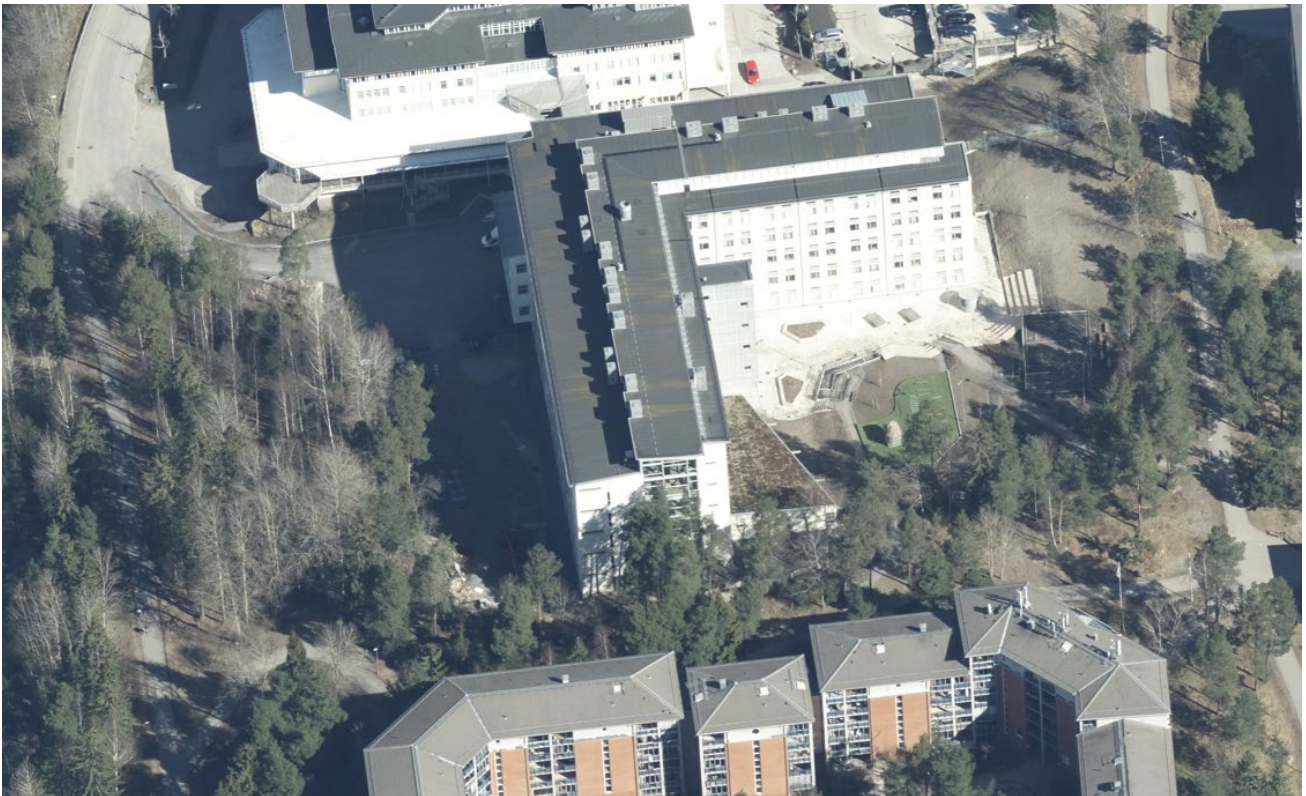


Detaljplan för Riksäpplet etapp 1, Söderbymalm 3:482 samt del av
Söderbymalm 3:481

Handen

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

2024-11-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
SAMMANFATTNING	2
1. Detaljplanens syfte	3
2. Beskrivning av detaljplanen.....	3
3. Motiv till detaljplanens regleringar	12
4. Planeringsförutsättningar	15
5. Genomförandefrågor.....	27
6. Konsekvenser	30
7. Planeringsunderlag.....	36

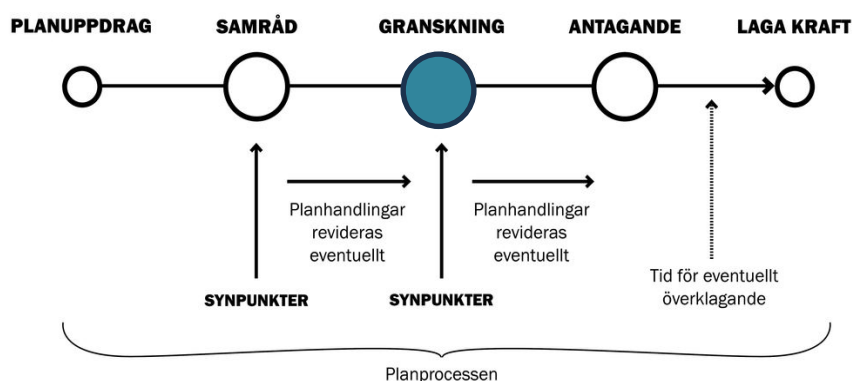
SAMMANFATTNING

Inom de aktuella privatägda fastigheterna finns idag byggnaden Riksäpplet 2 där kontorsverksamhet samt högstadieskola bedrivs. Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning av byggnaden Riksäpplet 2 med tillägget skolverksamhet samt möjliggöra byggnad för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten Söderbymalm 3:482. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSEN

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

Illustrationen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se/plan).



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning av byggnaden Riksäppet 2 med tillägget skoländamål samt möjliggöra byggrätt för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten Söderbymalm 3:482. Särskild vikt läggs på den nytillkomna byggnadens utformning och gestaltning som behöver ta hänsyn till angränsande bebyggelse i tidstypiskt postmodern stil för att ta vara på närmiljöns arkitektoniska karaktär.

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

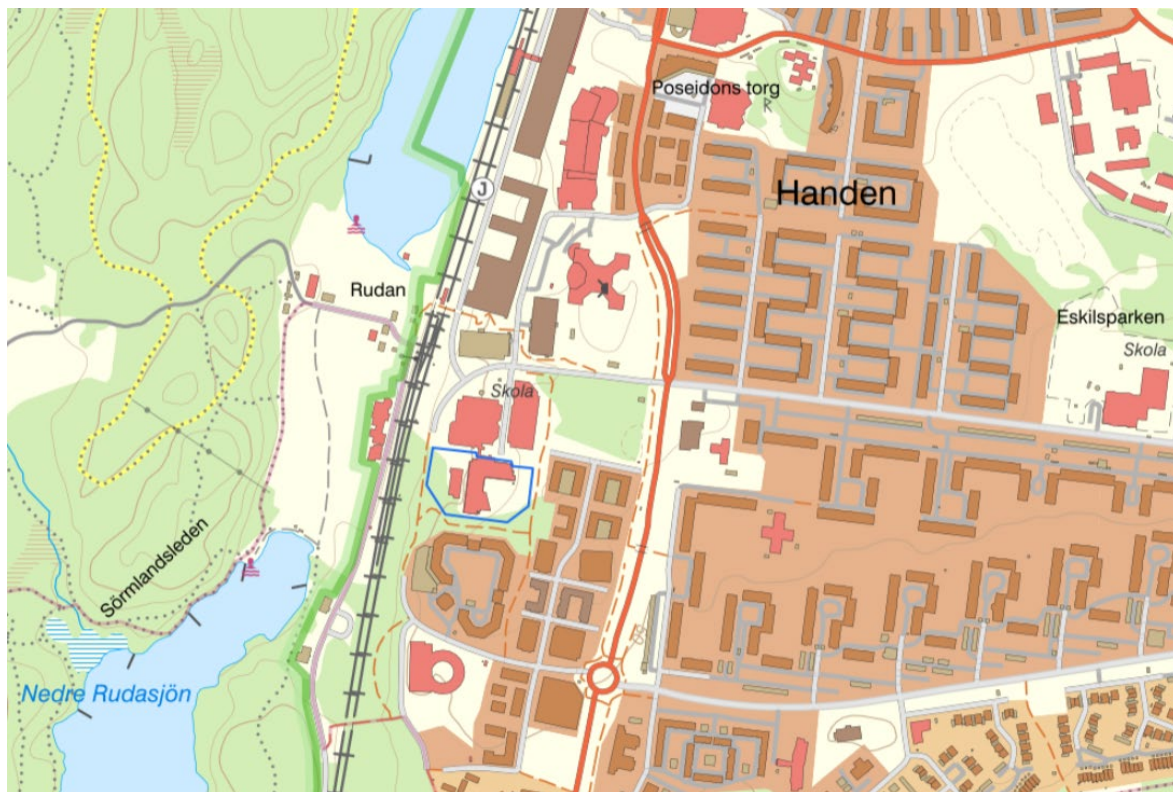
I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen.

2.1 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att befintlig markanvändning på fastigheten Söderbymalm 3:482 bekräftas och kompletteras med skoländamål samt idrottshall för att möjliggöra permanent skolverksamhet i byggnaden Riksäppet 2 och för att möjliggöra byggnad för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten.

2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

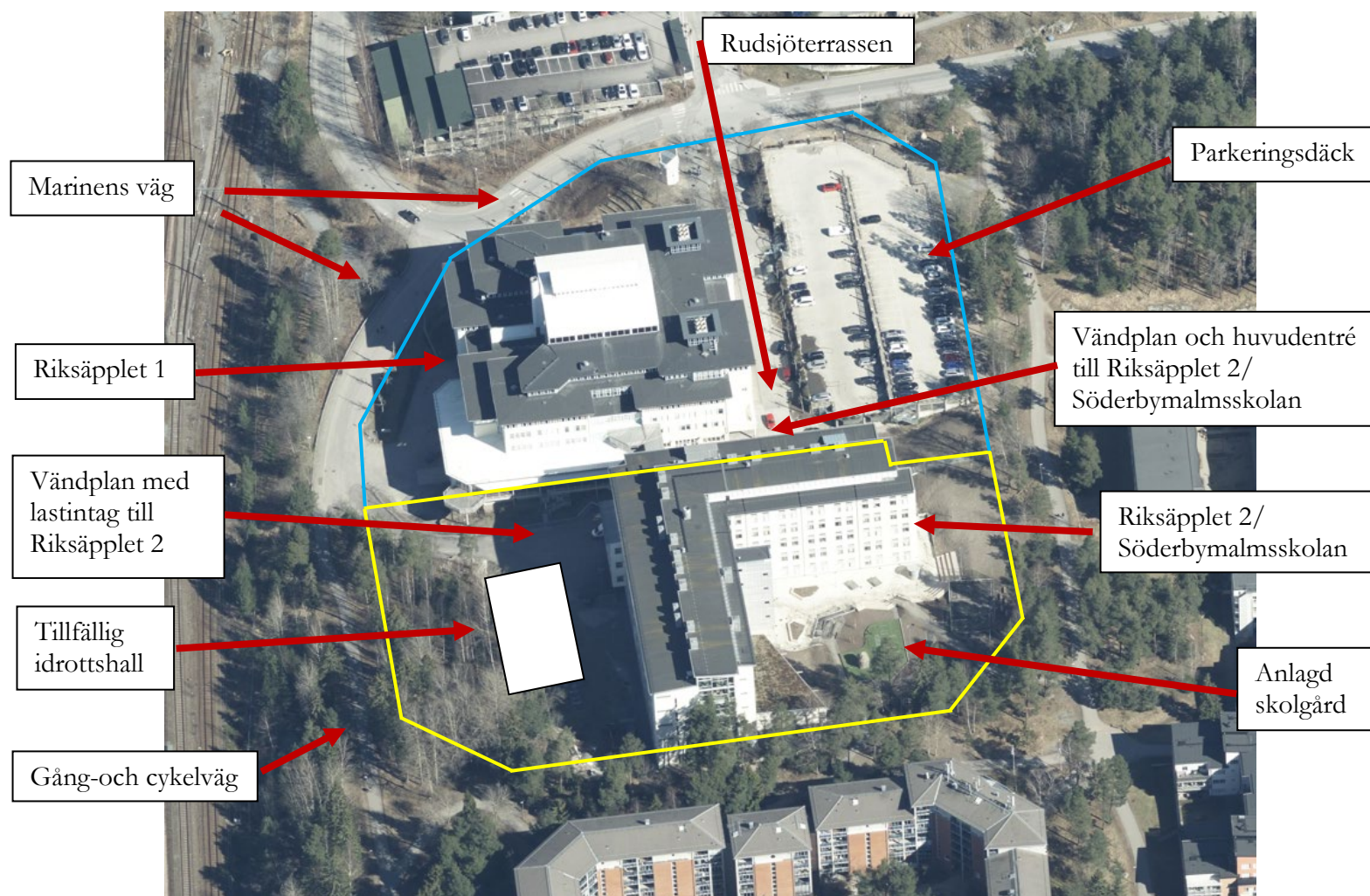
Aktuellt planområde ligger centralt i Haninge kommun ungefär 200 meter söder om Handens pendeltågsstation och utgörs av fastigheten Söderbymalm 3:482 samt cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Söderbymalm 3:481.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge i Handen med blå linje, Haninge kommun. Bild Haninge kommun.

