

Detaljplan för Västerhaninge centrum
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande
2020-06-08

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

UTREDNINGAR

- Riskutredning, *Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2020-05-12*
- Buller och vibrationsutredning, *Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2020-05-28*
- Trafikutredning - Infartsparkering, *Norconsult AB, 2020-06-05*
- Trafikutredning, *Norconsult AB, 2020-06-05*
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 samt förundersökning i avgränsande syfte av gravfältet RAÄ Västerhaninge 201:2, Västerhaninge socken, *Arkeologistik AB, 2015*
- Dagvattenutredning, *Geosigma AB, 2019-07-05*
- Marktekniska undersökningsrapport, *SWECO Civil AB, 2018-11-26*
- Kulturmiljöutredning, *WSP, Sverige AB 2019-05-29*
- Trafikanalys, *M4Traffic AB, 2017-12-13*
- Miljökonsekvensbeskrivning, *Norconsult AB, 2020-06-03*
- Kvalitetsprogram, *Kjellgren Kaminsky Architecture AB, 2020-06-05*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2. INLEDNING

- 2. DETALJPLANEPROCESSEN
- 3. DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- 4. LÄGESBESKRIVNING
- 4. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- 5. REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)
- 6. ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050
- 7. DETALJPLANER
- 7. UTVECKLINGSPROGRAM
- 8. RIKSINTRESSEN
- 8. MILJÖKVALITETSNORMER
- 8. KOMMUNALA MILJÖMÅL

10. FÖRUTSÄTTNINGAR

- 10. BESKRIVNING AV OMRÅDET
- 11. KULTURMILJÖ
- 15. NATURVÄRDEN
- 17. GATOR OCH TRAFIK
- 19. SOCIAL MILJÖ
- 21. HÄLSA OCH SÄKERHET
- 22. MARKFÖRHÅLLANDEN

- 23. TEKNISK FÖRSÖRJNING

25. DETALJPLANEFÖRSLAG

- 25. ÖVERGRIPANDE STRUKTUR
- 25. KVARTERSMARK
- 29. ALLMÄN PLATS
- 33. HÄLSA OCH SÄKERHET
- 36. GEOTEKNIK
- 36. TEKNISK FÖRSÖRJNING
- 37. NATURVÄRDEN

39. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

- 39. TIDPLAN
- 39. ADMINISTRATIVA FRÅGOR
- 40. TEKNISKA FRÅGOR
- 41. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
- 42. EKONOMISKA FRÅGOR

43. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

- 43. BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER
- 43. SOCIALA KONSEKVENSER
- 43. EKONOMISKA KONSEKVENSER
- 44. FASTIGHETSKONSEKVENSER

48. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- 48. GENOMFÖRANDETID
- 48. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

INLEDNING

DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning.

Pilen nedan visar detaljplaneprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om detaljplaneprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



Detaljplaneuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 28 augusti 2017, § 210, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Västerhaninge centrum, vilket är det planuppdrag som ligger till grund för pågående detaljplaneprocess. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med utökat planförfarande.

Handläggning

Detaljplanearbetet för delar av Västerhaninge centrum påbörjades 25 november 2013, § 266, då kommunstyrelsen gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheterna Åby 1:31, 1:140 och del av Ribby 1:421. I detaljplaneprocessen framgick att förutsättningarna rörande bland annat kulturmiljö, fornlämningar, trafik och buller med flera behövde utredas på en mer övergripande nivå. Kommunstyrelsen gav då den 29 augusti 2016, § 218, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för Västerhaninge centrum där ovanstående samt förutsättningarna för en förtätning av bostäder och verksamheter i centrala Västerhaninge kunde utredas. I september 2016 träffade kommunen en överenskommelse om markanvisning avseende den kommunägda marken i Västerhaninge centrum med fastighetsägaren för handelscentrumet i Västerhaninge, fastighet Åby 1:67. Då förutsättningarna inom delar av detaljplaneprogramsområdet då förändrats ytterligare föreslog stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplaneprocessen skulle ersättas av en detaljplaneprocess och bad därför om att utökat planuppdraget för fastighet Åby 1:31 med flera där hela området för Västerhaninge centrum skulle inkluderas. Kommunstyrelsen gav den 28 augusti 2017 ett utökat detaljplaneuppdrag för fastighet Åby 1:31 med flera där hela området för Västerhaninge centrum inkluderades. Detaljplanen finansieras via plankostnadsavtal som avtalats mellan Haninge kommuns planavdelning och fastighetsägare för fastighet Åby 1:67. Det aktuella planskedet är samråd, där remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts under samrådet redovisas och besvaras. Detaljplaneförslaget kan sedan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bevara och utveckla befintliga kvaliteter i Västerhaninge centrum. Detta genom att möjliggöra för förtätning av bostäder, offentlig och kommersiell service, friliggande simhall, infarts- och besöksparkering, kvalitativa parker och torg som tar tillvara på och utvecklar platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönsstruktur med värdefulla träd. Arkitekturen och de offentliga miljöerna ges ett variationsrikt och kvalitativt formspråk, i uttryck, material och skala samt anpassas till kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse. Därutöver är syftet att skapa förutsättningar för ett hållbart och levande stadsdelscentrum för både boende, arbetstagare, pendlare och besökare där det finns plats för möten och en enklare vardag för kommunens samtliga invånare i och med närhet till offentlig och kommersiell service, blandat med boende, rekreation, förskola och kollektivtrafik.

- 1 000 bostadsenheter, i form av flerbostadshus.
- 18 500 kvadratmeter (bruttoarea/byggnadsarea) offentlig och kommersiell service i friliggande byggnader eller i entréplan på flerbostadshusen, där cirka 5 000 kvadratmeter ingår i den friliggande simhallen.
- 15 700 kvadratmeter parker och torg
- Infart-, boende- och besöksparkeringar till handel
- Cykelparkering



LÄGESBESKRIVNING

Detaljplaneområdet ligger i centrala Västerhaninge i södra delen av Haninge kommun, och är en av kommunens sju pendeltågsstationer. Den huvudsakliga kommunikationen till och från detaljplaneområdet sker med kollektivtrafik, i form av pendeltåg och bussar, samt bil via Nynäsvägen, väg 257, Tungelstavägen och Österhaningevägen. Detaljplaneområdet omfattar dels hela Västerhaninge centrum och avgränsas i nordväst mot buss- och pendeltågsstationen, i sydväst mot Klockargatan, i nordöst mot Nynäsvägen, väg 257, och i sydöst mot Västerhaninge kyrka samt befintlig parkeringsplats och intilliggande naturmark söder om Tungelstavägen. Detaljplaneområdet utgörs av ett antal fastigheter med en sammanlagd areal på cirka 9 hektar, där cirka 6 hektar idag består av hårdgjorda ytor såsom bebyggelse, gator, gång- och cykelvägar, torg och bilparkering. I övrigt består detaljplaneområdet av cirka 3 hektar grönytor.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet omfattas av fastigheterna Åby 1:18, 1:30, 1:31, 1:52, 1:140, 1:194 och delar av Ribby 1:9, 1:10, 1:11, 1:94, 1:212, 1:214, 1:421 och 4:1. Fastighet Åby 1:67, befintlig centrum bebyggelse är i privat ägo, resterande fastigheter inom detaljplaneområdet ägs av Haninge kommun samt Tornberget, det kommunala fastighetsförvaltningsbolaget i Haninge. Fastighetsägare för Åby 1:67 har i september 2016 ingått en överenskommelse om markanvisning avseende den kommunägda marken i Västerhaninge centrum med Haninge kommun.



Orienteringskarta, detaljplaneområdet är markerat med röd streckad linje. Ortofoto: Haninge kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2050, pekas regionens utvecklingsriktning och vision ut och är vägledande för beslut om bland annat översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser i regionens kommuner. Visionen enligt RUF 2050 är att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. I och med att Stockholmsregionen är en av Europas snabbast växande regioner, med ett invånarantal på minst 3,4 miljoner år 2050, behövs en god gemensam planering på sikt för att kunna möta upp de utmaningar som då uppstår. För att möjliggöra visionen finns fyra regionala mål mot 2050, om attraktiva livsmiljöer, jämställdhet, öppenhet, tillgänglighet samt innovation och näringar. RUF 2050 har även tagit fram sex så kallade rumsrig inriktningar, som beskriver riktningen på den regionalt prioriterade mark- och vattenanvändningen:

- Stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena.
- Sammanlänkade regionala stadskärnor.
- Resurseffektiva system för människor och gods.
- Sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö.
- Starka kopplingar mellan stad och land.
- Tillgängliga innovations-, företags- och beslutsfattarmiljöer.

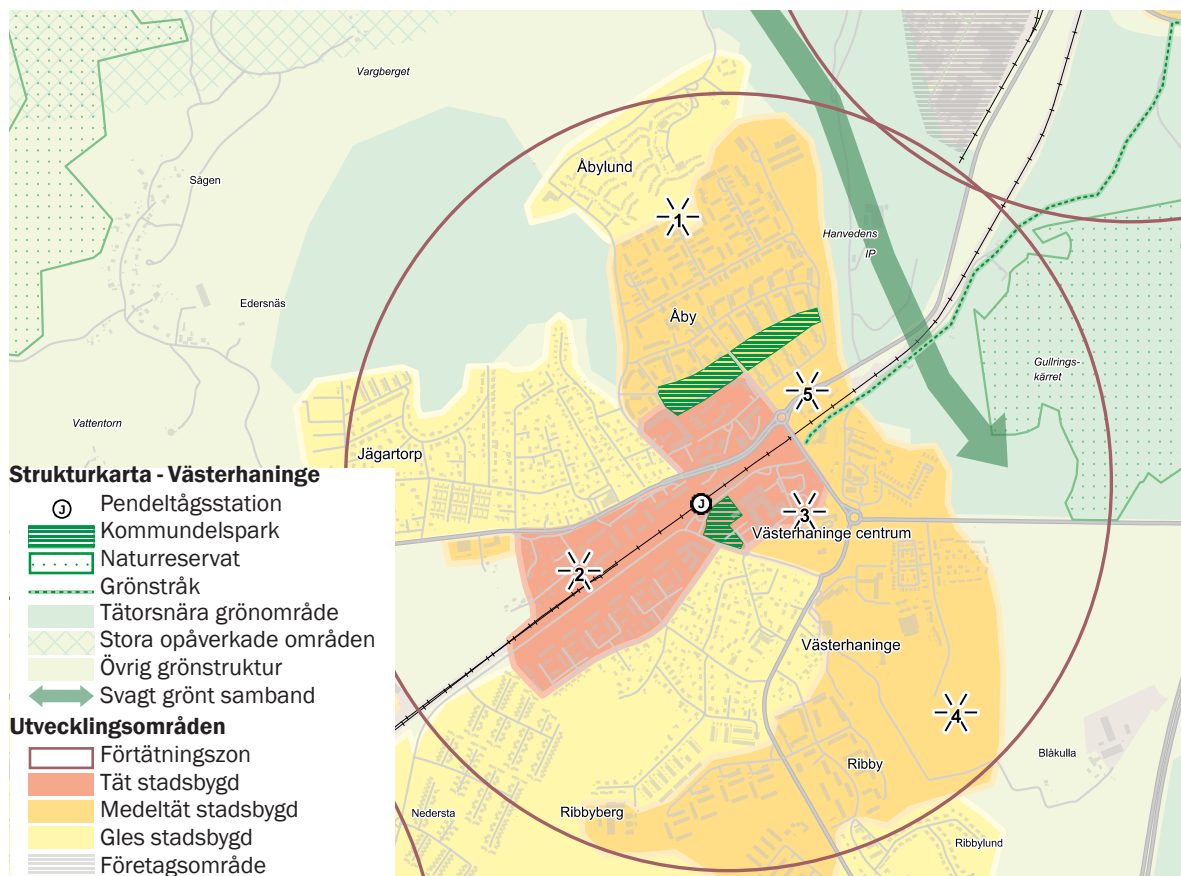
Detaljplaneområdet har i RUF 2050 pekats ut som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Inom områden som pekats ut som strategiskt stadsutvecklingsläge ska följande förhållningssätt tillgodas:

- Planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.
- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet.
- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet. Skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse.
- Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen.

- Säkerställ bytespunkternas funktion med exempelvis enkla byten, cykelparkering, bussuppställning och vändytor. Detta är särskilt prioriterat i storregionala- och regionala bytespunkter.
- Planera för och avsätt mark för samhällsservice, aktiviteter, organiserad och spontan idrott samt skolgårdar och lekplatser.
- Effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och utvecklad prissättning.

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens gällande översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige den 7 november 2016, finns fyra utbyggnadsstrategier för bebyggelseutvecklingen formulerade, med utgångspunkt i översiktsplanens mål- och planeringsinriktningar. Enligt utbyggnadsstrategi nummer två ska förtätning och byggnation främst ske inom en radie på 1 200 meter från bland annat Västerhaninges pendeltågsstation. Förtätning och byggnationer i detta läge skulle stärka det lokala serviceunderlaget och ge goda möjligheter till arbetspendling med kollektivtrafik. Genom sitt kollektivtrafiknära läge är nybyggnation på denna plats i första hand attraktivt för verksamheter och bostäder. I gällande översiktsplan är detaljplaneområdet utpekad som tät stadsbygd, där funktioner som bostäder, verksamheter, gator, grön- och rekreationsområden med mera som tillhör en stad, ett samhälle eller en tätort. Stadsbygd delas sedan upp i tre önskade nivåer av tätheter; *tät*, *medeltät* och *gles*, som ska jämföras både med nuläget och med dess omgivande områden. På så sätt framgår dels var kommunen vill se mer bebyggelse och dels i vilken grad. Ställningstagandet utgår i första hand från närheten till kollektivtrafik, men



Strukturkarta över Västerhaninge från gällande översiktsplan Illustration: Haninge kommun

också från en värdering av olika platsers förutsättningar och behov. Täthet är ett begrepp som inom planering kan definieras på flera sätt och syftar på olika aspekter såsom befolkning, bebyggelsekaraktär, exploateringsstal, höjd på hus, hur mycket mark som tas i anspråk och med mera. Tätt och medeltätt stadsbygd kommer att se olika ut i olika stadsdelar, och exakt hur avgörs i nästa steg i planeringen när fler behov och intressen ska vägas mot varandra. Enligt gällande översiktsplan ska småstadskaraktären förstärkas i Västerhaninge centrum genom att bygga en tät stadsbygd. Området ska kompletteras med flerbostadshus, verksamheter, parker och torg. Ett ökat antal boende i de centrala delarna av Västerhaninge skapar också underlag för ett större utbud av handel och service. En sådan utveckling stärker stads- och kvällslivet och därmed Västerhaninges identitet som en levande småstad där centumparken ska fortsätta utvecklas som park.

DETALJPLANER

Detaljplaneområdet är sedan tidigare planlagt och har reglerats för infrastruktur, handel, allmänt ändamål, park och gata. Detaljplan för Ribby och Åby, laga kraft 1969-04-25 (S 39), ska upphävas och ersättas i sin helhet av denna handling.

Delar av följande detaljplaner kommer att upphävas i och med framtagandet av denna handling:

- Detaljplan för Centrumplan 2, S 64, laga kraft 1972-02-02. Inom detaljplaneområdet har marken reglerats som park och gata.
- Detaljplan för Centrumplan 5, S 65, laga kraft 1972-11-06. Inom detaljplaneområdet har marken reglerats som allmänt ändamål, park och gata.
- Detaljplan för Västerhaninge station, D 91, laga kraft 1985-08-22. Inom detaljplaneområdet har marken reglerats som infartsparkering, park, gång- och cykelväg, parkering, natur, infrastruktur samt provisorisk krigsbranddamm.
- Detaljplan för Åby gård 1, S 83, laga kraft 1975-12-23. Inom detaljplaneområdet har marken reglerats som park, gång- och cykelväg, parkering, natur och infrastruktur.

Detaljplaneområdet angränsar till följande detaljplaner:

- Detaljplan för Åby gård 2, S 117, laga kraft 1984-02-09. Gällande detaljplan regleras som park, kyrkligt ändamål, gata och infrastruktur.

UTVECKLINGSPROGRAM

Detaljplaneområdet ingår i Västerhaninge utvecklingsprogram, antaget 2012. Enligt utvecklingsprogrammet ska Västerhaninge centrumområde utvecklas och tillgängliggöras med nya bostäder, verksamheter, parker och arbetsplatser där tillkommande bebyggelse inom detaljplaneområdet får byggas något högre än befintlig bebyggelse. I samband med en fortsatt utveckling av Västerhaninge centrum poängteras även här det ökade behovet av besöks- och infartsparkering för bil samt parkering för cyklar vid en ökad befolkning. Utvecklingsprogrammet lyfter även att viktiga stråk mellan olika målpunkter runt i centrala Västerhaninge ska utredas, så att kopplingen mellan omkringliggande områden kan förstärkas. Nedan presenteras riktlinjer från utvecklingsprogrammet:

- Det nuvarande intrycket av småstad ska tas tillvara och förstärkas.
- Haninge kommun ska verka för att bygga för ungdomar som vill flytta hemifrån, för människor med särskilda behov, för gamla som behöver flytta till ett mer ändamålsenligt boende.

- Växande barnfamiljer ska ges möjlighet till ett passande boende.
- Ny bebyggelse bör planeras i kollektivtrafiknära lägen.
- Framtida planering och byggande i tätorten ska ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.
- Det ska vara möjligt att cykla och gå i Västerhaninge bekvämt och trafiksäkert: till skolan, arbetet, affären, fritidsnöjet, centrum, pendeltågs- och bussterminalen, till andra kommuner och även till havet. Längs huvudvägar och 50-vägar ska det finnas gång/cykelbanor skilt från biltrafiken.

RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet omfattas inte av några riksintressen, men ligger intill riksintresset för trafikslagets anläggningar, miljöbalken 3 kap 8 §, vilket innefattar järnvägen, Nynäsbanan. Vid Västerhaninge centrum trafikeras järnvägen av pendeltåg och från och med att Norviks hamn blir klart kommer även godstrafik passera på denna sträcka. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningen. Det innebär att kommunen i sin planering behöver beakta både det fysiska markanspråket för väg och ett influensområde med hänsyn till järnvägens funktion som ligger till grund för utpekandet av riksintresset. Infrastrukturens funktionalitet får bland annat negativ inverkan på hälso- och säkerhetsaspekter såsom trafikbullernivåer och skyddsavstånd.

MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplaneområdet ingår i både Husbyåns och Vitsåns avrinningsområde, där merparten av detaljplaneområdets dagvatten rinner till Vitsån. Både Husbyån och Vitsån mynnar sedan ut i Horsfjärden. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen i Husbyån är måttlig och den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Enligt gällande kvalitetskrav ska Husbyån ha uppnått god ekologisk status till 2027. Enligt VISS är den ekologiska statusen i Vitsån är måttlig och den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Enligt gällande kvalitetskrav ska Husbyån ha uppnått god ekologisk status till 2027.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter ett ekologiskt och socialt hållbart samhälle både för dagens och kommande generationers invånare, besökare, näringsliv och föreningsliv. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som *"en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov"*. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar och rättvis utveckling.

Sveriges riksdag har år 1999 beslutat om följande 15 miljö kvalitetsmål; *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, giftfri miljö, skyddande ozonskikt, säker strålmiljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, hav i balans samt levande kust och skärgård, myllrande våtmarker, levande skogar, ett rikt odlingslandskap, storslagen fjällmiljö och god bebyggd miljö*. År 2005 beslutade riksdagen om det sextonde miljö kvalitetsmålet, *ett rikt växt- och djurliv*.

