

Detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 mfl  
Haninge kommun

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNING

Normalt planförfarande

2016-09-19

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	10
DETALJPLANENS KONSEKVENSER .....	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	21
UTREDNINGAR .....	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	27

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

På uppdrag av kommunstyrelsen, 2010-11-01 § 193, har detta förslag till ny detaljplan för Hermanstorp tagits fram. Som underlag för arbetet finns bl.a. Utvecklingsprogram för Vega-Norrby från 1997. Utvecklingsprogrammet aktualitetsförklarades för Hermanstorp under 2010. Hermanstorp är ett före detta fritidshusområde i centralt läge, ca 2 km nordväst om centrala Handen. Vägstandarden är låg och kommunalt vatten och avlopp saknas. Enskilda avloppslösningar med bristande standard bidrar idag till övergödningen av Drevviken.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär. Detaljplanen utformas för att hantera den översvämningsproblematik som finns i området och ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden och risken för översvämning. En viktig fråga för planen är att minimera dagvattenflöden samt se till att det finns tillräckliga områden för att ta om hand det dagvatten som uppstår.

### Läge och areal



*Planområdet omfattar ca 45 hektar och ligger strax väster om stadsdel Vega som är under utbyggnad*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken i området utgörs av 104 privata fastigheter samt två kommunala. Fastigheterna Hermanstorp 1:1 och 1:2 ägs av Haninge kommun och utgörs av allmän gatumark samt naturmark.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

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



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 är Hermanstorp beskrivet som ett förändringsområde med möjlighet till förtätning samt där utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt en förbättrad vägstandard behövs. Det lyfts också fram att områdets karaktär ska bibehållas genom förändringsprocessen.

### Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som antogs av kommunfullmäktige 1997-09-08. Av programmet framgår att Hermanstorp kan rymma ytterligare bostäder, främst i form av småhus.

### Gällande detaljplaner och förordnanden

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 upprättad 1946 och B56 upprättad 1951. I fastställelsebeslutet till de båda byggnadsplanerna fastslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utlagts som grönområde, väg eller annan allmän platsmark. För att en del av denna mark nu ska kunna tas i anspråk för kvartermark måste förordnandet upphävas. I samband med framtagandet av detaljplan 1 för Vega (D206) upphävdes delar av förordnandet som gäller inom de gamla byggnadsplanerna.

Haninge kommun avser att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av resterande delar av förordnandet som nu belastar en del av den kommunalt ägda marken inom planområdet.

## Kommunfullmäktiges mål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”<sup>1</sup>. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål. I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hur kommunens arbete för hållbar utveckling ska ske genom beslut i mål och budget. Av kommunfullmäktiges mål berör följande stadsbyggande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har också antagit en kommunal vattenplan, en klimat- och energistrategi samt en naturvårdsplan vilka alla vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- 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.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet består av drygt hundra fastigheter bebyggda med fritids- och enfamiljshus som är utplacerade i ett bitvis mycket kuperat skogslandskap sammanlänkat med småskaliga grusvägar. Området har också lägre partier med ett öppnare landskap med trädgårdstomter. Hermanstorp har ett strategiskt läge inom kommunen precis intill stadsdel Vega samt med närhet till Handen och den framväxande stadskärnan.

---

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

## Historia

Hermanstorp styckades av som tomter för fritidshusbebyggelse på slutet av 1940-talet. Området låg då ytterst lantligt och byggdes ut med relativt enkel bebyggelse av sportstugekaraktär. Avstyckningen skedde från Hermanstorp som då var en mindre jordbruksgård. Delar av gårdsbebyggelsen finns bevarad. Ursprungligen var jordbruket ett torp under Söderby gård, Hermanstorp finns omnämnt i källor från tidigt 1700-tal.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

En stor del av de ursprungliga fritidshusen har de senaste 20 åren ersatts eller kompletterats med villabebyggelse och Hermanstorp har succesivt utvecklats till ett relativt centralt beläget villaområde. Tack vare en hel del bevarad naturmark har området trots detta bevarat sin lummiga och delvis lantliga karaktär. Karaktärsgivande är också den bitvis kuperade terrängen med två höjdryggar mot Vega respektive Huddinge samt de flacka dalgångarna längs Solsåtravägen och Olsängsvägen. Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden eller fornlämningar.

## NATURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Landskapet i Hermanstorp är varierat och består dels av kuperade områden med hållmarkstallskog och berg i dagen i den högre terrängen. Hållmarkstallskogen är karaktäristisk för stora delar av Haninges skogsbygd. Hållmarkerna har ofta en lång skoglig kontinuitet vilket gör att många sällsynta arter av exempelvis svampar och lavar kan leva här. Inom planområdet finns också flera bergsbranter som generellt sett har höga naturvärden och en stor artrikedom. I lågparter förekommer sumpskog med bl.a. al och björk.

Därutöver finns stora flacka partier som delvis hänger samman med de utbredda ängsmarker som angränsar i Solsåtra söder om planområdet. I de flackare partierna är landskapet öppnare och domineras av bland- och lövskogsvegetation. Flera av tomterna i området kan betraktas som ”naturtomter” då de till stor del består av skogsvegetation med uppvuxna träd och vildvuxen markvegetation. På flertalet bebyggda fastigheter finns även gräsmattor/gräsmark och trädgårdsväxter. Söder och väster om planområdet tar Hanvedenkilen vid, en av Stockholms gröna kilar med en struktur av sammanhängande höga värden för rekreation-, natur- och kulturmiljö. Naturmarken inom planområdet har också en viss funktion som del av ett större landskapssamband för spridning av arter.

## REKREATION

Att Hermanstorp angränsar till Hanveden gör att planområdet inom en relativ närhet har stora skogsområden med möjlighet till promenader, svamp- och bärplockning. Intelligande Gräsvretens industriområde gör att tillgängligheten till Hanvedenkilen i viss utsträckning begränsas. Närmaste motionsspår finns i Rudans friluftsområde där även skidspår anläggs vintertid. Ett mindre naturreservat finns inom stadsdel Vega och här planeras även för en stadsdelspark. Närmaste lekplats ligger intill Hermanstorpsvägen precis söder om planområdet.

