

Detaljplan för del av Täckeråker 1:10  
Vega

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2018-10-19

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	29
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	36
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	39

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

## UTREDNINGAR

Som underlag för framtagandet av detaljplanen finns ett antal utredningar. Dessa står beskrivna nedan.

- Dagvattenutredning inom fastighet Täckerråker 1:10 i Vega, Haninge kommun. Geosigma 2018-10-04.
- Markteknisk utredning för Täckerråker 1:10, Vega. Geoveta 2018-09-26.
- Solstudie för Täckerråker 1:10, vår/sommar/höst/vinter, Liljewall arkitekter 2018-04-19 (på uppdrag av Bovieran AB).

## BAKGRUND

Den 26 september 2016 gav kommunstyrelsen planavdelningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan som utreder möjligheten att bygga flerbostadshus inom fastigheten Täckerråker 1:10. Det aktuella planområdet är planlagt sedan tidigare för bostäder men har ännu inte bebyggt. Resterande del av fastigheten utgörs av vägområde. Bovieran AB har sedan en tid tillbaka fört en dialog med Haninge kommun om att finna en lämplig placering för ytterligare ett av sina koncepthus inom kommunen, i likhet med det som har uppförts i Västerhaninge. Kommunen fann då fastigheten Täckerråker 1:10 i Vega som en lämplig placering för ett mindre flerbostadshus som är anpassat till tätbebyggda områden och upptar en mindre yta än det i Västerhaninge.

I gällande detaljplan D146, antagen 2002-09-18, regleras planområdets användning till bostäder i parhus med högst två våningar. Bovieran AB:s förslag på flerbostadshus med en tempererad innergård är inte möjlig att genomföra enligt gällande plan och en ny detaljplan behöver därför tas fram.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med flerbostadshus på platsen samt en utveckling av gång- och cykelstråket längs Vardövägen.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för parhus men ska ersättas med ny detaljplan som även tillåter flerbostadshus. Detta görs för att möta dagens efterfrågan på bostäder i området samt för att möjliggöra bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planen är flexibel för olika sorters bostadsbebyggelse men arbetet har utgått från Bovieran AB:s förslag om flerbostadshus i fyra separata huskroppar med inglasad vinterträdgård.



## Läge och areal

Planområdet utgör en area om cirka 6300 kvadratmeter och är beläget i Vega, cirka 500 meter nordväst från den nya pendeltågsstationen som öppnar under år 2019.



**Figur 1.** Planområdet i förhållande till Handen centralort. Planområdet är markerat i rött.



**Figur 2.** Karta över Vega med ny pendeltågsstation i kartans mitt. Planområdet är markerat i rött.

# MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Haninge kommun är ägare av Täckerråker 1:10 men har för avsikt att överlåta en del av fastigheten till Bovieran AB.

## 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 (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan redogörs för tidigare ställningstaganden för området och riktlinjer för markanvändningen.

### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs)

Idag ingår Vega, tillsammans med Handen, i Haninges regionala stadskärna och pekas i RUFs 2050 ut som en av totalt åtta så kallade *regionala stadskärnor*.<sup>1</sup> Här kommer den största delen av Haninges bebyggelseutveckling att ske fram till år 2030. Vega får en helt ny stadsdel med drygt 3 000 nya bostäder och över 10 000 invånare och även en ny pendeltågsstation och trafikplats. Som en utpekad regional stadskärna ska området Handen-Vega utvecklas till en trygg stadsmiljö som är attraktiv för boende och verksamheter i hela södra Stockholmsregionen. På så sätt används marken mer effektivt och förutsättningar skapas för bättre service, mer kollektivtrafik och ett större utbud på nära håll i hela länet.<sup>2</sup>

### Utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan

Utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan Haninge, antaget 2011-02-07, har utarbetats som ett led i Haninge kommuns strävan att utveckla sin stad och samtidigt leva upp till intentionerna i den Regionala Utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFs). Nedan beskrivs de riktlinjer som utvecklingsprogrammet anger för bebyggelse och livsmiljö inom den regionala stadskärnan, där planområdet ingår:

#### *Bebyggelse*

En förtätning av centrala Haninge med utveckling av grönområden och parker ska stärka stadskärnans attraktionskraft. Svenska folket lever längre och i framtiden kommer allt mer av omsorgen att ske i hemmet, snarare än på vård- och omsorgsboenden. Bostäderna som byggs i Haninge måste anpassas till äldres behov samtidigt som de är attraktiva på bostadsmarknaden.

<sup>1</sup> <http://www.rufs.se/rufs-2050/sammanfattning/>

<sup>2</sup> Utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan, antaget 2011-02-07.

### *Befolkning*

Som utgångspunkt i stadsutvecklingen krävs att fler människor bosätter sig i centrum för att staden ska kunna driva sin egen utveckling och utvecklas till en regional stadskärna. För att Haninge i framtiden ska kunna utvecklas till en modern attraktiv stad ska centrum göras tilltalande för boende, handel, kultur, kommunikation och utbildningsväsende.

### *Infrastruktur*

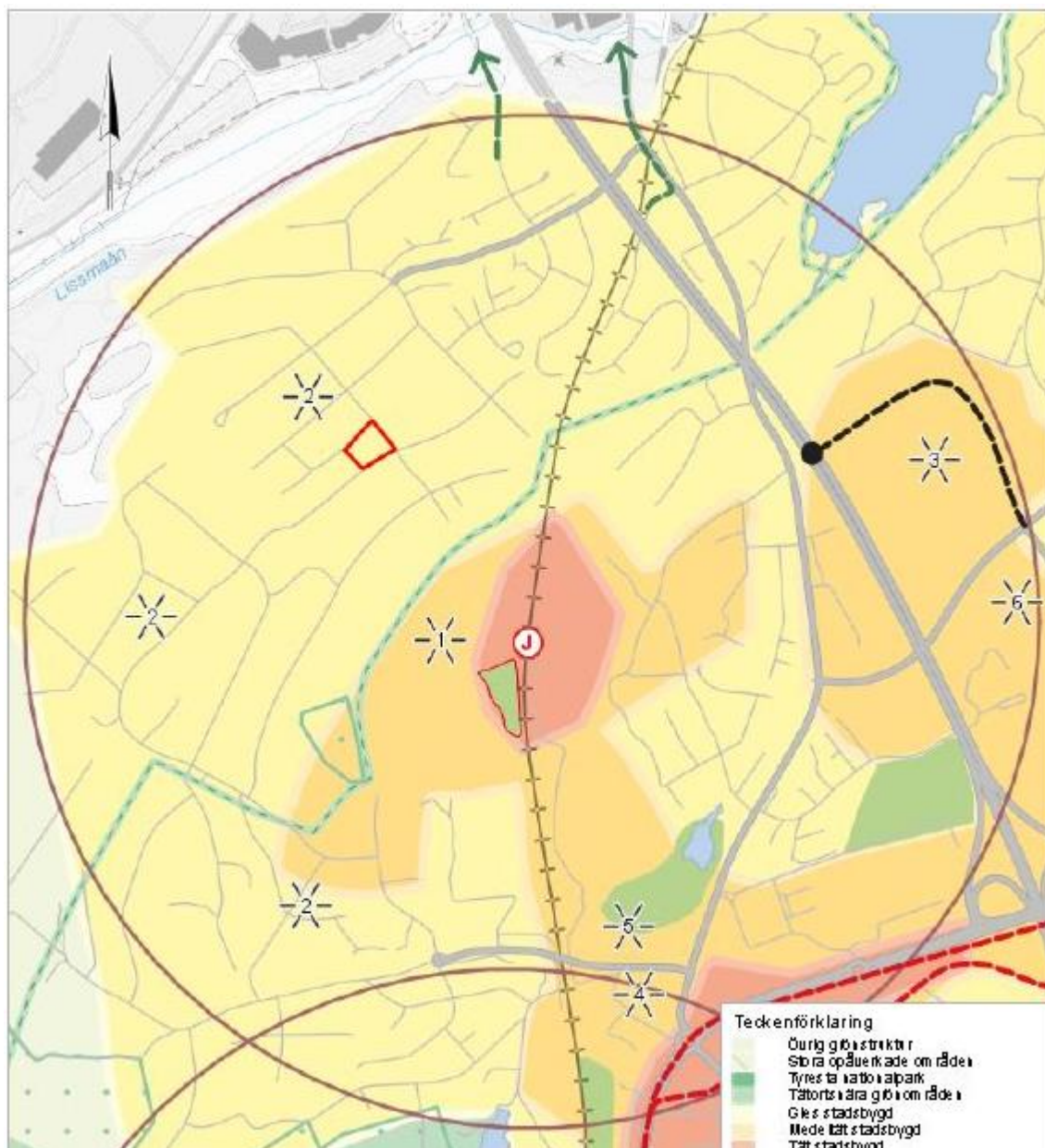
En förutsättning för att framtidens Haningebor ska kunna välja buss och cykel är att busslinjerna ökar sin turtäthet och anpassas till stadskärnan. Attraktiva gång- och cykelvägar ska vara trygga och lättillgängliga och anläggs i harmoni med övrig nybyggnation. Bättre kommunikationer till och från Stockholms stadskärna, mellan de regionala stadskärnorna och mellan kommundelarna ökar Haninges attraktivitet som etableringsort för människor och företag.

Då detaljplanen för Täckerråker 1:10 möjliggör bebyggelse med utgångspunkt i de äldres behov och skapar förutsättningar för fler gång- och cykelvägar i området bedöms planen vara i linje med utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan. De åtgärder som inryms i planförslaget bedöms vara i linje med riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen i Haninge med en blandad bebyggelse och förtätning i kollektivtrafiknära lägen.



## Översiktsplan 2030 – med utblick mot 2050

Enligt kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekad som *gles stadsbygd* vad gäller framtida markanvändning. Gles stadsbygd innebär att den ska förbli glesare än den medeltäta eller den täta – men det är fortfarande stadsbygd och inte landsbygd.<sup>3</sup> Planområdet är beläget inom förtätningssonen för Vega som innefattar en radie om 1200 meter från den nya pendeltågsstationen. Fastigheten Täckerråker 1:10 ligger därmed i ett kollektivtrafikhögt läge, med cirka 800 meters gångväg till den nya stationen. I översiktsplanen står vidare beskrivet att när Vega växer fram prioriteras gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik framför biltrafiken. De nya trafiklösningarna ger människor möjlighet att resa smidigt och tryggt oavsett färdmedel. Kombinationen av väg och järnväg syftar till att binda samman regionens trafiksystem samtidigt som den avlastar trafikflödet.



**Figur 3.** Förtätningsszon för Vega, planområdet är markerat i rött. Karta från Översiktsplan 2030, s. 24.

<sup>3</sup> Översiktsplan 2030 med utblick mot 2050, antagen 2016-11-07 (s. 21).

Planområdet ligger även i nära anslutning till det utpekade utvecklingsområdet i Kolartorp där det finns möjlighet till förtätning och permanentboende. I Hermanstorp och Kolartorp planläggs fritidshusområdena för att det ska bli möjligt att förtäta dem med bostäder, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt förbättra vägstandarden. Områdenas karaktär ska behållas trots förtätningen.

När Vega byggs ut ges förutsättningar för en levande stadsdel genom tydliga och promenadvänliga torg- och gaturum, sammanhängande bebyggelse längs gatorna och ett gatuliv som i centrum berikas av verksamheter och service. Förutom bostäder får Vega även ny service, nya verksamheter och ett nytt kommundelscentrum. Boendemiljön anpassas efter den nya tidens behov.

