande bergarter finns i schaktmassorna.

Situationsplanen (figur 27) visar att planerad höjdsättning följer dagens terräng. Markanvändningen bedöms därför 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 planförslag. Om det i senare skede blir aktuellt med större uppfyllning av marken mot Väg 560 (Vitsåvägen) eller eventuell cykelväg där man säkerställt att det finns sättningskänslig lera, behöver uppfyllning av mark ske med lättfyllning för att undvika att sättningar på dessa vägar uppkommer. För att ytterligare minimera risk för sättningar regleras planförslaget med bestämmelsen **lägsta schaktningsnivå är 17.0 meter över nollplan (b4)** i område 2. Den föreslagna schaktningsnivån grundar sig på att beräkningarna utgår från den föreslagna höjdsättningen. Om denna frångås krävs nya geotekniska beräkningar.

Schakter som utförs i närheten av Väg 560 (Vitsåvägen) måste föregås av geoteknisk utredning och eventuellt kan geotekniska åtgärder erfordras, exempelvis spont, etappvis schakt etcetera. Även relativt grunda schakter kan ge upphov till stabilitetsproblem. Enligt framtagen geoteknisk utredning kan det antas att detta gäller schakter som utförs djupare än 0,5 m på ett avstånd om 20 m från vägbankens eller eventuell GC-vägs släntfot. Kontroll av stabilitet kan bortses från där det är uppenbart att stabilitetsproblem inte finns, exempelvis där jordlagren utgörs av friktionsjord eller vid schakt av mycket begränsad storlek.

Vid detaljprojektering bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras, framför allt i läge för byggnaden på område 2 på grund av varierande förutsättningar. Detta för att i detalj bestämma hur grundläggning ska utformas. Vidare bör generellt även fler undersökningar utföras i område 1, 3 och 4 för att utreda de geotekniska förutsättningarna för byggnation. Dessa undersökningar behöver inte utföras i detaljplaneskedet men kan eventuellt krävas av kommunen inför ett antagande. Om dagvattendammen i område 3 planeras att utföras djupare än 2 m behöver lokalstabiliteten kontrolleras för utformningen.