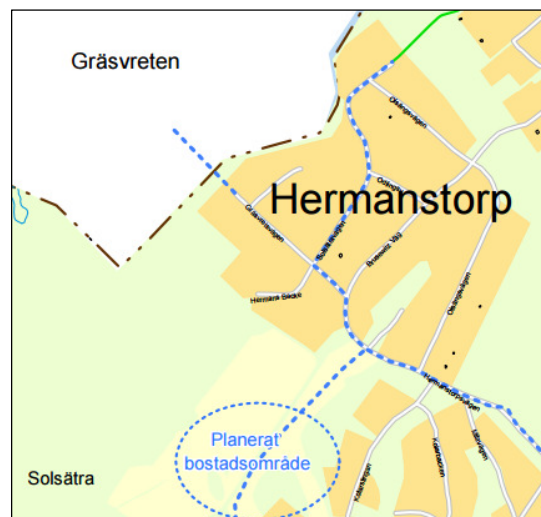
## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

En F-6-skola finns i äldre delen av Vega norr om planområdet, Måsöskolan. Där finns även en förskola, Alprosen. Längs Hermanstorpsvägen i stadsdel Vega finns den nyöppnade förskolan Gunnebo och det planeras för fler förskolor och en grundskola i stadsdelen. Närmast belägna 7-9-skola är i dagsläget Söderbymalmsskolan i Handen. Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet inom Haninge kommun finns i Haninge centrum samt vid Port 73. Ett nytt stadsdelscentrum med närservice planeras intill den nya pendeltågstationen i Vega.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Området saknar separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister använder befintliga grusade lokalgator. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg längs Nordenskiölds väg och i söder pågår utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Hermanstorpsvägen. I Cykelplan 2010 pekas den nord-sydliga sträckningen mellan Hermanstorpsvägen och Nordenskiölds väg ut som viktig att beakta vid planering. Även en gång- och cykelväg som sammankopplar Hermanstorp med Gräsvreten i Huddinge kommun ska beaktas samt en ev. framtida utbyggnad söderut mot Solsåtra.



### Kollektivtrafik

Idag saknas kollektivtrafik genom området men busshållplats finns precis norr om området på Nordenskiölds väg. Hållplatsen trafikeras idag av buss 835 (Vega-Haninge C-Tungelsta). I utbyggnaden av stadsdel Vega ingår bygget av en ny pendeltågstation ca 1 kilometers promenad från planområdet. Stationen planeras vara klar 2019. När stationen är utbyggd och vägnätet i Hermanstorp upprustat planeras genomgående busstrafik i Hermanstorp, bl.a. till Vega station.

### Gatunät

Samtliga vägar i området är idag grusbelagda och har låg standard samt bristfällig gatubelysning. Flera av vägarna har långa raksträckor vilket möjliggör fortkörning vilket upplevs som ett problem bland de boende. I takt med ökad helårsbosättning och utbyggnaden i närområdet har belastningen på vägsystemet ökat. Trafikmängderna är dock fortfarande små i området.

### Parkering

Parkering sker inom de egna fastigheterna.

# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom planområdet.

## Buller

Trafikmängderna är små i området och någon bullerproblematik i närheten av gällande riktvärden finns därför inte.

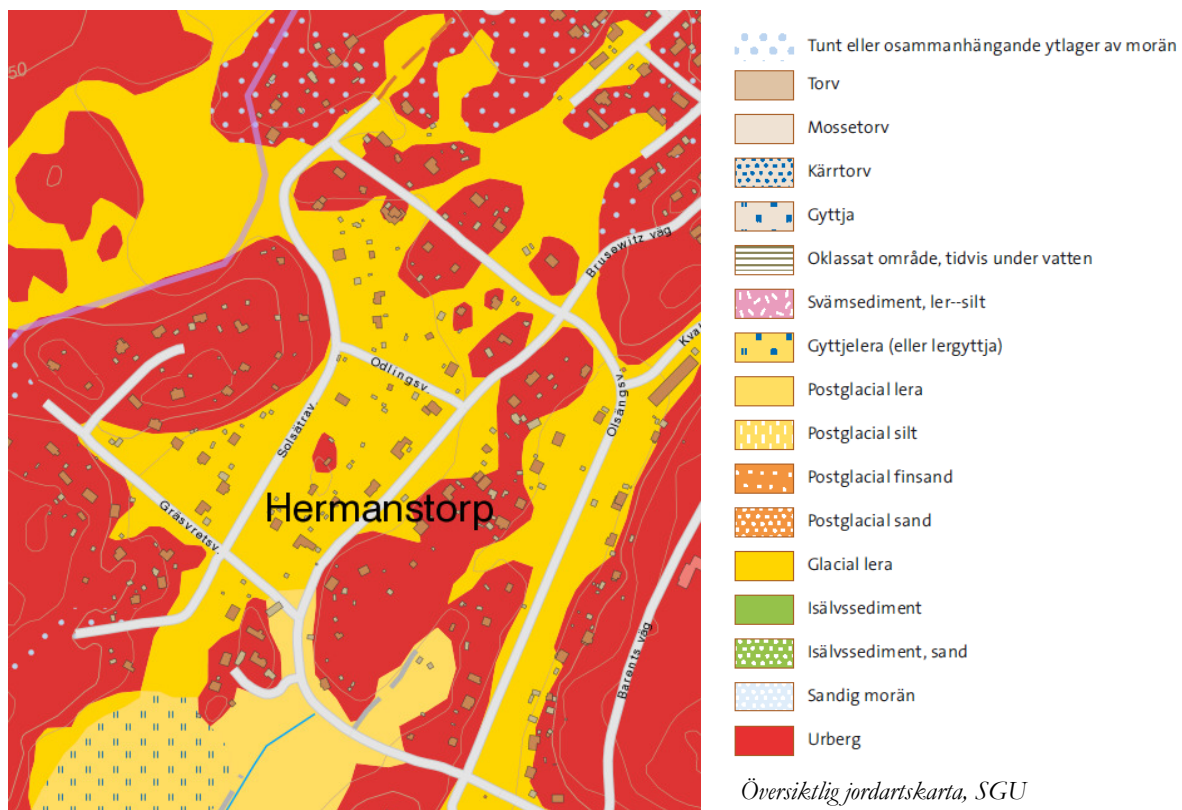
## Radon

Planområdet ligger inte inom utpekade högriskområden för markradon men förhöjda halter kan ändå förekomma lokalt och mer detaljerade undersökningar kan därför behöva göras vid t.ex. nybyggnation.

# MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

## Geotekniska förhållanden

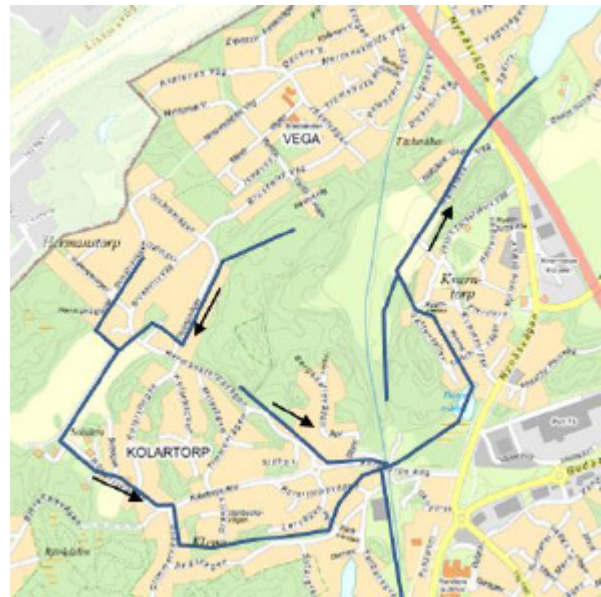
Huvudsakligen visar kända geotekniska information att planområdets kuperade delar har markförhållanden med fast berg under ett relativt tunt jordlager alternativt berg i dagen medan de lägre partierna består av lera.