En del av visionen i översiktsplanen är att Haninge ska erbjuda attraktiva och hållbara boenden där invånarna kan skapa sig det boende som stämmer överens med deras behov. Detta möjliggörs genom att kommunen planerar för blandade och tillgängliga boenden och upplåtelseformer.<sup>4</sup> Planeringen ska syfta till att möjliggöra för boenden som är anpassade för samtliga åldersgrupper. Genom att skapa förutsättningar för flerbostadshus anpassat för en äldre målgrupp inom ett villaområde som idag bebos av många barnfamiljer, skapas blandade upplåtelseformer anpassade för flera åldersgrupper med olika behov.<sup>5</sup> Detta ger en variation i området och öppnar upp för möten mellan kommunens alla medborgare.

Planavdelningen bedömer att planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området regleras i dagsläget av gällande detaljplan (D146). Detaljplanen vann laga kraft 2002-09-18 och genomförandetiden gick ut 2013-09-18.

Enligt gällande plankarta regleras platsen som parhusbebyggelse i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Sammanlagt kan 12 stycken parhus uppföras inom fastigheten. Då flerbostadshus inte ryms inom regleringarna i gällande plankarta tas en ny detaljplan fram för området.



Figur 4. Utdrag ur plankartan, detaljplan D146.

### Kommunala hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - både ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”.<sup>6</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 hållbar utveckling i dokumentet *Mål och budget*.<sup>7</sup> De mål som berör stadsbyggandet är följande:

<sup>4</sup> Översiktsplan 2030 med utblick mot 2050, antagen 2016-11-07 (s. 16-17).

<sup>5</sup> Hitta.se. Sökord: Vardövägen.

<sup>6</sup> Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten 1987).

<sup>7</sup> *Mål och budget 2018-2019*, fastställd 2017-06-12.



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

Kommunfullmäktige har antagit en Vattenplan (2012-10-15), Klimat- och energistrategi (2014-02-10) och Naturvårdsplan (2016-04-18) som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande målen som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021, enligt EU:s ramdirektiv för vatten. För flertalet vattenförekomster, och däribland Drevviken, har tidsfristen förlängts och nu fastställts till 2027.<sup>8</sup>
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

## RIKSINTRESSEN

Det finns inga områden av riksintresse inom planområdet.

---

<sup>8</sup> Vatteninformationssystem Sverige (VISS) <https://viss.lansstyrelsen.se>

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Fastigheten Täckeråker 1:10 ligger i Vega, i den nordvästra delen av Haninge kommun. Vega växte fram på 1940-talet när fritidshus byggdes i området. Sedan dess har området utvecklats med fler permanentboenden och Vega är i nuläget i full gång med att utvecklas till en egen stadsdel.



*Figur 5. Ortofoto över Täckeråker 1:10 med ungefärlig plangräns markerad i rött.*

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet har ett kollektivnära läge intill lokalgatan Vardövägen då det är endast cirka 800 meter gångväg till den nya pendeltågsstationen i Vega. Planområdet avgränsas av Vardövägen, Brusewitz Väg och Ishavsvägen samt grannfastigheterna Täckeråker 1:183 och 1:66 som är bebyggda med friliggande villor. Planområdets totala areal är cirka 6 300 kvadratmeter.

Bebyggelsen kring planområdet består främst av enbostadshus i upp till två våningar samt viss grupphusbebyggelse och en skola.



*Figur 6. Karta över omkringliggande gator med ungefärlig plangräns markerad i rött.*

## KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar. Om en fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt kulturmiljölagen.



## NATUR OCH LANDSKAPSBILD



*Figur 7. Foto över del av planområdet från Vardövägen.*

Planområdet utgörs idag av ett mindre skogsparti med blandskog. Marken bildar en liten sänka i förhållande till omkringliggande vägar. Äldre tall, gran och björk finns inom planområdet. Det finns även gott om död ved (både stående och fallna träd) inom planområdet. Träden bidrar med temperaturreglerande effekter, ger ett visst vindskydd och reglerar dagvatten. Inom fastigheten finns inga inventerade särskilda naturvärden enligt Naturkatalogen.

Det finns tre naturreservat i områdets närhet där det närmaste är det mindre reservatet Kolartorp strax söder om planområdet. Söder om Kolartorp ligger naturreservatet Rudan och västerut finns det större reservatet Lännaskogen beläget i Huddinge kommun. Exploateringen av planområdet bedöms inte innebära någon negativ påverkan på dessa områden.

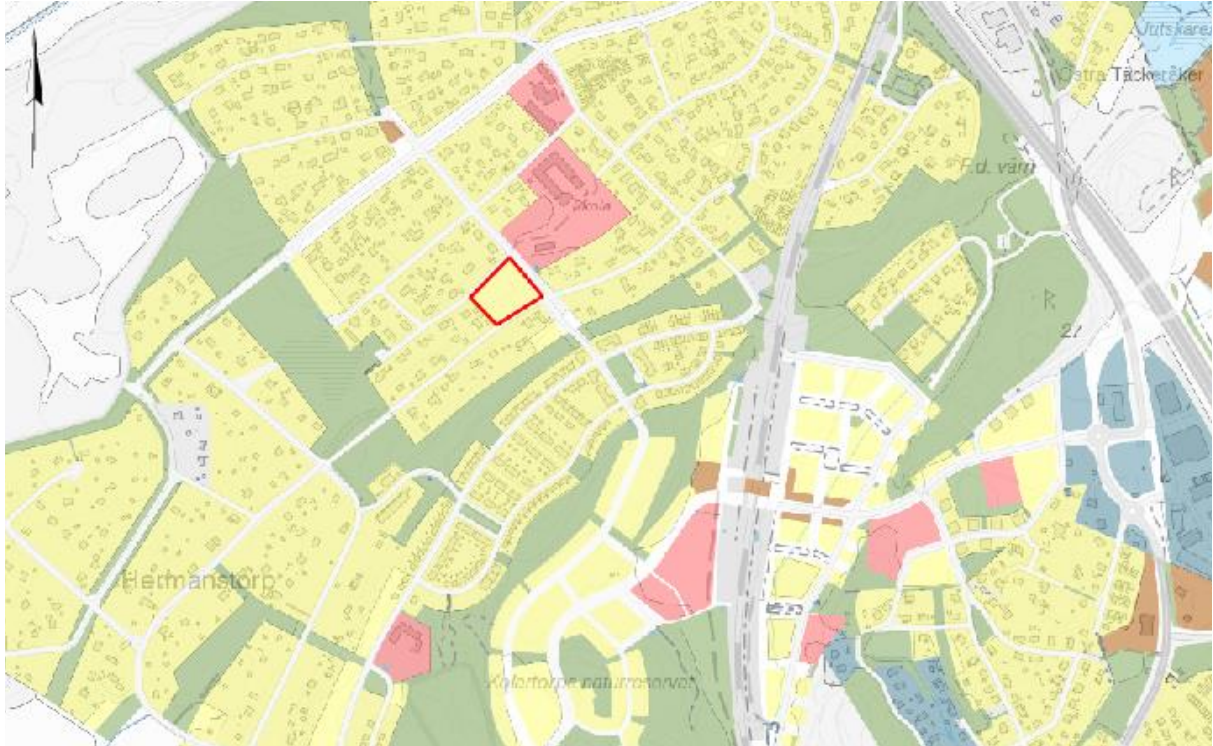


*Figur 8. Foto taget inom planområdet.*



## REKREATION

Planområdet utgör idag en mindre ostörd zon, även om den inte är planlagd som en sådan. Det finns gott om upptrampade stigar inom planområdet vilket tyder på att skogsdungen har vissa rekreativvärden som strövområde eller utrymme för spontan lek. Det finns flera större skogspartier i närområdet som har högre värden som ostörda zoner. Söder och väster om planområdet finns två större skogspartier, reglerade som *naturmark* i gällande planer. Tillgång till grönområden är därmed relativt god i området (se figur 9).



*Figur 9. Karta över detaljplanerad naturmark i närhet till planområdet (gröna fält).*

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I anslutning till planområdet, på andra sidan Vardövägen, ligger grundskolan Måsöskolan (förskola-årskurs 6). Det närmast samlade serviceutbudet finns i dagsläget vid Port 73 med dagligvaruhandel, butiker och restauranger på ett avstånd om cirka 2 km. Handen centrum ligger cirka 3,5 km söder om planområdet, med dagligvaruhandel, vårdcentral och service. Serviceutbud i form av olika typer av stormarknader finns även i Länna i Huddinge kommun, cirka 3 kilometer norr om planområdet. Närmast öster om planområdet växer Haninges nya stadsdel Vega fram, med goda möjligheter till ytterligare service och handel. Närmast stationen planeras även för tätare bostadsbebyggelse.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

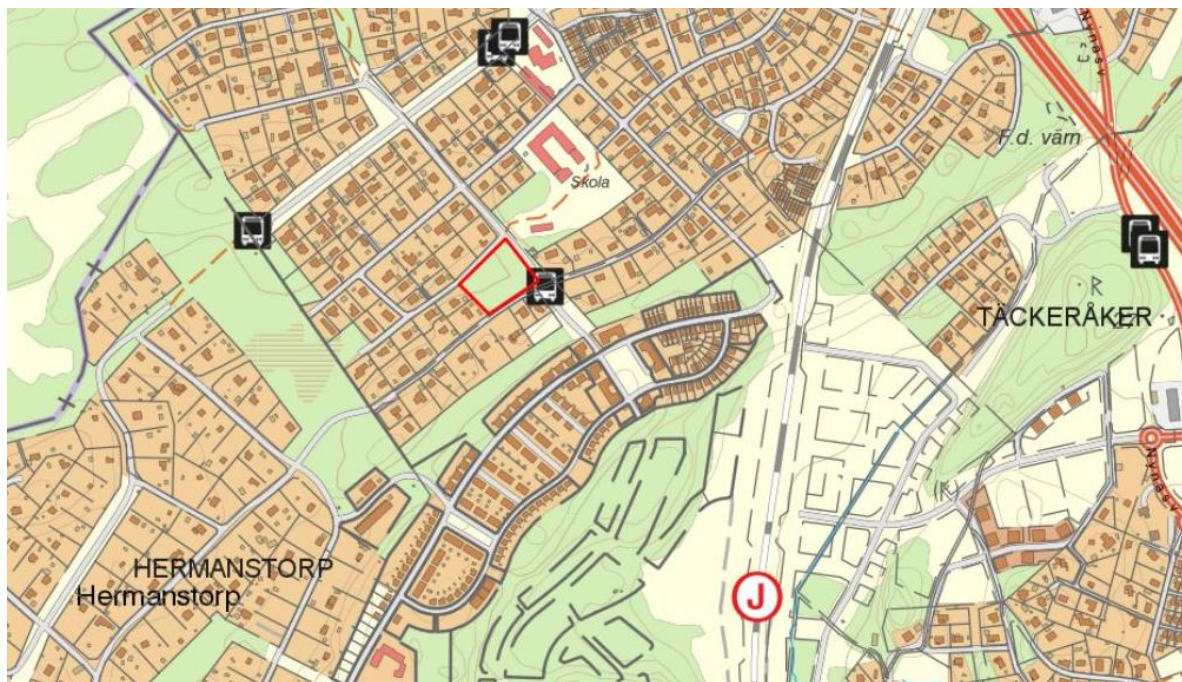
Planområdet saknar idag separat gångbana då det varken finns längs Ishavsvägen, Vardövägen eller Brusewitz väg. Detta gör att det i dagsläget finns vissa brister i trafiksäkerheten för fotgängare. Då det bland annat är ett flertal barn som ska korsa Vardövägen från Ishavsvägen och Brusewitz väg för att ta sig till Måsöskolan behöver trafiksäkerheten för fotgängare ses över i området.



## Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar i närheten av planområdet. Dessa går mot bland annat Gullmarsplan, Jordbro, Skogås, Farsta C, Haninge C (Handen) samt Port 73. Närmaste busshållplats finns i dagsläget i direkt anslutning till planområdet längs Vardövägen, där en preliminär busslinje trafikerar sträckan Vega-Tungelsta (linje 835). Det finns även en ytterligare busshållplats på Nordenskiölds väg, cirka 450 meter från planområdet.