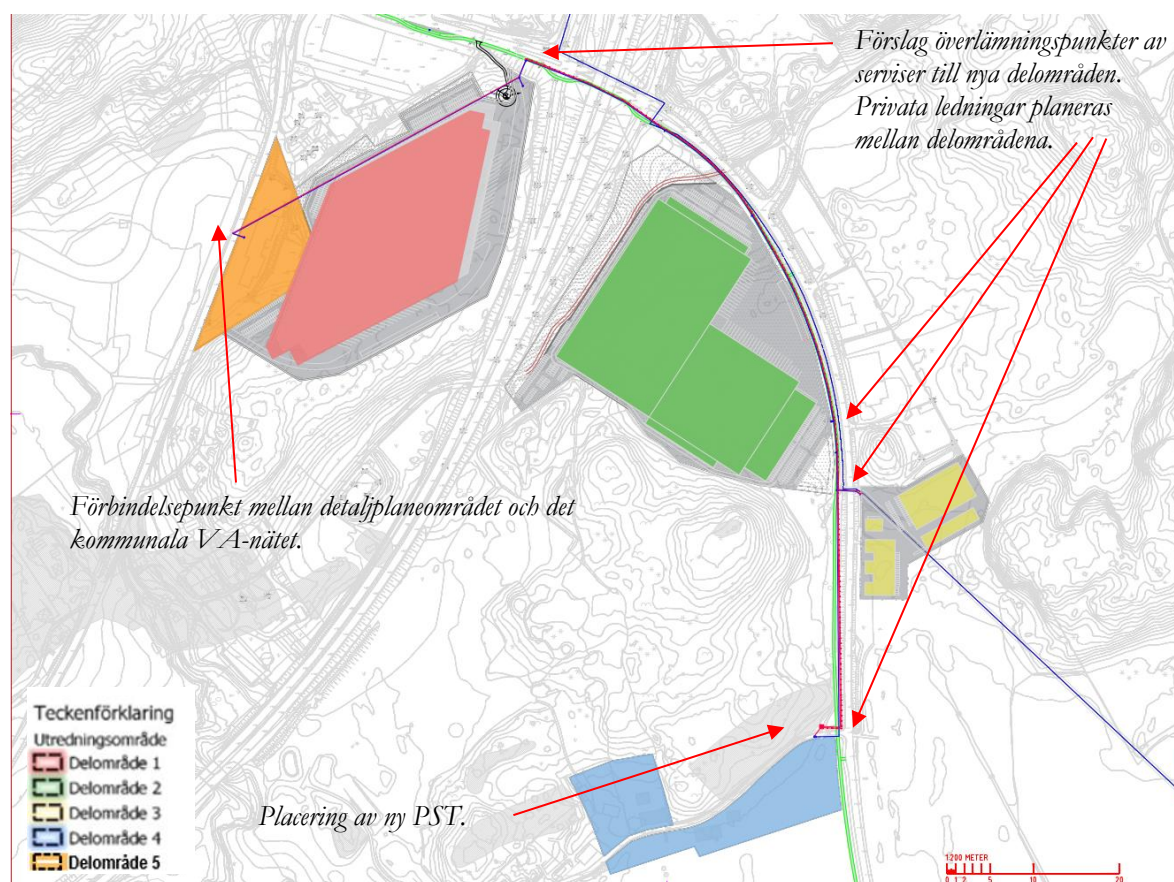
TEKNISK FÖRSÖRJNING

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).

De föreslagna större verksamhetsområdena samt det mindre verksamhetsområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet med anslutningspunkt vid Väg 563 (Nynäsvägen). Det kommer att behövas enskilda VA-ledningar och bildas gemensamhetsanläggning för dessa för att försörja område 2 och 3 samt med möjlighet för framtida försörjning av område 4. Dimensioneringen av det interna ledningsnätet utgår från att golfbaneområdet kan komma behöva anslutas till nätet i framtiden. Utifrån en personalstyrka och besökande på ca 870 personer blir det beräknade spillvattenflödet för planområdet cirka 30 liter per sekund. Det dimensionerande vattenflödet för verksamheternas vattenförbrukning exklusivt släckvatten är beräknat till 25,3 liter per sekund.

Behov finns av sprinklertankar, 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. Inom planförslaget antas framtida verksamheter utgöras av brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material enligt normal brandbelastning. Släckvattenförbrukningen för området är därmed 20 l/s, se framtagna VA-utredning (Sweco 2023).



Figur 46 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.

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*.

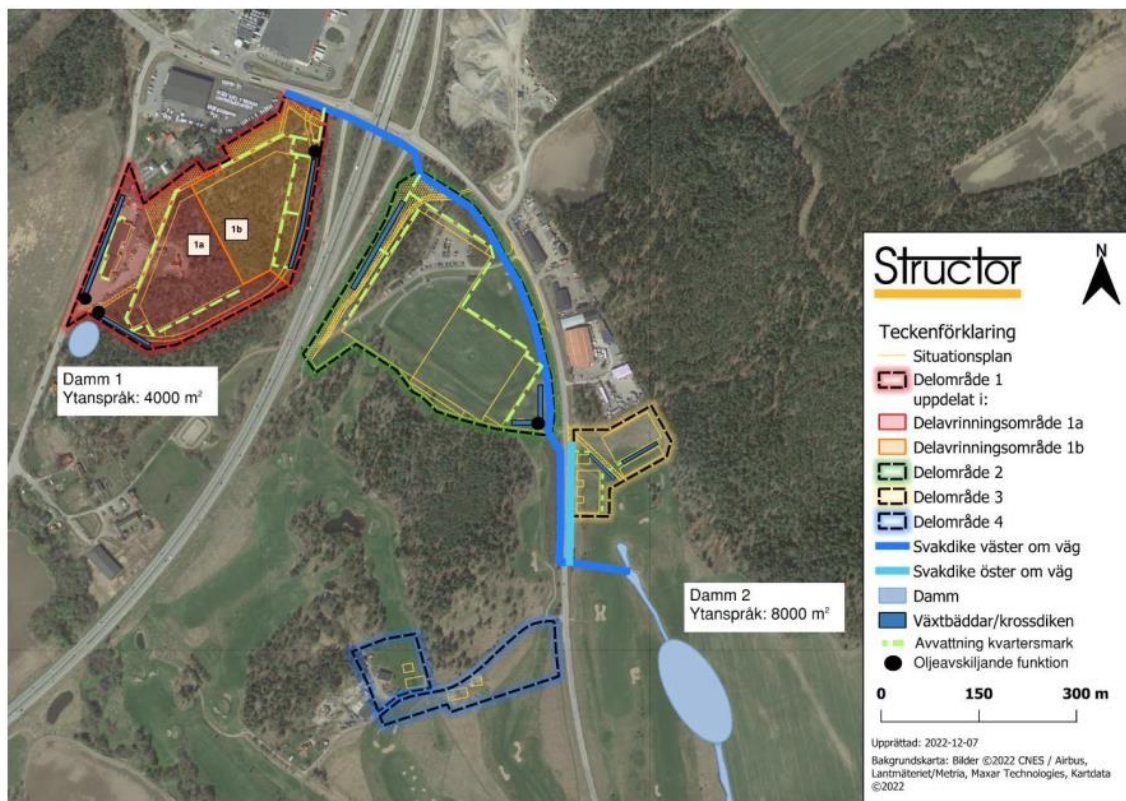
Utbyggnaden av vatten och avlopp inom detaljplanen behöver utredas mer i detalj till granskningsskedet. Det kommer att krävas privata ledningar mellan områdena och under Väg 73 (Nynäsvägen), därför har ett ledningsärende upprättats hos Trafikverket. Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp planeras inte att utökas.