## Avvattning och dagvattensituation

Avrinningen till, inom och från Hermanstorp sker idag till stor del ifrån norr till söder längs de två dalgångarna som utgörs av Solsättravägen och Olsängsvägen. I söder gränsar Hermanstorp mot Solsätra som består av låglänt ängsmark med dikessystem som tar upp den största delen av dagvattnet från Hermanstorp. Vattnet leds sedan vidare via Kolartorp, Dammträsk och Kvarntorp innan det fortsätter ut i Drevviken. Vid kraftig nederbörd kan det idag uppstå översvämningar längs främst Solsättravägen och Olsängsvägen. Avledningen av vatten från Hermanstorp är besvärlig på grund av den extremt flacka terrängen i områdets låglänta delar samt i fortsättning genom Solsätra. Kapaciteten i befintliga diken har inte heller varit tillräcklig. Olsängsvägen utgör också ett instängt område där dagvatten på naturlig väg har svårt att rinna vidare.



*Vattnets huvudavrinningsstråk på väg mot recipienten Drevviken*

Drevviken är en känslig recipient påverkad av bl.a. övergödning. Sjön är en del av Tyresåns sjövattnensystem och omfattas av fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) som säger att ingen försämring av vattenkvaliteten får ske, tvärtom så måste vattenkvaliteten förbättras. Kvalitetskraven anger att god ekologisk status ska uppnås till år 2021 (med eventuell förlängning till år 2027) samt god kemisk ytvattenstatus senast år 2015. Drevvikens status klassas som måttlig ekologisk och den uppnår inte heller god kemisk ytvattenstatus. Dagens många enskilda avlopp påverkar idag Drevvikens vattenkvalitet negativt.

Haninge kommun har en dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2016-09-12. Strategin anger bland annat att kommunen ska planera för robusta bebyggelsemiljöer som klarar ett blötare och varmare klimat med ökade nederbördsmängder och fler intensiva regn. Följande strategier är särskilt väsentliga för stadsbyggandet:

- Planera för stadsmiljöer som klarar extrema regn med återkomsttid på 100 år utan att bebyggelse och känslig infrastruktur tar skada.
- Höjdsätt mark, bebyggelse och infrastruktur så att dagvatten kan avledas ytligt, i marknivå.
- Synliggöras dagvattenlösningar och låt de ta plats i den byggda miljön.
- Utnyttja såväl kvartersmark som allmän plats för lokal dagvattenhantering.
- Den allmänna VA-anläggningen anpassas till klimatförändringar och dimensioneras efter branschstandard.
- Förändrad markanvändning ska inte ändra avrinningen från ett område. I redan exploaterade områden ska möjligheten att minska avrinningen utredas.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet är idag inte anslutet till det ordinarie kommunala vatten- och avloppsnätet och det förekommer enskilda avloppsanläggningar som inte uppfyller gällande krav. Området har ett sommarvattensystem för dricksvatten som stängs av under vinterhalvåret.

### Torrlägningsföretag

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrlägningsföretag, ett upprättat 1924 och ett från 1938. Torrlägningsföretagens syfte var att mellan olika fastighetsägare reglera hur ett område skulle avvattnas. De två torrlägningsföretagen som berör Hermanstorp finns fortfarande kvar men är inte längre aktiva i den bemärkelsen att de sköts enligt företagens upprättade regelverk. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få företagen upphäva.

## FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Omvandlingen från fritidshusområde till område för permanentboende ska ske med stor hänsyn till Hermanstorps naturgivna förutsättningar, samtidigt som en förtätning med fler bostäder ska möjliggöras. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. På så sätt kan området utvecklas till ett centralt beläget småhusområde där de gröna kvaliteterna är bevarade. Viktigt är då att delar av den befintliga vegetationen kan sparas, speciellt uppvuxna större träd samt att ingreppen i terrängen minimeras. Hermanstorps centrala läge precis intill Vega och den regionala stadskärnan Haninge gör att förtätning med något tätare bebyggelse som radhus också är naturligt. Ett par mindre områden med radhus ingår i planen vilket bedömts vara ett bra komplement till befintlig villabebyggelse.

Kommunalt vatten och avlopp ska dras in i området och den översvämningsproblematik som sedan länge finns i Hermanstorp behöver hanteras. Möjligheterna att leda bort dagvatten från området är på grund av de naturliga förutsättningarna svåra och planförslaget möjligheter till förtätning har därför delvis begränsats. Avsikten är att genom kraftfulla åtgärder inte öka avrinning samt föroreningsbelastning från området jämfört med vad gällande detaljplaner skulle kunnat innebära.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Kuperade tomter får därmed inte fyllas ut för att skapa stora konstgjorda plataer för t.ex. gräsmattor. Bestämmelser om terränganpassning och bevarande av karaktärsgivande naturvärden syftar både till att behålla områdets lummiga kvaliteter och naturvärden men även att behålla markens möjligheter att ta omhand dagvatten. Försiktigheten gällande markförändringar speglar också att de vattenflöden på kvartermark som kan uppstå vid extrema regn inte ska

riskera att översvämma bebyggelse. Där det är möjligt ska infarter till fastigheter samordnas för att minimera påverkan på de dagvattenförande diken vars kapacitet riskerar att begränsas av för många trummor/kulverteringar.

Vägnätet ska förbättras och nya gång- och cykelbanor anläggas. Busstrafik möjliggörs genom området genom en sammankoppling av Solsåtravägen och Nordenskiölds väg i norr. En förskola planeras intill Nordenskiölds väg.

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för bostadsändamål, markerat med **B/B<sub>1</sub>** och gul färg på plankartan. Den planerade förskolan är markerad med **S<sub>1</sub>** och röd färg på plankartan. Inom kvartersmark för bostäder tillåts även viss verksamhet som komplement till bostäderna. Sådan verksamhet får inte vara störande för omgivningen och kan inkludera exempelvis frisör, ateljé, kontorslokaler för egenföretagare samt hantverkslokaler. I större komplementbyggnader kan även växthus inrymmas. Störande tung trafik, damm, buller och lukt eller andra olägenheter från verksamheterna får inte förekomma. E-område markerat med blått på kartan anger plats för tekniska anläggningar som t.ex. transformatorstation.

På plankartan redovisas gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen användningsgräns. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en egenskapsgräns.

### Fastighetsstorlek och avstyckningar

För att utveckla planområdet i enlighet med planens syfte har 1 000 kvm bedömts vara den minsta lämpliga tomtstorleken för friliggande villor. Vid bedömning av styckningsrätt har dock respektive fastighets förutsättningar varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, översvämningsrisk, fastighetens form samt placering av befintlig huvudbyggnad avgjort möjligheten till styckning. Fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter har inte studerats. Avstyckning till radhus har studerats där önskemål om detta inkommit och det funnits ett samlat område bestående av flera fastigheter som bedömts lämpligt för detta.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket är det sätt som planen styr ifall en fastighet kan styckas eller inte. Egenskapsbestämmelsen **d<sub>1</sub>** anger en minsta tomtstorlek på 1 000 kvm vilket innebär en eller i vissa fall två styckningsrätter. Egenskapsbestämmelsen **d<sub>2</sub>** innebär en minsta tomtstorlek på 2 000 kvm vilket i de flesta fall betyder att fastigheten inte bedömts lämplig att stycka. Fastigheter som bedömts lämpliga för en avstyckning men inte två samt har en fastighetsstorlek på 3 000 kvm eller mer har fått egenskapsbestämmelsen **d<sub>3</sub>** med en minsta tomtstorlek på 1 200 kvm. Egenskapsbestämmelse om minsta tomtstorlek gäller för hela den berörda fastigheten, alltså både område med byggrätt och prickad mark där byggnad inte får uppföras. För radhusfastigheterna finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek eftersom antalet radhus är reglerat genom egenskapsbestämmelsen **e<sub>400</sub>**. Två av radhusprojekten berör

flera befintliga fastigheter och har fått en fastighetsindelningsbestämmelse för att säkerställa att de inte delas upp i olika projekt.

## Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning, utnyttjandegraden, regleras som största tillåtna byggnadsarea vilket är den yta på marken som byggnaden upptar. Egenskapsbestämmelsen  $e_1$ ,  $e_2$ ,  $e_3$ ,  $e_4$ 00,  $e_5$ 00 anger byggrätt, i turordning för enbostadshus, förskola, radhus, samt komplementbyggnader. Eftersom bebyggelsen kan uppföras i två våningar inklusive suterrängvåning plus eventuell inredd vind innebär det att relativt stora byggrätter medges räknat i sammanlagd bruttoarea. Byggnadsarean har dock hållits relativt begränsad i syfte att inte ta för mycket mark i anspråk. Detta är viktigt ur dagvattenperspektiv och innebär också ett mer effektivt markutnyttjande. Samtidigt innebär det en begränsning i möjligheten att uppföra utbredda enplansbyggnader. Den i många delar kuperade terrängen samt ambitionen att undvika stor markingrepp är också motiv till denna begränsning. Högsta tillåtna totalhöjd innebär i vissa fall en begränsning av den möjliga bruttoarean genom att det är svårt att få rum med både inredd vind och suterrängvåning utan att tillåten höjd överskrids.

## Placering

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelsen prickmark (mark som är prickad på plankartan) där byggnader inte får uppföras. Prickmark finns exempelvis längs med områdets gator vilket betyder att byggnader inte får uppföras där, men att parkeringsplatser och murar/stödmurar får anläggas om det är förenligt med detaljplanens övriga bestämmelser. I det fallet finns bestämmelsen främst där för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Även annan kvartersmark som inte är lämplig för bebyggelse markeras med prickar på plankartan. Det gäller exempelvis områden med översvämningsrisk eller där naturmark ska sparas på tomtmark.

## Kvartersmarkens anordnande

### Naturmark- $n_1$

Genom att behålla och vidareutveckla områdets huvudsakliga bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmark i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa kommer utgöra ett viktigt och karaktärgivande inslag i miljön och det är också här de högsta naturvärdena ofta finns. Bestämmelsen  $n_1$  kompletterad med prickmarkering syftar till att bevara karaktärgivande naturmark ofta bestående av branter och höjddpartier. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras, att schakta eller spränga är därmed inte tillåtet. Karaktärgivande större träd och markskikt får heller inte tas bort eller skadas, byggnader får inte uppföras. Marken disponeras som tomtmark och åtgärder så som röjning av sly, anläggandet av planteringar, gångstigar, trappor samt uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas.

### Stora träd

Att bevara uppvuxna träd är av stor betydelse för områdets karaktär men har också stor betydelse för dagvattensituationen vilket gör att träd bör tas ned med försiktighet. På kvartersmark inom  $n_1$  krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd. För ekar krävs marklov även utanför  $n_1$ . I området förekommer stora granar som

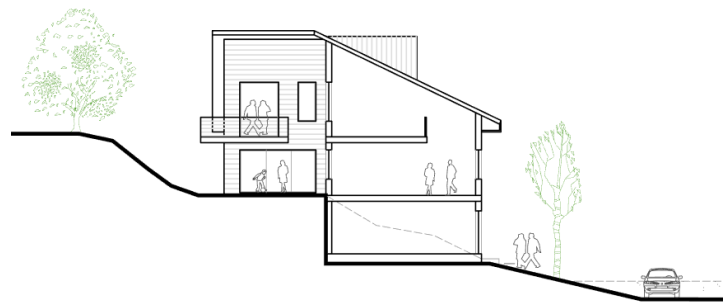
lätt stormfälls om de blir friställda. Enstaka fristående granar med tät barrväxt ner till marknivån kan, vara värdefulla för djurlivet, men av säkerhetsskäl är det bättre att i närhet av bebyggelse spara björk och tall alternativt mindre granar som kan anpassa sig till nya vindförhållanden. Ansökan om marklov för att ta ner träd behöver inte göras separat utan kan vara en del av en bygglovsansökan.

#### Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra uppförande av

- väl terränganpassad huvudbyggnad
- tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten, med t.ex. stenkista
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- åtgärder enligt z
- åtgärder enligt v<sub>1</sub>

Vid placering av bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastigheternas lutning påverkar t.ex. var suterränghus lämpligen kan placeras - såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga sprängnings- eller fyllningsarbeten. Planen medger relativt stora bostadshus och avståndet till gatan bör stå i god proportion till husens storlek både för att byggnaderna ska komma till sin rätt och för att förhindra att det nätta gaturummet upplevs som trångt.



*Exempel på terränganpassad byggnad*

Det finns även generella bestämmelser för hur nära fastighetsgräns byggnader får uppföras: huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

#### Byggnadsutformning

Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Kuperade fastigheter ska ge avtryck i husens utformning genom suterräng/källarvåning, trappning med halvplan respektive förhöjd sockel där nivåskillnaden är mindre. Det betyder t.ex. att grundläggning på pelare inte accepteras mot gata. Utöver val av rätt hustyp handlar terränganpassning också om att välja rätt plats och placering på tomten och att mer i detalj anpassa huset till denna, t.ex. genom att bygga i vinkel och anpassa våningshöjden så att golvplanet – även det övre för suterrängbyggnader – ansluter till befintlig marknivå.

På ett flertal fastigheter finns bestämmelsen  $v_1$  som anger att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 80 cm över gata. I dessa fall behöver huset ofta placeras på sockel trots att marken är plan. Även viss utfyllnad av mark kan behövas. För hörntomter eller om gatan sluttar gäller 80 cm över gatans lägsta nivå intill byggnaden. Avsikten med bestämmelsen är att en eventuell översvämning av markytan inte ska få allvarliga konsekvenser för bebyggelsen. Bestämmelsen om lägsta golvnivå gäller även för eventuell suterrängvåning och källare.

Bostadshus får uppföras i två våningar inklusive suterräng, (II), vilket ger viss möjlighet till inredningsbar vind eller entresol/mellanvåning. Bebyggelsens höjd regleras genom bestämmelse om högsta totalhöjd, 8,5 meter för huvudbyggnad. Höjden mäts från medelmarknivån runt byggnaden.