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

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

- EU:s ramdirektiv för vatten beslutades i juni 2000 och trädde i kraft 2000-12-22. Syftet med ramdirektivet är att god ekologisk och kemisk vattenstatus uppnås och bibehålls inom unionen. Detta skulle ha uppnåtts 2015 men tidplanen är reviderad till 2021.
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.
- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.
- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämrats inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Västerhaninge ligger en halvtimmes resväg från centrala Stockholm och växte främst fram under 1960-, 70- och 80-talet. Mängden fornlämningar från bronsåldern, äldre järnåldern samt den yngre järnåldern visar tydligt att platsen omkring Västerhaninge tätort även har varit en väl befolkad och central del av jordbrukslandskapet i Västerhaningebygden i omkring 3 000 år. Sedan dess kan man se på bebyggelsen inom detaljplaneområdet att platsen behållit sin betydelse och funktion av lokalsamhället som mötesplats, från medeltiden då sockenkyrkan Västerhaninge anlades vidare till det agrara landskapet som präglat Västerhaninges stadsplanering till långt in på 1900-talet då stationssamhället vid järnvägens tillkomst 1901 grundades och utvecklades till den moderna pendlarorten som Västerhaninge är idag. Dessa skeenden har lämnat årsringar efter sig inom detaljplaneområdet som än idag är enkla att utläsa parallellt med varandra.

Bebyggelse och stadsbild

Detaljplaneområdet består idag av fem huvudbyggnader; gamla kommunhuset, Klockargården, Åbygården, Lillebo samt centrumbebyggelsen. Till Åbygården hör även en komplementbyggnad, Åby lada. Bebyggelsen inom detaljplaneområdet varierar från en till två våningar och omges av



1. Gamla kommunhuset, 2. Centrumbebyggelse, 3. Klockargården, 4. Åbygården, 5. Åby lada, 6. Barnmorskebostad, 7. Västerhaninge kyrka. Ortofoto: Haninge kommun.

gator, grönytor och parkeringsytor. All bebyggelse inom detaljplaneområdet innehåller främst verksamheter i form av lokaler som hyrs ut till olika privata aktörer och Haninge kommuns egna verksamheter. Grönytorna består av gräsytor och en variation av barr- och lövträd där barrträden koncentrats runtom Klockargården och Åbygården. Äldre lövträd, såsom blodbok, koncentrats till väster om gamla kommunhuset i centumparken. Detaljplaneområdet omges av Västerhaninge kyrka med tillhörande komplementbyggnader och kyrkogård i söder och Tungelstavägen i norr. Friliggande villabebyggelse i en till två våningar, en verksamhetsbyggnad i två våningar innehållande vårdcentral, folktandvård med mera samt flerbostadshus i tre våningar avgränsar detaljplaneområdet i väst och Nynäsvägen i öster. Skalan är på så sätt låg i och omkring Västerhaninge centrum idag, där kyrkan ensam fungerar som landmärket inom kommundelen.

KULTURMILJÖ

Västerhaninge kyrka uppfördes på 1200-talet och utgjorde en fast punkt för dåtidens administrativa centrum på platsen och utöver de kända fornlämningsområdena utgör kyrkans område den äldsta årsringen inom detaljplaneområdet. Kring kyrkan finns ett välbevarat sockencentrum som uppvisar ett nästan komplett byggnadsbestånd bestående av skolbyggnader, tjänstebostad för lokal barnmorska, församlingshem, kyrka, kapell och endast ett stenkast bort är både tingshus och prästgård placerade och bevarade. De två sistnämnda är idag integrerade i intilliggande villakvarter.

Intill detta sockencentrum drogs sedan järnvägen fram och tog med sig den gamla lantortssocknen in i 1900-talets utveckling som gav nya förutsättningar. Vid järnvägsstationens grundande anlades också en stationsbyggnad med tillhörande park, som idag är omgestaltad och utökad till dagens centumpark. Västerhaninge utvecklades i det skedet från renodlat jordbrukssamhälle till bostadsort med egna bostadsområden och så småningom flerbostadshus.

Bebyggelseutvecklingen och planeringen av nya bostadsområden ökade i Västerhaninge från 1940-talet, med en eskalerande takt under 1950- och 1960-talet. De nya idéerna med planering av satellitstäder, arbetspendling och den gryende övertron på bilismen tillsammans med den nya kommunala strukturen bidrog till utvecklingen. Gamla kommunhuset stod klar 1955 och ligger tydligt exponerat från Västerhaninge pendeltågs- och bussterminal mellan centrumbyggnaden och centumparken. Bakgrunden till byggnadens tillkomst är den ökade kommunala administrationen efter kommunreformen 1952 då Muskö landskommun integrerades i Västerhaninge landskommun. Den kommunala verksamheten hade fram till 1955 bedrivits i det tidigare kommunalkontoret, beläget mellan Klockargården och järnvägen, men lokalerna hade inte räckt till och vissa funktioner var utlokaliserade på olika håll i samhället. Med den nya byggnaden kunde förvaltningen samlas i en byggnad: pastorsexpedition, kyrkoherde, sjukkasse, bibliotek, arkiv, kontor, sammanträdessal för fullmäktige och vaktmästarbostad. I byggnaden låg även ett bankkontor.

Västerhaninge handelscentrum anlades 1969 har sedan dess försett den växande befolkningen med varor och tjänster inom södra Haninge kommun. Utvecklingen är ett tidstypiskt fenomen sammanhängande med den kraftiga utbyggnaden av bostadsområden som skedde samtidigt. Handelsbyggnaderna har en omsorgsfull och tidstypisk gestaltning med mörka tegelfasader och takfot i kopparplåt. Rumsbildningen skapar ett intimt stadsrum med tidstypisk utformning. Anläggningen är i sin helhet mycket välbevarad. Vid 1971 upphörde sedan funktionen i det gamla kommunhuset då nästa kommunreform antogs med följd att Väster- och Österhaninge landskommuner slogs samman och bildade Haninge kommun. Från 1973 går pendeltågstrafik på sträckan Älvsjö-Nynäshamn och 1974 revs det ursprungliga stationshuset och

pendeltågsanläggningen fick ny gestaltning i postmodernistisk stil med gång- och cykelpassage under spåren och detaljplaneområdet har sedan dess varit sig likt.

Stora delar av detaljplaneområdet är i gällande kulturmiljöprogram, antaget 2019, utpekat som särskilt värdefull kulturmiljö. Det gäller Västerhaninge kyrka med omgivande sockencentrum och Åbygravfältet, gamla kommunhuset samt Centruparken med bevarade strukturer från stationsparken. Detaljplaneområdet har i sin helhet bedömts utgöra en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och samtliga byggnader inom detaljplaneområdet, även centrumanläggningen, har bedömts utgöra särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap, 13§ PBL. Miljön återspeglar, genom en sammansatt och välgestaltad bebyggelsemiljö, på ett särskilt tydligt sätt hur ett medeltida sockencentrum bibehållit och utvecklat sin roll som centralort och mötesplats, från medeltid till 1900-talets kommuncentrum och pendlingsförort

Klockargården

Västerhaninges första skolhus uppfördes cirka 250 meter norr om Västerhaninge kyrka år 1834, det vill säga åtta år innan genomförandet av 1842 års folkskolestadga. Naturligt för tiden var att undervisningen var knuten till kyrkan. År 1861 ersattes kyrkskolan från 1834 med ett nytt skolhus vilket är det vi ser på platsen idag. Tillbyggnader har gjorts år 1871 och 1893. Efter att det nya skolhuset, Åbyskolan uppfördes kom undervisningen att upphöra i den gamla skolbyggnaden. Byggnaden kom istället att fungera som klockarbostad och därefter ändrades byggnadens benämning från Kyrkskolan till Klockargården.

Uppfartsvägen med tillhörande allé och gårdsplan är ännu läsbar. Allén har dock blivit ensidig efter anpassning av vägen till utformningen av befintlig centrumbebyggelse.



Klockargården. Foto: Haninge kommun.

Åbygården

I det glest trädbevuxna området mellan kyrkan och Klockargården uppfördes 1922-23 en ny skolbyggnad i två våningar vid namn Åbyskolan, som idag kallas Åbygården. Åbygården är rödmålad, uppförd av trä i tidstypisk arkitektur med antydning till 20-talsklassicism. Utformningen med stora fönster för maximalt ljusinsläpp och tilltaget entréparti visar tydligt byggnadens ursprungliga funktion. Skolverksamheten lades ned 1984 och byggnaden har sedan tjänat som fritidsgård. Öster om Åbygården ligger en låg faluröd träbyggnad som är samtida med skolbyggnaden. Uthuslängan, kallad Åby lada, inhyste ursprungligen skolans toaletter men inrymde även förråd och vedbod. Den ska under en period även inrymt en svinstia. Strax söder om Åbygården, där det nu är en hårdgjord yta, låg tidigare ett ålderdomshem, uppfört 1917. Byggnaden hade ursprungligen liknande dimensioner som Åbygården men en något mer traditionell utformning.

Lillebo

Sydöst om Klockargården och Åbygården, strax norr om kyrkan och församlingshemmet ligger en liten rödmålad trävilla kallad Lillebo, uppförd som barnmorskebostad 1932. Byggnaden köptes av Haninge kommun i och med uppförandet av centrum 1969, för att användas av pastoratet.



1. Åbygården, 2. Lillebo. Foto: Haninge kommun.

Gamla kommunhuset

Gamla kommunhuset står tydligt exponerad i tågrälsens närhet och stod klar 1955 och är typisk för tiden med den avskalade utformningen med hög kvalitet i utförande och material, omsorgsfullt utformade funktionella detaljer som portar, fönster, smidesdetaljer med mera. Det är en sparsmakad men anslående byggnad med fasader i rött tegel murade i fyrskifters munkförband och murad takgesims. Parken som ligger intill gamla kommunhuset tillkom skapad av trädgårdarna som tillhört apotekshuset och gästgivargården Vega som senare revs. Den omgivande parken är inbjudande för kommuninvånare med öppna gräsytor och välplacerade uppvuxna träd. Vid samma tid som gamla kommunhuset byggs, rivs den byggnad som tidigare tjänat som kommunadministrationens byggnad som låg intill spårområdet.

Centrumbebyggelsen

Söder om pendeltågs- och bussterminalen, intill centrumparken ligger de byggnader som innehåller större delen av Västerhaninge centrums serviceutbud. Centrumbebyggelsen uppfördes 1969 i

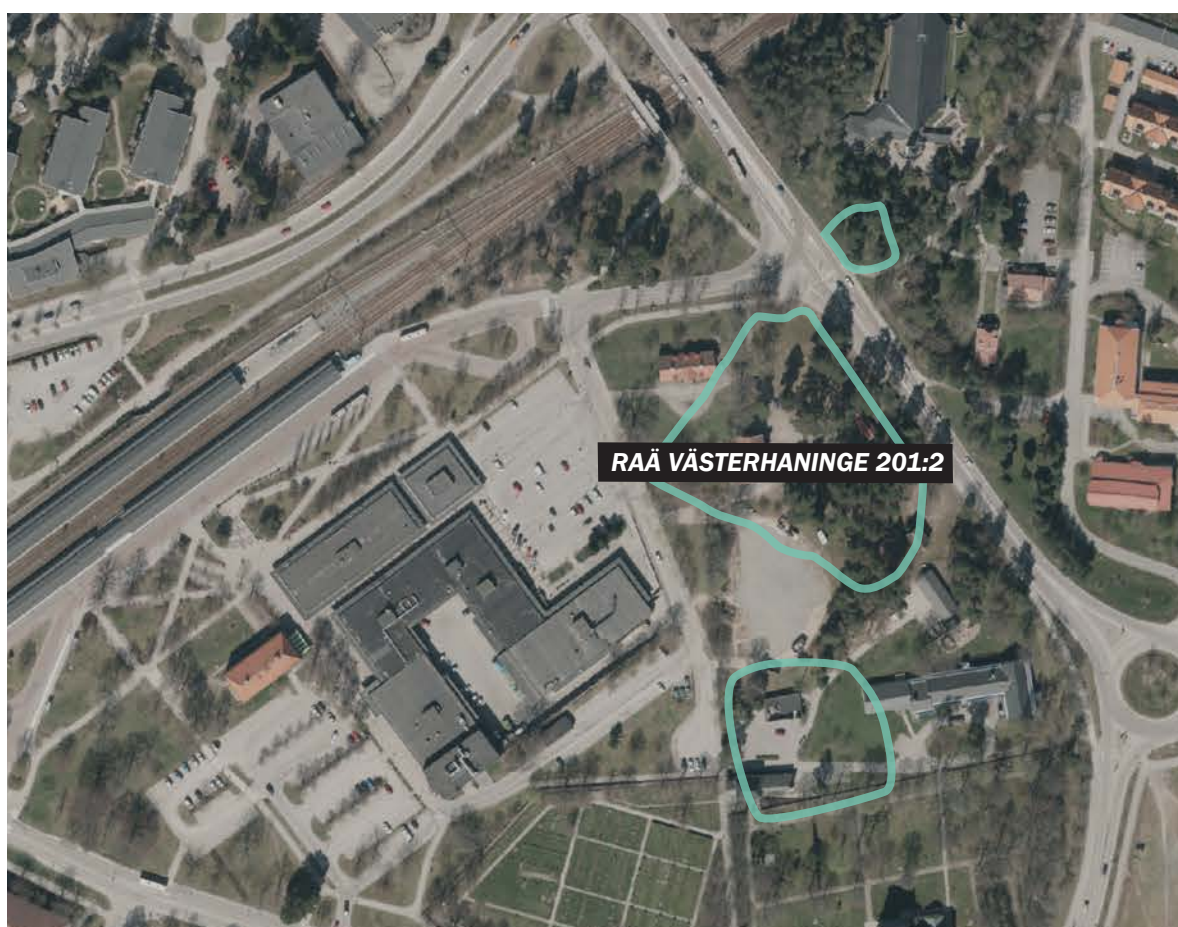


1. Gamla kommunhuset, 2. Centrumbebyggelse. Foto: Haninge kommun.

rött tegel med plåtdetaljer runtom fönster och på tak och ritades av Nils Ahrbom. Lokalerna är uppdelade i flertalet byggnadskroppar som med dess placering skapar både gångpassager och mindre torgbildningar. Centrumet har på så sätt flertalet entréer och så kallade framsidor, men även baksidor som vänder sig bort från omgivningen i form av stängda fasader och lastkajer. Byggnaden innehåller idag främst kommersiell service, såsom bank, livsmedelsbutik och restauranger.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns flertalet fornlämningar och i november 2015 genomförde Arkeologistik AB en arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, samt en förundersökning av gravfält *RAÄ Västerhaninge 201:2*. Vid utredningens första etapp kunde åtta anläggningar som tolkades höra till gravfältet iaktas. Det rörde sig om enstaka klumpstenar samt subtila förhöjningar, *stensättningar*, inom och utom den i Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem, FMIS redovisade gravfältsbegränsningen. Vid schaktningen kunde ett stort antal anläggningar påvisas. Det rörde sig dels om recenta anläggningar såsom en trädgårdsanläggning, elva moderna stolphål och sex sopgröpar, delar av tretton gravar och fundament till resta stenar samt ett stolphål av förhistorisk typ. Utifrån en gravfältskarta från 1854 kan man se att ett drygt tjugotal stensättningar och ett trettiotal resta stenar funnits synliga ovan mark inom nu aktuell yta. Av dessa fanns i princip inget kvar ovan mark idag. Förundersökningens schaktning kunde påvisa att man i modern tid planerat stora delar av berörda fastigheter där överbyggnader och resta stenar avlägsnats, men schaktningen kunde även visa att ett stort antal anläggningar fortfarande finns kvar under markytan. Utifrån resultatet från schaktningen tillsammans med gravfältskartans redovisning av anläggningar presenteras en ny utbredning av *RAÄ Västerhaninge 201:2*.



Gröna linjer visar fornlämningsområdets utbredning. Ortofoto: Haninge kommun

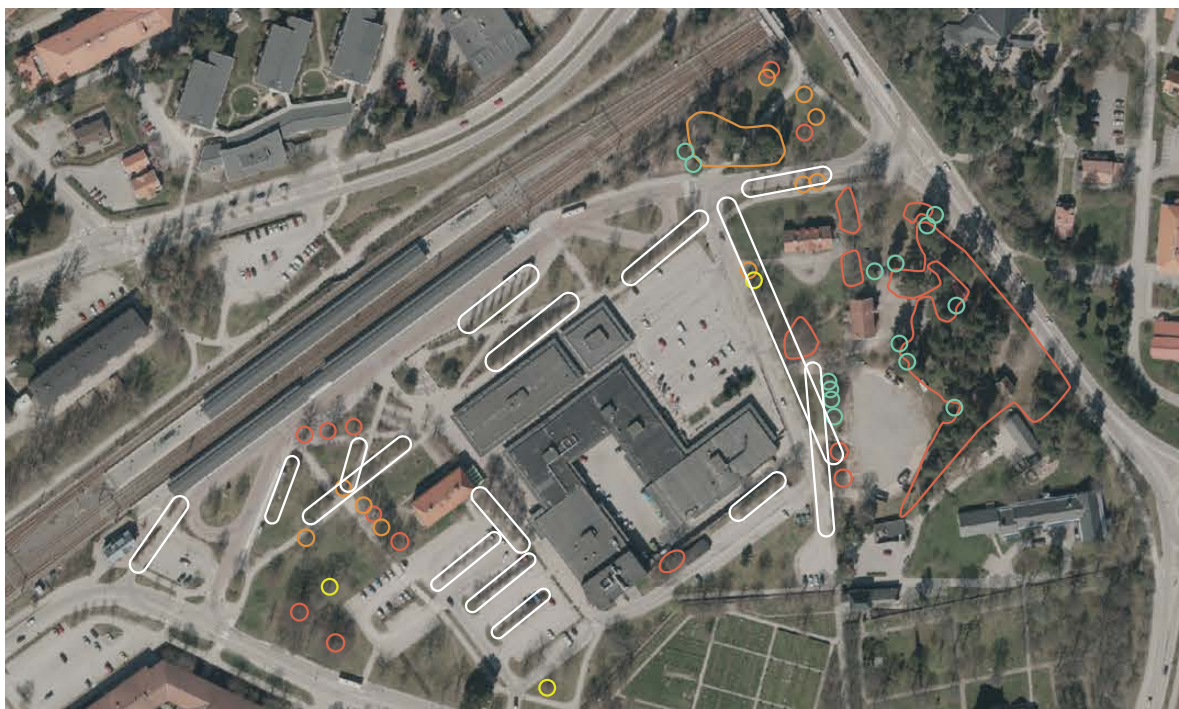
NATURVÄRDEN

Det finns naturvärden knutna till träden i park- och grönstråken i detaljplaneområdet. En inventering av värdefulla träd har genomförts där enskilda träd har inventerats med avseende på främst natur- och kulturvärden, men även uppenbara estetiska värden har noterats. Utöver inventering av enskilda träd har även alléer och trädrader inventerats. Inom detaljplaneområdet finns två områden med en påfallande hög koncentration av äldre träd. Det ena ligger i östra delen av detaljplaneområdet där det finns flera äldre lövträd med anknytning till Klockargården och Västerhaninge kyrka. Öster om Klockargården finns ett bestånd äldre tallar som i stort sett sammanfaller med ett område med järnåldersgravar. Det andra området utgörs av ett mindre parkområde med grova lövträd sydväst om gamla kommunhuset, med bland annat blodbogar.