Cirka 500 meter öster om planområdet pågår utbyggnaden av den nya pendeltågsstationen som är ett viktigt nav i den nya stadsdelen Vega. I samband med invigningen av stationen under 2019 kommer den preliminära busslinjen på Vardövägen att ledas om. Närheten till kollektivtrafik gör planområdet lämpligt för bostäder.



**Figur 10.** Karta över närliggande kollektivtrafik. Ny pendeltågsstation anläggs i kartans mitt. Planområdet markerat i rött.

## Vägförbindelser och trafikflöden

Hastighetsbegränsning för samtliga vägar som planområdet omges av är 30 km/h. Vardövägen är huvudstråket förbi planområdet som ansluter till Nordenskiölds väg i nordväst, som sedan ansluter till Nynäsvägen och väg 73 via trafikplats Länna. Vardövägen kommer i framtiden även att ansluta till Vega allé i öster, vilken är den väg som då kommer att ansluta planområdet till bland annat Vega pendeltågstation och väg 73 vid trafikplats Vega samt kommunens övriga centrala delar.

Vardövägen har ett mindre flöde av trafik med cirka 1800 fordon per dygn, beräknat på genomsnittet över ett år. Längs Ishavsvägen och Brusewitz väg är trafikflödet lägre med cirka 300 fordon per dygn.<sup>9</sup> Ett visst ökat trafikflöde väntas längs med Vardövägen och Brusewitz väg i samband med att pendeltågsstationen i Vega tas i bruk, då de vägar som leder dit öppnas. Även genomförandet av omvandlingsplanen för Hermanstorp kan resultera i ett ökat trafikflöde eftersom vägens kvalitet förbättras och binds samman med övrigt vägnät. Det förväntas däremot inte påverka bullervärdena i området i någon större utsträckning.

<sup>9</sup> Mätningar utförda av Nitroconsult AB, 2018-07-06.

## Parkering

I dagsläget finns ingen parkering inom planområdet. Norr om Vardövägen finns ett fåtal parkeringar inom mark tillhörande Måsöskolans verksamhet.

## Social miljö

Området utgörs idag till störst del av villabebyggelse. Majoriteten av de boende i området är sambos med barn.<sup>10</sup> Medelåldern är 35 år och medelinkomsten i området är högre än den är för Haninge i stort. Den vanligaste upplåtelseformen är äganderätt och vanligaste bebyggelseform är småhus. Det finns ett par enstaka hyresrätter i området och i dagsläget inga flerbostadshus.<sup>11</sup>

## Tillgänglighet

Inom planområdet är marken plan med endast 1 meter i höjdskillnad från den lägsta och högsta punkten. Gatorna runt planområdet har olika höjder där det råder höjdskillnader om 2 meter mellan Ishavsvägen och Bruswitz väg. Detta gör att planområdet bildar en sänka. Det saknas gångbanor runt planområdet.

## Trygghet

Trygghet uppfattas ofta på olika sätt av olika individer och vid olika tid på dygnet.<sup>12</sup> Planområdet utgör i dagsläget en skogsdunge med relativt tät blandskog med eftersatt underhåll där ett flertal träd har fallit. Planområdet är idag inte försett med belysning. Träden är tätt placerade vilket begränsar sikten och möjligheten att få en överblick av platsen.

## Barnperspektiv

I dagsläget finns vissa brister i trafiksäkerheten vid Vardövägen, och särskilt när det gäller att korsa Vardövägen från Bruswitz väg. Detta eftersom det saknas gångbana längs Vardövägen och närmaste övergångsställe ligger vid Ishavsvägen. Det kan tänkas att barn som bor i området kring Bruswitz väg i dagsläget använder skogsdungen som en säker passage för att komma till övergångsstället vid ishavsvägen över Vardövägen. Då Måsöskolan ligger centralt i området finns goda förutsättningar för barn att bo och verka i området. Skolan blir även en naturlig mötesplats för många barn. Det är därför viktigt att se till att det är tryggt och säkert även för barn att röra sig i området. Då barn ofta tar sig omkring till fots eller med cykel blir detta viktiga utgångspunkter.

Under vårterminen 2018 påbörjades projektet *Säkra skolvägar* för Måsöskolan där en kartläggning över hur elever tar sig till och från skolan tas fram. Åtgärder som är baserade på kartläggningen kommer senare att vidtas för att uppnå projektets mål om säkrare skolvägar i Haninge.<sup>13</sup> I samband med planläggningen av Täckerråker 1:10 har åtgärder arbetats in i detaljplaneförslaget för att förbättra möjligheten att röra sig till fots och med cykel i området, se avsnittet "Förändringar - planförslag".

---

<sup>10</sup> Hitta.se 2018. sökord: Vardövägen.

<sup>11</sup> Statistik från Statistiska centralbyrån 2017, nyckelkodsområde 140300 och 140401, Vega.

<sup>12</sup> Fysiska förutsättningar såsom eftersatt underhåll av en plats, brist på ljus och siktlinjer har visat sig kunna ha påverkan på uppfattningen av trygghet. Se t.ex. skriften *Att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv*, Boverket 2010.

<sup>13</sup> Haninge kommun 2018, *Säkra skolvägar*.

# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Buller

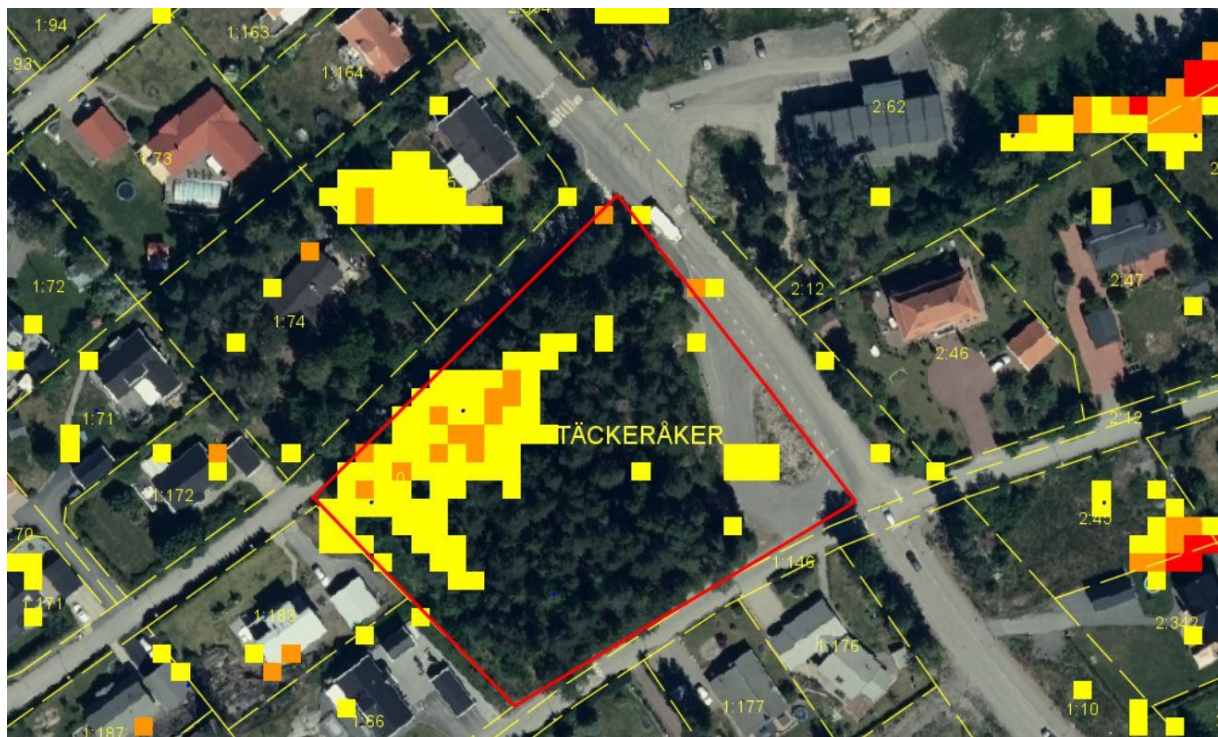
Planområdet bedöms ha god luftkvalitet. Visst buller orsakas av trafik längs med Vardövägen, Ishavsvägen och Brusewitz väg men bedöms vara inom gällande riktvärden i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Vid fasad mot Vardövägen, som är den mest trafikerade vägen, råder bullervärden om 50-59 dBA, 2 meter över mark.<sup>14</sup>

## Radon

Planområdet ligger inte inom utpekade högriskområde för markradon men förhöjda halter kan ändå förekomma lokalt och mer detaljerade undersökningar kan därför behöva göras vid nybyggnation. I anslutning till bygglov och tekniskt samråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

## Översvännings- och skredrisk

Planområdet ligger något lägre än omgivande mark och bildar en liten sänka. Detta eftersom omkringliggande vägar och kvartersmark har höjts något när bebyggelsen i Vega byggts fram. Mellan Ishavsvägen och Brusewitz väg råder höjdskillnader om cirka 2,0 meter och vid den nordvästra delen av fastigheten mot Ishavsvägen finns en liten sänka. Kommunens skyfallsanalys tyder på att det därmed råder viss översvänningsrisk i fastighetens nordvästra hörn mot Ishavsvägen (se figur 11 nedan).



**Figur 11.** Skyfallsanalys utförd av DHI structor 2014, planområdesgräns markerad i rött.

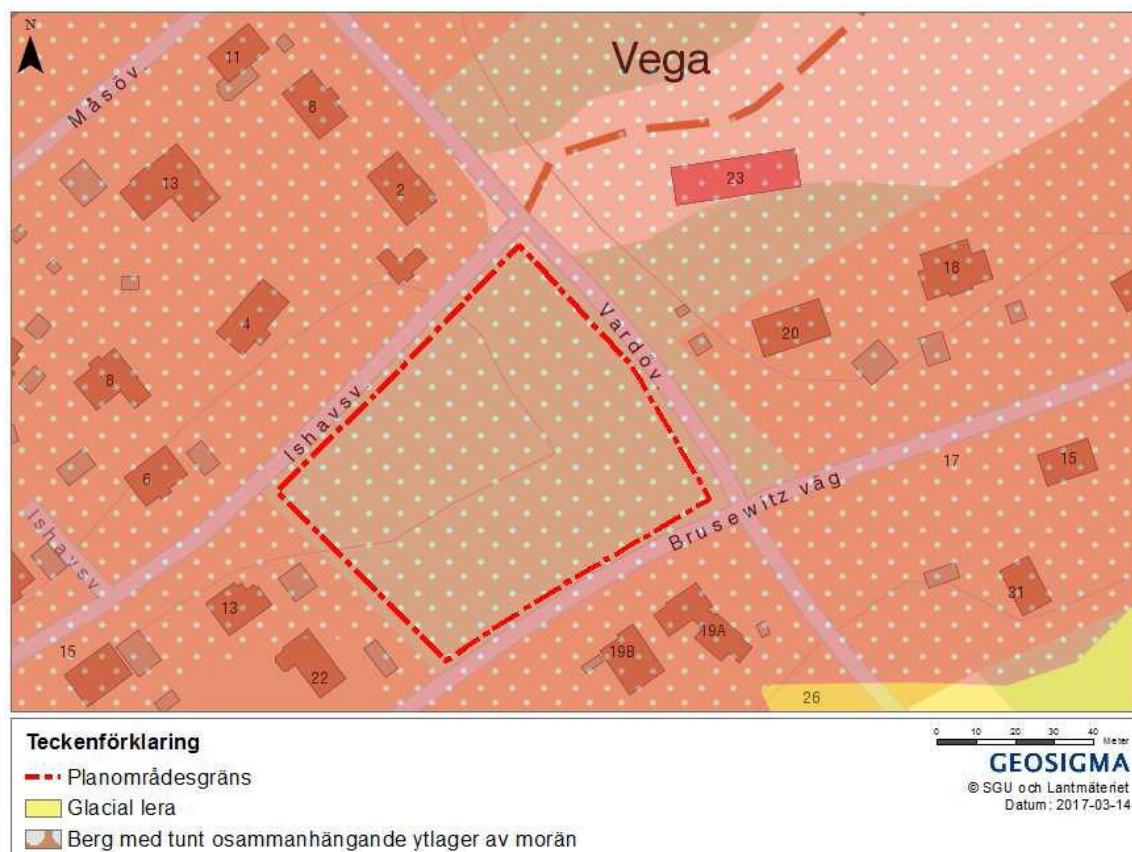
<sup>14</sup> Enligt mätning av Nitroconsult AB, 2018-07-06.