Dagvattenhantering

Haninge kommun har upprättat ett standardiserat krav som anger att 20 mm nederbörd ska fördröjas. För att uppnå detta ska minst 6 % av reducerad hårdgjord yta inom ett utredningsområde reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Detta krav bedöms dock inte tillräckligt i detta fall då markanvändningen i utredningsområdet planeras att genomgå en omfattande förändring, från en mestadels grön yta med hög infiltrationskapacitet till en stor andel hårdgjorda ytor. Därmed bedöms en större fördröjningsvolym vara nödvändig för att klara av de ökade flödestopparna och därför dimensioneras dagvattensystemet utifrån fördröjningen av ett 30-årsregn med 10 minuters varaktighet ner till ett befintligt 30-årsregn. Den erforderliga fördröjningsvolymen som grundar sig i Haninges 20-millimeterskrav utgör i detta fall en minimivolym som måste fördröjas inom utredningsområdet.

Dagvattensystemet som föreslås för utredningsområdet ska förhindra en ökad flödesbelastning på recipienten samtidigt som en tillräcklig rening erhålls. Detta åstadkoms genom att dagvattnet renas i två steg, först genom lokala dagvattenanläggningar och sedan i en dagvattendamm. Dagvattnet från utredningsområdets 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 utredningsområdet eller mellan delområdena leder svackdiken dagvattnet från takytor och från trafikbärande ytor (som redan har renats) till en dagvattendamm som utgör det andra reningssteget. Eftersom de större parkeringsytorna och lastplatserna inom planförslaget kommer att kräva oljeavskiljare frångår planen kommunens riktlinjer om att *"Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering"*. Planen frångår delvis kommunens riktlinjer att alla fastigheter behöver fördröja sitt dagvatten på egen fastighet då dagvatten från område 1, 2 och 3 samlas i en gemensam dagvattendamm i det andra renings- och fördröjningssteget. 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.

Föreslagna svackdiken kan utformas på olika sätt för att åstadkomma olika nivåer av renings- och flödeskapacitet. Dagvattendammarna som föreslås är en mindre damm för delavrinningsområde 1a och sedan en större damm för hela utredningsområdet. 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). Totalt sett föreslås att en yta på minst 8 000 kvadratmeter reserveras för en dagvattendamm söder om delområde 3 och en yta på 4000 kvadratmeter reserveras för en damm söder om delavrinningsområde 1a, se figur 47.



Figur 47 visar föreslagna dagvattenlösningar. Delområdena redovisas schematiskt i figuren. Dammarna ligger inom planområdet.

Skyfall har översiktligt studerats och behöver utredas vidare i granskningsskedet. Det föreslagna dagvattensystemet i 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.

Plats för erforderliga ledningar och dagvattendammar har säkrats med prickmark och bestämmelsen E₁. Ytornas exakta omfattning och placering kommer att ses över till granskning. Sammantaget bedöms det föreslagna dagvattensystemet som mycket reningseffektivt och exploateringen med dagvattensystemet, bedöms som tillräckliga för att inte äventyra möjligheten för Vitsån att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

EI

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 m 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