I övrigt präglas detaljplaneområdet vad gäller träd av en riklig mängd alléer, trädrader och solitärer som är relativt unga och förefaller samtida med eller av senare datum än centrumanläggningen från 1960-talet. De flesta alléer som finns inom detaljplaneområdet omfattas av generellt biotopskydd, men de flesta träd som bedömts ha höga natur- och kulturvärden står inte i alléer utan saknar formellt skydd. Eftersom de flesta alléer är relativt unga är bedömningen att de relativt lätt kan ersättas med nya träd, utan att några naturvärden går förlorade. För att få avverka biotopskyddade alléer krävs däremot dispens från Länsstyrelsen.

I inventeringen av värdefulla träd har totalt 140 träd registrerats som bevarandevärda i olika grad, varav 41 lövträd och 99 tallar. De flesta värdefulla lövträd utgörs av lönnar, men bland de träd som bedömts vara bevarandevärda finns även ask, bok, lind med mera. De träd som bedömts ha mycket högt bevarandevärde är dels de fem lönnar som står i en äldre allé mellan Klockargården och kyrkan, dels de allra grövsta eller på annat sätt mest värdefulla tallarna i beståndet av mycket grova tallar i nordost. Tallbeståndet ska dock helst betraktas som en helhet med mycket högt naturvärde, där stora värden går förlorade om enbart enstaka spara träd sparades.

I Artportalen finns ett antal fynd av rödlistade arter rapporterade från detaljplaneområdet, men



Trädinventering, grönt område visar de träd med mycket högt bevarandevärde, rött område visar träd med högt bevarandevärde, orange område visar träd med påtagligt bevarandevärde, gult område visar träd med visst bevarandevärde och vitt område visar alléer och trädrader. Ortofoto: Haninge kommun

de flesta rör rastande eller förbiflygande fåglar utan specifik koppling till detaljplaneområdet. Bland de rödlistade fåglar som kan misstänkas häcka i detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning är, grundat på fynduppgifter i Artportalen, spillkråka (NT), gröngöling (NT), gulsparv (VU), stare (VU) och tallbit (VU). I norra delen av detaljplaneområdet finns den rödlistade arten tallticka (NT) rapporterad. Tallticka växer nästan uteslutande på stammen av levande, gamla tallar. Fruktkroppar, det vill säga själva svampen, visar sig först när tallen är 100-150 år eller äldre. Fruktkropparna är fleråriga och kan bli mycket gamla.

REKREATION

I Västerhaninge centrum finns inga direkta rekreativa miljöer, men intill detaljplaneområdet finns flertalet miljöer, såsom Hanveden och Hanvedens IP som ligger cirka 1,0 kilometer nordöst. Hanveden är en så kallad värdekärna för djur- och växtlivet och är ett stort grönområde på Södertörn med motionsspår och vandringsleder samt skidspår vintertid. Här finns vidsträckta och karga hållmarksområden, myrmarker, skogssjöar och gamla granskogar. Ett av de längsta elljusspåren i Stockholmsområdet utgår från Hanvedens IP. Även Jordbro gravfält, som är ett av Sveriges största järnåldersgravfält ligger cirka 1,2 kilometer öster om detaljplaneområdet. På Jordbro gravfält finns en mängd resta stenar, stenformationer och låga kullar och är en begravningsplats från äldre järnålder (500 f kr-550 e Kr). Ovanstående rekreationsområden nås från detaljplaneområdet via gång- och cykelvägar och bevakade eller obevakade övergångsställen.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Inom detaljplaneområdet är större delen av Västerhaninges serviceutbud lokaliserade. Det finns idag både kommersiell och offentlig service inom och i angränsande till detaljplaneområdet så som restauranger, caféer, bibliotek, livsmedelsbutiker, fritidsgård, bank, florist, vårdcentral, tandläkare och apotek.



Befintliga gång- och cykelstråk. Helden orange linje-regionalt cykelstråk, prickad orange linje-lokalt cykelstråk, grön linje-lokalt gångstråk. Ortofoto: Haninge kommun

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägar ansluter från samtliga väderstreck in till detaljplaneområdet och gör på så sätt detaljplaneområdet tillgängligt för gångtrafikanter och cyklister. Det regionala cykelstråket passerar förbi detaljplaneområdet norr om järnvägen och ansluter till detaljplaneområdet på två platser i höjd med pendeltågs- och bussterminalen. Intill pendeltågs- och bussterminalen finns ett flertal cykelparkeringar placerade, med och utan väderskydd, vilket förbättrar förutsättningarna och uppmuntrar omkringliggande boende till att cykelpendla. De skolor som finns i närheten nås via gång- och cykelvägar och bevakade eller obevakade övergångsställen.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik i form av pendeltågs- och bussterminalen som delar ligger inom detaljplaneområdet. Pendeltågen går till och från Västerhaninge in mot Stockholm City med kvartstrafik från tidig förmiddag till strax innan midnatt, och därefter går pendeltågstrafik med halv- och entimmestrafik. Pendeltågen går till och från Västerhaninge centrum och söderut mot Nynäshamn med en halvtimmestrafik från tidig förmiddag till sen eftermiddag därefter går pendeltågstrafiken sporadiskt innan trafiken tar uppehåll till nästa tidiga förmiddag. Bussarna till och från Västerhaninge centrum går till bland annat Nynäshamn, Ösmo, Årsta slott, Årsta Havsbad, Tungelsta, Åbylund, Gålö, Vega och Länna. Bussterminalens utformning med två separata infarter och vändplaner är fördelaktig för kollektivtrafiken och har en flexibilitet som gynnar bland annat planering av busslinjernas dragning, tidsintervall samt gör terminalen mindre känslig för yttre och inre störningar i trafiken.



Illustration över trafikmätningar från 2017, antal fordon per vardagsdygn, totalt i båda riktningar.
Ortofoto: Haninge kommun

Gatunät

Detaljplaneområdet omges av Klockargatan i väst, Nynäsvägen i söder och öster samt Tungelstavägen i norr. Den huvudsakliga kommunikationen till detaljplaneområdet sker via Nynäsvägen och Tungelstavägen samt väg 73 via Österhaningevägen och Nynäsvägen. Detaljplaneområdet har idag två infartsvägar för biltrafikanter, dels via Klockargatan samt via Nynäsvägen som ansluter till Kyrkgatan. Kyrkgatan är detaljplaneområdets enda gata för biltrafik som rundar centrumbebyggelsen och ansluter till de två större parkeringsplatser som finns väster och öster om centrumbebyggelsen. Busstrafiken har en separat infart till detaljplaneområdet via Klockargården in på bussgatan Centrumvägen samt en infart via Nynäsvägen som delvis delas med biltrafiken. I anslutning till Centrumvägen finns idag två vändzoner i varsin ända för att öka flexibiliteten av bussterminalen. Under hösten 2017 tog *M4Traffic AB* fram en analys av bilresande förbi detaljplaneområdet. Nedanstående illustration visar hur trafiken fördelas i området runt om detaljplaneområdet samt hur infarterna till detaljplaneområdet trafikerats. Enligt analysen är det cirka 9 700 fordon totalt åker till och från detaljplaneområdet per vardagsdygn. Analysen bekräftar att rondellerna mellan Nynäsvägen–Österhaningevägen samt Nynäsvägen–Tungelstavägen är tungt belastade av biltrafik och att det vid för- och eftermiddag uppstår längre köer i området.

Parkering

Inom och angränsande till detaljplaneområdet finns cirka 500 allmänna parkeringsplatser. Där cirka 200 parkeringsplatser regleras som tre-timmarsparkering och 300 parkeringsplatser regleras som 24-timmarsparkering. Utöver ovanstående parkeringsplatser finns även 11 parkeringsplatser för rörelsehindrade, två lastplatser och en lastbilsarkering. Utav dessa parkeringsplatser är 100 parkeringsplatser så kallade infartsparkeringar fördelade längs Nederstaleden och Tungelstavägen. Under nattetid, kl: 02.00-04.00 råder det parkeringsförbud på dessa parkeringar. Utöver dessa infartsparkeringar används även de parkeringsplatser som reglerats som 24-timmarsparkering på samma tider som övrig infartsparkering, vilket tyder på att upp mot 400 parkeringsplatser används som infartsparkering idag, även om de inte är utpekade för den användningen.

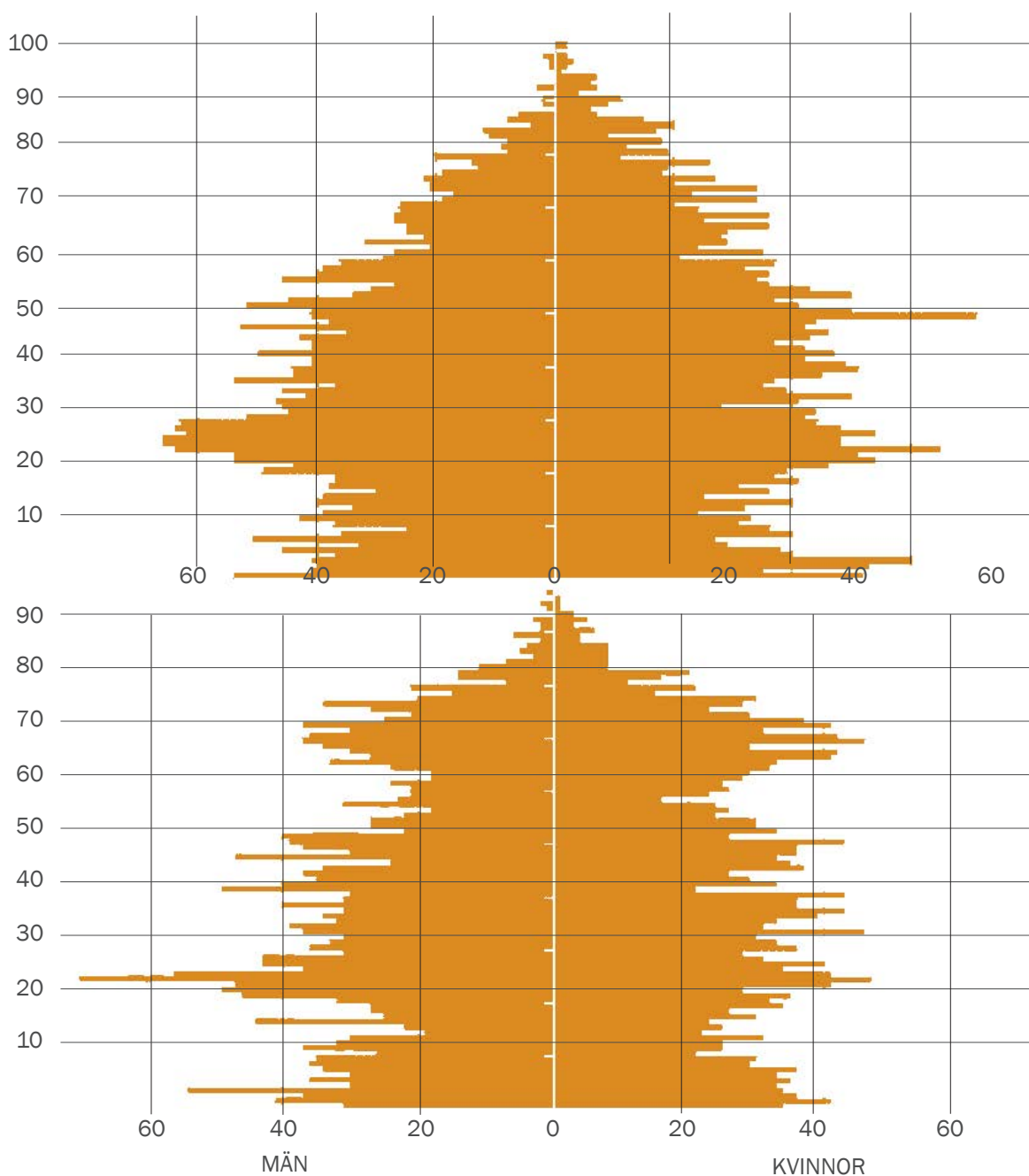
Haninge kommuns gällande parkeringsstrategi, antagen av kommunstyrelsen den 12 december 2018, innehåller riktlinjer för hur antalet parkeringsplatser ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål :

- Staden blir tillgänglig. Detta innebär att konkurrenskraften för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska stärkas samtidigt som tillgängligheten för bilburna upprätthålls. Det ska vara lätt för besökare att hitta cykel och bilparkering vid viktiga målpunkter.
- Marken används effektivt. Markparkeringar ska undvikas i de lägen som lämpar sig väl för förtätning med ny bebyggelse. För att motverka en överkapacitet av ytor för bilparkeringar ska parkeringsbehovet vid ny- och ombyggnation bestämmas enligt varje projekts specifika förutsättningar. Detta innebär att flexibla parkeringstal ska tillämpas vid ny- och ombyggnation och parkeringstalet är därför beroende av projekt- och lägespecifika förutsättningar.
- Stadsmiljön blir attraktiv. Utbyggnaden av stadskärnan och andra centrala tätorter i Haninge ska styras utifrån vilka stadsmiljöer vi vill skapa. Stadsmiljön planeras i en mänsklig skala där trafikplaneringen följer prioriteringsordningen mellan trafikslag.
- Hållbart resande ska uppmuntras. Gång, cykel och kollektivtrafik ska prioriteras så att önskad miljöpåverkan som koldioxidutsläpp och trafikbuller minskar. Planering för cykel och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång, cykel- och kollektivtrafik ökar.

SOCIAL MILJÖ

För hela Västerhaninge är bostads- och upplåtelseformerna jämt fördelade mellan småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Men uppdelningen av bostads- och upplåtelseformer skiljer sig en del vid en jämförelse av området norr och söder om Nynäsbanan. Nynäsbanans norra sida har en fördelning av bostads- och upplåtelseformer liknande för hela Västerhaninge, men den södra sidan består av cirka 55 % bostadsrätter och resterande småhus. På södra sidan finns det idag inga hyresrätter, utan de hyresrätter som finns i Västerhaninge ligger norr om Nynäsbanan i Åbyområdet. Demografin mellan norra och södra Västerhaninge skiljer sig en del då norra delens befolkning minskar i antal alltefter att åldern höjs och de flesta som bor på den norra sidan är mellan åldern 20-30 år. Demografin på södra delen av Västerhaninge är till stor del jämn mellan ålder och kön, men befolkningsstrukturen minskas under åldern 10-20 år samt under åldern 55-65 år. Inom detaljplaneområdet finns ett fåtal fysiska mötesplatser inom- och utomhus,



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

så som Västerhaninges bibliotek, kulturskola, fritidsgård som vänder sig kommunens invånare från årskurs 4 och uppåt, offentliga torg och parker samt föreningslokaler och restauranger och caféer. I samarbete med Västerhaninge biblioteks vänföreningen *Bibliotekets Vänner i Västerhaninge* genomförs många författarbesök och föreläsningar i biblioteket och tillsammans med hjälp av externa aktörer erbjuds även *Träna svenska*, caféer för invånare som har behov av att öva sin svenska. Eftersom detaljplaneområdet inte innehåller några bostäder idag, utan endast offentlig och kommersiell service, upplevs detaljplaneområdet öde och otryggt efter att butiker med mera stänger på kvällen, men också för att centrumbebyggelsens fasader på många ställen är stängda mot befintliga gångpassager och parkeringsplatser. Den enda rörelse som finns inom detaljplaneområdet efter att butiker stängt är i anslutning till pendeltågens och bussarnas avgångar och ankomster. Siktlinjerna inom detaljplaneområdet är korta och få på grund av centrumbebyggelsens placering, vilket sänker upplevelsen av trygghet inom detaljplaneområdet. De större grönytorna med tillhörande träd bidrar också till att siktlinjerna skärs av och på kvällarna är dessa delar mörkare än de mer öppna delarna av detaljplaneområdet. Då gång- och cykelvägar ansluter från alla väderstreck in till detaljplaneområdet är detaljplaneområdet tillgängligt för gångtrafikanter och cyklister. Dock ingår bevakade och obevakade övergångsställen i de gång- och cykelstråk som leder till och från detaljplaneområdet, vilket leder till att tryggheten och säkerheten sjunker för yngre tonåringar och barn när de ska röra sig mellan olika målpunkter. Gång- och cykelstråken inom detaljplaneområdet passerar till största del via parkeringsplatserna eller gatorna, vilket sänker trygghet- och säkerhetsaspekten för gångtrafikanter och cyklister.

Barnperspektiv

Inom detaljplaneområdet ligger det idag, i Åbygården, en fritidsgård för barn från årskurs 4-9 samt ungdomar upp till 19 år. Åbygården är öppen på eftermiddagar och kvällar samt under skollov. På eftermiddagar är verksamheten riktad till barn i årskurs 4-6 och på kvällar vänder sig verksamheten till dem som går i årskurs 7 och är upp till och med 19 år. För att stötta och vägleda barn och ungdomar som besöker fritidsgården finns utbildade fritidsledare. Inom detaljplaneområdet finns också Västerhaninges bibliotek som erbjuder läsecirklar för både barn, vuxna, skolklasser och förskolegrupper innan bibliotekets ordinarie öppettider samt sagostunder och bokpresentationer för barn och ungdomar. I Västerhaninge biblioteksbyggnad huserar också delar av Haninge kommuns kulturskola. Inom detaljplaneområdet finns inga lekparkar, förskolor eller skolor men grönytorna är fria att användas för olika aktiviteter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Utanför detaljplaneområdet, vid korsningen Klockargatan/Stationsvägen fanns tidigare en lastbilscentral/drivmedelsstation (MIFO branchklass 2) samt kemtvätt (MIFO branchklass 2) som hanterar lösningsmedel, där vardera verksamhet numera är nerlagd. Utanför detaljplaneområdet, precis norr om järnvägen har det tidigare funnits en handelsträdgård (MIFO branchklass 2) som troligen hanterat bekämpningsmedel. Jordarten inom detaljplaneområdet består i huvudsak av isälvssediment vilket ökar risk för spridning av eventuella föroreningar. Dock bedöms det inte sannolikt att eventuella föroreningar från verksamheten har spridit sig till detaljplaneområdet. Idag nyttjas marken inom en stor del av planområdet för centrumverksamhet och parkeringsytor vilket innebär att området idag, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden, bedöms som så kallad mindre känslig markanvändning (MKM).

Buller och vibration

Detaljplaneområdet utsätts för buller och vibrationer från bil, buss, järnvägstrafik samt ljud från kyrkklockorna i Västerhaninge kyrka och Mormontemplet. I kommunens trafikmätningar från 2017 passerade cirka 9 700 fordon totalt detaljplaneområdet per vardagsdygn. Enligt *M4Traffic AB, 2017-12-13* trafikutredning och modellering är rondellerna mellan Nynäsvägen–Österhaningevägen samt Nynäsvägen–Tungelstavägen tungt belastade av biltrafik och att det vid för- och eftermiddag uppstår längre köer i området. Enligt *M4Traffic AB* trafikprognoser för år 2030 kommer trafikflödena utmed detaljplaneområdet öka. Mängden beror främst på framtida bostadsbebyggelse utanför detaljplaneområdet och i regionen. Den exakta ökningen beror slutligen på antalet tillkommande bostäder samt vilka infrastrukturella satsningar som görs i övrigt i kommunen.