# MARKFÖRHÅLLANDEN

## Geotekniska förhållanden och grundvatten

En markteknisk utredning och en dagvattenutredning har genomförts i samband med planarbetet, och bifogas planhandlingarna. Utredningarna visar att planområdet består av urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Jordarterna i området består i huvudsak av osorterad morän med relativt stor andel silt med en grundvattennivå på cirka 1,5 meter under markytan. Närmaste grundvattenförekomst är Handens grundvattenförekomst.



Figur 12. Geologiska förutsättningar, information från SGU och Lantmäteriet, sammanställd av Geosigma, 2017.

Den marktekniska utredningen visar på att det översta jordlagret består av organiskt material med en mäktighet på cirka 0,2 – 0,3 meter under markytan. Underliggande lager, där sådana förekommer består av sandig, siltig torrskorpelera. Djup till berg varierar från 0,0 meter till cirka 3,0 meter från markytan. Vid borrhningen blev jorden successivt blötare med djupet och vid cirka 1,5 meter nås grundvattnet. Närmast berggrunden förekommer ett skikt med blockig morän som även återfinns i områdets norra del. Ingen skredrisk bedöms föreligga inom planområdet men hänsyn måste tas till omkringliggande mark vid schaktarbeten.<sup>15</sup>

## Dagvatten och avrinning

Dagvattenutredningen som har tagits fram för området inkluderar bland annat flödesberäkningar, föroreningsberäkningar och översyn av påverkan på recipienten (miljökvalitetsnorm) samt åtgärdsförslag.<sup>16</sup> Dagvatten från planområdet avrinner till recipienten Drevviken som är en känslig recipient påverkad av bland annat övergödning. Enligt den senaste bedömningen har Drevviken

<sup>15</sup> Geoveta 2018-09-26, Markteknisk utredningsrapport Täckeråker 1:19, Vega.

<sup>16</sup> Geosigma 2018-10-04. Dagvattenutredning för Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun



otillfredsställande ekologisk status. Vattenkvaliteten uppnår inte heller god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), Perfluoroktansulfonat (PFOS) och tributyltenn.

Drevviken har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) som ska uppfyllas senast år 2027 och inkluderar både ”god ekologisk status” och ”god kemisk status”. Dagvattenfrågan är därför viktig i vattendrag kopplade till Drevviken för att minska belastningen. Detta innebär att ingen försämring av vattenkvaliteten får ske, tvärtom så måste vattenkvaliteten förbättras.<sup>17</sup> Träden inom planområdet underlättar i dagsläget för avvattning och rening av dagvatten i området.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Planområdet är omringat av kommunala ledningar och det finns redan vissa anslutningspunkter för kommunalt vatten, dagvatten och spillvatten i närhet till planområdet. Längs Ishavsvägen och Brusewitz väg finns kommunala ledningar för vatten, spillavlopp och dagvatten. Det går även en dagvattenledning i sydväst på fastigheten som sammanbinder dagvattenledningarna i Ishavsvägen och Brusewitz väg.

### Dagvatten

När det gäller reglering av dagvattenhantering handlar det främst om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartermark och allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna vatten och avloppsanläggningar.<sup>18</sup>

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga inom fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till en recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Därför ska hårdgjorda ytor begränsas.



*Figur 13. Foto på dagvattenledning som går under Vardövägen mot planområdet och föreslagen bebyggelse.*

Det finns i dagsläget kommunala dagvattenledningar runt om planområdet längs Ishavsvägen och Brusewitz väg samt en ledning som går tvärs över fastigheten som sammanbinder dessa. Det bedöms finnas god kapacitet i ledningarna och förutsättningarna för att ta hand om dagvatten lokalt är därför goda, förutsatt att åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen efterföljs.<sup>19</sup> Det går även en dagvattenledning under Vardövägen som leder dagvatten rakt mot fastigheten vilket inte är lämpligt när fastigheten ska bebyggas. Denna kommer därför att behöva dras om under genomförandet av planen och istället förbindas med dagvattenledningarna i Ishavsvägen.

### Markavvattningsföretag

Enligt information från Länsstyrelsen i Stockholms län, åtkomlig på Länsstyrelsens WebbGIS finns flera aktiva markavvattningsföretag i närheten, se *Figur 13*.

<sup>17</sup> Vatteninformationssystem Sverige, (VISS) <https://viss.lansstyrelsen.se>

<sup>18</sup> Boverket (2018) <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/planbestammelser-om-dagvatten/>

<sup>19</sup> Geosigma 2018-10-04. *Dagvattenutredning för Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

<b>Namn</b>	<b>ID på LSt WebbGIS</b>
<i>Ej namngivet, Drevvikens södra spets</i>	
Östra och västra Täckeråker	AB_2_0520
Klena Hermanstorp	AB_2_1647, AB_2_0863
Hermastorp, Kolartorp och Klena	AB_2_1647, AB_2_0863
<i>Ej namngivet, nära kolartorp, Hermanstorp</i>	AB_2_1647, AB_2_0863

**Figur 14.** Förteckning över markavvattningsföretag i planområdets omgivning, sammanställd av Geosigma 2017.

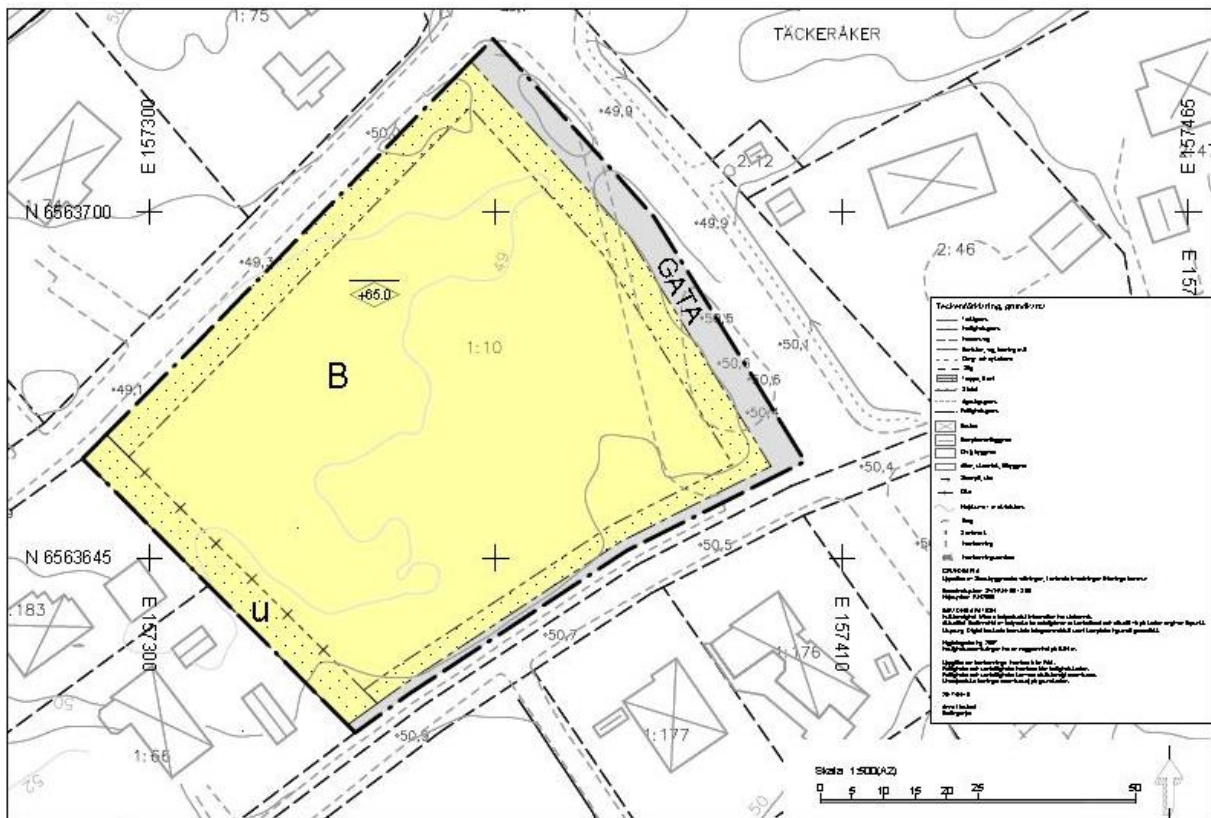
# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med flerbostadshus på platsen och en utveckling av gång- och cykelstråket längs Vardövägen.

## KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom Täckeraкер 1:10 planläggs för bostäder (B). Planförslaget reglerar inte tillåten hustyp utan skapar förutsättningar för t.ex. flerbostadshus, parhus, radhus och villor.



Figur 15. Detaljplan för del av Täckeraкер 1:10, plankarta.

## Ny bebyggelse - kvartersmark

Den föreslagna byggnadsvolymen i samband med detaljplaneprojektet består av ett kvarter med fyra huskroppar som binds samman av en inglasad innergård. Byggnaden ska bestå av maximalt tre våningar för att inte avvika alltför mycket från befintlig bebyggelse vilket regleras genom att högsta nockhöjd har satts till +65,0 meter över angivet nollplan. Det motsvarar en byggnad med en höjd om cirka 14,5 meter från entréplan till nockhöjd. Den reella höjden beror på vilken höjd marken får men nockhöjden får inte överstiga +65,0 meter över det angivna nollplanet.

En bestämmelse har fastställts i plankartan om att ”byggnader ska utformas med stor hänsyn till markens naturliga terräng”. Detta innebär att marken inte får höjas mer än nödvändigt för att bebyggelsen ska kunna tillkomma. Byggnader ska anpassas till marken och inte tvärtom vilket innebär att byggnaden sannolikt kommer att ta ut höjdskillnader på fastigheten med byggnadens

sockel. Eftersom marken på fastigheten bildar en liten sänka och omkringliggande gator har höjdskillnader om 2,0 meter behöver marken höjas något för att komma i nivå med Vardövägen som har en plushöjd mellan +49,9 och +50,1 meter över angivet nollplan. Marken bör däremot inte höjas mer än nödvändigt för att undvika att fastigheten hamnar högre än närliggande fastigheter. Marken ska även höjdsättas så att det lutar mot parkeringen på Vardövägen så att denna kan översvämmas med extremregn, enligt åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen.<sup>20</sup>

För att undvika översvämningsrisk vid extrema regn har en lägsta nivå för färdigt golv för entréplan fastställts i plankartan "Färdig golvnivå för entréplan ska vara minst +50,4 meter över angivet nollplan". +50,4 meter har angetts eftersom Vardövägens höjd är 49,9 där entrén planeras och en marginal på 0,5 meter bedöms vara en lämplig marginal. Denna bestämmelse syftar till att undvika den översvämningsrisk som råder i hörnet mot Ishavsvägen och regleras så att byggnadens entré inte hamnar under gatunivå.



**Figur 16.** Illustration av situationsplan som visar möjlig placering av ett flerbostadshus, och parkeringsplatser (Liljevall arkitekter på uppdrag av Bovieran AB, 2018-09-19).