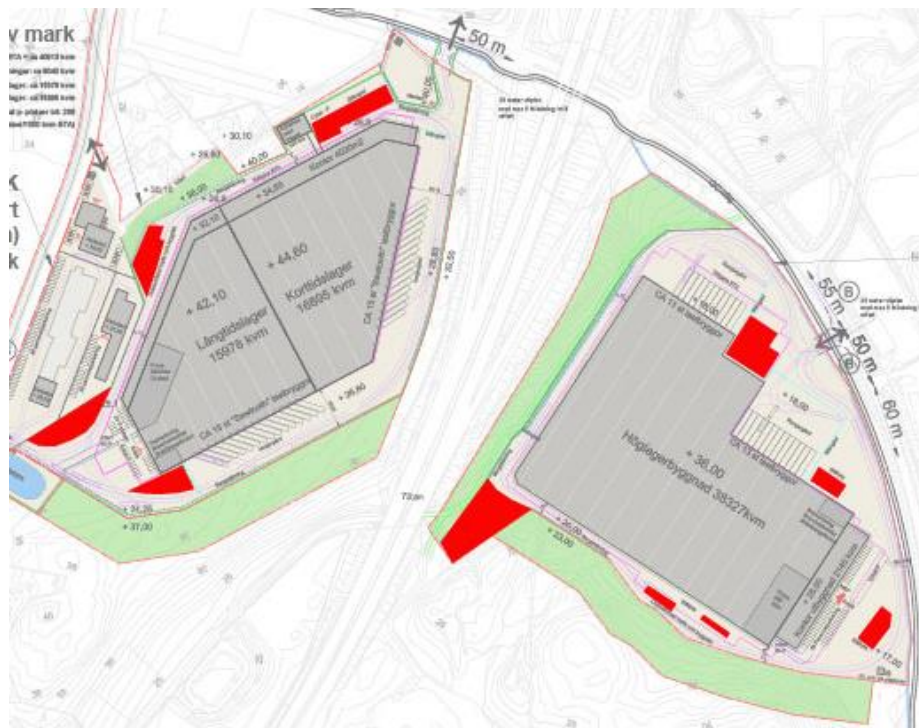
Respektive verksamhet kommer att ansvara för sin uppvärmning. E-områdena är placerade nära infarterna till delområdena för att de ska ha god tillgänglighet för drift och underhåll.

Gemensamhetsanläggningar är placerade i varje delområde för att dagvatten, avlopp- och dricksvatten samt elledningar 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 granskningsskedet av detaljplanen. Elförsörjningen kan också lösas genom fastighetsägarens leveransavtal med nätägaren. Inom område 4 behöver inga gemensamma ledningar passera. U-området som går snett igenom område 3 är för en allmän befintlig ledning.

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, verksamheterna i område 3 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 48 är ytor för ställplatser och kan användas för uppställning av eventuella containrar. Ställplatserna står på korsmark vilket möjliggör uppställning av containrar.



Figur 48 Rödmarkerade ytor visar exempel på möjliga platser för placering av containrar för avfall från verksamheterna i område 1 och 2.

Övriga ledningar

Det finns mark reserverad för övriga ledningar så som tele och fiber genom prickmark och u-områden i plankartan.

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). Natur- och kulturmiljöutredningar gjordes och en åtgärdsplan för bevarande/skyddande av naturvärden togs fram av Ecogain 2021-07-09.

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 MKB:n är att belysa de miljöaspekter som inom ramen för miljöbedömningen bedömdes kunna leda till betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen. Nedan följer en samlad bedömning av de huvudsakliga konsekvenserna för respektive aspektområde.

Naturmiljö

Det finns inga skyddade naturområden, riksintressen för naturmiljö eller generella biotopskydd inom planområdet. Dock finns det skyddade arter precis utanför planområdet. Det finns inga naturvärdesobjekt inom planområdet. Det finns dock en del värdeelement i form av gamla grova tallar, lågor, stående dött lövträd samt något enstaka gammalt grovt triviallövträd i delområde 1 och 2. Det enda delområde där observationer av naturvårdsarter gjordes är i delområde 1 där signalarterna blåmossa och dropptaggsvamp hittades.

Planområdet hyser inte stora mängder fladdermöss och saknar även goda förutsättningar för yngelkolonier av fladdermöss. Detsamma gäller grod- och kräldjur. Planområdet saknar 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. Bedömningen avseende fågelfaunan är att de störningar som den planerade verksamheten innebär på enskilda häckningar inte kommer att påverka bevarandestatus eller ekologisk funktion för någon av arterna.

Planförslaget innebär att skog kommer att avverkas i delområde 1 samt i den västra delen av delområde 2. Skogen är produktionsskog som dock har relativt låga naturvärden, även om avverkning och ianspråktagande av naturmark alltid innebär en negativ påverkan på naturmiljön.