Planområdet utgörs av fastigheten Söderbymalm 3:482 som omfattar cirka 1 hektar (10 424 kvadratmeter) kvartersmark och består av en större byggnad, Riksäppet 2, en skolgård och en mindre skogsmark. En mindre del på cirka 100 kvadratmeter av angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 ingår också i planområdet.

Byggnaden Riksäppet 2 byggdes i slutet på 1980-talet i suterräng med fem våningar på östra sidan och sex våningar på västra. Byggnaden upptar ett fotavtryck på ungefär 2570 kvadratmeter och dess totala byggnadsarea uppgår till 14 730 kvadratmeter. Byggnaden nås via en huvudentré i dess norra del där den, via en utbyggd passage, är sammanlänkad med byggnaden Riksäppet 1 på den angränsande fastigheten Söderbymalm 3:481. Invid Riksäppet 1, inom fastigheten Söderbymalm 3:481, finns ett parkeringsdäck i två våningar med plats för cirka 200 personbilar. Båda byggnaderna och fastigheterna ägs av samma privata aktör och nås via vändplan via Rudsjöterrassen och Marinens väg.



Figur 2. Vy från söder. Ungefärligt planområde (Söderbymalm 3:482) markerat med gul linje och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 markerat med blå linje. Bild Haninge kommun.

Under hösten 2021 flyttade den kommunala högstadieskolan Söderbymalmsskolan, med plats för cirka 500 elever, till lokaler i Riksäppet 2:s tre understa våningar. I byggnadens övriga våningar bedrivs idag kontorsverksamhet. Under våren 2022 anlades en skolgård öster om Riksäppet 2 och under våren 2023 uppfördes en mindre tillfällig idrottshall på byggnadens västra sida inom den mindre skogsmarken. Utmed fastighetsgränsen löper en remsa av allmän platsmark, planlagd som parkmark (med en bredd mellan 4–12 meter) ut till en kommunal gång- och cykelväg som omger planområdet i väster, söder och öster.

2.1.1 Östra planområdet och Riksäppet 2

I gällande detaljplan (S132) regleras användningen av aktuellt planområde tillkontorsverksamhet samt i vissa fall handel och bostäder (**Hd**).

Den befintliga markanvändningen av planområdet utgörs idag av kontorsverksamhet samt skolverksamhet på tillfälligt bygglov. Sedan våren 2022 har en skolgård med bland annat klätterställning och basketplan anlagts öster om befintlig byggnad Riksäppet 2. I aktuellt planarbete fastställs befintlig användning av planområdet med kontorsverksamhet (**K**) samt kompletteras med skola (**S**) för att möjliggöra permanent skolverksamhet.

I gällande detaljplan (S132) regleras aktuellt planområde och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 med högst antal våningsantal (6) samt med bruttoarea (36 000 kvadratmeter). För att planområdet fortsatt ska kunna användas för kontors- och skoländamål med tillhörande skolgård ska denna östra sida av planområdet inte bebyggas utöver befintlig byggnad Riksäppet 2. Detta regleras med en egenskapsbestämmelse på planområdets östra sida för största bruttoarea 14 730 kvadratmeter (**e1**) vilket motsvarar Riksäppet 2:s nuvarande bruttoarea.



Figur 3. Riksäppet 2. Vy från öst med Söderbymalms skolgård i förgrunden. Bild Haninge kommun.



Fastighetsgränsen mellan Söderbymalm 3:481 och 3:482 går igenom norra delen av byggnaden Riksäppet 2 vilket innebär att cirka 100 kvadratmeter av Riksäppet 2 hör till den angränsande fastigheten Söderbymalm 3:481. I aktuellt planarbete läggs detaljplanegränsen utmed Riksäppet 2:s norra fasadliv för att säkerställa att hela byggnaden omfattas av aktuell detaljplan.

Figur 4. Gul linje visar fastighetsgränsen mellan Söderbymalm 3:481 i norr och Söderbymalm 3:482 i söder. Bild Haninge kommun.

2.1.2 Västra planområdet och skogsmarken

I suterrängplan på västra sidan av Riksäppet 2 finns Söderbymalmsskolans matsal och tillagningskök. Invid köket finns källsortering och lastintag dit sophämtning samt leveranser med lastbil kommer via vändplanen. Större leveranser till köket sker två gånger i veckan och en mindre cirka var tredje vecka. Övriga leveranser sker någon gång i veckan med större leveranser ungefär en gång per månad. Sophämtning sker två gånger i veckan. Via denna vändplan sker också lämning och hämtning av elever med särskilda behov med taxi till verksamheter både i Riksäppet 1 och 2.



Figur 5. Vändplan med lastintag, Riksäppet 1 till vänster och Riksäppet 2 till höger. I mitten syns den sammanlänkande passagen mellan byggnaderna. Bild Haninge kommun.

Utmed baksidan av Riksäppet 2 och vändplanen med lastintag, utgörs fastigheten av kuperad skogsmark som består av ett glest trädbestånd på hållmark med höjdskillnader på upp mot nio meter. Under 2022 genomfördes markarbeten inom skogsmarken som innebar att en bergsklack sprängdes, marken utjämnades och träd fälldes för att möjliggöra placering av en tillfällig idrottshall för Söderbymalmsskolans idrottslektioner.



Figur 6. Tillfällig idrottshall invid Riksäppet 2. Bild Haninge kommun.

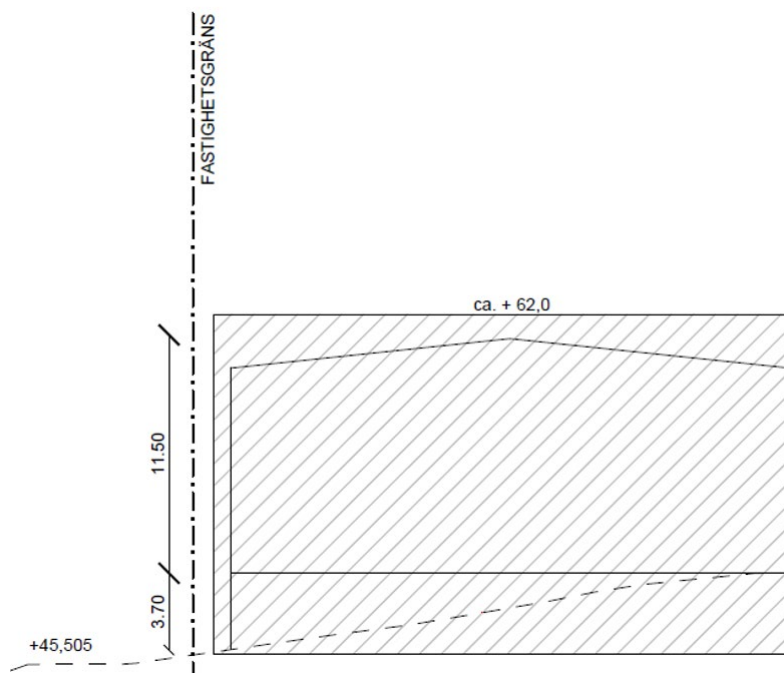
Den tillfälliga idrottshallen, som är byggd i plåt, placerades under våren 2023 cirka sju meter väster om Riksäppet 2:s fasadliv. Byggnaden är cirka 30 meter lång och 15 meter bred med ett fotavtryck på ungefär 450 kvadratmeter

2.1.3 Föreslagen byggrätt

Aktuellt planförslag innebär att en byggrätt tillkommer väster om Riksäppet 2 med möjlighet att bygga en större och permanent idrottshall eller annan typ av byggnad som ryms inom det reglerade ändamålet.

Detaljplanen medger användningen skoländamål och idrottsverksamhet. Detta regleras med användningsbestämmelserna **S** (skoländamål) och **R₁** (besöksanläggning - idrottshall).

Byggnadens höjd regleras med högsta tillåtna nockhöjd om 62,0 meter över angivet nollplan (**h1**) och gäller från reglerad lägsta plushöjd **+45,5** meter över angivet nollplan. Detta innebär att byggnadens högsta möjliga höjd blir totalt 16,5 meter inklusive sockel om 3,7 meter.



Figur 7. Sektionsbild av högsta möjliga nockhöjd. Bild Fojab.

Tillkommande byggnadens placering regleras och avgränsas av **korsmark** och **prickmark** för att säkerställa att mark för dagvattenhantering inte hårdgörs och att befintlig vändplan fortsatt kan nyttjas för leveranser och andra transporter. Regnvatten från taket av nytillkommen byggnad behöver rinna ner via stuprör som kopplats mot befintligt ledningsnät. Byggnaden kan som närmast placeras 11 meter från befintlig byggnad Riksäppet 2 för att lämna utrymme för parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) samt passage till lokaler i Riksäppet 2:s södra del.

2.1.3.1 Gestaltning föreslagen byggrätt

Inom och angränsande till planområdet finns byggnaderna, Riksäppet 1 och 2, med tidstypisk storskalig postmodern arkitektur. Byggnaderna bedöms ha höga kulturvärden som nytillkommen byggnad behöver förhålla sig till. Trots dess centrala läge och närhet till pendeltågsstation kan platsen idag upplevas som en baksida. Genom en väl genomtänkt och ambitiös gestaltning kan en ny byggnad på platsen bidra med stadsmässiga kvaliteter och göra platsen mer tillgänglig, trygg och levande. Ambitionen är att byggnadens gestaltning främst ska inspireras av Riksäppet 1 och omtolka dess detaljer och kvaliteter vilket medför att platsens särdrag och den sammanhållna helheten kan förstärkas och smälta in i områdets karaktär.

Då marken där byggrätten möjliggörs är relativt kuperad med höjdskillnader på upp emot nio meter föreslås byggnaden byggas i suterräng där den undre delen som vetter mot gång- och cykelvägen utgörs av uppglasade partier alternativt en väl markerad och ljussatt sockel. Det är viktigt att gestaltningen och utformningen mot gång- och cykelvägen är väl genomtänkt så att förbipasserande upplever platsen som trygg och levande. Det rekommenderas att skarpa hörn på byggnaden undviks mot fastighetens södra sida som vetter mot resterande skogsparti för att undvika otrygga hörn med risk för tillhåll samt att dessa utförs med fönsterpartier för att öka tryggheten med ”ögon på gatan”.



Figur 8. Gestaltningförslag på idrottsball. Bild Fojab.