Transporter med farligt gods

Intill detaljplaneområdet är Nynäsbanan, där transport av farligt gods förekommer, samt väg 257 *Nynäsvägen och Tungelstavägen*, som är en rekommenderad sekundär led för farligt gods, de identifierade riskkällorna. Enligt rapporten *Farligt gods – riskbedömning vid transport* uppgår vägtrafiken för Nynäsvägen till cirka 13 920 för samtliga fordon, varav 1 370 tunga fordon och för Tungelstavägen uppgår vägtrafiken till en trafikering av cirka 11 020 fordon per dag, varav 1 400 tunga fordon. På dessa vägar råder hastighetsbegränsning om 40 km/h.

Förbi detaljplaneområdet består Nynäsbanan av två spår där Nynäsbanan längre söderut endast består av ett spår mellan Tungelsta och Nynäshamn, men en utbyggnation är planerad för dubbelspår hela vägen till Nynäshamn. Nynäsbanan trafikeras idag i huvudsak av pendeltåg, men även godstransporter förekommer. Stockholms Hamnar arbetar med en ny hamn för godsfartyg i Norvik, Nynäshamns kommun som planeras öppna under 2020. Från Norvik kommer godstransporter ske vidare på väg och järnväg. I dagsläget saknas exakt uppgift om hur trafikflödet kommer att öka i samband med öppnandet av Norvik men byggnationen innebär en trolig markant ökning av godstrafik på Nynäsbanan.

Luftkvalitet

I nuläget råder relativt god luftkvalitet inom detaljplaneområdet. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB), översiktliga haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) från 2015 klarar detaljplaneområdet såväl normvärden som miljökvalitetsmål och vegetationen inom detaljplaneområdet bidrar med luftrening. Längs vägarna Nynäsvägen och Tungelstavägen tangeras dock miljökvalitetsmålet för kvävedioxider (årsmedelvärde) medan timmedelvärdet klaras.

Radon

Jordarten inom detaljplaneområdet har hög porositet och genomsläpplighet, vilket gör att den innehåller stora mängder luft. Även vid en måttlig radonhalt i jordluften innebär de stora volymerna av tillgänglig luft att det är en riskjordart för radon.

Översvämning och skredrisk

Enligt *Klimat- och sårbarhetsanalys (IVL 2013)* ligger detaljplaneområdet i en sänka. Detaljplaneområdet är i huvudsak en plan yta där marknivån varierar mellan ca +34,2 och +38,4. De högsta marknivåerna går att finna i områdets östra del. Det finns områden med risk för översvämning vid kraftig nederbörd enligt översiktlig *Skyfallsanalys, DHI/Structor 2014*, är framförallt områdena intill befintlig gång- och cykeltunnel samt grönyta mellan bussterminalen och centrumbebyggelsen är särskilt utsatta.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Detaljplaneområdet består i huvudsak av isälvsediment med inslag av postglacial finsand, silt och lera. Detaljerade geotekniska förhållanden går att utläsa i *Markteknisk undersökningsrapport utförd av SWECO Civil AB, 2018-11-26*.

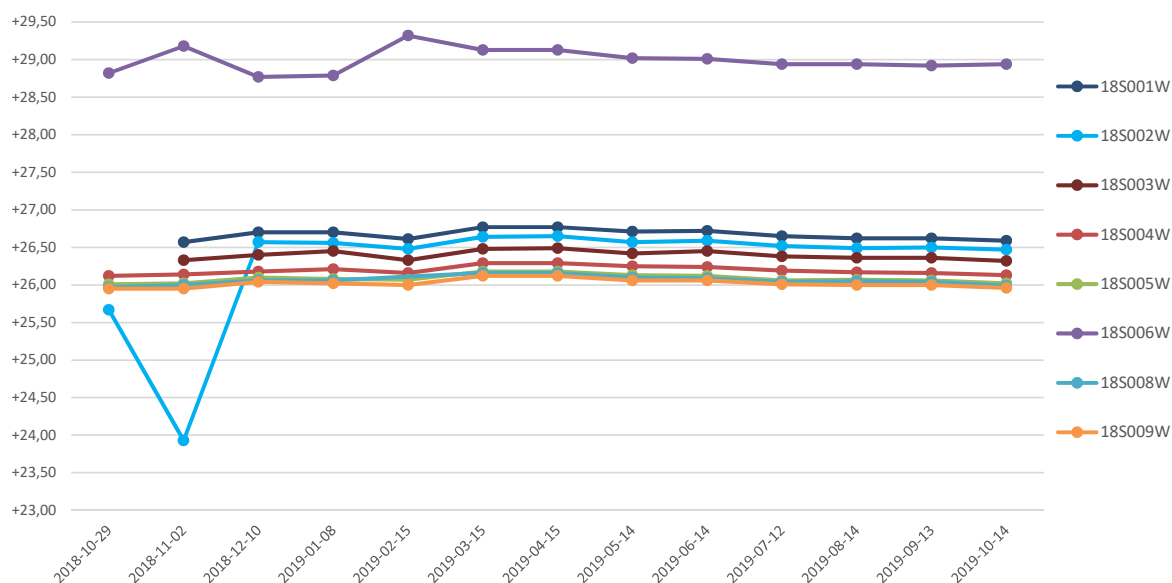
Vattenskyddsområde

Hela detaljplaneområdet ligger inom sekundär skyddszon för Hanvedens grundvattentäkt. Den sekundära skyddszonen omfattar de områden där uppehållstiden för vatten från utkanten av sekundär zon till vattentäktzonen uppgår till ett år. Nyetablering av infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten är förbjudet inom sekundär skyddszon. Befintliga anläggningar samt ledningar för dag- och spillvatten inom sekundär skyddszon ska inspekteras regelbundet och hållas i gott skick. Nydragning av ledningar för dag- och spillvatten från områden utanför vattenskyddsområdet får inte kopplas till dagvattennät inom skyddsområdet för Hanvedens grundvattentäkt eller till Nytorpsbäcken inom eller uppströms skyddsområdet.

Grundvatten

Detaljplaneområdet är beläget på grundvattenförekomsterna Jordbromalm, (SE656020-163276) och Västerhaninge-Tungelsta (SE65636-162994). Jordbromalm utgör även en dricksvattenförekomst (SEA7SE656020-163276). Bägge grundvattenförekomsterna är sand och grusförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer. De har enligt den senaste bedömningen god kemisk och kvantitativ status, dock finns risken att de inte kommer nå god kemisk status till 2021.

Inom detaljplaneområdet har grundvattennivåerna registrerats gång i månaden på åtta olika punkter under ett års tid under hösten 2018-2019. Under denna tidsperiod ligger grundvattennivåerna i de olika grundvattenrören stabilt förutom i grundvattenröret 18S002W där variationen var större mellan oktober till december. Högsta uppmätta grundvattennivå mättes i grundvattenrör 18S006W i februari med +29,32 meter ovan nollplanet. Högsta grundvattennivå inom detaljplaneområdet håller sig omkring 8,5 meter under befintlig marknivå. Grundvattenrörens placering går att utläsa i *Markteknisk undersökningsrapport utförd av SWECO Civil AB, 2018-11-26*.



Sammanställning av grundvattennivåerna under ett års tid. Diagram: SWECO Civil AB

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna är enbart dimensionerade efter det behov som finns på platsen idag.

Dagvattenhantering

Detaljplaneområdet ingår i de två avrinningsområdena Husbyån och Vitsån. Delar av Västerhaninge kyrkas kyrkogård samt delar av området runt Åbygården ingår i avrinningsområdet för Husbyån. Resterande delar av detaljplaneområdet ingår i avrinningsområdet för Vitsån. Båda avrinningsområdena mynnar i Horsfjärden, som tillhör Östersjön. Vitsån, Husbyån samt Horsfjärden utgör vattenförekomster och omfattas av kvalitetskrav, så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN) i enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten och vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vitsån, har måttlig ekologisk status baserat på övergödning, med kiselalger som utslagsgivande kvalitetsfaktor samt miljögifter. Vattendraget uppnår ej god kemisk status på grund av perfluoroktansulfon samt ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Gränsvärdena för dessa ämnen har bedömts vara överskridna i Sveriges alla vattenförekomster. Husbyån, har måttlig ekologisk status baserat på morfologiskt tillstånd och kontinuitet och övergödning, med fisk respektive näringsämnen som utslagsgivande kvalitetsfaktorer. Husbyån uppnår ej god kemisk status eftersom gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon, kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrider. Husbyån har storvärden med avseende på biologisk mångfald och är ett av länets viktigaste fortplantningsområden för havsöring. Slutlig recipient för detaljplaneområdets dagvatten är kustvattenförekomsten Horsfjärden. Horsfjärden har måttlig ekologisk status baserat på övergödning, med växtplankton (klorofyll) som utslagsgivande kvalitetsfaktor, och uppnår ej god kemisk status eftersom gränsvärdena för tribetyltenn, kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrider. Vitsån, Husbyån samt Horsfjärden har MKN god ekologisk status med tidsfrist till 2027 och MKN för kemisk status är satta till god kemisk vattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav för perfluoroktansulfon och kvicksilver.

Inom detaljplaneområdet finns kommunala dagvattenledningar, där endast delar av området är påkopplat på ledningarna och där resterande dagvatten infiltreras lokalt på befintliga grönytor. Enligt Haninge kommuns *Dagvattenstrategi*, antagen den 12 september 2019, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt för att minimera flöden och föroreningar. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats. Om det likväl uppstår ett behov av att leda bort eller rena dagvatten för ett större sammanhang omhändertas det gemensamt till utsläppspunkt i recipient.

Följande strategier anges i *Dagvattenstrategin* för att kunna planera för robusta bebyggelsemiljöer:

- Planera stadsmiljön för att tåla tillfällig översvämning vid extrema regn med återkomsttid på 100 år eller mer med framtida klimatförhållanden.
- Höjdsätt mark, bebyggelse och övrig infrastruktur så att dagvatten kan avledas ytligt med självfall.
- Integrera öppna dagvattenlösningar i parker och grönområden inom kvartersmark såväl som på allmän platsmark.
- Utnyttja kvartersmark och allmän platsmark för lokal dagvattenhantering.
- Den allmänna VA-anläggningen dimensioneras enligt branschstandard och anpassas till framtida klimatförhållanden och markanvändning.

- Vid förändrad markanvändning ska avrinningen från området inte öka. Undantag från detta gäller för redan exploaterade områden, i vilka möjligheten att minska avrinningen ska utredas.

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

Avfall

I Jordbro företagspark ligger en av Haninge kommuns återvinningscentraler där bland annat brännbart, schaktmassor, trävirke, metall, trä och grenar samt farligt avfall omhändertas. På denna återvinningscentral finns också insamlingsbehållare för insamling av kläder och textilier. Närmsta återvinningsstation för tidningar, glas-, kartong-, metall- och plastförpackningar finns inom detaljplaneområdet och är belägen mellan Västerhaninge kyrka och Västerhaninge centrumbebyggelse.

Ledningar

El, tele och bredband finns utbyggt inom och i anslutande till detaljplaneområdet. Inom detaljplaneområdet finns det idag ett flertal servitut och ledningsrätter.

DETALJPLANEFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Detaljplanen bevarar och utvecklar de befintliga kvaliteter som finns i Västerhaninge centrum genom att förtäta med bostäder samt offentlig och kommersiell service som i struktur, placering och volym anpassats till befintlig kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse. De offentliga ytorna i form av torg och parker utformas med en gestaltning och funktion som inkluderar och tillgodoser barn, unga och äldre invånares behov av mötesplatser med multifunktionella ytor som ger utrymme för en variation av aktiviteter och samtidigt lyfter och tar tillvara på platsens rika kulturmiljö och grönstruktur med dess värdefulla träd.

Den övergripande gestaltningen i detaljplanen ges genom kvalitetsprogrammet ett variationsrikt och kvalitativt formspråk, i uttryck, material och skala. Närhet och funktionsblandningen av offentlig och kommersiell service, boende, rekreation, förskola och kollektivtrafik skapar goda förutsättningar för ett hållbart och levande stadsdelscentrum för både boende, arbetstagare, pendlare och besökare där det finns möjlighet till en enklare vardag för kommunens samtliga invånare. Huvudgatan som passerar genom detaljplanen i väst-östlig riktning är utöver en gata även ett grönt och aktivt stråk som binder ihop detaljplanens två parkmiljöer och för samman de två kulturhistoriskt värdefulla miljöerna runt Klockargården/Åbygården och gamla kommunhuset där dess kulturhistoria lyfts och förstärks.

KVARTERSMARK

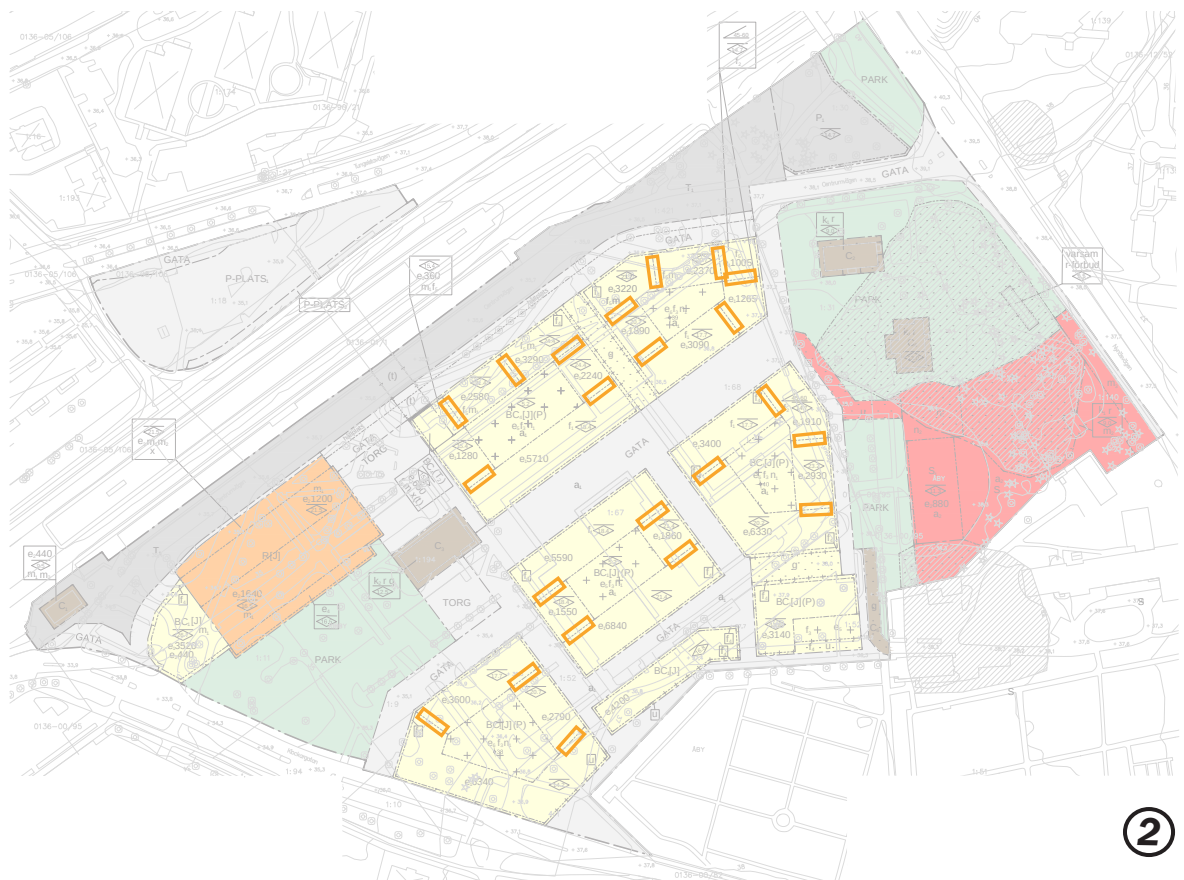
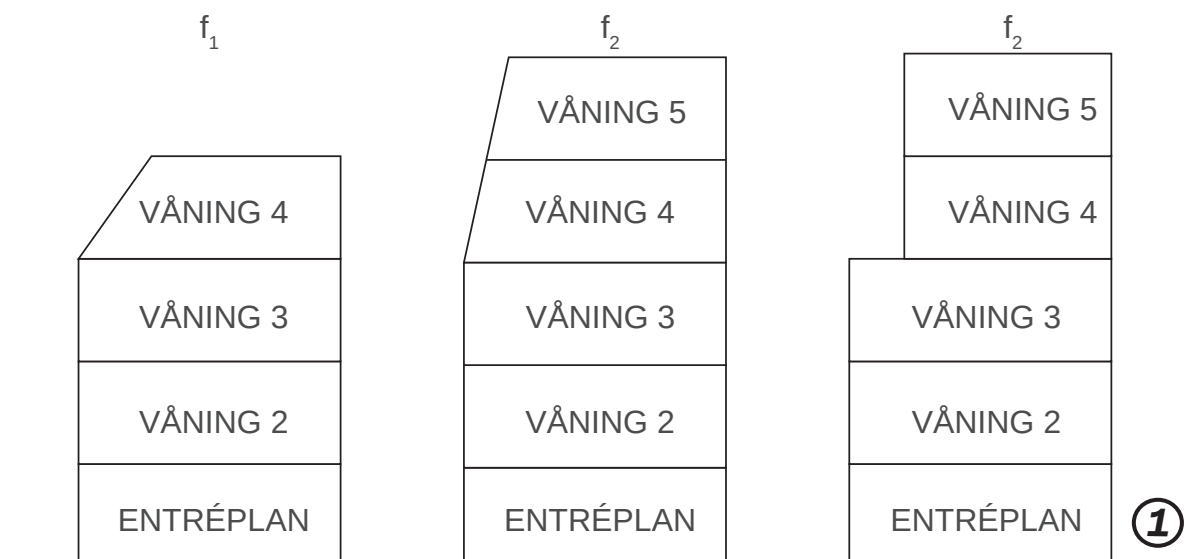
Bostäder

Detaljplanen möjliggör cirka 1 000 bostäder i form av flerbostadshus, som fördelas i fem uppbrutna eller slutna kvarter samt i fyra enskilda lamellhus, reglerade med användningsbestämmelsen bostäder, **B**. Skalan inom kvarteren och lamellhusen varierar för att behålla och utveckla den småstadskaraktär som återfinns i Västerhaninge idag. Skalan ska anpassas till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö och bebyggelse samt uppfylla krav om goda livsmiljöer för boende och besökare. De lägre skalorna på kvarteren och lamellhusen placeras mot känslig kulturmiljö och bebyggelse. Vid dessa miljöer varierar högsta antal våningar mellan fyra-fem våningar, där indragna fasader och snäva takvinklar skapar en byggnadsvolym som från gatumiljön upplevs som lägre. Resterande kvarter och lamellhus varierar i skala från två-åtta våningar. Skalan regleras i detaljplanen med hjälp av egenskapsbestämmelser för högsta nockhöjd  samt med hjälp av egenskapsbestämmelserna f_1 , f_2 och  som reglerar indrag av fasad samt minsta och största tillåtna takvinkel vid en bestämd höjd på takfoten. Egenskapsbestämmelserna f_1 och f_2 tydliggörs med hjälp av illustration. Inför kommande granskningsskede kommer bland annat egenskapsbestämmelserna som reglerar nockhöjd och takvinklar samt eventuellt f_1 och f_2 justeras efter att en mer detaljerad utredning av lämpligt taklandskap inom detaljplaneområdet är färdigställt. Bostads- och centrumbebyggelsens byggrätt och placering regleras främst med egenskapsbestämmelserna e_1 som reglerar högsta bruttoarea. Bostads- och centrumbebyggelse öster och Klockargatan regleras även med e_2 , högsta tillåtna byggnadsarea. Bostadshusen får förses med balkonger enligt egenskapsbestämmelserna f_3 och f_4 . För att möjliggöra en flexibilitet i genomförandet gällande var gränserna går mellan de olika bestämmelserna gällande högsta nockhöjd finns en generell egenskapsbestämmelse. Som innebär att egenskapsgränser avseende högsta nockhöjd får variera upp till 3,0 meter, där egenskapsgränser som angränsar mot prick- och korsmark undantas denna generella bestämmelse, se bild för förtydligande

av vilka egenskapsgränser som innefattas. Innergårdar och gårdsutrymmen regleras med egenskapsbestämmelserna e_3 , e_5 , som reglerar att bostadskomplement på högst sammanlagt 50 kvadratmeter bruttoarea får anläggas. Högsta nockhöjd för egenskapsområde reglerat med e_5 undantas egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd på 5,2 meter.