Biologisk mångfald inom området försämras något men med åtgärder kring ingen avverkning under häckningstid och om säkerställande av vattentillförsel mot dammen som kan hysa groddjur i södra delen av planområdet sker bedöms inte förbud enligt artskyddsförordningen utlösas. Bevarandestatus för fåglar, grod- och kräldjur och fladdermöss bedöms uppfyllas på lokal som regional och nationell nivå. Nya dammar har dessutom grävts sydväst om område 2 i enlighet med tidigare åtgärdsplan vilket bedöms förstärka naturvärden i området, se *Miljökonsekvensbeskrivning* (Sweco 2023) för placeringar. Med de skyddsåtgärder som presenteras i kapitel 9 i miljökonsekvensbeskrivningen (groddjurstaket, planbestämmelser om marklov för trädgård, om kontroll av vattenflöde till befintlig damm och övriga möjliga lekvattnen sker samt skötselplaner för dammarna tas fram) bedöms arterna kunna fortleva i delar av planområdet. Den negativa påverkan som detaljplanens genomförande medför bedöms heller inte påverka arternas bevarandestatus på varken lokal, regional eller nationell nivå.

Sammantaget innebär planförslaget små negativa konsekvenser för såväl naturmiljö som naturvårdsarter.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Österhaningebygden (AB 19) som tar fasta på dalgångsbygdens långa bosättningskontinuitet samt storgårdssdrift, byar och utflyttade gårdar. Planområdets läge i riksintresseområdets utkant, i nära anslutning till Väg 73 (Nynäsvägen) innebär att riksintressets centrala delar inte påverkas av föreslagen exploatering.

Dock innebär planförslaget viss påverkan på de uttryck som motiverar riksintresset, såsom utflyttade gårdar (Östergården) och det av storgårdsdriften präglade landskapet.

Planförslaget innebär att utlöparen från det stora dalgångsstråket blir bebyggd och att dalgången blir något trängre i anslutning till Väg 560 (Vitsåvägen). Det innebär att ett uttryck för riksintresset påverkas lokalt och att läsbarheten av det av storgodsdriften präglade landskapet minskar något.

Utblickar över odlingslandskapet från den avhysta byn Kapp-Ekeby påverkas genom att dalgången blir trängre och får en delvis ändrad karaktär norrut. Genom golfbanan har dalgången lokalt redan delvis förlorat kontakten med det tidigare odlingslandskapet. Vidare har tidigare vägsystem som var kopplat till jordbruksdriften raderats och skurits av, både genom dragningen av Väg 73 (Nynäsvägen) i väster samt genom anläggandet av golfbanan på den tidigare odlingsmarken. Det innebär att, även om golfbanan kan läsas på liknande sätt som odlingslandskapet, många av de andra strukturerna som kännetecknar storgodsdriften och det agrara landskapsutnyttjandet har försvunnit.

Läsbarheten av Östergården som är en utflyttning från den ursprungliga bytomten vid Fors by upprätthålls med aktuellt planförslag, vilket bidrar till att utblickarna från Kapp-Ekeby över dalgången mot Fors by fortsatt är öppna.

Planförslaget innebär risk för måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljövärden och landskapsbilden lokalt. För dalgångsstråket i stort blir de negativa konsekvenserna små, då det aktuella planområdet är avskärmat genom åkerholmar vid Alvsta. Med en genomförd anpassning av bebyggelsen närmast dalgången och den föreslagna avskärmande skogsplanteringen bedöms även de negativa konsekvenserna för dalgången vara lokala och inverkan på utblickarna från Kapp-Ekeby kunna bli små.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära risk för måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild.

Fornlämningar

Exploateringen kommer vara belägen i närheten av fornlämningar som inte är antikvariskt avgränsade, vilket innebär att de kan vara större än vad som redovisas i Fornsök. Planförslaget kommer försvåra läsbarheten av de närliggande fornlämningarna som en del av ett större sammanhang i jordbrukslandskapet samt kan påverka möjligheten för ett långsiktigt bevarande.

Dagvatten

Detaljplanen bedöms leda till en ökad föroreningsbelastning av ämnena zink och nickel vid genomförandet av föreslagna dagvattenåtgärder. Den årliga ökningen bedöms dock inte riskera att äventyra recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Föroreningsberäkningarna visar att övriga studerade ämnen bedöms minska vid genomförandet av dagvattenåtgärderna. För recipientens möjlighet att uppnå god ekologisk status ses en minskning av näringstillförseln av fosfor och kväve som positivt då dessa ämnen är hämmande. Sammanfattningsvis bedöms de föreslagna dagvattenåtgärderna följa Haninge kommuns riktlinjer för god dagvattenhantering och detaljplanen bedöms inte riskera att äventyra Vitsåns möjlighet

att uppnå sina miljö kvalitetsnormer. Sammantaget bedöms planförslaget innebära risk för små negativa konsekvenser för vattenkvaliteten.