### Komplementbyggnader

Komplementbyggnader, som exempelvis garage, förråd och växthus, får uppföras i högst en våning, högsta totalhöjd är 4,5 meter. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än en meter från tomträns, alternativt byggas samman över tomträns. En komplementbyggnad kan också byggas ihop med huvudbyggnaden. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas. Därför ska utrymme för biluppställning, 6 m, finnas mellan garage och väg. Särskild bestämmelse finns för komplementbyggnader till radhus.

## TILLGÄNGLIGHET

Husens placering på tomten är viktig för att möjliggöra en infartsväg som gör huvudbyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla tomter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

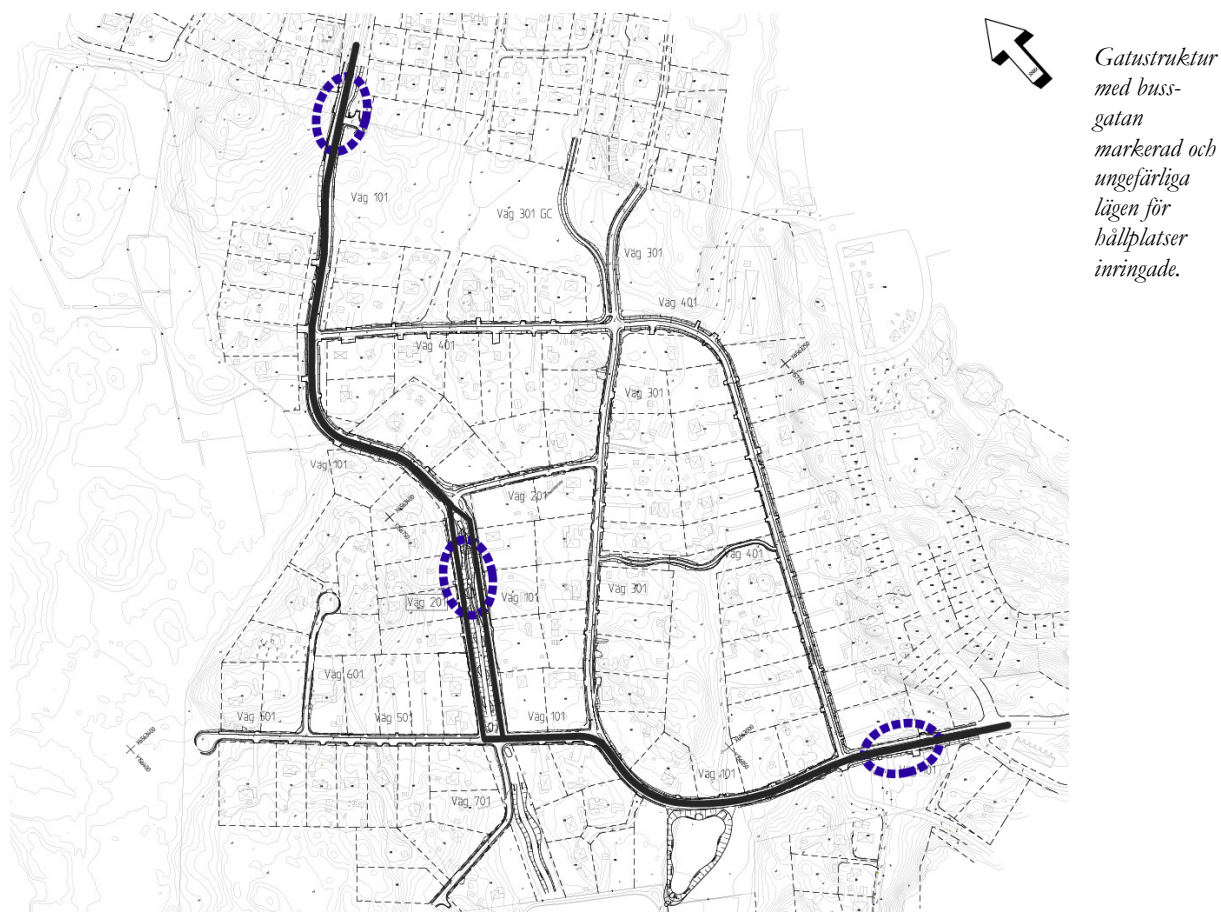
Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, så som kök, sovrums och badrum, finns i bostadens entréplan.

## NATURMARK

Planområdet innehåller flera släpp med naturmark på allmän plats som har betydelse både för möjligheten till närrökreation och samt för sina naturvärden. Det mindre naturmarkssläpp som finns mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg är den enda allmänna naturmarken centralt i området och bedöms som viktig för områdets karaktär och i viss utsträckning som spridningssamband. Bevarad naturmark har betydelse för såväl lokalklimatet som för djur och växtliv. Naturmarken föreslås tillgängliggöras med en gångväg i östvästlig riktning, denna skulle eventuellt också kunna förlängas över Olsängsvägen upp till Vega. Här är dock terrängen väldigt brant och det är därför osäkert om denna kommer kunna realiserats.

## GATOR

Det befintliga gatunätets sträckning behålls men Hermanstorp länkas samman bättre med omgivningen genom att Nordenskiölds väg byggs ihop där det idag finns en gång- och cykelförbindelse genom skogen till Vega småhusområde. Detta möjliggör också busstrafik genom Hermanstorp till bl.a. pendeltågsstationen i Vega som planeras att öppna 2019. Busstrafiken genom planområdet planeras längs Hermanstorpsvägen-Gräsvretsvägen-Solsättravägen och Nordenskiölds väg. Denna sträckning blir områdets huvudgata med bredare körfält samt gång- och cykelbana.



Gatunätets standard ska också höjas generellt med nya asfalterade körbanor och ordentlig gatubelysning. Huvudsakligen planeras körbanor med 4,5 meters bredd vilket bidrar till att försvåra höga hastigheter samt bevara områdets småskaliga karaktär. Gångbanor planeras längs alla gator förutom Hermans backe och delar av Gräsvretsvägen där detta inte bedömts motiverat. En projektering för planområdets gator har tagits fram.

### Parkering

Parkering för fastighetens behov ska möjliggöras inom kvartersmark. För radhus krävs 1,5 p-platser per radhuslägenhet.