För att säkerställa att tillkommande byggnad håller en hög ambition avseende gestaltning med hänsyn till närliggande karakteristisk arkitektur och bidrar med trygghet till platsen regleras utformningen gällande material, listverk, belysning och fönstersättning (f1).

2.1.4 Markplanering och höjdsättning

Inom tillkommen byggrätt är den byggbara ytan begränsad och den yta som ska lämnas obebyggd utgörs av kuperad terräng som ska lämnas i sitt naturliga ursprung. Inom tillkommen byggrätt ska ingen stadigvarande vistelseyta i form av skolgård tillkomma. Den yta som bedöms kunna utgöras av vistelseyta är mellanrummet mellan tillkommen byggrätt och den befintliga byggnaden Riksäppet 2.

Befintlig vändplan invid nytillkommen byggrätt ska bevaras och fortsatt nyttjas för leveranser, sophantering samt lämning och hämtning av elever med särskilda behov. Vändplanen behöver höjdsättas något lägre än marken mellan Riksäppet 2 och möjlig byggnad så att dagvattnet från vändplanen kan kopplas till det befintliga ledningsnätet norr om planområdet. Vändplanens höjdsättning regleras med plushöjd + 49,8 meter över angivet nollplan.

För marken mellan Riksäppet 2 och nytillkommen byggnad fastställs aktuell höjd med plushöjd + 49,9 meter över angivet nollplan och föreslås anläggas i mer genomsläppligt material än asfalt för att öka infiltrationen av dagvatten i marken. Inom denna mark kan parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) inrättas vid behov. För att reglera att marken inte hårdgörs mer än nödvändigt för eventuell RHP-plats, läggs en bestämmelse inom detta område om att minst 50%

av markytan ska vara genomsläpplig (**n2**). RHP-platsen föreslås i söder avgränsas med plantering eller annan växtlighet för att markera att platsen söder om inte ska beträdas med fordon och säkerställa en trygg och tydlig passage mellan Riksäppet 2 och nybyggna byggnad för elever som tar sig direkt från skolan. Norr om möjlig placering av RHP föreslås betongplattor placeras som markerar vändplanens avgränsning och övergången till fordonsfri zon med undantag för RHP. Figur 9 visar på en möjlig placering av entréer och RHP-plats. Vid genomförandet är det viktigt att se över alternativa placeringar av huvudentré och RHP-plats till exempel i anslutning till befintlig väg för ökad trafiksäkerhet.

För att skapa en direkt passage från Riksäppet 2 till dess baksida och tillkommande byggnad möjliggörs utbyggnad av terrass med trappa på Riksäppet 2:s baksida genom egenskapsbestämmelsen **korsmark** som reglerar att; marken får endast förses med trappa och andra anläggningar än byggnader (se figur 8). Genom att denna passage möjliggörs kan elever ta sig direkt från Riksäppet 2 till kommande byggnad utan att beblandas med trafik och får därmed en säker övergång mellan byggnaderna.



Figur 9. Föreslagen byggrätt samt trappa från Riksäppet 2 med visionsbild av mellanrummet. Bild Fojab.

Sydväst om Riksäppet 2 finns idag en lågpunkt som utgör ett instängt område för dagvatten. Det instängda området har minskat efter sprängningen av en bergsklack inför anläggningen av den tillfälliga idrottshallen men vid större skyfall finns dock fortfarande risk för stående vatten mot fasad för nybyggna byggnad samt Riksäppet 2 vid större regn. För att detta ska undvikas behöver marken söder om byggrätten fortsatt luta och får inte hårdgöras så att vattnet kan avrinna ytligt ner mot järnvägsområdet. Detta regleras i plankartan med **prickmark** och plushöjder **+49,8** och **+49,5** meter över angivet nollplan samt bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig (**n1**).

För att säkerställa framkomlighet för skötselfordon på den allmänna parkmarken som omger planområdet avsetts en meter brett område från fastighetsgräns i planområdets västra, södra och östra sida, och regleras med **prickmark**.

2.2 KVARTERSMARK

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark och planförslaget innebär att fastigheten Söderbymalm 3:482 samt cirka 100 kvadratmeter av Söderbymalm 3:481 får fortsatt användning kontor (**K**) med kompletterande användning skoländamål (**S**). Nuvarande byggnad Riksäppet 2 ska bevaras i ursprungligt skick avseende volym och utformning. Inom fastigheten tillkommer endast byggrätt för byggnad som regleras för skoländamål och idrottshall (**S, R1**).

Fastighetsägaren till fastigheten Söderbymalm 3:482 är huvudman för kvartersmark och ansvarig för anläggning och utbyggnad.

ANVÄNDNING	AREAL (M ²)
Kontor (K)	7 764
Skola (S)	10 519
Idrottshall (R1)	2 755

2.3 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem 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).

2.4 ÄRENDEINFORMATION

2.4.1 Motiv till planförfarande

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan samt inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse. Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § kan detaljplaner som inte är av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

2.4.2 Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

PLANSKEDE	BESLUTSINSTANS	DATUM
Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet §20	2 maj 2023
Beslut om samråd	Delegationsbeslut av samhällsbyggnadsdirektör	4 juni 2024
Samrådstid	9 veckor	13 juni 2024 – 15 augusti 2024
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	3 december 2024

Granskningstid	5 veckor	6 december 2024 – 10 januari 2025
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	Kvartal 2 2025
Laga kraft	Kommunstyrelsen	Kvartal 2 2025

2.4.3 Planhandlingar

Under granskningstiden finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider mellan 6 december 2024 – 17 januari 2025.

Samtliga handlingar finns digitalt tillgängliga på kommunens webbplats under hela planarbetet på sidan www.haninge.se/riksapplet/

Protokoll från samhällsbyggnadsutskottets beslut om granskning gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under haninge.se/anslagstavla och i kommunens diarium, under <https://haninge-sok.cicero.cloud/#!/search/>.

2.4.4 Synpunkter på planförslaget

Eventuella synpunkter under granskningsskedet ska framföras skriftligen och vara inkomna senast den 17 januari 2025 till planenheten via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråds- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds informera bostadsrättshavare, hyresgäst eller annan boende som berörs.

Postadress:

Haninge kommun
Samhällsutvecklingsavdelningen/Planenheten
136 81 Haninge
E-post: plan@haninge.se.

Märk era synpunkter med följande uppgifter:

Dnr: PLAN 2018.32

Namn:

Adress:

Eventuell fastighetsbeteckning:

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL (2010:900)	MOTIV
K – Kontor	PBL 2 kap. 3§, 7§	<p>Motivet att planlägga för kontor bidrar till en levande och trygg stadsdel med tillgång till arbetsplatser i närområdet som främjar en god ekonomisk tillväxt och en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planläggningen bidrar också till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.</p> <p>Användningsbestämmelsen fastställer befintlig markanvändning för fortsatt kontorsverksamhet inom fastigheten.</p>
S - Skola	PBL 2 kap. 7§	<p>Motivet att planlägga för skola utgår ifrån att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.</p> <p>Användningsbestämmelsen införs i syfte att möta framtida behov av olika typer av skolverksamheter och skolbyggnader samt att mer resurseffektivt kunna nyttja befintliga byggnader och lokaler inom fastigheten.</p>
R1 - Idrottshall	PBL 2 kap. 7§	<p>Motivet att planlägga för idrottshall utgår ifrån att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service samt platser för motion.</p> <p>Användningsbestämmelsen införs för att en idrottshall ska kunna byggas inom fastigheten.</p>

3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMAR

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL (2010:900)	MOTIV
<p>h1 - Högsta nockhöjd är 62,0 meter över angivet nollplan</p>	<p>Bestämmelsen om utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör omfattningen av den planerade byggnaden.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglera den maximala höjden på nytillkommen byggnad för att uppfylla syftet med detaljplanen och förhålla sig till befintlig topografi och bebyggelse.</p>
<p>e1 – största bruttoarea är 14 730 kvm</p>	<p>Bestämmelsen om bebyggelsens omfattning över markytan utgår ifrån PBL 4 kap. 11 § 1 p. och tydliggör omfattningen av byggnaden.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglera och bekräfta befintlig byggnads Riksäppet 2:s nuvarande omfattning.</p>
<p>f1 - utformning (material, kulör, listverk, belysning, uppglasning)</p>	<p>Bestämmelsen om utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör utformningen av den planerade byggnaden.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglera att tillkommande byggnad utförs med en hög arkitektonisk kvalitet utifrån referenser till byggnaden Riksäppet 1 samt säkerställa att byggnaden bidrar med trygghet och öppenhet mot allmän platsmark.</p>
<p>n1 – marken ska vara genomsläpplig</p>	<p>Bestämmelse om markytans utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglera att marken förblir genomsläpplig så att marken fortsatt kan infiltrera dagvatten.</p>
<p>n2 – minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig</p>	<p>Bestämmelse om markytans utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglera att m minst 50% av marken blir genomsläpplig för att möjliggöra fortsatt infiltration av dagvatten och minska risken för stående vatten mot fasad.</p>
<p>Markens höjd över angivet nollplan</p>	<p>Bestämmelse om markytans utformning och läge utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens höjdsättning.</p>	<p>Planbestämmelsen införs för att säkerställa att lågpunkter byggs bort så att stående vatten mot fasad undviks och att dagvattenhanteringen kan utföras enligt genomförd dagvattenutredning.</p>

<p>Prickmark – marken får inte föreses med byggnad</p>	<p>Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande används på kvartersmark och utgår ifrån PBL 4 kap. 11§ 1 p. samt 4 kap. 16 § 1 p. och syftar till att reglera placering av byggnad samt bebyggandets omfattning.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att reglerera omfattningen av nyttillkommen byggrätt markanvändningseffektivt, bevara funktionen av befintlig vändplan samt möjliggöra genomförande av föreslagen dagvattenhantering.</p>
<p>Korsmark – marken får endast föreses med trappa</p>	<p>Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande används på kvartersmark och utgår ifrån PBL 4 kap. 11§ 1 p. samt 4 kap. 16 § 1 p. och syftar till att reglera placering av byggnad samt bebyggandets omfattning.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att den avsedda ytan fortsatt ska lämnas obebyggd och vara tillgänglig för passage och dagvattenhantering samtidigt som byggnation av trappa på befintlig byggnad möjliggörs för att tillskapa en trygg övergång mellan byggnaderna.</p>

4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

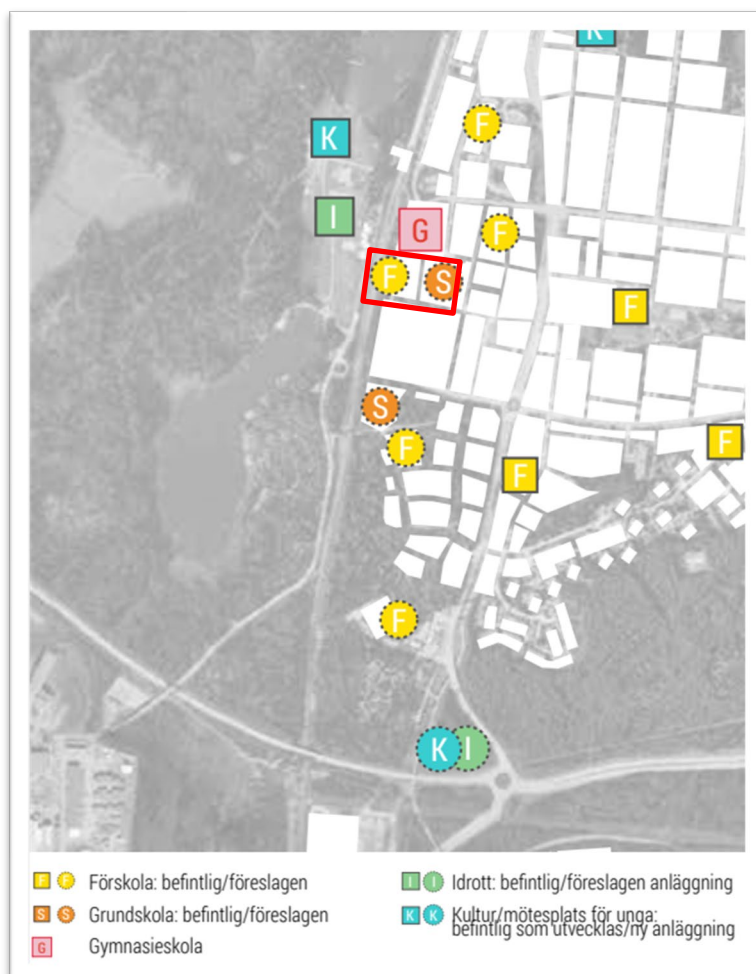
4.1.1 Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet beläget inom Handens förtättningszon och utpekat som medeltät stadsbygd. Planområdet ingår i vad som är utpekat som Haninges regionala stadskärna. Visionen för den regionala stadskärnan är att den ska vara en central mötesplats med fokus på levande stadsliv. Ny bebyggelse i stadskärnan ska få en varierad utformning för att skapa blandade och livfulla stadsmiljöer och förtätning ska ske främst längst befintliga gator på outnyttjad mark.