Jordbruksmark

I delområde 2, 3 och 4 tas golfbana, som tidigare varit jordbruksmark, i anspråk för exploatering, vilket innebär en irreversibel förlust av potentiell jordbruksmark då denna yta bebyggs. Teoretiskt skulle planområdets befintliga golfbanedelar 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 i vilken omfattning marken skulle kunna återställas till jordbruksmark. Planförslaget bedöms dock inte stå i konflikt med 3 kap. 4 § MB då exploateringen är liten och den mark som tas i anspråk i dagsläget inte utgörs av brukningsbar jordbruksmark då den är omgjord till golfbana. Bedömning har gjorts att detaljplanen med det strategiska läget för verksamheter nära Väg 73 (Nynäsvägen) i detta fall väger över återställning av potentiell brukbar jordbruksmark.

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 negativ påverkan för de som rider längsmed befintlig ridstig norrut. Den nya sträckningen placeras mellan område 2 och Väg 73 (Nynäsvägen) längsmed en bergsskärning vilket innebär att upplevelsen av natur- och kulturlandskapet kommer att påverkas negativt 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 utökat utbud och service.

Hundträningsverksamheten bedöms inte påverkas av detaljplanen då den ligger utanför planområdet och på andra sidan Väg 560 (Vitsåvägen) från område 1 och 2. Hundträningsverksamheten ligger visserligen på samma sida om vägen som område 3 men bedöms inte påverkas av närheten till verksamhetsområdet då den i huvudsak är inriktad på inomhusaktiviteter och inte är beroende av natur- eller kulturvärden i näromgivningarna på samma sätt som golfverksamheten och ridanläggningen.

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). Gång- och cykelbana och bättre busshållplatser planeras att anläggas.
- Buller från verksamheter minimeras genom nivåskillnader och planbestämmelser som reglerar placering av lastportar.
- Mer personbilstrafik på vägen som leder fram till fastigheten Fors 6:10, Fors 6:11 och Fors 6:12 (område 4).
- 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 och blir brantare och 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 ca 700 personer och cirka 170 besökare. Detaljplanen innebär mindre kostnader för gatuunderhåll, då den innehåller en liten del allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde, men ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med privata ledningar till område 1, 2, 3 och 4. 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 ny pumpstation bekostas av exploitören. Kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas till skälig del av exploitören.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Nedan framgår information om hittills noterade fastigheter och samfälligheter inom planområdet under samrådsskedet. Efter samrådsskedet avses oregistrerade samfälligheter utredas och fastighetsgränser kontrolleras. Till granskningsskedet avses även rättigheters påverkan och konsekvens redogöras.

Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:4 Årsta säteri kommanditbolag, lagfaren ägare Net4mobility Handelsbolag och Telenor Sverige AB, Ägare industrienheter på ofri grund	Z₁ Lager, logistik, verkstad, service Z₂ Partihandel	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, 4 och 5 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	E 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. Planbestämmelsen och anläggning där inom kan även läggas till grund för ansökan om ledningsrätt.	Planområdets område 1. 2 i figur 49 Fastighetskonsekvenser. Inom ytan finns anläggningar för mobiltelefoni/industrien het på ofri grund
	E₁ Dagvattendamm	Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:4 eller ingå i ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:4.	Planområdets område 1. 3 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	T₁ Väg	Inom ytan som är belastad med servitut 0136-86/29.1, utfart till förmån för Årsta 1:41, kan bildas gemensamhets- anläggning 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.	Planområdets område 1. 6 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.