## BULLER

Bullerberäkningar har utförts som visar att högsta ekvivalenta ljudnivå vid den mest utsatta fasaden längs bussgatan är 53 dBA vilket innebär att gällande riktvärden inte överskrids. Även gällande riktvärden för maximalnivå vid uteplats kan klaras för samtliga fastigheter. Även om riktvärdena klaras kan utformningen av de bostäder, främst radhus som planeras intill tänkta busshållplatslägena behöva beakta bullersituationen.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

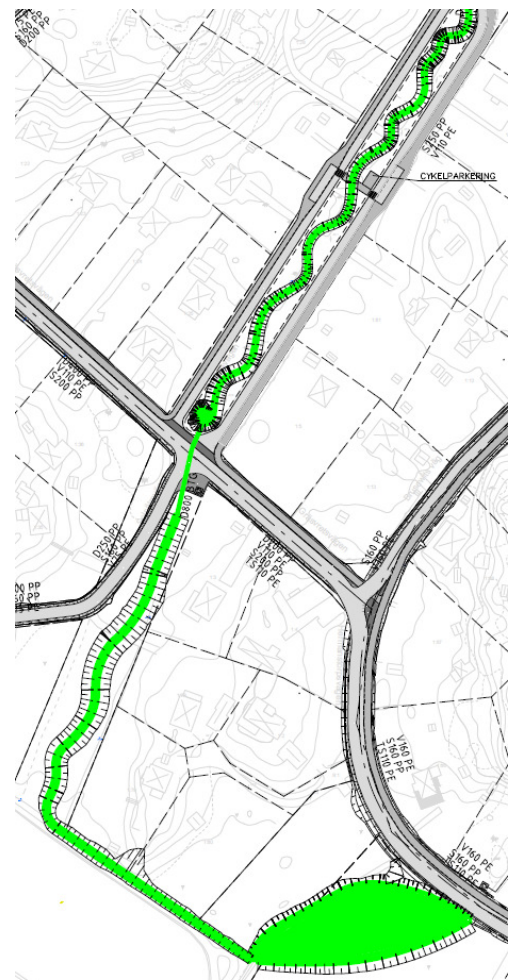
En geoteknisk utredning har gjorts i samband med projektering av kommande vägar och ledningar. Den är koncentrerad till befintliga vägområden men ger en översiktlig bild av områdets förutsättningar. På grund av den mycket varierande geologin i området med snabba skiftningar mellan områden med berg i dagen/ytnära berg och områden med lera kan dock inga säkra grundläggningsrekommendationer ges för kommande bebyggelse. Risken för störande vibrationer har studerats främst längs bussgatan och vid planerade farthinder, bl.a. upphöjda korsningar. Den sammantagna bedömningen är att det inte finns risk för störande vibrationer för befintlig eller planerad bebyggelse så länge den uppförs minst 5 meter från körbanan. Vid eventuella upphöjda farthinder på Olsängsvägen, vilket föreslagits vid naturmarken med en gång- och cykelväg rekommenderas 20 meter till bebyggelse. Detta har beaktats i planen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Hermanstorp är tänkt att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket det inte gör idag. Dagvattenhanteringen kommer huvudsakligen hanteras av diken längs områdets gator som kompletteras med dagvattenledningar i gatan. Diken tar lite mer plats i gatumiljön men har generellt sett en högre kapacitet att ta emot stora mängder vatten samt innebär en långsammare avledning vilket minskar risken för översvämningar. Dikes- och ledningssystemet leder vattnet till ett stort svackdike som får kapacitet att ta emot och fördröja stora mängder dagvatten. I södra delen av planområdet intill Hermanstorpssvägen planeras ett större dagvattenmagasin på ängsmarken som vetter mot Solsätra. Vattnet leds sedan vidare via Solsätra och Kolartorp.

Flera underlag har tagits fram för att studera dagvattenflöden och översvämningssrisk under planarbetet. En hydraulisk modell har tagits fram för att simulera en nulägesituation och flera framtidsscenarioer för att studera vad som händer vid olika regnförlopp samt med olika åtgärder när



*Ett större svackdike planeras längs Solsättravägen samt en dagvattendamm intill Hermanstorpssvägen.*

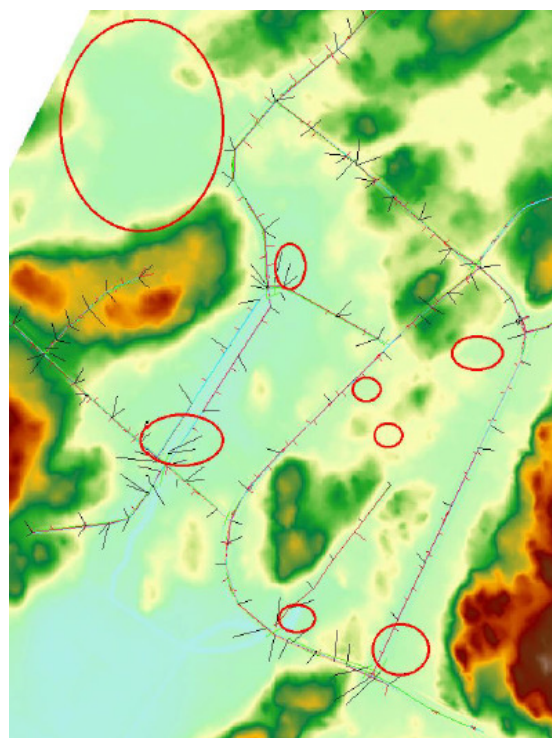


Hermanstorp är utbyggt. Som underlag till modellen har förslagshandlingar med ledningar, diken och gator använts. Resultaten från simuleringarna av nuläget visar ett antal områden inom Hermanstorp där översvämningar uppstår bland annat längs Solsättravägen och Olsängsvägen.

Utgångspunkten för detaljplanen och de framtidsscenarioer som studerats har varit att respektive fastighets huvudbyggnad inte ska översvämmas i händelse av ett regn med 100-års återkomsttid (100-årsregn). Dimensionerande är då det regnscenario med högst nederbördsintensitet under 100 år. I modellen har hänsyn tagits till pågående klimatförändringar. Även flöden från naturmarken väster om planområdet har studerats. Simuleringen med framtidsscenarioet visade inledningsvis på stora problem vid det planerade dagvattendiket längs Solsättravägen. Hela systemet för omhändertagandet av dagvatten har därefter utvecklats stegvis för att hitta en lösning som förhindrar översvämningar. Bland annat har kapaciteten att avleda vatten vidare från svackdiket längs Solsättravägen vidare under korsningen med Gräsvretsvägen visat sig vara viktig.



*Framtidsscenario enligt modellering vid värsta tänkbara situation efter utbyggnad, 100-årsregn*



*Lokala lågpartier inringade med misstänkt instängda områden enligt höjddata*

Själva dagvattensystemet i sig dimensioneras inte för att klara avledning av ett 100-årsregn men däremot ska planförslaget som helhet klara en sådan situation utan att planerad eller befintlig bebyggelse översvämmas. I detta ligger att det projekterade dagvattensystemet i kombination med höjdsättning av gator och kvartersmark ( $v_1$ ) ska förhindra att övergripande dagvattenvattenflöden svämmar långt in på kvartersmark. Däremot riskerar flera mindre översvämningar uppstå, inte minst på gatumark. Viktigt att notera är att även om framtidsscenarioerna ger en bra bild av de övergripande dagvattenflödena så visar de inte alla detaljer. Även om ett område klarar sig utan översvämning från de övergripande flödena enligt gjorda simuleringar kan vatten samlas i lokala lågpunkter som inte visas i modellen. Det simulerade scenario med 100-årsregn som tagits fram efter detaljprojektering och något justerade höjddata visar på att några fastigheter riskerar att

översvämmas om inte specifika åtgärder görs på tomtmark. Det handlar i dessa fall om att delar av fastigheten har lågpartier som kräver en förändrad höjdsättning för att kunna bebyggas. Precis som för flertalet låglänta fastigheter i området krävs här en medveten markplanering så att dagvattnet inne på kvartersmark omhändertas och leds ut till gatan. På några fastigheter finns prickmark med egenskapsbestämmelsen dike för att säkerställa att utrymme finns att avleda vatten samt tydliggöra att ett sådant behov finns.