Kommersiella verksamheter

Detaljplanen möjliggöra cirka 13 500 kvadratmeter för kommersiella verksamheter. Samtliga centrum- och bostadskvarter samt befintlig byggnad öster om Klockargatan som bevaras regleras



1. Illustration som visar hur egenskapsbestämmelserna f_1 och f_2 ska tolkas. 2. Orange rutor visar på vilka egenskapsgränser som får variera upp till 3,0 meter. Illustration och detaljplanekarta: Haninge kommun

som centrumverksamheter, C_1 och C_4 och möjliggör en kombination av olika verksamheter i entréplan så som samlingslokaler, butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk, vissa religiösa ändamål, hotell, vandrarhem, lättare former av vård och hälsovård så som vårdcentral, fot- eller hudvård samt vuxenutbildning. Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen centrum och det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI. Även vissa yrkesinriktade utbildningar som till exempel frisör, kock och bageri kan ingå. För att möjliggöra en aktivering av gång- och cykeltunneln med service har marken intill gång- och cykeltunneln, i källarplan på bostads- och centrumbyggnaden möjliggörs även mindre centrumlokaler genom C_4 . Den befintliga bebyggelsen som bevaras regleras i och med dess höga kulturmiljövärden snävare för att säkerställa att värden inte går förlorade eller minskas. Detta regleras med användningsbestämmelsen C_2 och C_3 . I denna bebyggelse regleras användningen till bibliotek, ungdomsgård, museum, förenings- och samlingslokaler, butik, café, restaurang, kontor och vuxenutbildning. Befintlig tillfart till Västerhaninge kyrka och församlingshem regleras som kyrkverksamhet, C_5 och regleras med egenskapsbestämmelsen prickmark och administrativa bestämmelsen för gemensamhetsanläggning, g för att möjliggöra fortsatt tillfart.

Kommunala verksamheter

En kommunal idrotts- och simhallsbyggnad, R möjliggörs intill bussterminalen som innehåller bland annat simhall och gym med enklare café tillhörande verksamheten med egenskapsbestämmelserna e_2 som reglerar en sammanlagd högsta byggnadsarea på 2 840 kvadratmeter och högsta nockhöjd på 16,5 meter respektive 21,5 meter längs med bussgatan. Användningsområdet för den kommunala idrotts- och simhallsbyggnaden regleras även med egenskaps- och administrativa bestämmelserna e_4 , f_6 , m_1 , m_2 och x . Egenskapsbestämmelsen f_6 reglerar att marken får förses med byggnad och skärmtak med en lägsta punkt belägen 3,5 meter över färdig mark där skärmtak och byggnad ska kraga ut och ha sin bäring i intilliggande byggnad, och illustreras nedan. Egenskapsbestämmelsen e_4 reglerar att byggnad får uppföras på högst 50 % av marken. Egenskapsbestämmelse m_1 och m_2 reglerar att friskluftintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg eller på tak. Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot

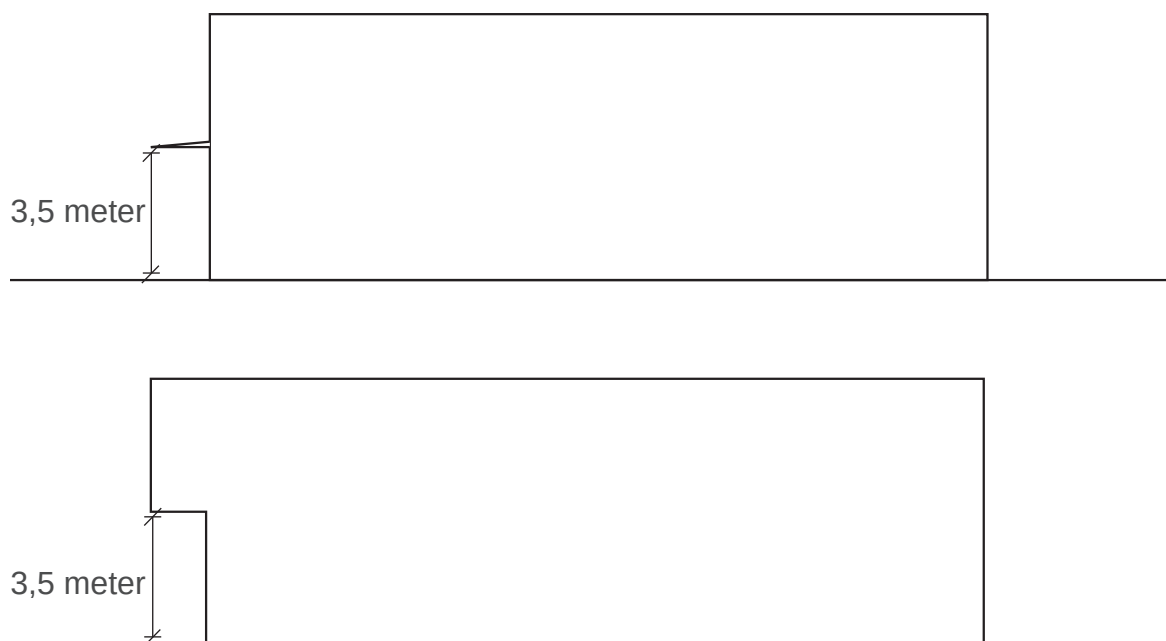


Illustration som visar hur egenskapsbestämmelsen f_6 ska tolkas. Övre illustration visar alternativ med skärmtak och nedre illustration visar alternativ med byggnad. Illustration: Haninge kommun

skyddad sida bort från järnväg och att fasader utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster utförs i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Endast fönster i bostäder får utföras öppningsbara. Administrativa bestämmelsen **x** reglerar ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Intill Klockargården/Åbygården, som regleras som **PARK**, samt Västerhaninge kyrka planeras för en fristående förskoleverksamhet, **S** med åtta avdelningar för cirka 150 förskolebarn i detaljplanens östra del. Utifrån förskolans centrala placering i Västerhaninge centrum och möjlig tillgång till intilliggande parkyta ska förskolegården uppfylla minst 30 kvadratmeter/barn, vilket resulterar i en förskolegård på cirka 4 400 kvadratmeter friyta. I friytan ingår inte mark för parkering, angöring med mera utan är enbart den yta som är programmerad för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Längs med Nynäsvägen, väg 257, ska en vall enligt egenskapsbestämmelsen **m₃** anläggas för att klara risk- och bullerriktvärdena för användningen förskola och skola. Detta säkerställs genom den administrativa bestämmelse **a₃**, som reglerar att starbesked inte får ges för skol- eller förskoleverksamheten förrän vall enligt egenskapsbestämmelse **m₃** är uppförd. Administrativ bestämmelse för ändrad lovplikt, **a₂**, reglerar att vall får byggas utan marklov. Inom användningen **S** och **S₁** möjliggörs även skolverksamhet. Utöver dessa verksamheter kan även viss kommunal service inom all mark som reglerats med användningsbestämmelsen **C** placeras, såsom bibliotek, kulturskola, fritidsgård och museum med flera.

Parkering

Parkering för besökande till centrum och boende ordnas främst på kvartersmark i parkeringsgarage under bostads- och centrumkvarteren och enskilt parkeringshus placerat intill Nynäsbanan och Nynäsvägen, väg 257. Detta regleras med användningsbestämmelsen (**P**) som reglerar att parkering enbart får ske i källarplan och **P₁** som reglerar att parkeringsplatser eller ett parkeringshus med en högsta nockhöjd på 14,7 meter får uppföras. På dessa parkeringsplatser



Illustrationsplan över detaljplaneförslaget. Orange linje visar område för bostads- och centrumbebyggelse. Illustration: Kjellgren Kaminsky Architecture AB

kan även viss parkering för allmänt ändamål förekomma. Utifrån Haninge kommuns gällande *Parkeringsstrategi*, antagen av kommunstyrelsen den 12 december 2018 § 272, planeras cirka 210 stycken parkeringsplatser för besökare till centrum. Exakt behov av parkeringsplatser för boende och besökare till centrum och bostäderna utreds vidare i kommande bygglovsprocess utefter gällande parkeringsstrategi och mobilitetsutredning.

Trafik

För att bevara de höga kvaliteter som finns i dagens utformning av bussterminalen har de två in- och utfarterna med möjlighet till vändning i båda riktningarna bevarats och utvecklats. Bussterminalens gatusektion har utökats för att klara Trafikförvaltningens senaste *Riktlinjer Utformning av terminaler*, RiTerm, fastställd 2020-01-13. Den västra vändplanen ersätts av en cirkulationsplats, där bussarna tyvärr blandas med övrig trafik. För att detta fortsatt ska fungera idealt för kollektivtrafiken och dess resenärer behöver busstrafiken prioriteras och lämnas företräde av övrig trafik. För att få till en effektiv markanvändning, har den östra vändplanen spegelvänds, flyttas norrut samt försetts med ett hållplatsläge. Utifrån trafikförvaltningens prognos för år 2050 har även bussterminalens sammanlagda antal hållplatslägen utökats, vilket har lett till en utökning av bussterminalens övergripande avgränsning och till en utvecklad utformning som regleras med användningsbestämmelsen trafik, **T₁**. I detaljplanen regleras utökad dragning av befintlig gång- och cykeltunnel med användningsbestämmelsen gång- och cykeltunnel, **T₂**.

Leveranser och angöring

Leveranser och angöring sker i huvudsak i entréplan på bostads- och centrumkvarteren, och utreds vidare i kommande granskningsskede. Leveranser till simhallen sker via bottenvåning på intilliggande bostads- och centrumbyggnad för att undvika ytterligare ingrepp i angränsande parkområde. Leveranser till förskoleverksamheten sker via tillfarten till förskolan och samsas på så sätt med angöring till parkeringsplatser för hämtning och lämning samt för verksamhetens personal. Leveranser bör därför samordnas utifrån verksamhetens behov så att belastning av tillfarten är balanserad under dagen.

Etableringsyta

Samtlig bebyggelse som regleras som bostads- och centrumbebyggelse eller simhall- och idrottsanläggning regleras även med användningsbestämmelsen etableringsområde under detaljplanens genomförandetid på 10 år, **[J]**. Detta innebär att under begränsad tid tillåts utpekad mark användas som etableringsyta för detaljplaneområdets tillkommande bebyggelse.

Gestaltning

Detaljplaneområdet gestaltning tar avstamp i omgivande kulturmiljö samt detaljplanens ambition att skapa en mer utvecklad stadskärna för Västerhaninge Centrum. Inom detaljplaneområdet möjliggörs kvarter och lameller, och vid den nya simhallen inryms även ett punkthus. En varierad typologi ses som en möjlighet att bygga vidare på den småstadskarakter som detaljplanen eftersträvar. Bebyggelsen är mer kontinuerlig i områdets mitt och blir mer uppbruten och småskalig närmare kyrkogården i söder. Material och kulör kan varieras inom området, dock bör en naturnära färgskala eftersträvas. För mer information gällande gestaltning, se utkast på *Kvalitetsprogram* framtaget av *Kjellgren Kaminsky Architecture AB*.

ALLMÄN PLATS

Parker, torg och rekreation

De offentliga ytorna i form av torg och parker utformas med en gestaltning och funktion som inkluderar och tillgodoser barn, unga och äldre invånares behov av mötesplatser med multifunktionella ytor som ger utrymme för en variation av aktiviteter och samtidigt lyfter och tar tillvara på platsens rika kulturmiljö och grönstruktur med dess värdefulla träd. Framtagande av en programhandling för de allmänna platserna såsom parker, torg och möbleringszonen på huvudgatan pågår och planhandlingar uppdateras med detaljer kring programmering och placering av olika aktiviteter i kommande granskningsskede.

Detaljplanen säkerställer två större parkområden i detaljplanens västra och östra del, reglerade med användningsbestämmelsen **PARK**. Parkytorna utgör tillsammans cirka 13 000 kvadratmeter. Utöver dessa parkområden skyddas även befintlig biotopskyddad trädallé och befintlig grönyta intill Nynäsbanan och Nynäsvägen, väg 257, genom att regleras med användningsbestämmelsen **PARK**. Mellan dessa parkområden anläggs ett grönt och aktivt stråk som binder ihop detaljplanens två parkmiljöer och för samman de två kulturhistoriskt värdefulla miljöerna runt Klockargården/Åbygården och gamla kommunhuset där dess kulturhistoria lyfts och förstärks. Intill det västra parkområdet regleras två separata torgytor på vardera sida av gamla kommunhuset, som regleras med användningsbestämmelsen **TORG**. Torget norr om gamla kommunhuset kommer anläggas så att hela torgytan ansluter i höjddled till intilliggande bussterminal med tillhörande gång- och cykelstråk och ersätter befintlig trappa och ramp. Torgytan tillgängliggörs från tunneln under Nynäsbanan och bussterminalen via trappa och hiss placerade i angränsande bostads-

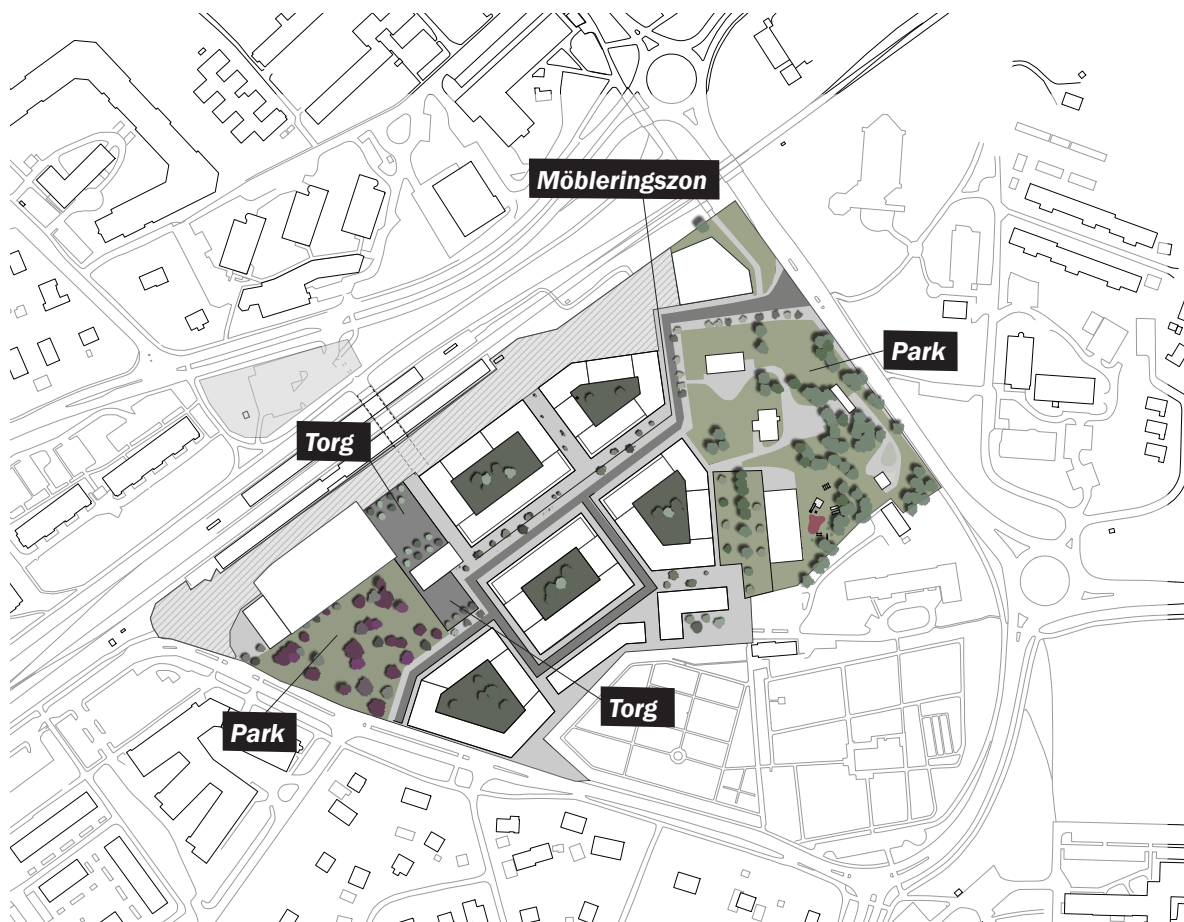


Illustration över placering av offentliga ytor. Illustration: Kjellgren Kaminsky Architecture AB

och centrumkvarter. Inför kommande granskningsskede uppdateras planhandlingar gällande detaljplanens samtliga allmänna ytor utifrån pågående projekteringsutredning.

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelnätet inom detaljplaneområdet utvecklas och förstärks via två parallella gång- och cykelstråk i väst-östlig riktning. Det nordliga gång- och cykelstråket med separata gång- och cykelbanor som sträcker sig från Klockargatan, längs med bussterminalen, via parkområdet intill Nynäsvägen, väg 257, ut till det regionala cykelstråket. Det södra gång- och cykelstråket sträcker sig söder om parkområdet intill Klockargatan, gamla kommunhuset vidare in på detaljplaneområdets huvudgata och över parkområdet intill Nynäsvägen, väg 257, där det lokala cykelstråket ansluter till det nordliga och regionala cykelstråket. Längs med det södra stråket, i höjd med bostads- och centrumkvarteren, anläggs separata gångbanor på vardera sida av körbanan intill bebyggelsen som också förses med en bredare möbleringszon, separat cykelbana, två körbanor i vardera körriktning samt angöring. Till dessa två väst-östliga stråk leds all gång- och cykeltrafik från intilliggande gator inom och utanför detaljplaneområdet.