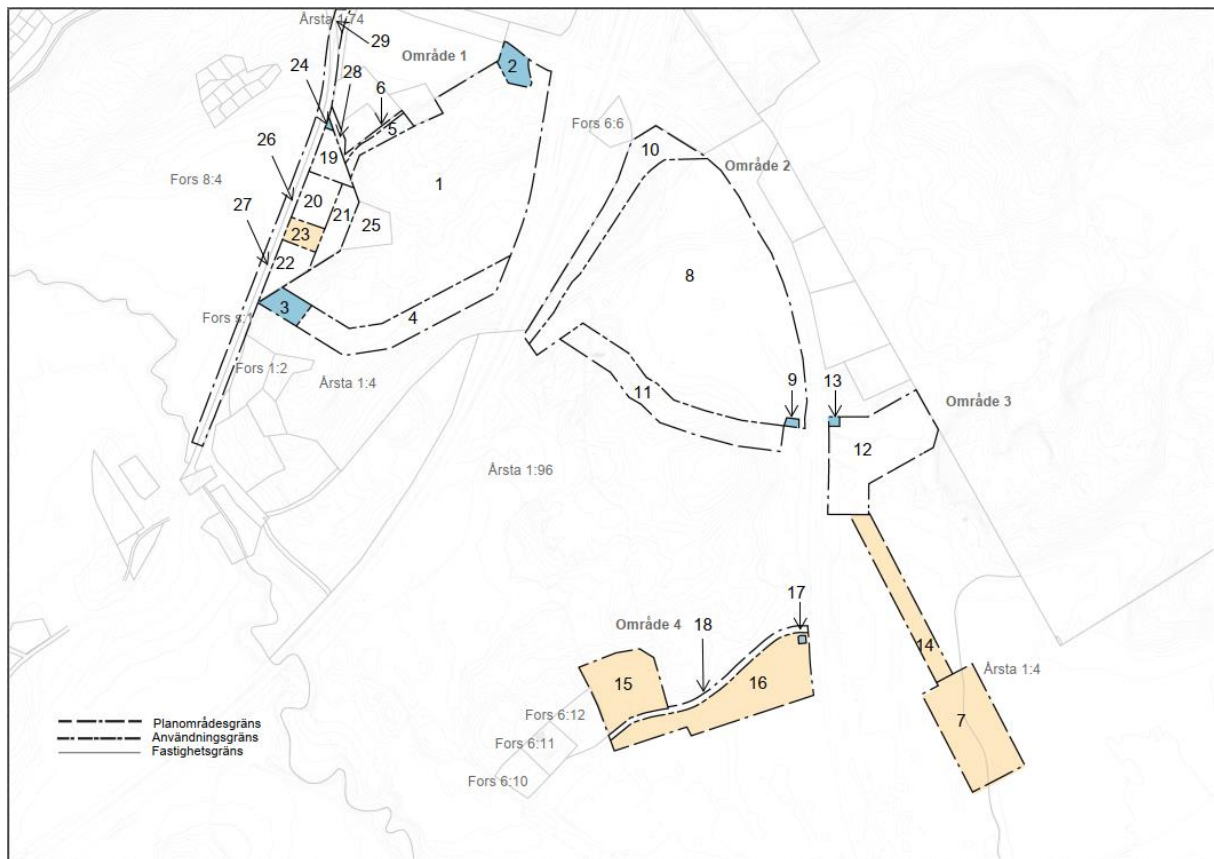
Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:4 Se ovan	R ₁ Golfbana E ₁ Dagvattendamm	Dagvattendamm inom området bör ingå i ny gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Marken avses fortsatt höra till Årsta 1:4 alt bildas ny fastighet tillsammans med område 14 från Årsta 1:96.	Planområdets område 3. 7 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Årsta 1:96 Årsta säteri AB, lagfaren ägare	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service Z ₂ Partihandel	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 2. 8, 10 och 11 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	E 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.	Planområdets område 2. 9 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Årsta 1:96 Se ovan	Z ₁ Verkstad, service, lager, logistik	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen lager, logistik, verkstad, service.	Planområdets område 3. 12 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
	E 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.	Planområdets område 3. 13 i figur 49 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 tillsammans med område 7 från Årsta 1:4.	Planområdets område 3. 14 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Årsta 1:96 Se ovan	R ₂ Sport och idrott	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen sport och idrott. Gemensamhetsanläggning som berörs kan komma att behöva ändras.	Planområdets område 4. 15 och 16 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	E 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.	Planområdets område 4. 17 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
	T ₁ Väg	Ytan som belastas av gemensamhetsanläggningen Fors ga:5 kan fortsatt höra till Årsta 1:96 eller följa med markområde som eventuellt fastighetsregleras till annan fastighet eller avstyckas till ny fastighet.	Planområdets område 4. 18 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Fors 6:2 Bergbohus Fastighets AB, lagfaren ägare	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service.	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen Lager och logistik, verkstad, service. Rättighet berörs som kan komma att behöva ändras eller upphävas.	Planområdets område 1. 19, 20, 21 och 22 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service, Z ₂ Partihandel K Kontor O ₁ Lägenhetshotell	En eller flera nya fastigheter kan avstyckas för ändamålen lager, logistik, verkstad, service, partihandel, kontor och/eller lägenhetshotell. Rättighet berörs som kan komma att behöva ändras eller upphävas.	Planområdets område 1. 23 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
	E 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. 24 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Fors 6:3 Fysiska personer, lagfaren ägare	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service Z ₂ Partihandel	Hela ytan kan överföras genom fastighetsreglering till Årsta 1:4 eller ny fastighet som avstyckas från Årsta 1:4.	Planområdets område 1. 25 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Fors 8:4 Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, lagfaren ägare	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. 26 i figur 49 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 fastighet ägd av kommunen.	Planområdets område 1. 27 i figur 49 Fastighetskonsekvenser. Ändamål marksamfällighet: Landsväg Deläggande fastigheter: Fors 2:2, Fors 2:3, Fors 5:9, Årsta 1:4, Västerhaninge-Berga 7:8, Fors skifteslag
	T ₁ Väg	Inom ytan kan bildas gemensamhetsanläggning för de fastigheter som behöver nyttja den som utfart till allmän plats. Ytan kan fortsatt höra till Fors s:1 eller överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering.	Planområdets område 1. 28 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.