### Ledningsnät

Det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut och en förbindelsepunkt till respektive fastighet anläggs i gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. I planområdets södra del längs Solsättravägen, samt Hermanstorpsvägen placeras avloppspumpstationer markerade med (E<sub>2</sub>) på plankartan.

### Avfall

Utrymme för en framtida återvinningsstation för förpackningsinsamling finns längs Hermanstorpsvägen mot Kolartorp, precis intill planområdet.

## DETALJPLANENS KONSEKVENSER

### BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 ska kommunen alltid bedöma om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av detaljplanen genomföras.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

### Natur och landskapsbild

Detaljplanen innebär förtätning med nya bostäder huvudsakligen genom att befintlig tomtmark kommer kunna avstyckas samtidigt som något större bygggrätter medges. En del orörd naturmark tas också i anspråk för bebyggelse. En omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som detaljplanen innebär, leder erfarenhetsmässigt till en radikal förändring av natur och landskapsbild. Förändringen sker genom att befintlig vegetation tas bort vid t.ex. markanpassningar, uppförande av bebyggelse och anläggandet av gräsmattor. Den naturkaraktär som idag finns i området och består av att bevarad naturmark och uppvuxen vegetation med äldre träd blandat med mer traditionella trädgårdstomter har värden som detaljplanen har försökt beakta. Genom bestämmelsen n<sub>1</sub> om att skydda viss naturmark samt generella begränsningar av

markförändringar som inte är motiverade av ny bebyggelse minskas ingreppen i natur och landskapsbild.

### **Miljö kvalitetsnorm för vatten**

Den förtätning som detaljplanen innebär leder till ökade mängder dagvatten till följd av mer bebyggelse och fler hårdgjorda ytor. Även föroreningsmängderna ökar i ett första skede då avrinningen från asfalterade trafikytor ökar. Eftersom dagvattnet planeras tas omhand i diken och dagvattendamm kommer också en betydande rening ske vilket gör att dagvattnet blir lika rent eller renare efter exploatering beroende på vilka ämnen som studeras. Halterna av framförallt kväve minskar med mer än 50 % till följd av anslutningen till kommunalt VA. För den totala mängden föroreningar per år som lämnar planområdet ser det ändå ut som att det blir en viss ökning till följd av att volymen vatten ökar. Att ta hänsyn till vid den sammantagna bedömningen är dock att det sker en omfattande rening även efter att vattnet lämnat Hermanstorp. Vägen mot recipienten sker via en lång ytlig avrinning i diken och dammar vilket gör att mängderna föroreningar bör komma ned på nulägesnivåer. Framst anslutningen till kommunalt VA gör att den sammantagna påverkan på recipienten Drevviken bedöms minska.

## **BARNKONSEKVENSER**

Sedan 1990 är Sverige skyldigt att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv genom att förutsättningar ges för en ny förskola och en väsentligt förbättrad trafikmiljö. Förskolans planerade fastighet är ordentligt tilltagen och kommer kunna uppfylla kommunens ambitioner om storlek på förskolegård. Ombyggnaden av gatumiljön medför flera åtgärder som ökar trafiksäkerheten och möjligheten för barns rörlighet i trafikmiljön. Flertalet gator förses med trottoarer och några nya gång- och cykelvägar anläggs också mot gamla Vega vilket förbättrar möjligheterna att gå och cykla till Måsöskolan på ett säkert sätt. Att kollektivtrafik planeras genom området utökar möjligheterna för äldre barn att röra sig på egen hand.

## **FASTIGHETSKONSEKVENSER**

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser planen innebär för ingående fastigheter. Mer information återfinns i Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenser. Där finns en tabell som redovisar detaljplanens konsekvenser fastighet för fastighet.

För att planen ska kunna genomföras och vägar byggas ut kommer kommunen att köpa in mark där så krävs. Hur detta går till, beskrivs under genomförande nedan. Alla fastigheter inom planområdet kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt erhålla byggrätter enligt den nya planen.

## Kostnader

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna till det kommunala VA-nätet upprättats. Kostnaderna för anslutning regleras av den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället. Utöver anslutningskostnader för VA kommer gatukostnader att belasta fastigheterna inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Kostnader för exempelvis bygglov belastar de fastighetsägare som söker bygglov enligt den nya planen. Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare kommer att få ersättning för detta.

## TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrläggningföretag, ett upprättat 1924 och ett från 1938. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få företagen upphäva. Planområdet kommer att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommunen blir därmed huvudman för de diken och dagvattenanläggningar som planeras inom allmän plats.

## FÖRORDNANDE ENLIGT 113§

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 och B56 som i sitt fastställande innehöll ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan någon ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utpekats som allmän plats för grönområde, väg eller annan användning. För att kunna utnyttja delar av dessa områden för kvartersmark krävs att förordnandet upphävs vilket sker genom beslut av länsstyrelsen. I planförslaget är kvartersmark för radhus samt förskola placerade inom fastigheten Hermanstorp 1:1 som ägs av Haninge kommun och berörs av förordnandet.

Motivet för att upphäva förordnandet är i första hand att möjliggöra en effektiv markanvändning samt även förbättra sambanden och knyta samman Hermanstorp mer med omgivande bebyggelse. Delar av befintligt vägområde i gällande plan är också i vissa delar större än vad som behövs och skulle därmed kunna övergå till kvartersmark. Behovet av allmän platsmark bedöms vara väl tillgodosett inom den nya detaljplanen samt i närområdet. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen ansöka om att få förordnandet upphävt.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

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

## Tidplan

Ungefärlig tidplan för planarbete och genomförande.

Samråd	kvartal 2 2016
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 2 2018
Byggstart gator och VA	kvartal 3 2018
Byggtid gator och VA	ca 2 år
Möjlig byggstart bostäder	kvartal 3 2020

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. För allmän platsmark samt kvartersmark med beteckningen z, u, S<sub>1</sub>, E<sub>1</sub> eller E<sub>2</sub> inleds genomförandetiden direkt vid laga kraft. För övrig kvartersmark påbörjas genomförandetiden två år efter det att planen vunnit laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten- och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder vidtar.

## Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning går det inte att få bygglov för annat än mycket små åtgärder i området. Detta för att t.ex. undvika att nya byggnader placeras på ett sätt som försvårar ett genomförande av den nya planen. När detaljplanen vunnit laga kraft inleds utbyggnadsskedet av gator, vatten och avlopp samt förskolan vilket beräknas ta ca två år. Under denna period kommer det inte heller vara möjligt att få bygglov på kvartersmark för annat än mycket små åtgärder. Kommunens utbyggnad av gator och VA riskerar annars att förhindras av annan byggnation och byggtrafik. Undantaget är förskolan vars behov redan finns i dagsläget och vars läge gör att den kan påbörjas samtidigt som VA och gatuombyggnad utan att projekten krockar.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Huvudmannskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Inom planområdet ska även ett kommunalt vatten-, spill- och dagvattensystem anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark.