Utöver dessa två stråk anläggs dels en separat gångväg längs med stenmuren som tillhör Västerhaninge kyrka. Den andra gång- och cykelbana som anläggs ligger i förlängningen av det gångstråk som löper som en axel genom Västerhaninges kyrkogård som ansluter upp till huvudgatan och det södra väst-östliga gång- och cykelstråket. Det befintliga gång- och cykelstråk som sträcker sig längs med Nynäsvägen, väg 257, bevaras och alla gång- och cykelstråk inom detaljplaneområdet ansluter till angränsande stråk. Befintlig gång- och cykeltunnel under Nynäsbanan förlängs där befintlig trappa och ramp ersätts av en trappa och hiss i intilliggande

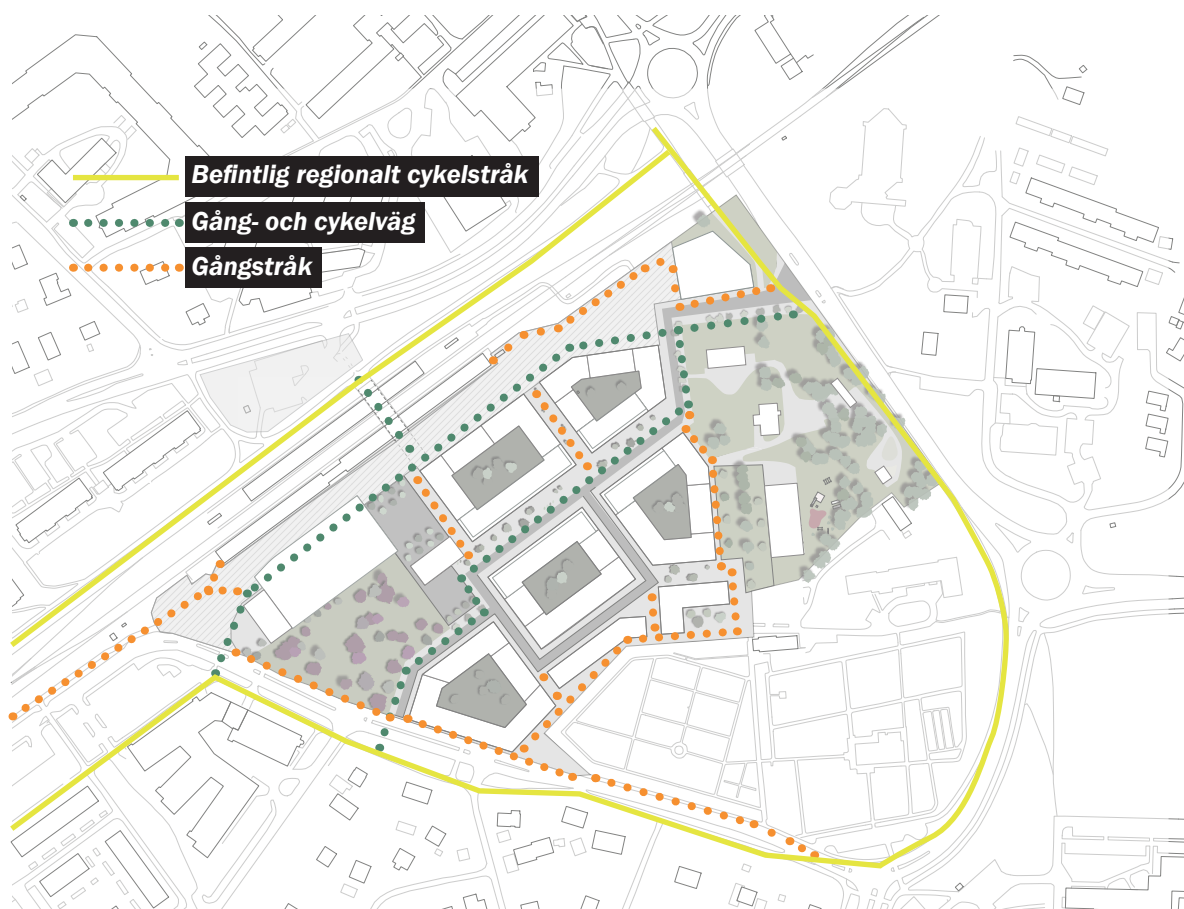


Illustration över gång- och cykelbanor. Illustration: Kjellgren Kaminsky Architecture AB

bostads- och centrumbebyggelse. Över bussgatan planeras bland annat en gångpassage som höjs upp i samma nivå som intilliggande gångbanor. Dessa nya separata gång- och cykelstråk skapar en god stadsmiljö där gående och cyklister prioriteras högt och får en god tillgänglighet till parker, torg, centrum, bostäder, kollektivtrafik inom och i anslutning till detaljplaneområdet. denna struktur förstärker och binder samman de lokala cykelstråken som tidigare saknat kopplingar enligt Haninge kommuns *Cykelplan*, antagen 2018. Inför kommande granskningskede uppdateras planhandlingar gällande detaljplanens samtliga allmänna ytor utifrån pågående projekteringsutredning.

Gatunät

Gatunätet inom detaljplaneområdet består av en kommunal huvudgata, lokalgata och två mindre kvartersgator som avslutas med återvändsgränder. Dessa kvartersgators ska enbart förse intilliggande bostads- och centrumkvarter och befintlig kyrka och församlingshem som ligger utanför detaljplaneområdet. Huvudgatan sträcker sig från Klockargatan i väst till Nynäsvägen, väg 257, i öst och är den huvudsakliga huvudgatan inom detaljplaneområdet. Huvudgatan har en bredd på 21,0 meter och anläggs med två körbanor i vardera körriktning, med gångbanor på vardera sida. I höjd med bostads- och centrumkvarteren anläggs även en bredare möbleringszon, separat cykelbana samt angöring intill de separata gångbanorna. Till huvudgatan ansluter både lokalgatan och en av kvartersgatorna. Lokalgatan ansluter till huvudgatan i två punkter och angör tre bostads- och centrumkvarter, två bostadshus samt ansluter den andra kvartersgatan till den övergripande gatustrukturen. Lokalgatan har en bredd på 11,5 meter och anläggs med två körbanor i vardera körriktning och med gångbanor på vardera sida intill bebyggelsen. Huvudgata och lokalgata regleras som allmän platsmark, **GATA** med ett kommunalt huvudmannaskap.

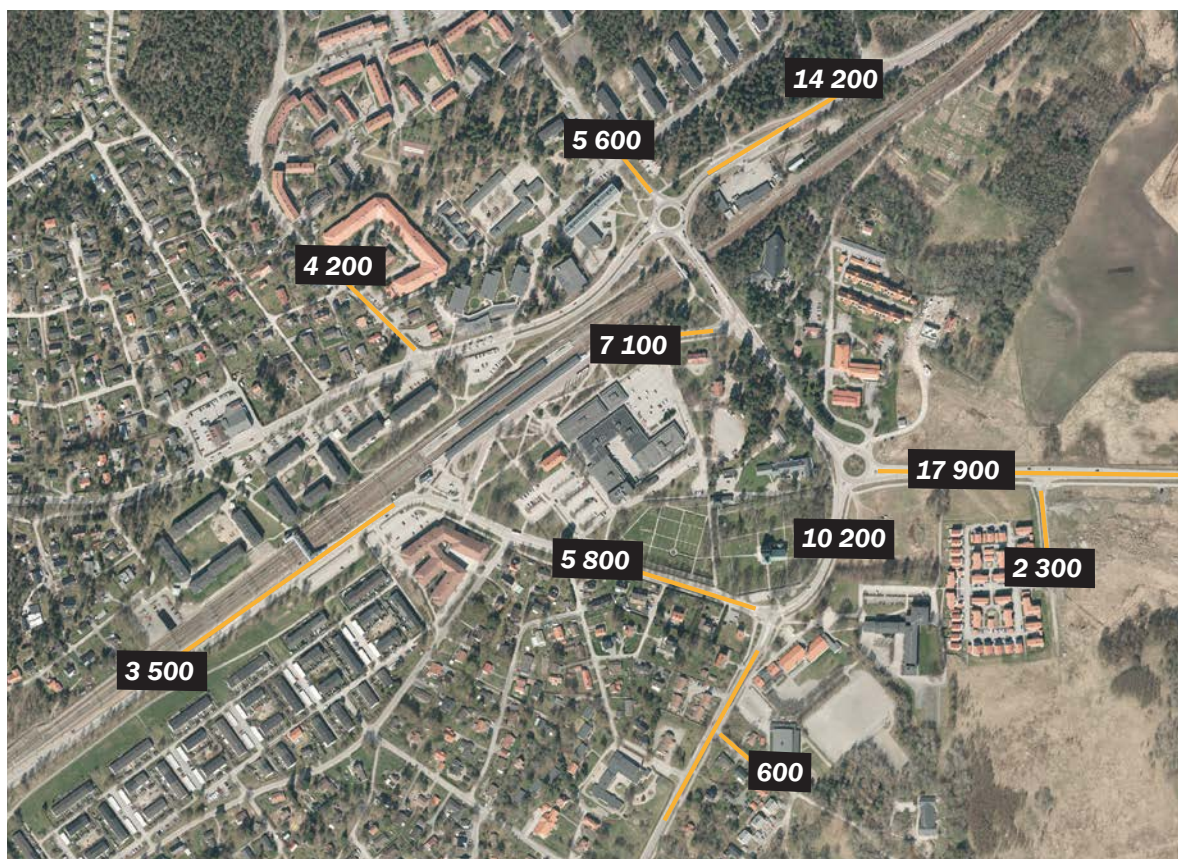


Illustration över trafikprognos 2030, antal fordon per vardagsdygn, totalt i båda riktningar.
Ortofoto: Haninge kommun

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

Kvartersgatorna har en bredd på 12,5 meter och anläggs med två körbanor i vardera körriktning och med gångbanor på vardera sida intill bebyggelsen. Enligt *M4Traffic* trafikmodellering är prognosen för år 2030 att trafikflödena ökar enligt nedanstående illustration. Utifrån dessa prognoser kommer cirka 13 000 antal fordon per vardagsdygn passera detaljplaneområdet. Hur dessa fordon fördelas inne i detaljplaneområdet behöver utredas vidare i detalj under kommande granskningsskede. Inför kommande granskningsskede uppdateras planhandlingar gällande detaljplanens samtliga allmänna ytor utifrån pågående projekteringsutredning.

Kollektivtrafik

Längs med tillkommande simhallsbyggnad kommer inga väderskydd placeras, utan dessa ersätts av ett skärmtak som förankras i simhallsbyggnadens fasad. Undertill skärmtaket, eventuell utbyggnad eller på simhallsbyggnadens fasad ska all information rörande busslinjer, tidtabeller med mera fästas. Från torgytan intill gamla kommunhuset och öster ut, längs med bussterminalen, ska väderskydd placeras inom den mark som regleras som **hållplats**. Under Nynäsbanan och bussterminalen går idag en gång- och cykeltunnel som förbinder Västerhaninge centrum med Åby-området norr om Nynäsbanan. Denna gång- och cykeltunnel är en av tre befintliga passager som förbinder norra och södra Västerhaninge för cyklister och gående, där de resterande två passagerna är brokonstruktioner. I detaljplanen regleras befintlig dragning av gång- och cykeltunneln som markreservat för tunnel för allmännyttig trafik (**t**) vilket genom servitut säkerställer tunnelns fortsatta funktion under mark. Tunneln föreslås förlängas och befintlig trapp- och rampkonstruktion ersätts av en trappa och hiss som ansluter upp till intilliggande torg via källarplanet i intilliggande bostads- och centrumbyggnad. Förlängningen av gång- och cykeltunneln regleras i även i denna del i detaljplanen med (**t**) och markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd på 5,2 meter, **x** som säkerställs via servitut. Utöver bussterminalens nya avgränsning och utformning möjliggör detaljplanen även ett nytt hållplatsläge i höjd med pendeltågsstationen på Tungelstavägen, som i detaljplan regleras som **GATA**. På sikt skulle detta hållplatsläge kunna ersätta hållplats Norrskogsvägen och Åbyplan som ligger väster och öster om det nya föreslagna hållplatsläget. På så sätt skulle restiden för resenärer på genomgående busslinjer kunna kortas ner och ett närmare och snabbare byte till pendeltåg kan ske. Detta då dessa genomgående linjer kan undvika en så kallad säckkörning in i Västerhaninge centrum, där risken att fastna i köer på Nynäsvägen, väg 257, eller vid Västerhaninge centrum och bussterminalen in- och utfarten är högre. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för att kollektivtrafiken fortsatt kan utvecklas och hålla god kvalitet inom upptagningsområdet och resterande del av regionen. Inför kommande granskningsskede uppdateras planhandlingar gällande terminalens avgränsning utifrån pågående projekteringsutredning.

Parkering

Viss kantstensparkering planeras längs med delar av huvudgatan i form av korttidsparkering samt parkering som kräver parkeringstillstånd. Detta för att uppfylla tillgänglighetskrav till bussterminal och färdtjänst samt för att underlätta för besökare vid enklare inköp med mera. Utöver dessa parkeringsplatser planeras sammanlagt cirka 550 stycken parkeringsplatser för allmänt ändamål. Dessa placeras på befintlig och utökad markparkering norr om Nynäsbanan längs med Tungelstavägen, reglerad med användningsbestämmelsen **P-PLATS₁** samt utanför detaljplaneområdet längs med Nederstaleden inom gällande detaljplan. Cykelparkering placeras dels längs med Nynäsbanan, söder om Tungelstavägen med användningsbestämmelsen

P-PLATS₂ samt på mark reglerad med användningsbestämmelserna **GATA** och **TORG**. Även viss parkering för allmänt ändamål kan komma att förekomma i parkeringshus som tillåts byggas intill Nynäsbanan och Nynäsvägen, väg 257, som regleras med användningsbestämmelsen **P₁**. Inför kommande granskningsskede uppdateras planhandlingar gällande detaljplanens samtliga allmänna ytor och parkeringsplatser för bil och cykel utifrån pågående projekteringsutredning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning pågår där eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten inom och intill detaljplaneområdet utreds. Provtagningen omfattar potentiella föroreningar från nedlagd lastbilscentral/drivmedelsstation, kemptvätt, järnväg, fyllnadsmassor och asfalt. Risk för människors hälsa och/eller miljö samt behov av vidare undersökningar eller åtgärder utreds och föreslås om föroreningar påträffas. Inför kommande granskningsskede uppdateras planhandlingar med resultat från den miljötekniska markundersökningen.

Då planerad markanvändning omfattar en kombination av centrumändamål/parkering, bostäder samt förskola innebär det att delar av detaljplaneområdet bör betraktas som känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Buller och vibration

Detaljplaneområdet utsätts för buller och vibrationer från dels bil, buss, järnvägstrafik samt ljud från kyrkklockorna i Västerhaninge kyrka och Mormontemplet. Detaljplaneförslaget utgår från "Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", som anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter accepteras upp till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Den maximala ljudnivån får överskridas med 10 dB fem gånger per timme. Om den ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB maximal ljudnivå fem gånger per natt mellan kl. 22.00-06.00.

Enligt genomförd buller- och vibrationsutredning framtagen av *Akerlöf Hallin Akustikkonsult AB*, 2020-04-17 överstiger ljudnivån 60 dB(A) vid de fasader som vetter mot Nynäsbanan och bussterminalen för den bebyggelse som planeras närmast järnvägsspåret. Enligt beräkningarna kan dessa bostäder få minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta regleras i detaljplanen med planbestämmelsen **f₅** där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Enligt nu gällande bullerförordning ska ljuddämpad sida uppfylla högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Den bostadsbebyggelse som är placerad längre från järnväg och bussterminal klarar riktvärdet om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad genom planbestämmelser för placering av byggrätter genom egenskapsgränser och regleras inte med övriga bullerbestämmelser. Med lämplig lägenhetsplanlösning kan målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet uppnås. I vissa fall krävs bullerdämpande åtgärder exempelvis i form av balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken. Med lämpligt val av fönster, fönsterdörrar,

yttervägg och uteluftsdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Bullerdämpande åtgärder beskrivs närmare i buller- och vibrationsutredningen och hanteras i sin helhet i bygglovsskedet.

Enligt bullerberäkningarna blir ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gårdarna lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Undantag för detta är dock bostads- och centrumbyggnaden intill kommande simhallsbyggnad, där ljudnivån överskrider riktvärdena för uteplats om sådan skulle anordnas, vilket kräver större bulleråtgärder såsom bullerplank med mera för att uppfylla bullerförordningens riktvärden. Med hjälp av en 2,0 meter hög vall, reglerad med egenskapsbestämmelsen **m₃** längs med Nynäsvägen, väg 257, klarar större delen av förskolornas utemiljö en ekvivalent ljudnivå 55 dB(A), där en yta på cirka 620 kvadratmeter avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfyller en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A). Hela förskolegården uppfyller en maximal ljudnivå på 70 dB(A).

Stomljud och vibrationer

I svensk standard, *SS 460 48 61 "Vibrationer och stöt - Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader"* bilaga B, anges riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. Riktvärdena bör tillämpas vid nyetablering och är uttryckta som vägd vibrationshastighet enligt:

- Måttlig störning 0,4 - 1,0 mm/s
- Sannolik störning > 1,0 mm/s
- Känseltröskel 0,3 mm/s (enligt ISO 2631-1)

Mätningar och beräkningar av stomljud och vibrationer visar att de komfortvägda markvibrationerna i området för de planerade byggnaderna är för pendeltågen cirka 0,1 mm/s och för godståg cirka 0,3 mm/s. Inga speciella åtgärder krävs därför med avseende på stomljudet. Vibrationerna i byggnaderna bör normalt inte överstiga 0,3 mm/s komfortvägd vibrationshastighet på grund av trafik.

Transporter med farligt gods

Intill detaljplaneområdet är Nynäsbanan samt Nynäsvägen, väg 257, de identifierade riskkällorna i och med transporter av farligt gods. En riskutredning har genomförts framtagen av *Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2020-05-12* som utreder tekniska olycksrisker med direkt påverkan på människors hälsa och säkerhet på individnivå och samhällsnivå. Detaljplaneförslaget utgår från länsstyrelsens *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*. Länsstyrelsen anser att ett bebyggelsefritt avstånd om minst 25,0 meter intill primära transportleder för farligt gods är ett minimikrav för att uppfylla PBL. Markanvändning för bland annat skola, bostäder, kontor, industri och verksamheter inom 30,0 meter från en primär led för transport av farligt gods ska uppfylla nedanstående krav:

- Glas ska utföras i brandteknisk klass EW 30 (gäller ej verksamheter och industri).
- Fasader ska utföras i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30.
- Friskluftsintag ska riktas bort från vägen.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt.

I länsstyrelsens riktlinjer rekommenderas för de flesta sekundära leder ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25,0 meter mellan vägen och markanvändning bostäder, centrum, vård, handel, friluftsliv och camping, tillfällig vistelse, besöksanläggningar, skola och kontor. Resultaten från riskutredningen visar att risknivåerna inom detaljplaneområdet är förhöjda men individrisknivån vid avståndet till planerad bebyggelse både från Nynäsvägen, väg 257,

och Nynäsbanan befinner sig inom området för acceptabla risknivåer. Det innebär att risknivån anses vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Beräkningarna gällande samhällsrisknivå visar däremot att riskreducerande åtgärder behövs för bebyggelsen i närheten av Nynäsvägen, väg 257, och Nynäsbanan. Till stor del beror de höga samhällsrisknivåerna på potentiella olyckor på Nynäsbanan med giftig gas respektive olyckor på Nynäsvägen, väg 257, med brandfarlig vätska. Den föreslagna markanvändningen bedöms vara lämplig under förutsättning att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas enligt genomförd riskutredning. Nedan beskrivs de riskreducerande åtgärder som planeras:

- För att minska risk att gas sprids in i byggnader ska friskluftsintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg eller på tak för bebyggelsen inom 50,0 meter från Nynäsbanans spårmitt. Byggnader ska utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnväg, vilket regleras genom egenskapsbestämmelsen **m₁**.
- De byggnader som är placerade närmast Nynäsbanan och Nynäsvägen, väg 257, på ett avstånd om 30,0 meter från närmsta spårmitt respektive närmsta vägkanter, ska fasader utföras i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande och fönster utföras i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **m₂**.
- För att reducera risken på förskolegården planeras en två meter hög vall utmed den del av Nynäsvägen, väg 257, som löper längs med förskolegården, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **m₃**.