Aktuellt planförslag syftar till att skapa offentlig service i form av skolverksamhet och en idrottshall i ett attraktivt och strategiskt läge i enlighet med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 Fördjupning av översiktsplanen – Stadsutvecklingsplan (STUP)

Haninge kommuns stadsutvecklingsplan antogs av Kommunfullmäktige 2018-04-16. I likhet med översiktsplanen ska aktuellt planområde domineras av förtätning med betoning på blandad stad. Vidare beskrivs att området ska präglas av stadsbebyggelse med en generell stadsskala på upp till fyra våningar. En tät och blandad stad innebär bland annat att skolor och förskolor lokaliserar nära bostäder och med god tillgänglighet för kollektivtrafik, gång och cykel.



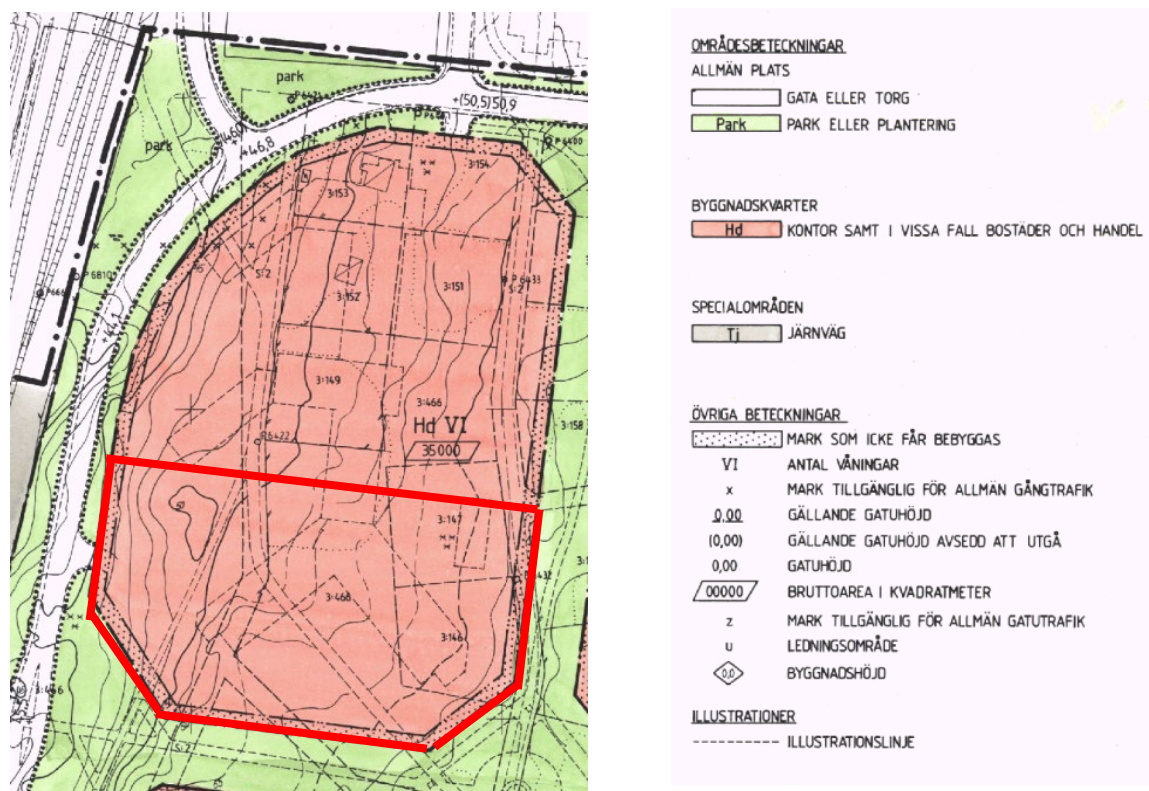
I stadsutvecklingsplanen är aktuellt planområde utpekat för skolverksamhet. Aktuellt planförslag innebär att permanent skolverksamhet möjliggörs inom aktuellt planområde samt möjlig utökning med byggnad för skoländamål eller idrottshall i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik i enlighet med stadsutvecklingsplanens ambitioner.

I stadsutvecklingsplanen beskrivs även planer på att förlänga Marinens väg längs järnvägen söderut till Örnens väg vilket omfattar gång-och cykelvägen väster om planområdet. Planområdet avgränsas därmed av fastighetsgränsen för att inte förhindra en eventuell framtida utbyggnad och omvandling av angränsande gång-och cykelväg till en gata med även motortrafik.

Figur 10. Aktuellt planområde markerat med rött i Haninge kommuns stadsutvecklingsplan. Bild Haninge kommun.

4.1.3 Detaljplan och områdesbestämmelser

För aktuellt planområde gäller detaljplan S132, antagen 1988-02-04. Användning av befintlig bebyggelse regleras till kontor samt i vissa fall bostäder och handel (**Hd**). I detaljplanen regleras fastigheten Söderbymalm 3:482 och angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 med egenskapsbestämmelse med högst antal våningsantal (6) samt med bruttoarea (36 000 kvm). Innanför fastighetsgränserna går en remsa av prickmark runtom hela planområdet.



Figur 11. Gällande detaljplan S132 för Söderbymalm 3:481 och 3:482. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Bild Haninge kommun.

4.1.4 Planbesked

Den 22 november 2018 inkom en ansökan om planbesked för Söderbymalm 3:481 och Söderbymalm 3:482 av dåvarande fastighetsägare. Ansökan omfattade förslag om att utöka användning av befintliga kontorsbyggnader för att möjliggöra skol- och förskoleverksamhet, bostäder, småskalig handel samt påbyggnad av befintligt parkeringsdäck med idrottshall.

4.1.5 Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 27 maj 2019 (§122) stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderbymalm 3:481 och 3:482 som medger förskola, skola, idrottshall, kontor och bostäder. Eftersom högstadieskolan Söderbymalmsskolan skulle flytta in i Riksäppet 2 med kort varsel delades planuppdraget upp i etapper där den första etappen skulle möjliggöra idrottshall för skolverksamheten samt förskoleverksamhet. Den initiala planen var att idrottshallen skulle byggas på parkeringsdäcket inom fastigheten Söderbymalm 3:481 invid Riksäppet 1. Denna lösning ansågs dock tekniskt komplicerad eller ekonomiskt hållbart så idrottshallens lokalisering ändrades inom fastighet Söderbymalm 3:482 i enlighet med aktuellt planarbete.

Den 2 maj 2023 (§20) fastställde samhällsbyggnadsutskottet att etapp 1 av utbyggnaden av Riksäpplet skulle begränsas till fastigheten Söderbymalm 3:482 med syfte att bygga idrottshall, lägga till skolverksamhet till befintlig markanvändning samt utreda förskoleverksamhet. Under planarbetets initiala skeden utreddes förskoleverksamhet och möjlighet till förskolegård, väster om Riksäpplet 2, invid den yta där idrottshallen föreslås placeras. Under arbetet identifierades ett minskat behov av förskoleverksamhet i området och förskolegård utreddes inte vidare. Projektet omfattade slutligen enbart komplettering av befintlig markanvändning med skolverksamhet samt att möjliggöra nybyggnation av idrottshall eller byggnad för skoländamål inom Söderbymalm 3:482, i enlighet med aktuellt planarbete.

4.1.6 Dagvattenstrategi

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvarteretsmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk. För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att vid planarbeten ska ”Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor”.

4.1.7 Trafik- och parkeringsstrategi

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt. Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

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

4.1.8 Cykelplan

Enligt kommunens Cykelplan, antagen 2018, anges cykelvägarna runt Söderbymalm 3:482 som lokala cykelstråk.

4.1.9 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan ska, enligt 5 kap. 11a§ plan- och bygglagen, genomföras inom ramen för samrådet. För denna detaljplan genomfördes undersökningssamrådet i samband med detaljplanesamrådet och ett särskilt beslut i frågan fattades därefter. Den slutliga undersökningen, i vilket beslutet framgår, har anslagits på kommunens hemsida, där det blir tillgängligt för allmänheten.

4.1.10 Kommunala miljömål

2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Sveriges riksdag har därtill beslutat om 16 svenska miljömål, som utgör en gemensam riktning för det svenska miljöarbetet och som motsvarar det nationella genomförandet av de globala målens miljömässiga dimension. Kommunernas roll i arbetet för att uppnå miljömålen är att översätta de nationella målen till lokala mål och åtgärder.

De kommunala miljömålen i Haninge utgår från översiktsplanen, vars vision bland annat slår fast att kommunen ska bedriva ett aktivt miljö- och klimatarbete. Målsättningar och riktlinjer med relevans för miljöarbete och stadsbyggnad kan delas in i tre kategorier, som i korthet innebär följande:

- **Fossilfria resor och transporter.** Förutsättningar för en miljövänligare livsstil skapas genom att i planeringen främst utgå från behoven hos gående och cyklister, samt genom att främja en sammanhållen bebyggelse och en väl utbyggd kollektivtrafik.
- **Hållbar stadsutveckling.** Boendemiljöerna är attraktiva, trygga och hälsosamma. Det finns god tillgång till parker och grönytor och stadens ekosystemtjänster värnas och utvecklas. Ny bebyggelse uppförs utan risk för skada vid översvämningar och präglas av goda materialval och energihushållning. Dagvatten renas och omhändertas lokalt, i naturliknande lösningar med estetiska kvaliteter. Stadsutvecklingen bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser.
- **Rent vatten och naturens mångfald.** Långsiktig tillgång till natur- och kulturmiljöer med hög biologisk mångfald och goda rekreativmöjligheter säkerställs. Värdefull jordbruksmark och natur bevaras. Naturmark med särskild betydelse för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband skyddas. Kommunens vatten och sjöar har god kvalitet och viktiga dricksvattenresurser beaktas.

4.2 REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.2.1 Regionplan utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

Planområdet angränsar till Haninges regionala stadskärna som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050) är utpekad som en av totalt åtta så kallade regionala stadskärnor. Som en utpekad regional stadskärna ska området utvecklas till en trygg stadsmiljö som är attraktiv för boende och verksamheter i hela södra Stockholmsregionen. I hela länet ska marken användas mer effektivt och förutsättningar skapas för bättre service, mer kollektivtrafik och ett större utbud på nära håll.