Största tillåtna exploatering är fastställd till 2500 kvm byggnadsarea, vilket innebär den area som byggnaden upptar på marken. Eventuellt garage i källarvåning ska rymmas inom angiven största byggnadsarea för att inte orsaka mer hårdgjord mark under bjälklag vilket skulle göra marken mindre genomsläpplig.

<sup>20</sup> Geosigma 2018-10-04. Dagvattenutredning Täckeraåker 1:10, Vega, Haninge kommun.



Balkonger får anordnas utöver angiven högsta byggnadsarea vilket också säkerställts i en bestämmelse på plankartan. Kvartersmarken har även försetts med prickmark i planens förgårdslinje med bestämmelsen ”Marken får inte förses med byggnad”. Detta för att skapa ett bebyggelsefritt utrymme mellan den tillkommande bebyggelsen och den allmänna platsmarken som planläggs som GATA. Anledningen till detta är dels ur gestaltningssynpunkt då det skapar luft mellan byggnader och ger en övergång mellan offentliga och privata ytor, men även för att spara utrymme för eventuella diken eller andra tekniska anordningar som kan behöva anordnas inom kvartersmark. Prickmark i förgårdslinje används även för att undvika att byggnadens fasad hamnar för nära gångbanor vilket kan skymma sikten och därigenom ha negativ effekt på trafiksäkerheten.

### In- och utfart

Planbestämmelsen om att in- och utfarter endast får anordnas mot Vardövägen syftar till att begränsa antalet in- och utfarter i området. Att in- och utfart anläggs mot Vardövägen bedöms av kommunens trafikavdelning vara det mest lämpliga alternativet för att undvika biltrafik på Ishavsvägen och Brusewitz väg där bland annat många barn promenerar till och från skolan.

### Parkering

Parkeringsnormen, alltså minsta andel parkeringar för ny bebyggelse i området, är 0,7 parkeringsplatser per lägenhet, inklusive besöksparkering. All parkering sker inom planområdet på kvartersmark.

Enligt förslaget från Bovieran AB sker parkering delvis i parkeringshus under byggnaden (ca 44 st). Detaljplanen möjliggör även för markparkering på fastigheten i viss mån (ca 22 st utanför byggnadens entré), så länge bestämmelsen om maximal andel hårdgjord yta uppfylls. För att begränsa antalet markparkeringar har en planbestämmelse om att maximalt 20 parkeringsplatser får anordnas på mark.

Planförslaget inrymmer därmed ett relativt stort antal parkeringsplatser vilket förväntas resultera i en liten ökning av flöden till och från fastigheten med bil. Parkering ska i första hand ske i parkeringshus under byggnaden för att på så sätt lämna rum för grönska på fastigheten och GC-stråk längs Vardövägen. Ett fåtal markparkeringar är möjliga att anlägga på kvartersmark men dessa begränsas av bestämmelsen om ett angivet högsta antal av markparkeringar. För att uppnå p-normen för cirka 57 lägenheter, som är Bovieran AB:s förslag, krävs därmed att parkering ordnas i källarvåning under byggnaden.



**Figur 17.** Förslag för planerade hus. Husen byggs med lägenheter i tre plan och källare med garage. Sektion ifrån Vardövägen av Liljewall 2018-08-30.

### Avfall

Återvinningsrum föreslås i byggnadens entréplan. Utrymme för angöring för sopbil möjliggörs på kvartersmark från Vardövägen (se figur 18 nedan). Soprum bör placeras i entréplan på den nya bebyggelsen för att underlätta sophanteringen.



**Figur 18.** Åtgöring på kvartersmark för åtkomst till soprum/ återvinningsrum.

## GESTALTNING – KVARTERSMARK

Gestaltning är en viktig del i att få den nya bebyggelsen att harmoniera med befintlig struktur. Den föreslagna bebyggelsen avviker från den befintliga bebyggelsen i omfång och höjd och det är därför viktigt att i bygglovsprövningen se till de kvalitéer som behöver finnas. Den nya exploateringen kommer att avvika från befintlig villastruktur. Den nya byggnaden har potential att skapa en övergång mellan den högre byggnaden Måsöskolan och flerbostadshusen som nu byggs längs Barents väg.

Entrén till byggnaden från Vardövägen ska vara tydlig och tilltalande. Detta görs förslagsvis genom att in- och utfart anläggs i linje med själva entrén, se *figur 16*. Byggnaden får inte bli en borg som stänger ute all insyn från resten av området. Det är därför eftersträvänsvärt att glasfasader tillkommer mellan huskropparna för att dela upp fasaderna i olika enheter.

En riktlinje för utformning är att eventuella balkonger bör utföras med glaspartier för att de ska harmoniera med Bovieran AB:s övriga växthusliknande gestaltungsförslag med glastak och glaspartier. Balkongernas utformning regleras även av en bestämmelse om att "Balkonger får skjuta ut max 1,5 meter från fasad". Denna bestämmelse syftar till att få en kontinuitet i balkongernas utformning och storlek.

### Komplementbyggnader

Eventuella komplementbyggnader måste rymmas inom den totala högsta byggnadsarean, som är angiven i plankartan om 2500 kvm. Byggs flerbostadshus på fastigheten, vilket är det gällande förslaget, ingår inte Attefallshus eller Friggebod eftersom dessa byggnader endast är komplement till enbostadshus och tvåbostadshus.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Stockholms stad, 2018. <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Bygglovsbefriade-atgarder-Attefallsregler/>

## Tillgänglighet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. För att följa gällande lagstiftning och kommunens riktlinjer för tillgänglighet utformas bostäder och offentliga lokaler så att de redan från början kan användas av personer med funktionsnedsättning. God tillgänglighet skapas även mellan bostäders entréer och målpunkter i omgivningen genom t.ex. ett sammankopplat gatu- och vägnät. Planförslaget bidrar till detta genom att inkludera gång- och cykelbana längs Vardövägen eftersom det då blir lättare att ta sig runt till fots i området.

Närmaste service kommer i framtiden att finnas i Vega i anslutning till pendeltågsstationen. Port 73 och Haninge centrum blir närmaste handelsplatser och kan nås med hjälp av kollektivtrafikförbindelser.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

All kvartersmark inom planområdet föreslås att regleras till en egen fastighet med en fastighetsarea om cirka 5850 kvm. Resterande area av planområdet planläggs som GATA för att ingå i det befintliga vägområdet och planläggs därmed som *Allmän platsmark*.

## ALLMÄN PLATS

Nedan redogörs för planbestämmelser och utformning av den mark som planläggs som *allmän plats* i planen. Den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark i form av GATA är endast vägområdet vid Vardövägen och Brusewitz väg (se Plankartan eller *figur 15*).

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt: I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister. Nedan beskrivs hur planförslaget bidrar till att uppfylla det målet.

### Gång- och cykelnät

Ett nytt gång- och cykelstråk med en bredd om 5,0 meter anläggs vid Vardövägen för att underlätta för fotgängare och cyklister i området. Längs Brusewitz väg regleras en del som GATA för att i framtiden ge möjlighet till att anlägga en gångbana. Dessa åtgärder förväntas bidra till ett mer sammankopplat gångbanenät i området som underlättar för fotgängare.

Övergångsställen ska även anläggas över in- och utfarter till fastigheten så att det är möjligt för fotgängare att röra sig längs Vardövägen på ett trafiksäkert sätt. Längs Brusewitz väg lämnas en remsa mark med bredd om 2,8 meter för att möjliggöra en framtida utbyggnad av en ytterligare gångbana.

## BULLER

Den nya bebyggelsen kommer innebära en liten ökning av trafikrörelser som till viss del kan påverka nuvarande trafikbullersituation. En bestämmelse om att ”lägenheter ska vara genomgående” har fastställts för att det ska finnas möjlighet till att ordna sovrum mot tyst sida. Då alla lägenheter i byggnaden får en tyst sida mot den inglasade vinterträdgården bedöms buller inte utgöra något problem. Planförslaget förväntas inte heller resultera i någon väsentlig ökning av bullervärdena i området.



## TR YGGHET OCH SÄKERHET

Trafikmiljön blir säkrare med en gångbana längs Vardövägen då bilister och fotgängare inte längre behöver samsas om vägområdet. I planförslaget lämnas även rum för en framtida gångbana längs Brusewitz väg som bidrar till att separera gång och biltrafik vilket gör trafikmiljön mer säker. Med bebyggelsen förväntas området bli mer befolkat och förses med belysning vilket kan göra att platsen uppfattas som tryggare särskilt under kvälls- och nattetid. Planbestämmelsen om att ”lägenheter ska vara genomgående” förbättrar även möjligheterna att utrymma lokalerna vid exempelvis brand.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Kvantitativa data och tydliga riktlinjer kan inte fås från den marktekniska undersökningen, utförd av Geoveta, 2018-09-26, men entreprenaden bör planeras och utföras enligt följande rekommendationer och förslag i åtanke.

### Byggteknik och grundläggning

Vid schaktarbete inför byggnation ska hänsyn tas till markens beskaffenhet avseende på material, mäktighet och grundvattennivåer. Geoveta bedömer att det inte finns något hinder för en schakt som avser underjordiskt garage på platsen. Det är viktigt att spont, schaktvägg och sprängarbeten beräknas utifrån risken för sättningar och skred i omkringliggande områden då tryckskillnaden som uppstår när material tas bort, och grundvattennivån sänks, kan medföra stabilitetsförändringar. Anledningen till att dessa faktorer ska tas i beaktning är det observerade grundvattnet i kombination med en heterogen jordart. Som exempel bör man se till risken att omkringliggande vägbanor, infarter och dylikt tappar bärförmåga om material tas bort vilket till exempel kan leda till sättningar, gropar och att vattenledningar utsätts för sned belastning och springer läck.

### Grundvatten

Geoveta har i den marktekniska utredningen undersökt vid vilket djup man stöter på grundvatten. Cirka 1,5 meter ner i marken är jorden mättad. Mer detaljerade mätningar behöver göras av grundvattennivån senare i processen. Geoveta rekommenderar att det inventeras om det finns grundvattenrör i närheten, och om det saknas rekommenderas att det installeras. Detta möjliggör en noggrann mätning av grundvattennivåer som kan ligga till grund för planering av arbetet.

Tillstånd för vattenverksamhet kan behöva ansökas om, då grundvatten behöver ledas bort under genomförandet. Geoveta kan efter undersökningen göra bedömningen att vattnet som påträffats i marken troligtvis kommer från avrinning, att nuvarande fastighet fungerar som en infiltrationslösning för dagvattenhantering. Om kommande byggnation avser att hårdgöra ytorna kommer vattenmängden i marken sannolikt att minska med tiden. Se vidare angående dagvatten.

22

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvattenhantering

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska följas och enligt den ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Kommunen har en riktlinje om att de första 20 millimetrarna av ett regn ska fördröjas och renas. Dagvatten ska därmed avledas till

---

<sup>22</sup> Geoveta 2018-09-26. *Markteknisk utredning för Täckeråker 1:10, Vega.*

infiltrationsytor motsvarande minst 6 % av den reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark respektive allmän plats. Procentsatsen har räknats fram genom att utgå från hur mycket yta som krävs för att fördröja 20 millimeter regn.

Geosigma har tagit fram en dagvattenutredning med syftet att undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet inför exploateringen och har då utgått från Haninge kommuns riktlinje som nämndes ovan. Notera att beräkningarna i dagvattenutredning utgår från en större andel markparkeringar än i gällande förslag då förslaget har reviderats med färre markparkeringar under planarbetet, från 45 P-platser till 20 P-platser.