## Ansvarsfördelning kvartersmark

Mark för bostäder och förskola

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet. Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten i gatan är fastighetsägarens ansvar.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vägar och sophanteringsyta i form av gemensamhetsanläggningar (områden markerade **g** i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om.

E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar t.ex. avloppspumpstation och transformatorstation. Respektive ledningsägare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Projektering

En projektering för utbyggnaden av gator samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar, dagvattenutredning och modellering samt riskanalys för sprängningsarbete genomförts. Vidare har trafik- och bullerutredningar tagits fram. Inför utbyggnaden kommer projekteringen göras om till en bygghandling. En skedesplanering för utbyggnaden kommer också att göras.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markintrång

När gatustandarden ska höjas behöver de befintliga vägområdena breddas för att få rum med exempelvis gångbanor och dagvattendiken. I många fall är den kommunala marken för liten vilket kräver intrång görs på enskilda fastigheter för att planen ska kunna genomföras. De nya planerade vägområdena är i planförslaget utlagda som allmän plats, lokalgata eller huvudgata. Intrånget sker genom att kommunen löser mark från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa intrångsområden utgörs av markremsor av varierande bredd utmed delar av

gatorna, de fastigheter som är berörda framgår av Bilaga 1, fastighetskonsekvenser. Målsättningen har varit att minimera intrången på enskild mark.

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt och skyldighet att lösa den mark som behövs för allmän plats. För mark utlagd som lokalgata eller huvudgata i detaljplanen finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

## **Avtal**

Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatufastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet. Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal påbörjas ofta före antagandet av detaljplanen för att inte försena planens genomförande.

Om en överenskommelse eller ett servitutsavtal inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen, släntservitut samt ledningsrätt hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

## **Släntintrång (z-område)**

Utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats kan släntområden behöva anläggas inom kvartersmark. Dessa släntområden är markerade med z i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av väg- och ledningsnät. När utbyggnaden är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Den begränsning som finns är att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

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

Dessa u-områden behövs främst för att anlägga underjordiska VA-ledningar. Kommunen ansöker sedan om inrättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

## Allmän platsmark övergår till kvartersmark

Inom planområdet förekommer det också mindre markområden som enligt gällande plan är planlagt som vägområdet men som inte kommer behövas för detta i framtiden. I dessa fall kan det bli möjligt för den enskilde fastighetsägaren att köpa denna mark från kommunen eller ibland att byta den marken mot det som behövs för intrång.

## Avtal och överenskommelser

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa överenskommelse om markinlösen, släntintrång samt överenskommelse om ansökan om ledningsrätt med berörda fastighetsägare, mer information om åtgärderna nedan. Kommunen kan även ansöka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut innan detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen, släntintrång och ledningsrätt ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719, ExpL) bestämmelser och gällande praxis.

När kommunen och berörda fastighetsägare är överens om markintrång och ersättning upprättas vanligen överenskommelser rörande fastighetsreglering för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatufastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet. Upprättande av sådana överenskommelser handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet.

För att säkerställa kommunens rätt till att anlägga slänt på enskilda fastigheters z-områden upprättas avtals servitut mellan berörda fastigheter och kommunens gatufastighet. För att tillförsäkra sig rätten om att få dra fram och vid behov underhålla VA-ledningar inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Om en överenskommelse eller ett servitutsavtal inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen, släntservitut samt ledningsrätt hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

## Fastighetsbildning inom kvartersmark

Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom möjligheten för en del enskilda fastighetsägare att stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Detta regleras genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek. Illustrerade fastighetsgränser redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske men är inte juridiskt bindande.

Fastighetsbildning för kommande avstyckningar sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan hos Lantmäteriet. Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av Bilaga 1, fastighetskonsekvenser.



# EKONOMISKA FRÅGOR

## Kostnader

### Allmän platsmark

För utbyggnaden av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilken omfattar lokalgator, park- och naturområden och övriga allmänna anläggningar, exempelvis släntområden, har en kalkyl tagits fram. Denna utbyggnad beräknas kosta cirka åttioen miljoner kronor. I denna kostnad ingår även beräknade kostnader för projektering av gator och andra allmänna anläggningar, markinlösen (ersättningar för inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration. Delar av dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader, enligt Plan- och bygglagens regler. Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i en särskild gatukostnadsutredning. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns sedan av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare inom planområdet står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin fastighet. Observera att detta inkluderar kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till bostadsbyggnaden. Även kostnader för exempelvis bygglov och marklov, el och teleanslutningar, och flyttning av befintliga ledningar kan belasta fastighetsägaren.

### Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom i en lantmäteriförrättning beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

### Fastighetsbildning

Kostnaderna för fastighetsbildningen avseende allmän platsmark, det vill säga för markinlösen, har kommunen kostnadsansvar för. Fastighetsägarna inom området belastas dock senare av delar av dessa kostnader genom att de ingår i och fördelas som del av gatukostnaderna. Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter står respektive fastighetsägare för. Vad gäller eventuella fastighetsregleringsåtgärder mellan enskilda fastigheter så kan berörda fastighetsägare upprätta överenskommelser om vilken ersättning som ska utgå, samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör Lantmäterimyndigheten frågan och då tillkommer även Lantmäteriets värderingskostnader.

## Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen är enligt den för tidpunkten gällande VA-taxan. Se [haninge.se](http://haninge.se) för mer information.

VA-avgiften består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning. Bruksavgiften är den avgift som fastighetsägare betalar för sin vattenförbrukning.

# UTREDNINGAR

Som underlag för framtagandet av detaljplanen finns ett omfattande material med utredningar och underlag. Vissa av dessa har under processen ersatts eller kompletterats och därmed delvis blivit inaktuella, dessa är kursiverade nedan.

- Geoteknik, ÅF 2014-04-30
- *Trafikutredning, ÅF 2014-05-28*
- *Dagvattenutredning, ÅF 2014-08-19*
- Behovsbedömning, Haninge kommun 2015-01-12
- *Hydraulisk modell över Hermanstorp 2015-12-02*
- Tekniskt PM Dagvatten, Haninge kommun 2015-12-14
- *Förprojektering, gator och VA, ÅF*
- *Gatukostnadsutredning, Haninge Kommun 2016-03-09*
- Detaljprojektering, gator och VA, Norconsult m.fl.
- Bullerutredning, Nitro Consult, 2017-02-31
- PM Trafikprognos Hermanstorp, M4 Traffic, 2017-03-07
- PM Vibrationsutredning, Nitro Consult, 2017-03-16
- Hydraulisk modell över Hermanstorp, Ramböll, 2017-08-22
- PM Föroreningsberäkningar, Ramböll, 2017-08-30
- Gatukostnadsutredning, Haninge Kommun 2017-08-31

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ett flertal tjänstemän på Haninge kommun har varit inblandade i arbetet med detaljplanen, huvudsakligen har följande personer ingått i projektgruppen:

Anders Nordenskiöld

Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Linda Belfrage

Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Catharina Claesson

Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Christian Bascunan

Enhetschef VA, Stadsbyggnadsförvaltningen