Enligt framtagen riskutredning av *Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2020-05-12* förväntas transporter till och från simhallen ske utan risk då det vanligen rör det sig om transporter med ämnesklass 8 (natriumhypoklorit respektive saltsyra) som ger upphov till mycket korta konsekvensavstånd. Tänkbara olyckor med klorgas bedöms utgöras av handhavandefel vid blandning av dessa ämnen och påverka personer som befinner sig inom anläggningen. Åtgärder för säker verksamhet bör därför hanteras inom anläggningen i form av utbildning av personal och andra säkerhetsåtgärder som riktar sig mot den mänskliga faktorn. Riskkällan hanteras av dessa skäl inte vidare i detaljplanen eller i ovanstående riskutredning.

Brand och utrymning

Oavsett hur utrymning från de nya bostäderna ordnas krävs uppställningsplatser för räddningsfordon inom 50,0 meter från angreppspunkten. För att detta ska gå att lösa krävs att räddningsfordon kan köras in på gång- och cykelvägen inom område reglerat som **PARK** intill **S₁**. Gång- och cykelvägen kommer därför att förstärkas för att klara de bärighetskrav som krävs för att räddningsfordon ska kunna köra in och ställas upp längs vägen.

Skyddsrum

Inom gällande detaljplan, D91 har ett område reserverats för en provisorisk krigsbranddamm. Denna krigsbranddamm har aldrig byggts och eftersom det reglerats som en provisorisk krigsbranddamm kommer inte denna ersättas i kommande detaljplaneförslag.

Luftkvalitet

Då nya bostäder planeras inom detaljplanen förväntas en ökning av trafik som kan påverka luftkvaliteten. Att området planeras för att gynna gång-, cykel-, och kollektivtrafik kan innebära att trafiken inte ökar i lika stor grad och att luftföroreningarna därmed inte heller ökar i lika stor grad.

Radon

Radonsäker grundläggning rekommenderas då jordarten inom detaljplaneområdet är en riskjordart för radon. Radonhalt utreds i bygglovsskedet.

Översvämning

Vid händelse av mycket kraftig nederbörd innebär den planerade exploateringen av detaljplaneområdet, med implementering av de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen, sannolikt en förbättring av översvämningssituationen, både för detaljplaneområdet samt intilliggande områden. Detta eftersom en stor mängd fördröjning byggs in i systemet vilket utjämnar flödena både inom området samt flödena som lämnar området. I samband med mycket kraftig nederbörd, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dock dagvattenflöden som detaljplaneområdets dagvattenlösningar inte kommer att kunna omhänderta. Höjdsättningen av ny bebyggelse inom detaljplaneområdet planeras så att dagvatten kan avrinna ytledes mot recipienten via gator och öppna ytor på ett säkert sätt. En del av det område som i detaljplaneförslaget regleras som PARK intill Klockargatan planeras som en multifunktionell yta som kan tillåtas översvämmas vid mycket kraftig nederbörd. Den befintliga gång- och cykeltunneln som riskerar att översvämmas vid mycket kraftig nederbörd idag är tänkt att ersättas på centrumsidan av en trappa och hiss i hörnet på intilliggande bostads- och centrumbebyggelsen. Skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga för att omhänderta dessa flöden vid mycket kraftig nederbörd.

GEOTEKNIK

Jordarterna i detaljplaneområdet består i huvudsak av isälvsediment med inslag av postglacial finsand, silt och lera. Grundläggningsförutsättningarna inom detaljplaneområdet bedöms vara goda. En fördjupad undersökning kan behövas inför byggnation.

Grundvatten

Garage planeras en våning under marknivå. Då den högsta uppmätta grundvattennivån inom detaljplaneområdet håller sig omkring 8,5 meter under befintlig marknivå bedöms inte de planerade garagen kunna påverka grundvattennivån, givet att garagen uppförs som täta konstruktioner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detaljplanen ingår i Haninge kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Systemen kommer främst byggas ut inom allmän platsmark, men även för de delar som i detaljplan regleras med administrativ planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u.

Dagvattenhantering

Detaljplanen reglerar med en generell egenskapsbestämmelse att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Enligt dagvattenutredningen framtagen av *Geosigma AB, 2019-07-05* rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30% för att uppnå tillräcklig rening och fördröjning. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med

bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna. Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledningar. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, till exempel dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen) behöver inte dagvattnet passera något reningssteg så kallad konstruerad infiltrationsbädd utan kan perkoleras direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

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

Utöver ovanstående egenskapsbestämmelse föreslår även *Dagvattenutredningen* att slutna kvarter ska ha en öppning i kvarterets lägsta punkt där ytligt dagvatten kan rinna ut från innergården. Innergården ska höjdsättas så att ytligt dagvatten kan avrinna via öppningen. Dock finns det fler tekniska lösningar som leder ut ytligt dagvatten från innergårdarna och det behöver utredas vidare hur ytligt dagvatten ska ledas ut från de upphöjda innergårdarna som möjliggörs på två av bostads- och centrumkvarteren. Högsta tappställe är +60 meter över havet med undantag för om enskild byggnad kan bygga en egen tryckstegring, då kan högsta tappställe överstiga +60 meter över havet. Dagvattenutredning framtagen av *Geosigma AB*, 2019-07-05 revideras i kommande granskningsskede utefter granskningförslaget.

Avfall

Inom en radie på cirka 700 meter utanför detaljplaneområdet finns idag fyra stycken återvinningsstationer där pappers-, metall-, platsförpackningar samt glas och tidningar kan återvinnas. Inom varje bostadskvarter ges förutsättningar för utrymmen för lokaler eller komplementbyggnader för återvinning. Om utrymme för miljöstation placeras inom detaljplaneområdet utreds vidare i kommande granskningsskede.

Energi och övriga ledningar

Inom detaljplaneområdet finns ledningar för bland annat el och fjärrvärme. Om dessa ledningar ska regleras med så kallade u-områden i detaljplanen får utredas vidare i kommande ledningssamordning i kommande granskningsskede.

NATURVÄRDEN

Detaljplanens genomförande innebär att träd kommer att behöva avverkas, en del av dessa har naturvärden knutna till sig som kommer gå förlorade. Området med anknytning till Klockargården och Västerhaninge kyrka i detaljplaneområdets östra del, där det finns flera äldre lövträd och ett bestånd med mycket gamla tallar, regleras i detaljplaneförslaget som **PARK** och **S** och **S₁** skola och förskola. En förskolebyggnad möjliggörs på en i nuläget grusad parkeringsyta. Enstaka träd som bedömts ha visst naturvärde kan behöva avverkas vid anläggning av ny förskolebyggnad. På förskolegården, utmed Nynäsvägen, väg 257, planeras en vall som risk- och bullerreducerande åtgärd. Vid anläggning av vallen kommer en del äldre tallar med påtagligt naturvärde att behöva avverkas. Större delen av det äldre tallbeståndet med höga naturvärden kommer vara möjlig att bevara på förskolegården och i parkmiljön. I trädinventeringen rekommenderas att tallbeståndet

sparas i sin helhet, då stor del av värdet ligger just i den stora mängden tallar av hög ålder, som kommer att kunna utveckla mycket höga naturvärden.

I detaljplaneområdets nordöstra del intill Nynäsbanan finns två dungar med bevarandevärda tallar och fem bevarandevärda lövträd. De flesta av dessa har bedömts ha visst naturvärde, några av dem påtagligt naturvärde och några av dem högt naturvärde. Talldungarna bidrar till att förstärka de naturvärden som finns i området i öster med anknytning till Klockargården och kyrkan. I denna del av detaljplaneområdet möjliggörs yta för bussterminal **T_p**, nytt parkeringshus **P-PLATS₃** samt mark reglerad som **PARK**. Talldungarna kommer behöva avverkas för att göra plats åt ny bebyggelse och trafiklösningar. Lövträden och någon enstaka tall är belägna på området som planeras som park, dessa träd avses att bevaras.

Sydväst om gamla kommunhuset finns ett mindre parkområde med bevarandevärda grova lövträd (ask, bok, blodbok och skogslönn). Ytan regleras i detaljplaneförslaget som **PARK** och träden ska bevaras. För dessa träd har en besiktning gjorts av arborist för att utreda vilket skydd träden behöver vid anläggningsarbeten i närheten av dem. Träden har bedömts vara friska och stabila. Schaktarbeten nära träden ska undvikas, minst inom den så kallade krondroppslinjen, vilket är utbredningen av kronans diameter. Området inom krondroppslinjen plus 1,5 meter bör stängslas av med icke-flyttbart staket för att skydda träden vid byggnation. Speciellt bok är ett träd som är känsligt för rotskador och kan reagera med försämrad vitalitet och högre andel döda grenar i kronan. Om mer omfattande schaktarbeten behöver utföras i närheten av träden respektive gränsen till skyddsområdet finns risk för uttorkning samt rotskada under årets torrperioder. I så fall bör det installeras så kallade rotgardiner längs schaktkanten samt att marken runt träden hålls fuktig.

Inom detaljplaneområdet finns sju alléer som har bedömts omfattas av generellt biotopskydd (MB 7 kap. 11§). Sex av dessa är relativt unga och har bedömts ha ett visst naturvärde. Dessa alléer kommer troligen behöva avverkas då ny bebyggelse och gatustruktur möjliggörs i detaljplaneförslaget. Eftersom dessa alléer är relativt unga är bedömningen att de relativt lätt kan ersättas med nya träd, utan att några högre naturvärden går förlorade. Då alléerna omfattas av generellt biotopskydd behöver dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen. Det är rekommenderat att ersätta avverkade träd med nya träd. Allén intill den planerade förskolegården består av två lindar och fem lönnar. Lövträden i allén är äldre och har bedömts ha höga naturvärden och är även kulturhistoriskt värdefulla. Den allé som är belägen på mark som regleras som **PARK** ska bevaras, vilket förtydligas med egenskapsbestämmelsen **allé**. Inga anläggningsarbeten som kan påverka allén negativt får genomföras och fordon får inte tillåtas köra tätt in på trädstammarna då träden kan ta skada av detta.

Om anläggningsarbeten genomförs i närheten av träd inom detaljplaneområdet behöver det utredas i detalj hur dessa bäst skyddas för att inte ta skada, vilket hittills endast har gjorts för lövträden i parken intill gamla kommunhuset. Ett generellt råd för att värna om naturvärden knutna till träd är att överväga att kapa döda eller nedsatta träd som bedömts som farliga eller mindre estetiskt tilltalande till högstubbar snarare än att avverka dem helt och hållet.

KULTURMILJÖ

För att bevara och skydda de befintliga byggnader med höga kulturmiljövärden som ska bevaras inom detaljplaneområdet, regleras dessa byggnader med egenskapsbestämmelserna **k₁**, **k₂**, **r**, **r-förbud**, **varsam** och **q**. Egenskapsbestämmelsen **k₁** reglerar att Klockargården, Åbygården och Lillebo ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljeringsnivå samt att fönster ska till form, material,

indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Egenskapsbestämmelsen **k₂** reglerat att gamla kommunhuset ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljeringsnivå, fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning, befintliga innerdörrar som utgörs av gabondörrar med eller utan glastrutor ska bibehållas till sin utformning och material, befintliga innerväggar i bart tegel ska bibehållas och får ej målas samt att befintliga exteriöra smidesdetaljer i gjutjärn (trappräcke samt balkongräcke) ska bibehållas till material och utformning. Utöver ovanstående regleras Klockargården, Åbygården, Lillebo, ladan, gamla kommunhuset med egenskapsbestämmelsen **r** och **r-förbud** som reglerar att dessa byggnader inte får rivas. Gamla kommunhuset har även reglerats med egenskapsbestämmelsen **q** som reglerar att befintligt marmorgolv i entréplan, övre plan samt trappor, befintliga fönsterbrädor i marmor, befintliga trappräcken i gjutjärn samt befintliga ledstänger i trä mellan entréplan och plan 1 ska bevaras. Ladan intill Åbygården regleras även med egenskapsbestämmelsen **varsam** som reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Ladan tillåts innehålla mindre ytor för toalett, mindre kiosk samt förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, vilket regleras i användningsbestämmelsen **PARK₁**. Befintlig centrumbebyggelse ges förutsättningar att rivas utan rivningslov utifrån ändrad lovplikt, genom den administrativa bestämmelsen **a₁** för att möjliggöra fyra nya bostads- och centrumkvarter.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och beräknas antas tidigast hösten 2021.

- Plansamråd: 8 juni 2020-20 juli 2020
- Granskning: kvartal 4 2020
- Kommunfullmäktiges antagande: kvartal 1 2021
- Preliminär byggstart: kvartal 3 2021
- Preliminär byggtid: under cirka 6 år från laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och påbörjas så fort som detaljplanen vunnit laga kraft.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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.

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Huvudmannaskap för allmän platsmark

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

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen inom detaljplaneområdet, samt utbyggnad där så behövs. VA-anläggningen förläggs till allmän platsmark och kvartersmark reglerad med administrativ bestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u. Anslutningspunkter upprättas cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Enskilda byggnader och anläggningar

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

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtid drift och underhåll av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartsmark ligger på de anläggningssamfälligheten ingående fastigheters ägare.

Ledningar - el, ledningar och tele

Respektive ledningshavare för till exempel el, fjärrvärme, och tele inom detaljplaneområdet ansvarar för att utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägare är ansvariga gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggaktören, men flytten utförs av ledningsägaren.

Upplåtelseform

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av upplåtelseform som bostadskvarteren kommer att innehålla, och detaljplanen har heller inget lagstöd för en sådan typ av reglering. De upplåtelseformer som i första hand bedöms bli aktuella är hyres- och bostadsrätter. Valet av upplåtelseform påverkar den framtida fastighetsbildning och rättighetsupplåtelser.

Avtal

Ett marköverlåtelse- och exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och byggaktören. Avtalet ska innehålla bland annat ansvar för tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, byggaktörens åtagande samt marköverlåtelse mellan kommunen och byggaktören. Avtalet är tänkt att reglera alla frågor mellan kommunen och byggaktören vid genomförandet av detaljplanen.

Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter. Rättigheter inom detaljplaneområdet kan behöva omprövas.

TEKNISKA FRÅGOR**Etableringsytor**

Inom samtliga bostads- och centrumkvarter samt på den mark som planläggs för skola S_1 medges utöver övrig markanvändning även etableringsytor under detaljplanens genomförandetid vilket regleras genom den tidsbegränsande användningsbestämmelsen [J].

Etapputbyggnad

Genomförande av detaljplanen kommer ske i etapper, så att Västerhaninge centrum är ett fortsatt välfungerande stadsdelscentrum under hela genomförandeskedet.

Trafik

Med undantag för två kvartersgator reglerade med markreservat för allmännyttig kvartersgata, **g**, blir alla gator allmänna inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift. Inom detaljplaneområdet byggs två nya lokalgator. Den ena byggs mellan bland annat Klockargatan och Nynäsvägen/Centrumvägen och kommer fungera som huvudgata genom Västerhaninge centrum. Den andra lokalgatan byggs i anslutning till huvudgatan i två

punkter. Befintlig gång- och cykelväg utanför detaljplaneområdet behålls i sitt ursprungliga läge. Inom detaljplaneområdet förläggs två nya väst-östliga cykelstråk som förbinder Klockargatan med Nynäsvägen. Längs med dessa stråk och övriga lokalgator och kvartersgator förläggs gångbanor på vardera sida av körbanan.

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp avses byggas ut längs med sträckningen för de nya lokalgatorna inom detaljplaneområdet.

Dagvattenhantering

Huvudmannen för dagvatten ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark. I samband med att de allmänna gatorna byggs ut respektive byggs om kommer anläggningar för dagvattenhantering att inkluderas. Respektive byggaktör ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella dagvattenanläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på kvartersmark.

Energi

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning löper genom detaljplaneområdet, delvis genom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet finns möjlighet att förlägga en ny fjärrvärmeledning i de nya lokalgatorna.

Övriga ledningar

Inom detaljplaneområdet har Vattenfall ledningsrätt för fjärrvärme, starkström samt servitut för kraftledning. Stockholm vatten har en ledningsrätt intill detaljplaneområdet. I fortsatt detaljplanearbete samt i projektering av den allmänna marken förs dialog med respektive ledningsägare angående påverkan på ledningsnätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Markägförhållanden inom detaljplaneområdet finns redovisade på sidan 5. I samband med detaljplanens genomförande kommer detaljplaneområdet att delas in i ett lämpligt antal nya fastigheter. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen. Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark. Respektive byggaktör ansöker om övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter. Fördelning av kostnader för fastighetsbildning regleras i marköverlåtelseavtal. Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten. Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar. Inom delar av detaljplaneområdet kan så kallad tredimensionell fastighetsindelning bli aktuella, främst då för de områden som regleras med någon av C-, T- eller P-bestämmelserna. Dessa tredimensionella fastighetsindelningar kan komma att frångå kvartersstrukturen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar, **g** för kvartersgata bildas för de två kvartersgator som regleras i detaljplanen. Ena kvartersgata löper mellan bussgatan och den nydragna huvudgatan som passerar i väst-östlig riktning mellan Nynäsvägen och Klockargatan. Den andra kvartersgatan löper från område reglerat som **C₅** intill kyrkogården och nydragna lokalgatan som ansluter till huvudgatan i två punkter.

Rättigheter

Detaljplanens påverkan på rättigheter inom- och i anslutning till detaljplaneområdet redovisas under rubriken *Fastighetskonsekvenser*. Inom detaljplaneområdet finns flera rättigheter som bör omprövas då möjligheten att nyttja marken för det ändamål som rättigheten avser inte längre blir möjlig till följd av den nya detaljplanen. I vissa fall kvarstår inte heller något behov av rättighet att nyttja mark. Då behovet löses genom allmän plats. På de platser där någon rättighet påverkas av allmän plats ansvarar kommunen för att ansöka om omprövning av rättigheten. I övriga fall ansvarar respektive fastighetsägare för detta. Upprättande-, omprövning- eller ändring av rättigheter hanteras av den kommunala lantmäterimyndigheten.