I dagvattenutredningen ingår bland annat att presentera hur förändringen i markanvändning påverkar dagvattensituationen inom planområdet till följd av exploateringen och hur dagvattenflödena kan omhändertas lokalt inom planområdet (LOD). Exploateringen sker på mark som idag är obebyggd, dock är den sedan tidigare planlagd för exploatering, av något lägre grad än aktuell planläggning vilket medför ökad andel hårdgjord yta. Exploateringen av planområdet innebär därmed ökade dagvattenflöden jämfört med de befintliga förhållandena.<sup>23</sup>

En bestämmelse om att endast 65 % av fastighetsarean får hårdgöras har fastställts i plankartan för att säkerställa att det lämnas en andel genomsläpplig mark inom kvartersmarken. Beräkningar har gjorts så att Bovierans AB:s förslag ryms inom 65 % av den tilltänkta nya fastigheten, se uträkning nedan. Planbestämmelsens syfte är att begränsa att inte mer mark än detta förslag hårdgörs, dels för att kunna ordna dagvattenhantering genom att fördröja dagvatten inom fastigheten, men också för att möjliggöra för grönska. Denna beräkning utgår från att området som planläggs som kvartersmark utgör cirka 5850 kvm. Förslaget som visas i *Figur 15* med Bovierans förslag utgör ca 3635 kvm av vilket innebär att förslaget upptar 62 % av kvartersmarken/ fastighetsarean, inklusive parkeringsytor. Högsta andel hårdgjord yta har satts till 65 % av fastighetsarean för att ge en marginal under genomförandet.

### **Uträkning**

Hela planområdet utgör ca 6300 kvm.

Kvartersmark: ca 5850 kvm

Hårdgjord yta i Bovieran AB:s förslag: ca 3635 kvm

Högsta tillåtna byggnadsarea: 2500 kvm

Ramp till parkeringshus: 130 kvm

Markparkering (22 platser) 920 kvm

Hårdgjord entré: 85 kvm

Total hårdgjord yta enligt Bovieran AB:s förslag: 3635 kvm

$5850 \text{ kvm} - 3635 \text{ kvm} = 2215 \text{ kvm}$  (som ej hårdgörs)

$2215/5850 = 0,38 = 38 \%$  av kvartersmark som inte hårdgörs.

(Beräkningar utefter förslaget i *Figur 16* på s. 21, som upptar 62 % av kvartersmarken).

Planbestämmelserna om att ”endast 65% av fastighetsarean får hårdgöras och att ”takvatten ska fördröjas inom fastigheten på kvartersmark” syftar till att möjliggöra LOD på fastigheten och minska påverkan dagvatten kan ha på fastigheter nedströms vid extrema regn. Bovieran AB:s avsikt är att takvatten dels ska ledas till växtbäddar och fördröjas där, men även till magasin där det senare används för bevattning av vinterträdgården.

---

<sup>23</sup> Geosigma 2018-10-04. *Dagvattenutredning Täckerråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

Växtbäddar är planteringar som anläggs i bebyggda områden med syfte att vara både estetiskt tilltalande och en effektiv lösning för dagvattenhantering. De byggs upp av olika lager av material med olika egenskaper för att rena och fördröja dagvatten. De kan vara både upphöjda och nedsänkta. För detta lösningsförslag måste växtbäddarna vid parkeringen vara nedsänkta. De växtbäddar som ska ta emot takvatten kan göras antingen upphöjda eller nedsänkta, se *Figur 20*.<sup>24</sup>



**Figur 19.** Illustration av hur en växtbädd kan byggas upp som upphöjd (till vänster) eller nedsänkt (till höger) (Illustration Asa Wellander och foto från City of Maplewood).

Med föreslagna dagvattenlösningar kommer dagvattnet att både fördröjas och renas så att exploateringen inte medför någon betydande ökad belastning på varken recipienten Drevviken eller det kommunala dagvattennätet. För att fördröja och rena dagvatten föreslås följande åtgärder:

De föreslagna dagvattenlösningarna för planområdet inkluderar att:

1. Allt vatten från parkeringen leds till nedsänkta växtbäddar. Den totala ytan växtbäddar som behövs för att omhänderta dagvattnet från parkeringen är 70 m<sup>2</sup>. Oljeavskiljare ska installeras för att rena vattnet från parkeringen.
2. En del av takvattnet (35 %) leds via utkastare och rännor ut till växtbäddar vars area behöver vara 53 m<sup>2</sup>. En stor del av takvattnet (65 %) föreslås ledas till en vattentank (60 m<sup>3</sup>) där det fördröjs och sparas för bevattning. Från tanken anläggs ett breddutlopp som ansluts till dagvattennätet. Exploateringsområdet höjdsätts så att det lutar mot parkeringen så att denna kan nyttjas som översvämningssyta vid extrema flöden. Gångvägarna höjdsätts så att avrinning sker mot angränsande gräsmattor. Fyllnadsmassor som används vid anläggandet av trädgården bör vara luftiga för att underlätta transport av vatten ner i marken.<sup>25</sup> Detta regleras i planen genom bestämmelsen om att minst 123 m<sup>2</sup> ska förses med växtbäddar för dagvattenhantering.<sup>26</sup>

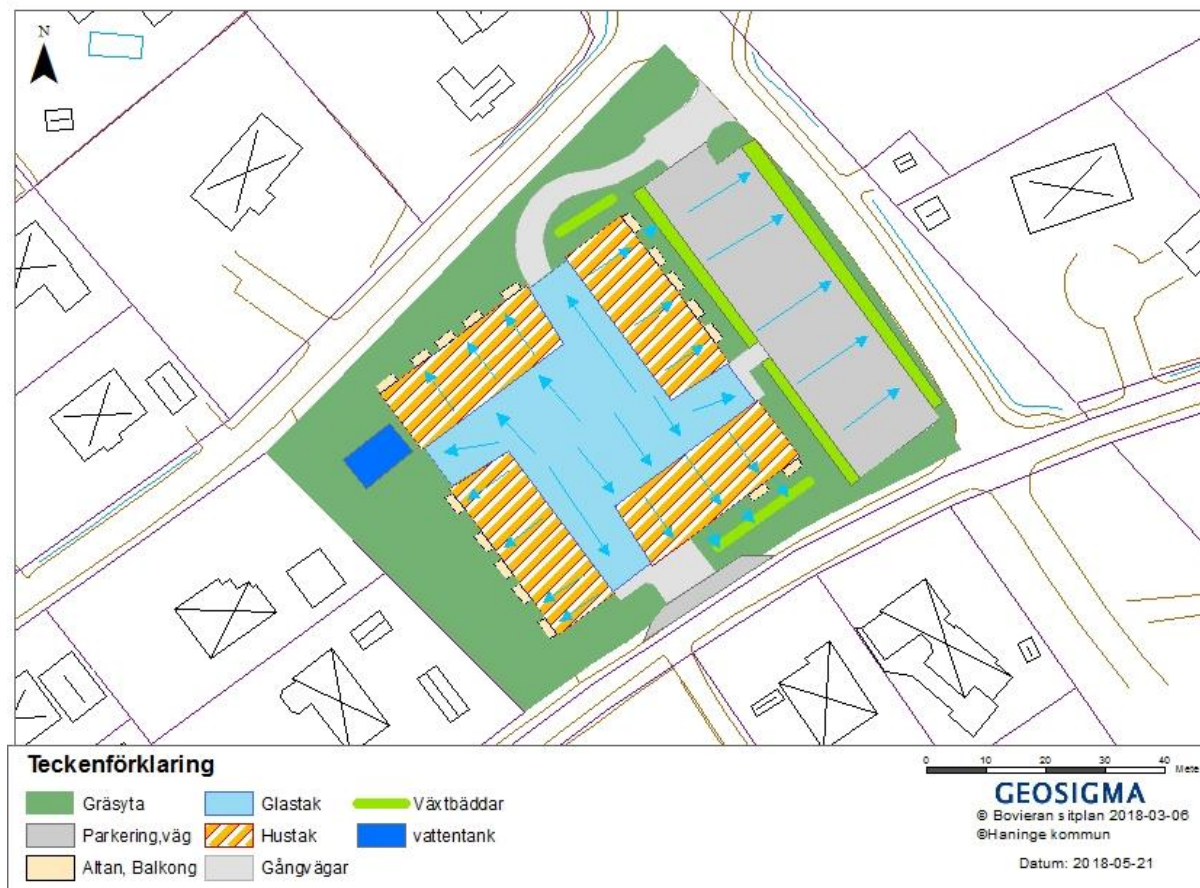
<sup>24</sup> Geosigma 2018-10-04, *Dagvattenutredning Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

<sup>25</sup> Geosigma, 2018-10-04, *Dagvattenutredning Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

<sup>26</sup> 53 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> = 123



Beräkningarna indikerar att en mindre ökning av föroreningsbelastningen kan komma att ske för några ämnen (kväve, fosfor, nickel, krom, PAH och bens(a)pyren), Osäkerheterna för dessa beräkningar är stora och de beräknade ökningarna är mycket små. Den eventuella ökningen bedöms vara så liten att den inte kommer att påverka recipientens status negativt.<sup>27</sup>



**Figur 20.** Illustration av beräknade dagvattenflöden, Geosigma 2018.

Då planområdet är omringat av kommunala dagvattenledningar finns god möjlighet till anslutning. För att exploateringen inte ska leda till ökad belastning på dagvattenledningarna krävs att en fördröjningstank med en volym om 60 kubikmeter anordnas inom kvartersmarken. Detta regleras i plankartan genom bestämmelsen om att ”takvatten ska fördröjas på fastigheten”. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra omhändertagande av de stora mängder dagvatten som kan genereras vid extrema regn då hela innergården förväntas inglasas och därmed hårdgöras.

Ett regn med en återkomsttid på 100 år innebär en ökning av flöden med 64 % jämfört med flödena för ett 20-årsregn. Det innebär att de föreslagna dagvattenlösningarna kommer att översvämmas vid ett regn med återkomsttid på hundra år. För att hus inte ska skadas och översvämmas är det därför viktigt att ge dagvattnet sekundära transportvägar och avsätta ytor som tillåts översvämmas. Genom att se till att fyllnadsmassor som används under växtbäddar, gräsmattor och parkering är genomsläppliga kan ytterligare magasineringmöjligheter för vatten skapas och risken för översvämning minskar. Ny bebyggelse höjdsätts så att den inte riskerar att översvämmas.<sup>28</sup> Detta regleras i plankartan med bestämmelsen ”marken ska höjdsättas så att erforderlig

<sup>27</sup> Geosigma, 2018-10-04, *Dagvattenutredning Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

<sup>28</sup> Geosigma, 2018-10-04, *Dagvattenutredning Täckeråker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

dagvattenhantering går att ordna”, och är en förutsättning för att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska kunna uppfyllas på fastigheten.

Dagvattenledningen som går längs Ishavsvägen rinner ner till ett kärr och därifrån tar vattnet sig så småningom till Dammräsk, Jutskåran och Drevviken. Från den andra ledningen på Brusewitz väg leds vattnet i ledningssystem direkt till Jutskåran och Drevviken. Planeringen av dagvattenlösningar kommer att göras så att avrinningen och föroreningsbelastningen ifrån området inte ska öka, i enlighet med åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen. Förutsatt att åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen efterföljs bedöms inga markavvattningsföretag påverkas av den planerade exploateringen.<sup>29</sup>

## Ledningsnät

Planområdet är omringat av kommunala ledningar och det finns anslutningspunkter för kommunalt vatten, dagvatten och spillvatten i närhet till planområdet på Ishavsvägen. Vattenmagasinet kommer däremot inte att räcka till för den större exploatering som nu föreslås och måste därför bytas ut till en större servis på exploitörens bekostnad.

Den dagvattenledning som går under Vardövägen och leder dagvatten mot föreslagna bebyggelse. Ledningen kommer att behöva dras om under genomförandet av planen och istället förbindas med dagvattenledningarna i Ishavsvägen. Detta bekostas av exploitören och samordnas med ledningsägaren Haninge kommun.