4.3 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Inom den yta som aktuellt planområde utgör så möts urban, storskalig bebyggelse med naturlig skogsmark. Planområdet är bebyggt med Riksäppet 2 som byggdes i postmodern stil på 1980-talet. Sedan byggnaden uppfördes har skolgård öster om byggnaden tillkommit under våren 2022. Utbyggnaden av skolgård har inneburit att delar av gården har hårdgjorts med basketplan, markplattor och trätrappor samt att mindre gångvägar har anlagts.

Väster om Riksäppet 2 har marken utgjorts av orörd skog fram till att markarbeten gjordes under 2023 för att möjliggöra placering av en tillfällig idrottshall. Denna skogsmark är en rest av tidigare fritidshusområde som bedöms ha fått växa och utvecklas fritt under lång tid.

På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481, norr om aktuellt planområde, finns byggnaden Riksäppet 1 samt ett parkeringsdäck. Riksäppet 1 är i Haninge kommuns kulturmiljöinventering utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö med en mycket tidstypisk, postmodern arkitektur från det sena 1980-talet och det tidiga 1990-talet både avseende material, skala och utformning. I Riksäppet 1 bedrivs idag främst utbildnings- och kontorsverksamheter.



Figur 12. Riksäppet 1. Bild SBB.

Öster om planområdet går ett mindre grönt stråk med gångväg som sträcker sig från Marinens väg i norr till Örnens väg i söder och binder samman området. Gångstråket används främst av fotgängare på väg till och från pendeltågsstationen och de centrala delarna av Haninge centrum. Öster om gångstråket finns ett bostadsområde från 2007 där bebyggelsen utgörs av kvartersmark med byggnader av varierande höjder mellan tre och fem våningar i ljusa pastellkulörer.

Söder om planområdet finns ett slutet bostadskvarter byggt på 1990-talet. Kvarteret utgörs av sammanbyggda huskroppar om sex våningar byggda i tegel med en gemensam innegård.

Väster om planområdet cirka 35 meter från fastighetsgräns, går järnvägen Nynäsbanan, vilken i dagsläget främst nyttjas för pendeltågstrafik med enstaka godståg som passerar området. På andra sidan järnvägen ligger Rudans friluftsområde med de övre och undre Rudansjöarna.

4.4 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuellt planområde omges av ett stråk med blandskog dominerad av tall vilket ger en rumslig upplevelse av en positiv avskärmning mot omgivande järnväg och kvarter. Gångstråket söder och öster om planområdet är anlagt för att vara ett större sammanhängande gröonstråk för gående till

det intilliggande bostadsområdet. Planområdet är idag öppet för allmänheten och det finns iordningsställda ytor för rörelse såsom basketplan och klättervägg inom skolgårdsytan öster om Riksäppet 2. I stort bedöms området upplevas som tryggt. Delar av område, främst väster om Riksäppet 2, kan dock upplevas som otrött utanför skoltid då det inte så många som rör sig där kvällar och helger.

4.5 SERVICE

Inom planområdet utgörs offentlig service idag av kontors- och utbildningslokaler.

4.6 KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av någon kulturmiljö utpekad i kommunens Kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §. Det förekommer inga fornlämningar inom planområdet.

På angränsande fastighet till planområdet är byggnaden Riksäppet 1 utpekad som en särskild värdefull kulturmiljö i Haninge kommuns kulturmiljöinventering.

4.7 TRAFIK

4.7.1 Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägarna runt planområdet är utpekade i Haninge kommuns cykelplan som befintliga lokala cykelstråk. Dessa gång- och cykelvägar är cirka tre meter breda och är kombinerade för gång- och cykeltrafikanter. Cykelstråken saknar förbindelse både i norr vid Marinens väg och i söder vid Örnens väg. Vägar används idag främst av gångtrafikanter till och från Handens pendeltågsstation.

4.7.2 Gator och trafik

Planområdet nås idag med motorfordon via en infart från Marinens väg i nordväst. Infarten går från Marinens väg över angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 till en vändplan inom planområdet. Marinens väg är en tvärgata till Nynäsvägen som löper cirka 250 meter öster om planområdet. Nynäsvägen har hastighetsbegränsning om 40 kilometer i timmen och Marinens väg har hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen. Trafiken till planområdet idag utgörs av leveranser med lastbil, sophämtning samt hämtning och lämning av ett fåtal elever med taxi. I övrigt finns inga gator inom planområdet.

4.7.3 Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 meter söder om Handens pendeltågsstation. Pendeltågen trafikerar hela sträckan mellan Nynäshamn och Älvsjö.

Närmaste busshållplats Vallavägen är belägen ligger cirka 150 meter öster om planområdet invid Nynäsvägen. De bussar som trafikerar denna hållplats är linje 810, 835, 837, 841, 842, 865, 892, 893, 897. Respektive linje har i regel halvtimmes trafik. Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik.

4.7.4 Parkering

Idag finns inga parkeringsplatser inom aktuellt planområde. På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 finns ett parkeringsdäck i två våningar med plats för cirka 200 bilar. Parkeringsdäcket används främst av personal som jobbar i Riksäppet 1 och 2.

4.8 TEKNIK

4.8.1 Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ingår i kommunalt vatten och avloppsverksamhetsområde med vatten-, spillvatten- och dagvattentjänster och är anslutet till det kommunala VA-nätet.

4.8.2 Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska inom planområdet ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Fastighetsägaren som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

4.8.3 Energi

Elledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet. Området är anslutet till ett system för återanvändning av överskottsvärme ifrån ett intilliggande byggnadskomplex vilket reducerar energiförsörjningen avseende uppvärmning.

4.8.4 Avfall

Avfallshantering inom planområdet sköts enligt Södertörnskommunernas avfallsplan 2021–2030 och kommunens renhållningsföreskrifter.

4.8.5 Övriga ledningar

Övriga ledningar som finns inom planområdet är tele- och fiberledningar tillhörande Tele2, Skanova AB och Stokab AB samt ledningar tillhörande Trafikverket.

4.9 MILJÖ OCH NATUR

4.9.1 Naturmark

Marken söder och öster om den bebyggda och hårdgjorda ytan inom planområdet utgörs av grönstråk samt ett område med skogsmark. Inom skogsmarken utgörs markskiktet av barrblandskog med äldre och delvis grova träd, främst barrträd och asp. Inom och angränsande till planområdet finns ett flertal fågelholkar uppsatta på träden. Det finns ingen skyddad natur inom eller angränsande till planområdet. Öster om planområdet, på andra sidan av järnvägen, ligger Rudans naturreservat och friluftsområde. Under våren och sommaren 2024 genomfördes träd- och fågelinventering inom planområdet (se avsnitt 4.9.2 och 4.9.3). Syftet med inventeringarna är att identifiera förekomst av naturvärdesträd och fåglar samt att ge förslag till kompensationsåtgärder för att minska åverkan av möjlig exploatering.

4.9.2 Trädinventering

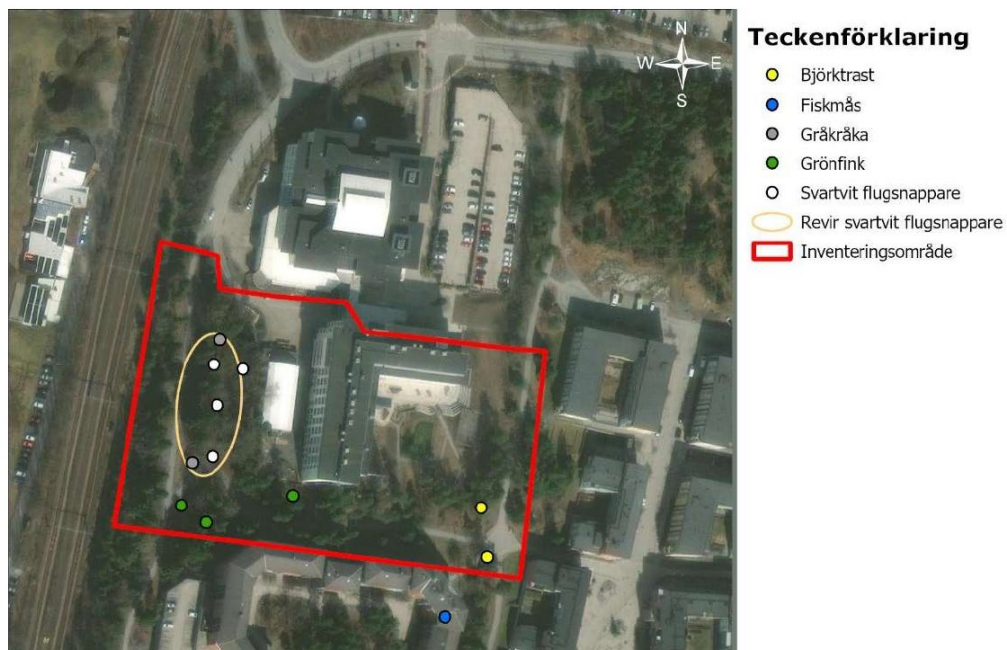
Genomförd trädinventering visar på att det inom området förekommer 20 skyddsvärda träd varav 16 befinner sig inom aktuellt planområde. Dessa träd utgörs av grövre tall, asp och björk och förekommer främst i södra delen av planområdet, utanför föreslagen bygggrätt, med god möjlighet att bevaras. Inget av de identifierade träden har bedömts som särskilt skyddsvärt.



Figur 13. Identifierade skyddsvärda träd inom och invid planområdet. Observera att röd linje illustrerar inventeringsområdet som är något större än planområdet. Bild Afry.

4.9.3 Fågelinventering

Under fältinventeringen av fågelarter påträffades 19 arter inom området. Av dessa arter är fem rödlistade. Rödlistade arter är arter som riskerar att dö ut i Sverige inom en viss framtid och klassas som nära hotad (NT), sårbar (VU), starkt hotad (EN), akut hotad (CR) eller nationellt utdöd (RE), där NT är den lägsta klassningen. Av de fem rödlistade arter som påträffades inom inventeringsområdet (björktrast, fiskmå, gråkråka, grönfink och svartvit flugsnappare) är samtliga klassade som nära hotad (NT), förutom grönfink som är klassad som starkt hotad (EN).