Tillträde

Kommunen kan behöva tillträda allmän platsmark innan lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. Kommunen kan i samband med lantmäteriförrättning yrka på förtida tillträde till allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplaneområdet, vilken omfattar lokalgator, torg, parkområde samt övriga allmänna anläggningar kommer att bekostas av kommunen samt enligt överenskommelser. Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom detaljplaneområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan. Byggaktörer svarar för sina exploateringskostnader inom respektive kvarter.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med utökat förfarande. Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Kommunen har i detaljplaneprocessen bedömt att detaljplanens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Observera att miljöbalkens lydelse i 6:e kapitlet innan lagändringen infördes 2018-01-01 gäller, på grund av att beslut om planuppdrag för denna detaljplan fattades innan lagändringen infördes.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att utreda följande miljöaspekter:

- Kulturmiljö
- Yt- och grundvatten
- Naturvärden
- Buller
- Luftkvalitet och utsläpp av växthusgaser
- Markföroreningar
- Risk och säkerhet
- Sociala värden
- Klimatanpassning och risker kopplat till klimatförändringar

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljö gällande bebyggelse. Gällande fornlämningar bedöms konsekvenserna bli måttligt negativa. Då genomförandet av detaljplaneförslaget innebär en förbättrad dagvattenhantering har konsekvenserna för ytvatten bedömts bli små positiva och för grundvatten måttligt positiva. Då ett antal värdefulla träd kommer behöva avverkas så bedöms genomförandet av detaljplaneförslaget få små negativa konsekvenserna för naturvärden. Ljudmiljön på den planerade förskolegården utsätts för höga bullernivåer enligt genomförd bullerutredning varför konsekvenserna för buller bedömts bli måttligt negativa. Påverkan på luftkvaliteten har varit svår att bedöma utifrån befintliga underlag, det kan inte uteslutas att genomförandet av detaljplaneförslaget kan ge små negativa konsekvenser med avseende på luftkvaliteten. Gällande markföroreningar bedöms ett genomförande av detaljplaneförslaget få små positiva konsekvenser då befintliga föroreningar tas bort från området i samband med ombyggnationen. Förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs så bedöms riskerna för hälsa och säkerhet till följd av transporter av farligt gods vara obetydliga. Ur ett klimatanpassningsperspektiv bedöms planen medföra små positiva konsekvenser. Detaljplanens genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för sociala värden. För rekreation bedöms konsekvenserna som små positiva för trygghet, tillgänglighet, rörelsestråk och mötesplatser som måttligt positiva.

Enligt 6 kap. 16 § Miljöbalken (Före 1 januari 2018) ska följande fyra frågor redovisas i anslutning till att beslut tas om att anta en detaljplan som förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i detaljplanen

I detaljplanen finns ett antal åtgärder som planeras i syfte att förebygga, förhindra eller motverka betydande miljöpåverkan, dessa är exempelvis:

- Befintliga byggnader inom detaljplaneområdet beläggs med rivningsförbud samt att skydds- och varsamhetsbestämmelser tillförs exteriört och delvis även interiört.
- Vall med en höjd av 2,0 meter och längd på 65,0 meter planeras utmed del av Nynäsvägen
- Friskluftintag placeras på skyddad sida bortvänt från järnväg eller på tak. Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma mot skyddad sida bort från järnväg.
- Fasader utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönsterutförs i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Endast fönster i bostäder får utföras öppningsbara
- Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering.
- Förbättrad tillgänglighet och framkomlighet för gående och cyklister.
- Allé som omfattas av generellt biotopskydd bevaras på mark som regleras med **PARK**.
- Mark som regleras med **PARK** där träd med naturvärden kan bevaras.

2. Hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter

Risken för negativa konsekvenserna av detaljplanens genomförande identifierades till stor del i samband med att behovsbedömningen togs fram och detaljplaneförslaget har utformats med detta i åtanke. Miljökonsekvensbeskrivningen samråds parallellt med detaljplanens samråd och inkomna synpunkter hanteras därefter.

3. Skälen för att detaljplanen har antagits i stället för de alternativ som övervägts

Som nollalternativ för miljökonsekvensbeskrivningen har antagits att nuvarande markanvändning gäller. Detta alternativ innebär att hela bebyggelsestrukturen med nya gångstråk, utvecklings av torg och parker, förtätning av nya bostäder och ett mer levande centrum inte går att genomföra. I sin tur innebär detta att betydligt större svårigheter att komma tillrätta med områdets trygghetsproblematik och barriäreffekter som kommunens invånare upplever på platsen, speciellt efter befintlig serviceutbuds öppettider. I ett nollalternativ står de befintliga kulturmiljöer utan skydd och det finns risk att dessa miljöer kompletteras på ett negativt sätt där höga värden går förlorade. Inom ett nollalternativ, där befintlig markanvändning gäller, finns inget utrymme för att dimensionera upp befintlig bussterminal inför kommande behov, som i förlängningen skapar en sämre kollektivtrafikservice för södra delen av kommunen och fler områden runtomkring Västerhaninge centrum. Utvecklingen av centrala Västerhaninge är en möjlighet att skapa attraktiva bostäder i ett kollektivnära läge där befintlig service kan utöka i utbud och få ett större kundunderlag vilket bidrar till att hålla stadsdelscentrumet Västerhaninge levande. Nollalternativet medför också att behovet av nya bostäder och lokaler behöver tillgodoses på annan plats. I valet mellan detta alternativ och ett genomförande av detaljplanen har kommunen bedömt att det senare är att föredra då det på lång sikt bedöms stärka stadsdelen och vända en negativ utveckling vad gäller bland annat serviceutbud och stadsdelens trygghetsproblematik inom detaljplaneområdet. De negativa konsekvenser bedöms vara acceptabla då alternativet att inte genomföra någon förändring i Västerhaninge bedömts vara sämre utifrån ett kommunalt helhetsperspektiv och allmänintresse. Förtätning av stadsdelen är i enlighet med kommunens översiktsplan, då det har bedömts vara en lämplig lokalisering av nya bostäder jämfört med annan mark i kommunen.

4. Vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen medför.

Miljökonsekvensbedömningen föreslår ett antal punkter för uppföljning och övervakning. De kontroll- och uppföljningsåtgärder som rör byggskedet bör ingå i en kontrollplan eller inarbetas i en miljöplan.

- Kontroll av att omgivningspåverkan i form av till exempel skadliga grundvattensänkningar inte uppstår under byggskedet.
- Kontroll av hantering av byggdagvatten och länshållningsvatten under byggskedet.
- Kontroll av hantering av bränslen, oljeprodukter och andra potentiellt förorenande ämnen, samt uppställning av arbetsfordon under byggskedet.
- Uppföljning av åtgärder för försiktighetsåtgärder mot förorening av grundvatten under byggskedet.
- Kontroll av efterlevnad när det gäller skydd av vegetation och naturvärden under byggskedet.
- Kontroll av att föreslagna dagvattenåtgärder utförs.
- Uppföljning av dagvattensystemets funktion och reningseffekter.
- Kontroll att föreslagna bullerdämpande planlösningar uppfyller detaljplanens krav innan bygglov ges
- Kontroll av fasadlösningar och fönsterkrav med avseende på buller innan husen byggs
- Kontroll av fasadisolering och inomhusbullernivåer då husen är färdigbyggda
- Utredning av den samlade trafikbullerökningen vid befintliga bostäder i närområdet bör
- Genomföras med hänsyn till alla planerade utbyggnadsprojekt som bidrar till den stora trafikökningen på Tungelstavägen, Nynäsvägen, Österhaningevägen mfl vägar.
- Se över trafiksäkerheten vid gång- och cykelövergångar till och från planområdet.
- Säkerställ låga hastigheter för bilar och tydlig skyltning för alla trafikanter i efterföljande projekt för att åstadkomma en trafiksäker miljö och tydliga rörelsestråk.

Miljökvalitetsnormer

Ytvattenförekomster

Detaljplanens genomförande innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket i princip innebär en ökning av dagvattenflöden samt av uttransport av ett flertal dagvattenrelaterade föroreningar. Förutsatt att de föreslagna dagvattenlösningarna förverkligas, och att kommunens mål om att mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvarteretsmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering följs, kommer områdets exploatering att leda till en minskad belastningen avseende flöden, näringsämnen och dagvattenrelaterade ämnen på dagvattensystem och recipienter nedströms. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på kapaciteten i dagvattensystemet inom detaljplaneområdet och belastning på recipienter. Tillsammans med förväntad minskning av föroreningshalter och -mängder efter föreslagen rening bedöms detta leda till små positiva konsekvenser för ytvattenkvalitet, status och miljökvalitetsnormer i Husbyån och Vitsån. Detta innebär att vattenförekomsternas status inte försämras och möjligheten för att nå deras respektive miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status ökar.

Grundvattenförekomster

Ökningen av hårdgjorda ytor leder till en minskning av förutsättningarna för infiltration. Detta kommer att leda till en minskning av grundvattenbildningen som dock bedöms vara försumbar i

förhållande till isälvsavlagringens totala grundvattenbildning. Detaljplaneförslaget innebär bättre hantering och rening av dagvatten, och kommer leda till en minskning av föroreningar i dagvattnet. Detta kommer att minska risken att dagvattenrelaterade föroreningar når grundvattenmagasinet. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till någon försämring av status för berörda grund- och dricksvattenförekomster och möjligheten att bibehålla vattenförekomstens miljö kvalitetsnormer bedöms vara goda. En viss, dock reducerad, transport av föroreningar till grundvattnet kommer fortfarande kunna ske där renat dagvatten infiltrerar till grundvatten. Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget medföra måttligt positiva konsekvenserna för grundvattnet.

Kulturmiljö

Särskilt värdefulla delar av kulturmiljön försvinner, i form av den välbevarade och tidstypiska centrumanläggningen samt delar av centumparken. Tillkommande volymer medför att de offentliga byggnadernas dominans i miljön minskar avsevärt. Läsbarheten av sockencentrats utveckling till kommun- och handelscentrum under 1900-talet bedöms minska avsevärt. De befintliga byggnaderna med höga kulturmiljövärden som ska bevaras inom detaljplaneområdet skyddas genom att de regleras med egenskapsbestämmelserna **k₁**, **k₂**, **r**, **r-förbud**, **varsam** och **q**.

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att gravfältet utradas vilket är ett stort ingrepp. Gravfältets skador efter tidigare byggprojekt gör att detaljplanen bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för fornlämningsbilden.

Buller

Ny bostadsbebyggelse ger upphov till ökat trafikbuller för befintliga bostäder, oklart i vilken utsträckning. För bostäder inom detaljplanen bedöms konsekvenserna vara små eftersom detaljplanen anpassats efter den framtida bullersituationen så att miljön inom detaljplanen blir acceptabel. Så som detaljplanen är utformad görs bedömningen i Miljökonsekvensbeskrivningen att det får måttligt till stora negativa konsekvenser att riktvärdet 50 dB(A) inte uppfylls på större delen av förskolegården samt att delar av förskolegården beräknas få ytor där både ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) samt maximal ljudnivå 70 dB(A) överskrider. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra måttligt negativa konsekvenser för buller och detaljplanens bullerpåverkan bör utredas mer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Avsikten är att skapa offentliga ytor och ett serviceutbud som riktar sig till olika befolkningsgrupper. Grönytornas omfattning minskar, men detaljplanen i stort får ett bredare utbud av aktiviteter, främst genom etableringen av en simhall och idrottsanläggning. Det centrala gröna, aktiva stråket genom området fyller en viktig funktion.

Tydligare siktlinjer, färre baksidor och fler människor i området till följd av bostadsutvecklingen väntas öka upplevelsen av trygghet. Den smala gränden mellanbebyggelsen och kyrkogården i söder samt gångtunneln under järnvägen kan utgöra otrygga hörn. Denna bedömning är gjord av situationen efter genomförd detaljplan. Området kan dock under byggskedet komma att upplevas som otryggt.

Tillgängligheten för cyklister och gående i området förväntas förbättras. Tydligare stråk och möjligheten att parkera sin cykel inomhus främjar detta. Detaljplanen möjliggör en utveckling av kollektivtrafiken. Att det blir fler som bor i området gör att fler kommer kunna dra nytta av

kollektivtrafiken.

Föreslagen gatustruktur förbättrar framkomligheten för gående och cyklister inom området och ansluter till befintligt gång- och cykelbanesystem på ett lämpligt sätt. Bilgatorna förses även med separerade gångbanor och gör därmed stråken för gående bättre.

Detaljplanen medger ett brett utbud av mötesplatser. Att det tillförs bostäder inom området ökar chansen för fler att nyttja områdets service. Det finns en viss risk att befintliga mötesplatser, som kan ha ett identitetsskapande värde, går förlorade.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för sociala värden. För rekreation bedöms konsekvenserna som små positiva för trygghet, tillgänglighet, rörelsestråk och mötesplatser som måttligt positiva.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnader för Haninge kommun

Kommunen har kostnader för utbyggnad samt drift av allmän platsmark inom detaljplaneområdet, vilken omfattar lokalgator, park, torg och cykelparkering. Kommunen har även kostnader för utbyggnad samt drift av kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Utöver detta kommer kommunala kostnader för flytt av infartsparkering, flytt av befintliga ledningar samt vissa lantmäteriförrättningar.

Inkomst till Haninge kommun

Kommunen får intäkter när de byggrätter som planeras på kommunens mark säljs. Kommunen tar in exploateringsbidrag. Kommunen har även inkomster för VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Kostnader för byggaktören

Respektive byggaktör erlägger exploateringsbidrag. Respektive byggaktör erlägger 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. Även kostnader för vissa lantmäteriförrättningar belastar respektive byggaktör. Alla exploateringskostnader inom respektive kvarter står respektive byggaktör för.

Inkomst byggaktören

Respektive byggaktörs inkomster består av framtida försäljning av byggrätter eller bostäder, lokaler alternativt uthyrning av bostäder och lokaler.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Inom delar av detaljplaneområdet kan så kallad tredimensionell fastighetsindelning bli aktuella, främst då för de områden som regleras med någon av C-, T- eller P-bestämmelserna. Dessa tredimensionell fastighetsindelningar samt traditionell fastighetsbildning kan komma att frångå kvartersstrukturen. Kartunderlag till fastighetskonsekvenstabellen nedan kommer tas fram under

kommande detaljplaneskeden då utredningar för projektering och fastighetsbildning färdigställts.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetsreglering
Ribby 1:9	PARK, GATA, R, B, C ₁ , [J], (P), a ₁ , e ₁ , e ₂ , e ₃ , e ₄ , f ₃ , f ₄ , m ₁ , högsta nockhöjd i meter, prickmark och högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med R, B, C ₁ , [J] och (P) fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.
Ribby 1:10	GATA, B, C ₁ , [J], (P), a ₁ , e ₁ , e ₃ , f ₄ , högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , [J] och (P) fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Rättigheter som belastar fastigheten avses omprövas.
Ribby 1:11	PARK, B, C ₁ , [J], R, a ₁ , e ₁ , e ₂ , e ₄ , m ₁ , f ₄ , högsta nockhöjd och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , [J] och R fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Rättigheter som belastar fastigheten avses omprövas.
Ribby 1:94	PARK, GATA och a ₁ .	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Delar av rättigheter som belastar fastigheten avses omprövas.
Ribby 1:214	GATA, T ₁ , B, C ₁ , [J], R, a ₁ , e ₁ , e ₂ , f ₄ , f ₆ , m ₁ , m ₂ , x, högsta nockhöjd och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med T ₁ kommer fortsatt ligga inom kommunal fastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , [J] och R fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Delar av rättigheter och servitut som belastar fastigheten avses omprövas. Fastigheten föreslås belastas med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Ribby 1:421	GATA, TORG, PARK, R, [J], T ₁ , C ₁ , C ₄ , C ₅ , (T ₂), (P), B, S, a ₁ , e ₁ , e ₂ , e ₃ , f ₂ , f ₃ , f ₄ , f ₅ , g, n ₁ , m ₁ , (t), u, x, högsta nockhöjd, minsta respektive största tillåtna taklutning mot allmän plats, takkupor undantas, hållplats, högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag, samt kors- och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med T ₁ kommer fortsatt ligga inom kommunal fastighet. Mark reglerad med R, [J], C ₁ , C ₄ , C ₅ , (T ₂), (P), B och S fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Delar av rättigheter och servitut som belastar eller är till förmån för fastigheten avses omprövas. Fastigheten föreslås belastas med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, underjordiska ledningar samt tunnel.
Ribby 4:1	GATA, B, C ₁ , [J], (P), a ₁ , e ₁ , e ₂ , e ₅ , f ₃ , f ₄ , n ₁ , u, högsta nockhöjd, högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , [J] och (P) fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Rättigheter som belastar fastigheten avses omprövas. Fastigheten föreslås belastas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Åby 1:2	T ₁	Mark reglerad med T ₁ kommer fortsatt ligga inom kommunal fastighet. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Servitut som belastar fastigheten avses omprövas.
Åby 1:30	GATA, PARK, P ₁ , [J], a ₁ , m ₁ , m ₂ , högsta nockhöjd och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med P ₁ fastighetsregleras till privata fastighet. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.
Åby 1:31	GATA, PARK, C ₂ , S, S ₁ , a ₁ , a ₂ , a ₃ , e ₂ , k ₁ , n ₁ , n ₂ , m ₃ , r, u, varsam, r-förbud, högsta nockhöjd och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med C ₂ S, och S ₁ fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastslås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Rättigheter och servitut som belastar fastigheten avses omprövas.

Åby 1:52	GATA, PARK, TORG, B, C ₁ , C ₃ , C ₄ , C ₅ , [J], (P), R, a ₁ , e ₁ , e ₃ , e ₅ , f ₁ , f ₂ , f ₃ , f ₄ , f ₅ , g, k ₂ , m ₁ , q, r, u, högsta nockhöjd, minsta respektive största tillåtna taklutning mot allmän plats, takkupor undantas, högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag, samt kors- och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , C ₃ , C ₄ , C ₅ , [J], (P) och R fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastlås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj. Rättigheter som belastar fastigheten avses omprövas. Fastigheten föreslås belastas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Åby 1:67	GATA, B, C ₁ , C ₄ , [J], (P), a ₁ , e ₁ , e ₃ , e ₅ , f ₁ , f ₂ , f ₃ , f ₄ , g, n ₁ , högsta nockhöjd, minsta respektive största tillåtna taklutning mot allmän plats, takkupor undantas, prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , C ₄ , [J] och (P) fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastlås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.
Åby 1:68	GATA, B, C ₁ , C ₄ , [J], (P), a ₁ , e ₁ , e ₃ , f ₁ , f ₂ , f ₃ , f ₄ , f ₅ , m ₁ , högsta nockhöjd, minsta respektive största tillåtna taklutning mot allmän plats, takkupor undantas, högsta nivå över nollplan för mark eller bjälklag och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med B, C ₁ , C ₄ , [J] och (P) fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastlås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.
Åby 1:140	S ₁ , k ₁ , a ₂ , n ₁ , m ₂ , m ₃ , r, högsta nockhöjd och prickmark.	Mark reglerad med S ₁ fastighetsregleras till privat fastighet som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastlås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.
Åby 1:194	GATA, TORG, PARK, R, [J], C ₃ , a ₁ , e ₂ , e ₄ , k ₂ , m ₁ , q, r, högsta nockhöjd och prickmark.	All allmän plats ska regleras till kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Mark reglerad med R, [J] och C ₃ fastighetsregleras till privata fastigheter som motsvarar den nya kvartersstrukturen. Avgränsning av kvartersmark är inte fastslagen, utan fastlås först i kommande granskningsskedet där fastighetsregleringen kan utredas mer i detalj.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen, och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Johanna Andersson. Medverkande tjänstepersoner har varit:

Linda Belfrage, exploateringsingenjör
Martin Öberg, anläggningsingenjör
Ida Engström, miljöplanerare
Jenny Blom, landskapsarkitekt
Regina Lindberg, trafikingenjör
Elenore Bjelke, trafikplanerare
Kai Nurmi, vägmästare
Cecilia Sköld, VA-ingenjör
Robert Örtengren, trafikstrateg
Andreas Paulson, stadsarkitekt
Anna Röst, kommunantikvarie
Britta Orring, mark- och exploateringschef
Anna W Haapaniemi, förvaltningschef stadsbyggnadsförvaltningen
Christian Bascunan, enhetschef VA
Petra Lindvall, stadsträdgårdsmästare