---

<sup>29</sup> Geosigma 2018-10-04. *Dagvattenutredning Täckeråker 1:10, Vega Haninge kommun.*

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## 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 standardförfarande. Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför 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.

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, landskapsbild och rekreation

Planförslaget medger bebyggelse på obebyggd skogsmark. Marken är dock redan planlagd för parhusbebyggelse och är därmed inte tänkt att lämnas orörd. I jämförelse med gällande detaljplans exploateringsgrad innebär planläggningen en utökning av ianspråktagen mark, med större avverkning av träd som följd, och att en större del av marken hårdgörs. Avverkning av äldre träd samt bortförande av död ved påverkar områdets naturvärden negativt. Träden som behöver avverkas har idag även positiva temperaturreglerande effekter, samt bidrar med ekosystemtjänster. Det är rekommenderat att bevara träd för att skydda dessa värden. En naturvärdesinventering bedöms dock inte vara nödvändig för att kunna säkerställa detta.

Påverkan bedöms som marginell eftersom planområdet redan är planlagt och det är litet till ytan. Då planområdet idag är obebyggt har det vissa värden för närboende i egenskap av ostört skogsområde för fotgängare, hundägare och barn. Skogsdungen är däremot snårig och på sina ställen svår att ta sig igenom på grund av alla fallna träd och rekreativvärde av skogsdungen bedöms därmed inte vara särskilt högt. Boende i området hänvisas till närliggande grönområden där det finns bättre möjligheter till lek och friluftsliv.

### Kollektivtrafik och service

Cirka 400 meter från planområdet avgår buss 835 med halvtimmetrafik mot Handen och port 73. Viss service planeras inom ramen för detaljplanerna runt Vega pendeltågsstation. Att pendeltågsstationen Vega öppnar under 2019 förväntas öka incitamenten för att resa med kollektivtrafik i området. Området kommer fortsättningsvis att trafikeras av ett flertal busslinjer. De bussförbindelser som finns i området kommer att vara kvar, men närmaste busshållplatsen på Vardövägen (linje 835) kommer att flyttas i samband med genomförande av detaljplanen och när förlängningen av Vardövägen genomförs mot pendeltågsstationen.

Då det rör sig om ett seniorboende förväntas de boende ha mindre möjlighet att gå eller cykla för att ta sig till service. Turtätheten på busstrafiken är relativt låg, vilket gör att den inte förväntas att helt ersätta bilresor. Det ökande antalet trafikrörelser kan ge marginell negativ påverkan på luftkvalitet samt buller. Då alla lägenheter i byggnaden får en tyst sida mot den inglasade vinterträdgården bedöms buller inte utgöra något problem.



Den nya bebyggelsen har potential att förbättra gatumiljön då nya gångbanor anläggs. När platsen blir befolkad av nya boende finns en potential till en ökad upplevd trygghet i gatumiljön. Förlusten av rekreativvärde som skogspartiet har idag bedöms kunna ersättas av de större orörda skogspartier som finns i närområdet. Förtätningen sker med en högre exploateringsgrad än den närmaste omgivningen vilket innebär en mer effektiv markanvändning än den som planen medger idag. Att tillföra nya bostäder ger även ett bättre underlag för kollektivtrafiken vilket eventuellt skulle kunna inverka på turtätheten i busstrafiken.

## Stadsbild

En större variation av boendetyper möjliggörs i och med den nya planläggningen, och markanvändningen blir effektivare i jämförelse med gällande plan. Förslaget innebär en förtätning av befintlig kvartersstruktur och kompletterar befintlig bebyggelse längs Vardövägen. Den tillkommande bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden i och med att den avviker med sitt våningsantal (3 våningar) och bidrar med en ny boendetyper. På så vis kommer den ha potential att utgöra ett nytt landmärke i stadsväven samt bidra till en bättre övergång mellan flerbostadshusen längs Barents väg och Måsöskolan, men det finns även risk för negativa effekter såsom skuggning av närliggande fastigheter. Det är därför viktigt att våningsantal och byggnadshöjd samt utformning anpassas till den omgivande miljön.

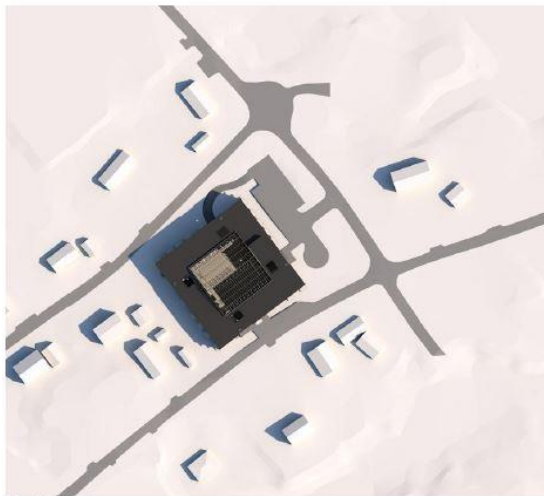
Höjdsättning och val av våningsantal ska ske så att skuggning av befintliga villaträdgårdar runtomkring undviks. Träden på fastigheten bidrar i dagsläget till viss skuggning. Då byggnaden höjdsätts med en nockhöjd om max +65,0 meter över angivet nollplan bedöms byggnaden endast bidra till en marginell ökad skuggning av närliggande fastigheter. Detta synliggörs i solstudien som tagits fram för bebyggelsen (se nedan).

Ett flerbostadshus i en annars relativt homogen stadsmiljö med villabebyggelse skapar en större variation i bebyggelsestrukturen. Då bostäderna riktar sig mot en äldre målgrupp bidrar även planförslaget till att skapa förutsättningar för att bo i området under livets alla skeden vilket ger möjlighet att skapa en större social blandning i området. För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreativområden. Det aktuella planförslaget bedöms bidra till en mer varierad stad och planområdet ligger även i nära anslutning till ett flertal grönområden med rekreativomöjligheter.

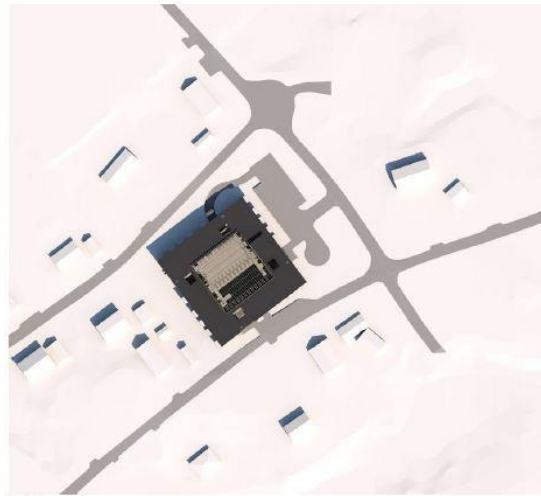
## Solstudie

En mindre omfattande solstudie, *Solstudie Täckerråker 1:10*, har utförts för fastigheten och bifogas planhandlingarna. Syftet var att säkerställa att Bovierans 3-våningsbyggnad inte kommer att skugga befintlig bostadsbebyggelse omkring planområdet. Därmed placerades byggnaden enligt förslaget i sydvästlig riktning på fastigheten och solstudien utfördes utifrån det förslaget. Denna placering ger en förhållandevis liten skuggbildning på omkringliggande hus inom planområdet, under årets alla månader. Då det inom planområdet idag står höga träd finns i dagsläget en skuggbildning för

några av de fastigheter som gränsar till planområdet.



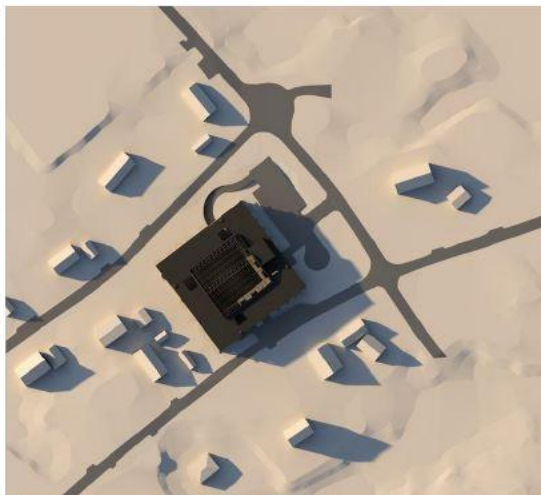
Kl. 08.00



Kl. 10.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00

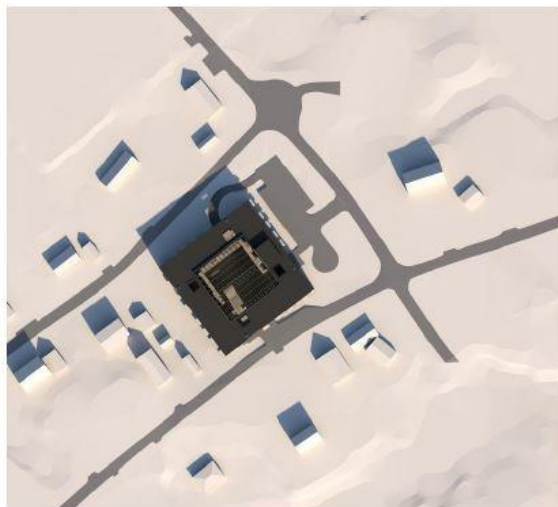


Kl. 20.00



Kl. 22.00

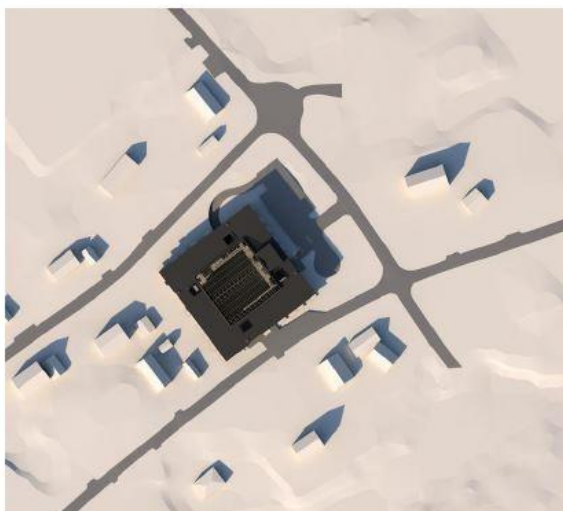
**Figur 21.** Solstudie Sommarsolståndet kl: 08:00-22:00, , framtagna av Liljewalls arkitekter på uppdrag av Bovieran AB 2018-04-09.



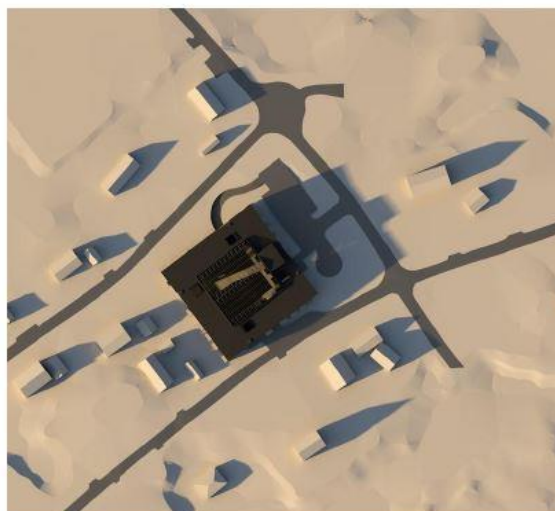
Kl. 10.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

**Figur 22.** Solstudie för Vår/Höstdagjämning kl 10:00-16:00, framtagen av Liljewalls arkitekter på uppdrag av Bovieran AB 2018-04-09.<sup>30</sup>

Eftersom exakt placering av byggnader inte regleras i planen finns ett mått av osäkerhet i solstudien.