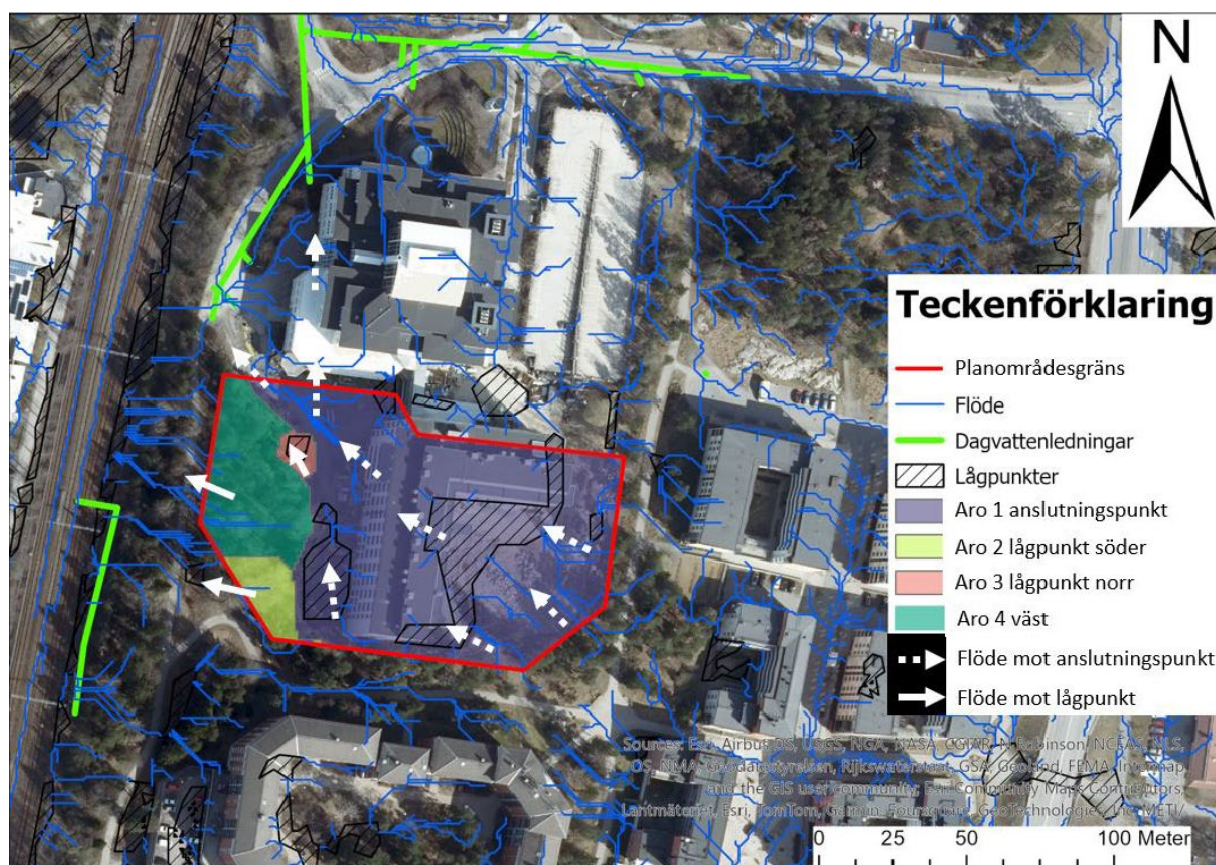
Figur 14. Identifierade rödlistade fågelarter inom och invid planområdet. Observera att röd linje illustrerar inventeringsområdet som är något större än planområdet. Bild Afry.

4.9.4 Dagvatten

För aktuellt planområde har fyra avrinningsområden identifierats och redovisas i figur 14. Dagvatten från större delen av planområdet, hela östra sidan och allt som är hårdgjort (se Aro 1 i figur 15), rinner via ledningar mot anslutningspunkt på angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 som också ansluter till samma anslutningspunkt. I anslutningspunkten finns kapacitet att ta emot 56 liter vatten per sekund. För aktuellt planområde innebär det att det inom planområdet behöver fördröjas dagvatten motsvarande 22 liter per sekund.

Inom planområdet finns nyligen anlagda ledningar och magasin som byggdes under vändplanen och skolgården på den östra sidan av Riksäppet 2 under 2022. På skolgården är magasinet dimensionerat utifrån att ett framtida 10-årsregn ska kunna fördröjas ner till dagens flöde medan magasinet vid vändplan är dimensionerat för att kunna ta emot flöden från just vändplanen.

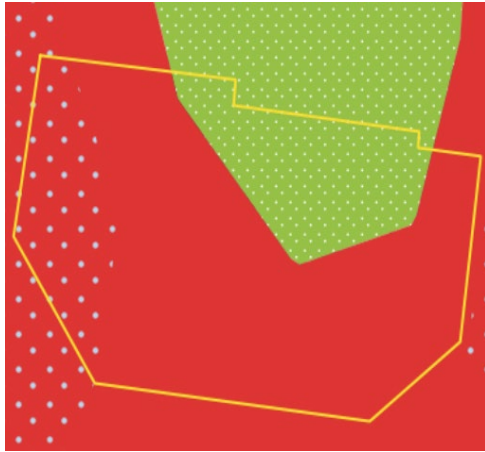
Den västra delen av planområdet som utgörs av skogsmark avrinner mot lågpunkter och vidare väster utanför planområdet. Allt dagvatten från planområdet som inte omhändertas av ledningar avrinner ytligt ner till järnvägen och vidare via Övre Rudasjön till recipienten Drevviken.



Figur 15. Befintliga avrinningsområden inom aktuellt planområde. Bild Afry.

4.9.5 Geotekniska förhållanden

Planområdet består av kuperad mark med höjdskillnader på upp till nio meter. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarterna inom planområdet till störst del av urberg som i den västra delen av planområdet är överlagrat av ett tunt eller osammanhängande lager av morän. I norr, under och intill den befintliga byggnaden Riksäppet 2, består jordarten av isälvssediment av sand.



Jorddjupet inom planområdet skattas till 0 meter där det förekommer berg i dagen, och 5–10 meter i området med isälvsediment. I området med ytligt berg bedöms genomsläppligheten vara måttlig och i området med isälvsediment bedöms den vara hög.

Figur 16. Planområdet markerat med gult. Röd färg illustrerar berg, prickad morän och grönt isälvsediment (sand). Bild SGU.

4.10 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller. Det finns även miljö kvalitetsnormer för havsmiljö, planförslaget är dock beläget så att dessa inte bedöms påverkas och redovisas därmed inte här.

4.10.1 Luft

Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds kartläggning ligger luftföroreningshalterna (PM10 och NO₂) inom planområdet under miljö kvalitetsnormer för både dygns- och årsmedelvärden. Planområdet är beläget i en tätort och i ett område där förtätning genomförs och ytterligare förtätning planeras. Tätare bebyggelse och ökade trafikrörelser påverkar luftkvaliteten negativt.

4.10.2 Vatten

Planområdet är belägen ovanpå Handens grundvattenförekomst (SE656307-163320). Vattenförekomsten finns i sand- och grusformationerna som löper i nord-sydlig riktning under centrala Handen och har goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Vattenförekomsten har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Handens grundvattenförekomst hör ihop med Jordbromalm grundvattenförekomst (SE656020-163276.) som delvis är utpekad som högprioriterad för dricksvattenförsörjning. Marken inom planområdet består till största delen av berg vilket ger mycket begränsad, om ens någon, grundvattenbildning. Det finns ett mindre stråk av genomsläpplig mark, sand, i norra delen av området vilket dock till största delen är bebyggt, eller på annat sätt hårdgjort, som gör att grundvattenbildningen från området idag bedöms vara mycket låg.

Recipient för planområdet är Drevviken som omfattas av miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status och god kemisk status. Drevvikens ekologiska status är klassad som otillfredsställande på grund av övergödning. God ekologisk status ska uppnås år 2033. Den kemiska statusen är klassad som ”uppnår ej god”. God kemisk ytvattenstatus ska senast uppnås år 2027 undantaget kvicksilver och PBDE.

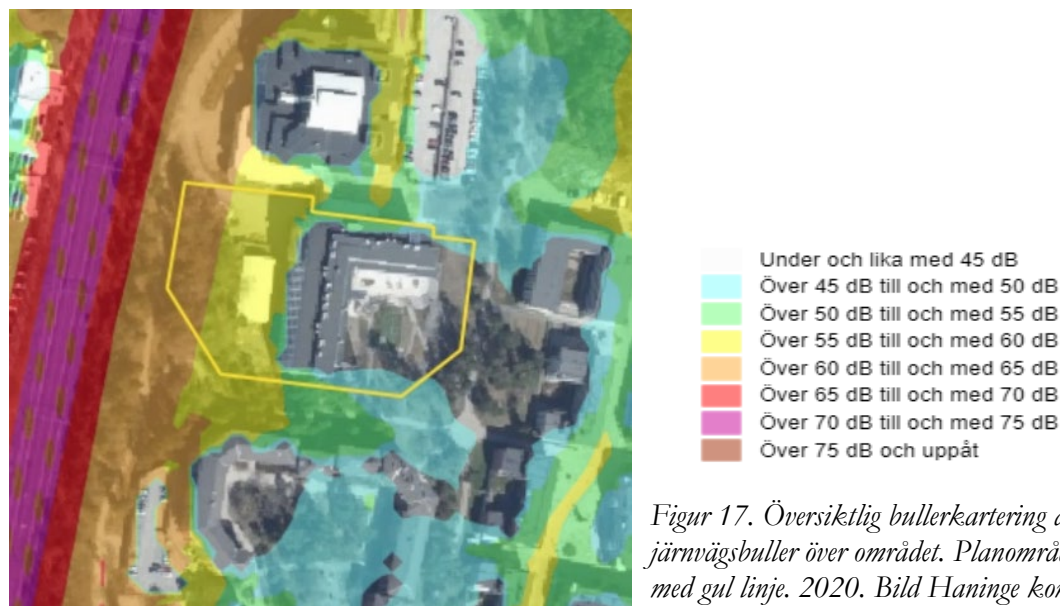
4.11 RIKSINTRESSE

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Väster om planområdet löper järnvägen som är riksintresse för järnväg enligt miljöbalken 3 kap 8§. Väster om järnvägen finns riksintresse för friluftsliv i form av Rudans naturreservat och friluftsområde.

4.12 HÄLSA OCH MILJÖ

4.12.1 Omgivningsbuller

Den trafik som genererar buller till planområdet idag utgörs av spårtrafiken på Nynäsbanan väster om planområdet. Enligt Haninge kommuns översiktliga bullerutredning från år 2020 ligger bullernivåerna i planområdets västra del mellan 55–65 decibel. Planområdets östra del, med skolgård, skyddas till stor del mot bullret från spårtrafiken med befintlig huskropp (Riksäpplet 2) och är relativt tyst med uppmätta decibelnivåer på 20–50 decibel.



4.12.2 Risk för olyckor kopplade till Nynäsbanan

Nynäsbanan går mellan Älvsjö och Nynäshamn och passerar väster om aktuellt planområdet. På Nynäsbanan förekommer förutom persontåg (pendeltåg) och godståg även en mindre andel transporter med farligt gods. År 2015 trafikerades aktuell sträcka av drygt 250 persontåg och fyra godståg per dygn. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer Nynäsbanan att trafikerades av 220 persontåg per dygn och uppemot nio godståg per dygn. Av godstågen beräknas cirka 5% utgöras av transporter med farligt gods. På den aktuella sträckan består banan av två spår där spåren är raka. Hastighetsbegränsning på Nynäsbanan är 140 km/h för pendeltåg och 100 km/h för godståg. Aktuellt planområde är ungefär 200 meter söder om Handens pendeltågsstation som innebär att persontågen har en lägre hastighet utmed den aktuella sträckan.

Länsstyrelsens rekommendation är att det ska finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter intill järnväg, mätt från närmaste spårmitt för markanvändning som omfattar skola (S), kontor (K) och besöksanläggningar (R). Inom 30 meter behöver skyddsåtgärder för dessa markanvändningar säkerställas. I en nyligen framtagen riskanalys för detaljplan för Handenterminalen har olika olycksscenarioer kopplade till Nynäsbanan identifierats. De risker som har identifierats kopplade till spårområdet utgörs av urspårning, tågbrand samt olyckor med inbladning av farligt gods. För att kunna bedöma behov och omfattning av åtgärder har en fördjupad analys tittat på individrisk och samhällsrisk kopplat till dessa olycksscenarioer. Riksutdelningen har kommit fram till att samhällsrisk inom planområdet för Handenterminalen ligger på en acceptabel nivå och att individrisken inom 20 meter från närmaste spårmitt ligger inom acceptanskriterier. Då Handenterminalen planområde ligger cirka 25 meter öster om Nynäsbanan och aktuellt planområde som närmast 35 meter från Nynäsbanan bedöms individ- och samhällsrisk vara inom acceptabel nivå även för aktuellt planarbete och skyddsåtgärder bedöms inte som nödvändiga.