Fastighet och ägare	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser	Figurnummer och kommentar
Årsta 1:74 Haninge kommun, lagfaren ägare	VÄG Väg	Kommunen har i egenskap av huvudman för allmän plats rätt att lösa in marken och är även skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det. Hela området överförs lämpligen genom fastighetsreglering till fastighet ägd av kommunen.	Planområdets område 1. 29 i figur 49 Fastighetskonsekvenser.
Årsta 1:41 Fysisk person, lagfaren ägare	-	Rättighet (0136-86/29.1) som berör fastigheten inom planområdet.	Fastighet utom planområdet.
Fors 6:6 Staten Trafikverket, lagfaren ägare	-	Rättighet (0136-82/48.3) som berör fastigheten inom planområdet.	Fastighet utom planområdet.
Fors 6:10 Fysiska personer, lagfaren ägare	-	Gemensamhetsanläggning (Årsta ga:5) där fastigheten är delägare inom planområdet.	Fastighet utom planområdet.
Fors 6:11 Fysisk person, lagfaren ägare	-	Gemensamhetsanläggning (Årsta ga:5) där fastigheten är delägare inom planområdet.	Fastighet utom planområdet.
Fors 6:12 Fysisk person, lagfaren ägare	-	Gemensamhetsanläggning (Årsta ga:5) där fastigheten är delägare inom planområdet.	Fastighet utom planområdet.
Haninge kommun	Z ₁ Lager, logistik, verkstad, service Z ₂ Partihandel a ₁ , a ₂ utökad lovplikt för marklov m ₂ , m ₃ skyddsavstånd mot omgivningen n ₂ , n ₃ krav på bevarande av mark och natur u ₁ reservat för underjordisk ledning	Ledningsrätt (0136K-15/33.1) inom planområdet.	Inom planområdets område 2 och 3.



Figur 49 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	2:a kvartalet 2024
Antagande av detaljplan	3:e kvartalet 2024
Detaljplan laga kraft	3:e kvartalet 2024
Genomförande	
Utbyggnad av VA inom planområdet	Påbörjas när planen vunnit laga kraft

Utbyggnad, etappindelning

Om antagande av planen sker under kvartal 3 2024 och inte överklagas så uppskattas detaljplanen vinna laga kraft någon gång under hösten 2024. 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 kvartermarken. Framtida ansvar för drift och underhåll av byggnader, ledningar och andra anläggningar inom kvartermarken 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.

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. Kostnadsfördelning vid flytt av ledningar görs upp mellan de parter som flytten berör.

AVTAL

Alla frågor mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av detaljplanen regleras i genomförandavtal (exploateringsavtal). Genomförandavtalet 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 genomförandavtalet också reglera ansvar och finansiering av anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 kvartersmark, 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 skälighets 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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 7 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen tas fram av Sweco AB med Haninge kommun som granskande och beslutande part.

Haninge kommun

Elsa Stener	Planarkitekt och projektkoordinator
Astrid Fernström	Planarkitekt
Jonas Gran	Exploateringsingenjör
Magnus Ståhl	Trafikplanerare
Harald Andersson	Miljöplanerare
Sanna Uimonen Robertson	Miljöplanerare
Christian Bascunan Alcaide	VA-ingenjör

Sweco

Eva Sigurd	Planarkitekt
Emily Sedin	Planarkitekt
Elina Östergren	Planarkitekt
Marco Le Donne	Arkitekt
Elin Pääjärvi	Arkitekt
Ewa Brodén	Exploateringsingenjör
Sofia Buhrgard	Trafikplanerare
Teresia Sibo Lindberg	MKB
Linda Netz	MKB
Robin Hansson	MKB
Moa Andersson	Bebyggelseantikvarie