## Dagvatten

Planområdet består av urberg med ett tunt moränlager och har därmed relativt låg infiltrationsförmåga när träden avverkas, vilket innebär att det är av stor vikt att åtgärder vidtas för rening och fördröjning av dagvatten genererat inom planområdet. Behovet av parkeringsplatser blir större i förhållande till gällande plan vilket kan ge en viss negativ påverkan på fördröjning samt infiltration av dagvatten. Dagvattnet riskerar även att vara något mer förorenat, vilket skulle kunna innebära en påverkan på recipienten Drevviken om åtgärder inte vidtas. I dagvattenutredningen redogörs för hur dagvattnet kan renas och fördröjas inom den egna fastigheten. Påverkan minimeras vid utförande av åtgärderna föreslagna i dagvattenutredningen av Geosigma, 2018-10-04.

<sup>30</sup> Se komplett Solstudie för Täckeråker 1:10 för samtliga årstider.



Planområdet föreslås enligt dagvattenutredningen att förses med bland annat ett större makadam-magasin för att infiltrera dagvatten. En del av vattnet kan även användas för bevattning av vinterträdgården inne i kvarteret. De föreslagna dagvattenlösningarna är dimensionerade för att klara ett 20-årsregn. Ett regn med en återkomsttid på 100 år innebär en ökning av flöden med 64 % jämfört med flödena för ett 20-årsregn. Det innebär att de föreslagna dagvattenlösningarna kommer att översvämmas vid ett regn med återkomsttid på hundra år. För att hus inte ska skadas och översvämmas är det därför viktigt att ge dagvattnet sekundära transportvägar och avsätta ytor som tillåts översvämmas. Höjdsättning av färdigt golv regleras i plan för att undvika översvämning. Fyllnadsmassor som används vid anläggandet av trädgården bör vara luftiga för att underlätta transport av vatten ner i marken. Träd i anslutning till vägar och parkeringar kan vara en bra resurs för upptagande av dagvatten under vegetationsperioden både genom infiltration i marken ner till rotsystemet, samt fördröjning i lövverket. Enligt dagvattenutredningen påverkas markavvattningsföretagen inte av planläggningen. Med åtgärder vidtagna bedöms ingen översvämningsrisk föreligga.

### Miljö kvalitetsnormer

Dagvattenutredningen indikerar att en mindre ökning av föroreningsbelastningen kan komma att ske för några ämnen (kväve, fosfor, nickel, krom, PAH och bens(a)pyren). De beräknade ökningarna är mycket små. Den årliga föroreningsbelastningen (kg/år) på recipienten ökar lite med föreslagen dagvattenhantering för flera studerade ämnen. Det bedöms dock inte vara rimligt att kräva ytterligare åtgärder enligt dagvattenutredningen. Åtgärderna är väl tilltagna och i stort sett allt vatten tas omhand med gröna, öppna dagvattenlösningar och reningseffekten är god.<sup>31</sup>

Dagvattenpolicyn betonar vikten av gröna lösningar och med den föreslagna dagvattenhanteringen blir en mycket stor andel vatten tillgänglig för växter. Den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms därför vara tillräcklig för att inte påverka recipienten negativt, speciellt eftersom vattnet från parkeringen också ska renas extra med oljeavskiljare vars effekt inte är medräknad. Den eventuella ökningen bedöms vara så liten att den inte kommer att påverka recipientens status negativt. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att ge negativ påverkan på Drevviken förutsatt att åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen efterföljs. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen.

### Grundvatten

Grundvattenförekomsten bedöms inte beröras av planläggningen då den största delen av ytvattnet från planområdet avrinner i en annan riktning. Den marktekniska utredningen konstaterar att schaktarbete inför byggnation ska ta hänsyn till markens beskaffenhet i avseende på material, mäktighet och grundvattennivåer. Då garage under marknivå planeras kan grundvattennivåerna påverkas. Detta ska beaktas vid fortsatt planering. Den marktekniska utredningen rekommenderar att grundvattennivåer mäts mer noggrant. Enligt dagvattenutredningen påverkas markavvattningsföretagen inte av planläggningen.

### Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen har potential att förbättra gatumiljön då nya gångbanor anläggs och bidrar till säkrare skolvägar. En konsekvens av planarbetet är att det även resulterar i ett ökat trafikflöde på grund av fler boende med bil i området. Det är även möjligt att skogsdungen tidigare använts för lek. Inga lekplatser planeras i förslaget om ett seniorboende på platsen.

---

<sup>31</sup> Geosigma 2018-10-04. *Dagvattenutredning Täckeraåker 1:10, Vega, Haninge kommun.*

Skogspartier upplevs av vissa som mörka och otrygga medan andra uppfattar dem som lugna och ostörda miljöer. Ökad eller minskad trygghet är därför svår att mäta i detta fall. När platsen blir befolkad av nya boende finns potential till en ökad upplevd trygghet i gatumiljön och tryggheten i trafikmiljön förbättras av den nya bebyggelsen med förbättrade gång- och cykel vägar.

## MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

De negativa konsekvenserna av minskad kapacitet för fördröjning och rening av dagvatten bedöms kunna hanteras med hjälp av planåtgärder för dagvattenhantering. De temperatur- och dagvattenreglerande ekosystemtjänster som träden bidrar med kommer minska med föreslagen exploatering. En marginell ökning av antalet trafikrörelser kommer ske till följd av den nya bebyggelsen. Denna bedöms dock vara acceptabel och kunna hanteras med avseende på buller etc. Ett ökat befolkningsunderlag ger samtidigt bättre förutsättningar för en väl fungerande kollektivtrafik. Sammantaget bedöms planen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Enligt PBL 2010:900 ska detaljplanens fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet redovisas. Planområdet utgör en del av fastigheten Täckeråker 1:10.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Exploatören övertar den aktuella delen av fastigheten Täckeråker 1:10 eftersom denna planläggs som kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. En ny fastighetsbildning möjliggörs därmed av planen för att fastighetsindelningen ska överensstämma med hur marken hävdas. Nybildning av fastighet kan ske först efter att marköverföring skett mellan tomtägarföreningen och enskild fastighet.

Vägområdet längs Bruswitz väg och Vardövägen fortsätter att ägas av Haninge kommun eftersom det planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Åtgärderna genomförs när detaljplanen vunnit laga kraft genom att kommunen ansöker om förrättning hos det kommunala Lantmäteriet medan exploatören bekostar åtgärderna.

### Ledningsrätter, servitut och u-områden

Enligt 6:e kapitlet PBL ger kommunen möjlighet att skaffa åtkomst till den mark som behövs för att lösa bland annat dagvattenhanteringen.

På fastigheten finns idag underjordiska allmännyttiga ledningar. Den marken föreslås i planförslaget att planläggas som kvartersmark. Det behöver därmed i avtal säkerställas att ledningsägaren (kommunen) har tillgång till dessa ledningar. Ledningsägaren sluter antingen avtal med fastighetsägaren eller upprättar servitut eller ledningsrätt genom ansökan till Lantmäteriet. Även diken kan komma att behöva anläggas inom kvartersmark, på de bebyggelsefria ytorna längs gatorna.

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt för den allmänna dagvattenledning som går över fastigheten mellan Ishavsvägen och Bruswitz väg (u-området). Detta för att säkra tillgång till ledningen när marken planläggs som kvartersmark.

## **In- och utfarter**

Ny in- och utfart föreslås att ansluta mot Vardövägen. Det är kommunen som är huvudman för Vardövägen och exploatören ska därför ansöka om ny anslutning till kommunal väg hos kommunens trafikavdelning. In- och utfarten ska vara i linje med huvudentrén till byggnaden för att skapa en inbjudande entré och gärna förses med grönska.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

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

### Tidplan

Plansamråd: 2018 kvartal 4

Granskning: 2019 kvartal 2

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 2019 kvartal 4

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och att planen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och startar när planen vunnit laga kraft.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploatörerna ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken. Ansvar för framtida drift och underhåll av byggnader, gator och andra anläggningar inom kvartersmarken beror på fastighetsindelning och upplåtelseform.

### Ansvarsfördelning allmän platsmark

#### *Huvudmannaskap för allmän platsmark*

Haninge kommun ansvarar för framtida underhåll och drift för allmän platsmark, det som ligger inom GATA i planen. Finansieringen av gång- och cykelväg kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal mellan Haninge kommun och den blivande exploatören.

#### *Huvudmannaskap för vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen inom verksamhetsområdet, samt utbyggnad där så behövs. Exploatören betalar anläggningsavgift för anslutning.

### Ansvarsfördelning kvartersmark

#### *Huvudmannaskap för kvartersmark.*

Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark och för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar såsom till exempel parkeringsgarage inom kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisade förbindelsepunkter. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el- och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

#### *Ledningar – el fjärrvärme och tele*

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för



sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägare är ansvarig 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 byggherren, men flytten utförs av ledningsägaren.

#### *Upplåtelseform*

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av upplåtelseform som bostadskvarteren kommer att innehålla. Den upplåtelseform som i första hand bedöms bli aktuell är bostadsrätt. Valet av upplåtelseform påverkar den framtida fastighetsbildningen och rättighetsupplåtelser.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Angöring till planområdet sker i bestämt läge från utsatt del i nordost vid Vardövägen då endast en in- och utfart tillåts i planen och denna ska anläggas mot Vardövägen. Parkering för bostäderna anordnas inom kvartersmarken. Utbyggnad och framtida drift av markparkering och parkeringshus ansvarar exploatören för. Behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder i närområdet kommer även att undersökas.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp men är ännu inte anslutet. Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Exploatörerna står för servisledningarna och nya serviser, nya anslutningar, och tillhörande kostnader.

### Dagvatten

Huvudmannen för dagvattenhanteringen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark.

Fortsatta utredningar och projekteringen av allmänna anläggningar på Vardövägen kommer att visa vilka åtgärder som behöver vidtas

### Övrigt

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2004:15) ska följas.

## AVTAL

Det finns idag en markreservation mellan de nuvarande fastighetsägarna och Bovieran för Bovieran AB:s räkning som gäller t.o.m. 2019-12-31. Innan detaljplanen antas kommer ett marköverlåtelseavtal att tecknas mellan kommunen och blivande exploatör, som reglerar bl.a. genomförandet av detaljplanen.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning såsom avstyckning, fastighetsreglering med mera, bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Haninge Kommun.

### Fastighetsbildning

Exploatören bekostar fastighetsbildningen som sker genom en eller flera lantmäteriförrättningar efter det att planen vunnit laga kraft. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen men förslaget är att fastighetsstrukturen ändras så att kvartersmarken bildar en egen fastighet på 5850 kvm. Exploatören ansöker om och bekostar övriga lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, exklusive ledningsrätter. Fastighetsbildning, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Ledningshavare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

Ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatörerna. Resterande andel av planområdet förblir i kommunens ägo och planläggs som GATA. Kommunen om ledningsrätt för underjordisk dagvattenledning.

### Gemensamhetsanläggningar

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

### Tillträde

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

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kostnader för marköverlåtelse, marköverföringar, åtaganden med mera regleras i marköverlåtelseavtalet mellan exploatören och fastighetsägaren. Andra kostnadsposter som kan komma att bli aktuella efter planens genomförande är exempelvis, drift och underhåll av gator, gemensamma ytor, snöröjning etc.

Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp är anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Exploatören svarar för alla exploateringskostnader inom respektive kvarter.

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elsa Stener	Planarkitekt
Oscar Olsson	Planarkitekt
Josefin Rhedin	Planarkitekt
Ida Engström	Miljöplanerare
Ula Aboudi	Exploateringsingenjör
Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör
Henrik Höglund	Bitr. Bygglovschef
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt
Maria Rundqvist	VA-ingenjör
Shahriar Vatanijalal	Dagvatteningenjör
Regina Lindberg	Trafikingenjör
Kai Nurmi	Vägmästare