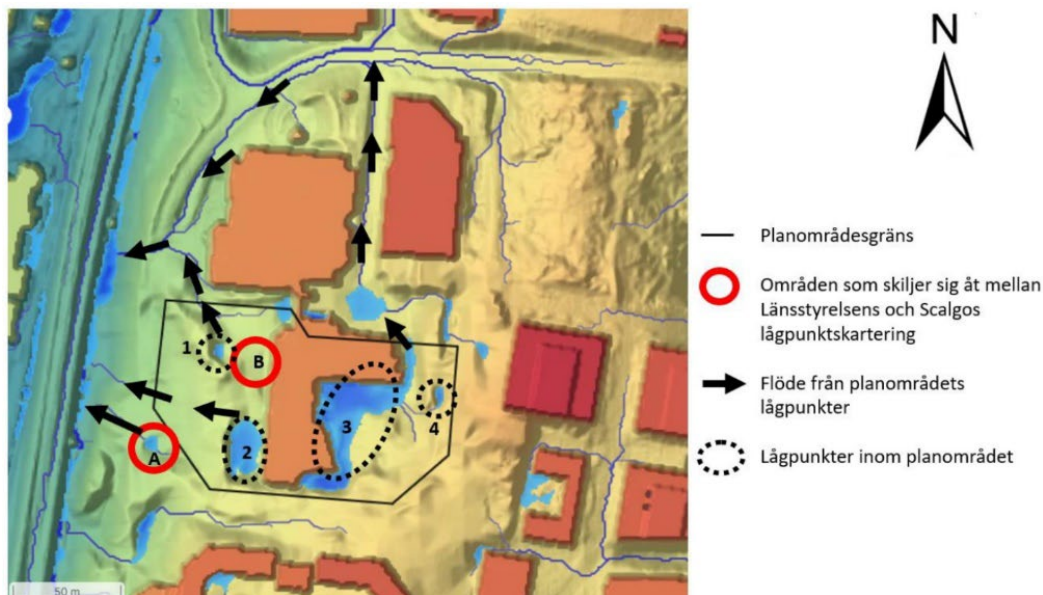
4.12.3 Föroreningar

Det finns inga kända förorenade områden eller kända tidigare miljöstörande verksamheter inom eller intill aktuellt planområde.

4.12.4 Risk för översvämning

Idag finns fyra lågpunkter inom aktuellt planområde. Två av dessa lågpunkter är mindre (lågpunkt 1 och 4 i figur 18) och rymmer cirka 14 respektive 7 kubikmeter vatten och två är större (lågpunkt 2 och 3 i figur 18) som rymmer cirka 490 respektive 100 kubikmeter vatten. Vid större skyfall som ledningsnätet inte klarar av finns risk för stående vatten mot fasad vid de större lågpunkterna. För att undvika detta föreslås att den västra sidan av planområdet, höjdsätts med lutning från byggnader så att lågpunkterna byggs bort. För den östra delen av planområdet kvarstår problematiken eftersom denna del redan är utbyggd.

Vid framtida ändringar av marken inom den östra sidan är det viktigt att säkerställa att skyfallsvatten kan avrinna ut från området. Genomförandet av aktuell detaljplan inom den västra delen av planområdet får inte försvåra en eventuell framtida omledning av vatten från den östra skolgården mot väster. Vid större skyfall kommer avrinningen från planområdet till nedströms områden öka. Avrinningen från planområdet sker idag ner mot dike intill järnvägen väster om planområdet som rinner vidare mot Övre Rudansjön utan att tågspåret översvämmas.



Figur 18. Lågpunkter inom aktuellt planområde. Bild Afry.

4.12.5 Risk för ras, skred och erosion

Större delen av planområdet utgörs av ytligt berg vilket ger bra grundläggningsförutsättningar och liten rasrisk. Planförslaget bedöms inte påverka markförhållandena.

4.12.6 Radon

Planområdet har normal till låg radonrisk.

4.13 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITEL MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1.1 Fastighetsägare

Fastigheterna Söderbymalm 3:481 och Söderbymalm 3:482 ägs av Nordiqus Söderbymalm Fastighets AB.

5.1.2 Rättigheter

Aktuellt planområde nås idag med motorfordon via en vändplan från Marinens väg (allmän plats) i nordväst. Infarten från Marinens väg går över angränsade fastighet Söderbymalm 3:481 som har samma ägare som fastigheten som omfattar planområdet.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut (0136IM-10/43421.1) som belastar Söderbymalm 3:482 (Härskande fastighet) till förmån för Söderbymalm 3:481 (Tjänande fastighet). Byggnaderna på respektive fastighet är sammanbundna med varandra och drift samt försörjning av el, värme, vatten och kyla på fastigheterna är beroende av varandra. Fastigheterna har samma ägare och denne är överens om att härskande fastighet framleds har rätt att nyttja anläggningarna inom tjänande fastighet oavsett om ledningar behöver flyttas för att genomföra aktuell detaljplan.

Genomförande av planförslaget bedöms därmed inte påverka angränsande servitut eller gemensamhetsanläggningar.

5.2 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I figur 19 redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Under rubriken "Detaljplanens konsekvenser" redovisas dels aktuella planbestämmelser, dels vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planläggningen leder till för varje enskild fastighet. Förklaringen till beteckningarna finns i under rubriken "3. Motiv till detaljplanens regleringar". De generella planbestämmelserna som reglerar samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet redovisas nedan i punktform.

5.3 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet ska redovisas enligt PBL. I planområdet ingår fastigheten Söderbymalm 3:482 samt del av Söderbymalm 3:481. Planförslaget innebär att cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Söderbymalm 3:481 överförs till fastigheten Söderbymalm 3:482. Fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäterimyndigheten handlägger sådan förrättning.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser
Söderbymalm 3:482	S, K, R1	Planförslaget innebär att fastigheten utökas med användningsbestämmelserna S (skoländamål) och R₁ (besöksanläggning – idrottshall och att cirka 100 kvadratmeter från angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 överförs till Söderbymalm 3:482.
Söderbymalm 3:481	S, K	Planförslaget innebär att cirka 100 kvadratmeter som omfattar norra delen av byggnaden Riksäpplet 2 planläggs för skol- och kontorsändamål. (S, K)

5.4 TEKNISKA FRÅGOR

5.4.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren till Söderbymalm 3:482 ansvarar för samtliga kostnader och tillståndsansökningar i samband med utbyggnad i enlighet med detaljplanen.

5.4.2 Vatten, spillvatten och dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Fastighetsägaren som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

5.4.3 Energi

Fastighetsägaren till Söderbymalm 3:482 ansvarar för fortsatt anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

5.4.4 Avfall

Avfallshantering inom planområdet sker i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030.

5.4.5 Övriga ledningar

Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt av den initierande parten eller om annan överenskommelse skett, men flytten utförs av ledningsägaren. Ledningsägare ansvarar för att lösa rättigheter för sina respektive ledningar.

5.5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.5.1 Planekonomisk bedömning

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägaren för.

5.5.2 Drift allmän plats

Haninge kommun är huvudman och väghållare för angränsande parkmark och gång- och cykelväg.

5.5.3 Drift vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar därmed för drift av den allmänna VA-anläggningen. Utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

5.6 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.6.1 Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av bebyggelse och övriga anläggningar.

6. KONSEKVENSER

I planbeskrivningen redovisas de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Kommunens ställningstagande och motivering om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

6.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

6.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades 2023-05-02, därmed tillämpas 6 kap miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram.

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden, sociala värden eller kulturella värden negativt i någon större utsträckning. Kommunen bedömer därför att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att ingen strategisk miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning krävs, se mer under avsnitt 4.1.9 på sidan 18.

6.1.2 Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.

Byggnation inom ny tillkommen bygggrätt innebär att en betydande del av nuvarande skogbeväxt grönyta, både inom fastigheten samt en remsa träd mellan bygggrätten och befintlig cykelväg på allmän platsmark, behöver avverkas och därmed bedöms konsekvensen av detaljplanens genomförande få en negativ inverkan på träd, fåglar och övrig naturmiljö inom planområdet. Den negativa påverkan bedöms påverka stödjande och reglerande ekosystemtjänster såsom tätortsnära natur, klimatreglering, jordmånsbildning, rening och reglering av vatten. Ingen planbestämmelse har identifierats lämplig för att minska den negativa påverkan.

Följande åtgärder har föreslagits att vidtas inom och utanför planområdet men har ej kunnat regleras i detaljplanen:

- De naturvärdesträd som avverkas bör återanvändas för att kompensera för förlusten av träden. Exempelvis kan ved/stammar återanvändas som faunadepåer i anslutning till trädklädda ytor i närheten och längs med gång- och cykelbanorna som sträcker sig i direkt anslutning till planområdet.
- De träd som planeras att finnas kvar inom och intill planområdet ska skyddas mot negativ påverkan under anläggningen och exploateringen. Detta innebär att skydda deras rötter, krona och bark mot skador under anläggningsfasen. En mer noggrann inmätning av träd rekommenderas vid behov för att kunna planera skyddsåtgärder i samband med anläggning.
- Spara och bevara så många träd som möjligt inom planområdet samt att bevara eventuella bärande och blommande träd och buskar.

- De fågelholkar som sitter i träd som kommer att fällas bör sparas (alternativt ersättas med minst motsvarande antal) och sättas upp i träd i närheten. Det rekommenderas även att ytterligare fågelholkar sätts upp för att gynna fågellivet i området.
- Avverkning och kraftigt bullrande arbeten, som pålning och sprängning, bör inte ske under fåglars häckningstid, 1 april–31 juli.

Dessa åtgärder planeras, genomförs och budgeteras för av exploatören.

6.2 RIKSINTRESSE

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka några riksintressen.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 Luft

Miljökonsekvensnormen för utomhusluft bedöms inte vara på väg att överskridas i nuläget eller i samband med planförslagets genomförande.

6.3.2 Vatten (grundvatten och ytvatten)

Planförslaget möjliggör en ny byggrätt, men då densamma är belägen på ytligt berg bedöms inte grundvattenbildningen minska med den tillförda hårdgjorda ytan. Planerad verksamhet bedöms inte riskera att sprida föroreningar till grundvattenmagasinet. Detaljplanens påverkan på grundvattenkvalitet och grundvattenbildning bedöms bli neutral.

Genomförd dagvattenutredning inom planarbetet visar att avrinning och dagvattenflöde ökar vid genomförandet av detaljplanen. Planerad verksamhet (skolverksamhet och idrottshall) bedöms inte riskera att sprida föroreningar till ytvatten och nedströmsliggande recipient. Dock bedöms exploateringen i sin helhet bidra med ökad föroreningsbelastning på recipient med anledning av ytmaterial, framför allt om delar av markytan beläggs med asfalt. Dagvattenutredningen ger förslag på fördröjning och renande steg för dagvattnet innan det lämnar planområdet. Om föreslagna eller likvärdiga åtgärder vidtas bedöms påverkan på ytvatten vid detaljplanens genomförande bli neutral.

6.3.3 Buller

Inom planområdet finns inga gator och planeras inte tillkomma som en del av planförslaget. Planförslaget kan dock generera mer bilburen trafik till planområdet som följd av att nytillkommen byggnadsrätt möjliggör besöksanläggning och placering av RHP-plats. Den bilburna trafiken bedöms däremot bli marginell och parkering hänvisas till angränsande fastighet med undantag för RHP-plats.

Den trafik som genererar buller till planområdet idag utgörs av spårtrafiken på Nynäsbanan väster om planområdet. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer Nynäsbanan att trafikeras av 220 persontåg per dygn och antalet godståg väntas öka, som en del av utbyggnaden av Norviks hamn, till uppemot nio godståg per dygn. Bullernivåerna för planområdets västra del förväntas därmed öka något. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar bör alltid 50 decibel uppnås vid en så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta.

Eftersom planområdets västra sida utgörs av en väldigt begränsad yta kommer tillkommen byggrätt uppta större delen av ytan. Den yta som ska lämnas obebyggd utgörs av kuperad terräng

som ska lämnas i sitt naturliga ursprung och inte göra stadigvarande vistelseyta i form av skolgård. Den yta som bedöms kunna utgöras av vistelseyta är mellanrummet mellan tillkommen byggrätt och den befintliga byggnaden Riksäppet 2. Då tillkommen byggnad möjliggörs väster om denna yta förväntas den agera bullerreducerande mot spår- och motortrafiken och därmed bedöms inte skärmande åtgärder bli nödvändiga trots högre ljudnivåer i framtiden.

6.4 HÄLSA OCH MILJÖ

6.4.1 Naturmark

Planförslaget innebär ny byggrätt i en tidigare oexploaterad naturmark vilket bedöms ge en något negativ effekt på naturmiljön och värdefulla naturtyper, arter och spridningssamband. De förluster av naturvärden knutna till äldre träd som avverkas är svår att kompensera. Utvecklingen av trädens naturvärden har möjliggjorts av att marken varit trädbeväxt under lång tid, längre tid än åldern på de träd som växer där idag. Förlusten bedöms dock delvis kunna kompenseras med åtgärder som förstärker värdena i den naturmark som är kvar samt anpassar den framtida anlagda ytan för att ersätta delar av förlorade värden.

6.4.2 Träd

Genomförd trädinventering föreslår att de träd som kommer behöva fällas för att möjliggöra byggnation bör återanvändas för att kompensera förlusten av dem. Föreslag på åtgärder är att ved från träden återanvänds som faunadepåer i anslutning till trädklädda ytor i närheten, exempelvis längs gång- och cykelbanorna som sträcker sig i direkt anslutning till planområdet.

6.4.3 Fåglar

Fågelinventeringen visar att de fåglar som främst riskerar att påverkas av föreslagen exploatering är svartvit flugsnappare som har revir inom tilltänkt byggrätt. En utmaning för svartvit flugsnappares häckning (reproduktion) är brist på bohålor. För att inte påverka artens habitat i området negativt bör därför bohålor som påverkas negativt av detaljplanens genomförande ersättas. Fågelinventeringen rekommenderar att de fågelholkar som sitter i träd som kommer behöva fällas bör sparas och sättas upp i träd i närheten. Det rekommenderas också att sätta upp ytterligare fågelholkar för att gynna fågellivet i området.

6.4.4 Dagvatten

Vid genomförande av planförslaget hårdgörs skogsmark och lågpunkter byggs bort vilket ökar hårdgörningsgraden i planområdet jämfört med befintlig situation. Därmed är det viktigt att skyfall inom planområdet hanteras för att inte förvärra situationen nedströms. För att klara kapaciteten i mottagande ledningsnät behöver 22 l/s (liter per sekund) dagvatten fördröjas inom planområdet. Genomförd dagvattenutredning har identifierat fem avrinningsområden där förslag på åtgärder presenteras för respektive avrinningsområde (se figur 19). För att fördröja allt flöde ner till 22 l/s sker fördröjning i varje avrinningsområde som tillsammans leder till flödet 22 l/s.

Avrinningsområde 1 – Vändplanen

För vändplanen inom planområdet, föreslås att dagvattnet fortsatt leds till fördröjningsmagasinet (se 1A i figur 19) via befintliga brunnar och att magasinet görs om så att det kan fördröja 20 milliliter nederbörd. Skyfall från avrinningsområdet rinner ytligt mot järnvägen och bankens dike väster om planområdet. Här föreslås att totalt 14 kubikmeter vatten fördröjs så att utflödet blir cirka 2 l/s.

Avrinningsområde 2 – Skogsmarken

Inom avrinningsområde som utgörs av skogsmarken, föreslås marken höjdsättas mot växtbäddar dit allt vatten från mark inom avrinningsområdet ska avrinna. Växtbäddarna föreslås sedan kopplas till befintligt ledningsnät inom planen för fortsatt avledning till anslutningspunkten. Takvattnet kan avvattnas direkt till en upphöjd växtbädd intill fasaden (se 2B i figur 19 för exempel på placering) genom avledning i stuprör. För att öka reningseffekten föreslås också inblandning av biokol i växtbäddarna. I likhet med avrinningsområde 1, rinner skyfallsvatten ytligt mot järnvägen och bankens dike väster om planområdet. I dagvattenutredningen föreslås ett dike väster om aktuellt planområde (se 2C i figur 19) för att inte påverka översvämningens nedströms. Planområdets avrinning sker mot järnvägen väster om planområdet och vidare upp mot övre Rudansjön. Eftersom aktuellt planområde utgör en liten del (1 hektar) av det totala avrinningsområdet (32 hektar) bedöms inte aktuellt planarbete förvärra översvämningens nedströms och därmed bedöms inte föreslaget dike bli nödvändigt inom aktuellt planarbete. För detta avrinningsområde föreslås den totala fördröjningsvolymen bli 120 kubikmeter vatten med utflödet 14 l/s.

Avrinningsområde 3 – Norra planområdesgränsen

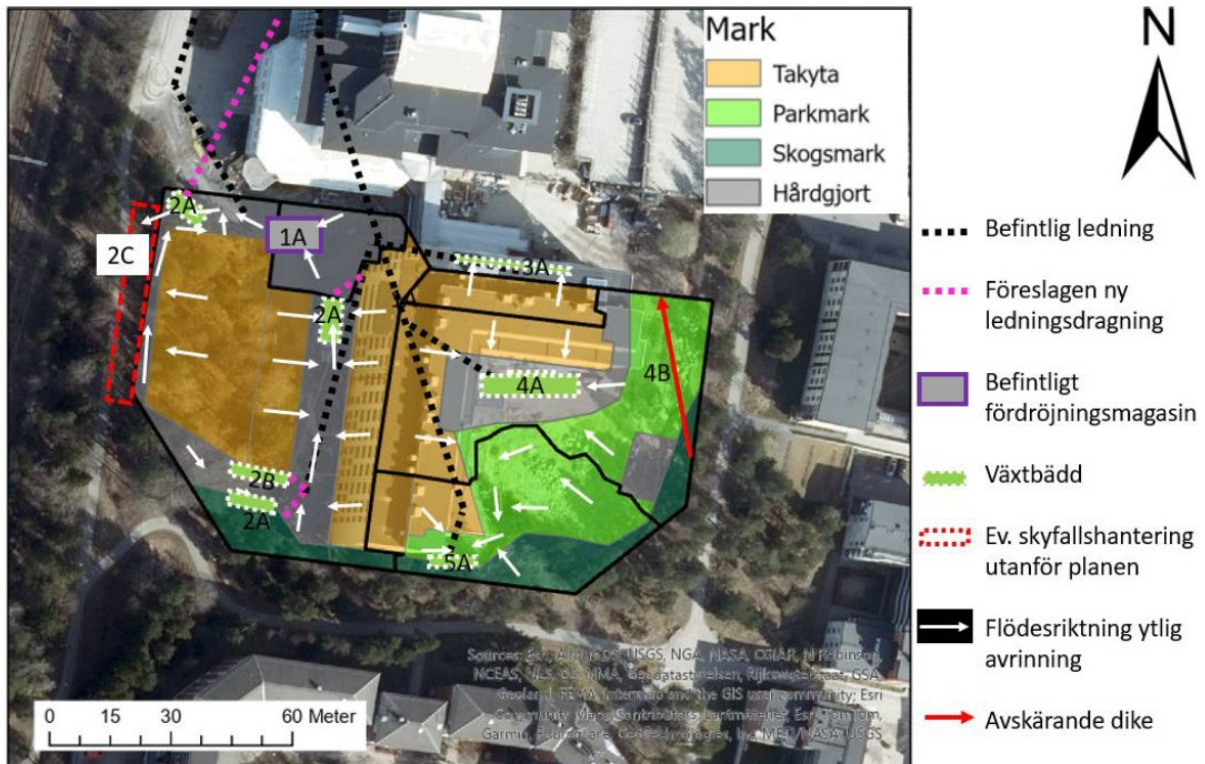
Från Riksäpplet 2:s tak rinner dagvattnet idag i stuprör ner i ledningar i marken i norra planområdesgränsen. Dagvattenutredningen föreslår att stuprören kapas och leds ner i upphöjda växtbäddar som sedan avvattnas till samma ledningar som idag (se 3A i figur 19). För växtbäddar föreslås en nedsänkning om 400 millimeter och förväntas fördröja 16 kubikmeter vatten så att utflödet blir 1 l/s. För att öka reningseffekten föreslås inblandning av biokol i växtbäddarna. Inom detta avrinningsområde bedöms inte skyfallssituationen ändras och därmed föreslås inga ytterligare åtgärder.

Avrinningsområde 4 – Norra skolgården

Inom detta avrinningsområde finns redan ett anlagt system för dagvatten som infördes i samband med att skolgården byggdes ut under år 2022. Systemet är dock inte dimensionerat för att uppfylla kravet på rening och fördröjning av 20 milliliter nederbörd och därmed föreslås att nedsänkta växtbäddar, med strypt utlopp, anläggs på den hårdgjorda ytan. De befintliga växtbäddar som finns inom avrinningsområdet bör sänkas eftersom de i dagsläget är upphöjda och nås inte av dagvattnet. Utformningen av skolgården är redan färdigställd och höjdsättningen planeras inte ändras. Detta innebär att det skyfallsproblem som finns här kommer vara kvar i framtiden vilket innebär risk för stående vatten mot fasaden vid skyfall, när kapaciteten i ledningsnätet inte är tillräcklig. För att förbättra situationen föreslås ett avskärande dike i den östra delen av planområdet för att vatten som kommer utifrån planområdet ska ledas om förbi planområdet norrut (se röd pil i figur 19). Här föreslås att 74 kubikmeter vatten fördröjs så att utflödet blir 4 l/s.

Avrinningsområde 5 – Södra skolgården

Dagvatten inom avrinningsområde 5 avrinner till en brunn i söder. För att erforderlig fördröjning ska uppnås föreslås en växtbädd med strypt utlopp i området där brunnen är placerad. Från växtbädden kan dagvattnet sedan avledas till befintligt system (se 5A i figur 19). För att öka reningseffekten föreslås inblandning av biokol i växtbäddarna. Inom detta avrinningsområde bedöms inte skyfallssituationen ändras och därmed föreslås inga åtgärder. Inom avrinningsområdet föreslås 21 kubikmeter vatten fördröjas så att utflödet blir 1 l/s.



Figur 19. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering. Bild Afry.

6.4.5 Risk för olyckor

Aktuellt planområde ligger höger om Nynäsbanan som trafikeras av både persontåg och tåg med farligt gods. Nyligen framtagen riskutredning för projektet Handenterminalen i Haninge kommun har identifierat tre risker kopplade till spårområdet, dessa är urspårning, tågbrand samt olyckor med inbladning av farligt gods. För projektet Handenterminalen bedömdes både samhällsrisken och individrisken för olika olycksscenarioer relaterade till riskfaktorerna vara inom acceptabel nivå. Då aktuellt planområde ligger längre bort från Nynäsbanan än Handenterminalen och som närmast 35 meter från närmaste spårmittpunkt, samt har en höjdskillnad på cirka 5 meter högre än järnvägen, bedöms avståndet och nivåskillnaderna utgöra ett tillräckligt skydd mot olycksrisker kopplade till järnvägen på både samhälls- och individnivå.

Planerad verksamhet inom planområdet bedöms inte utgöra en ökad risk för olyckor som påverkar omgivningen.

6.5 SOCIALA ASPEKTER

Genomförande av detaljplanen antas medföra en positiv påverkan på det offentliga rummet. Med en god gestaltning och väl belyst byggnad samt aktiviteter även utanför skoltid (kvällar och helger) kan känslan av trygghet inom detaljplaneområdet påverkas positivt.

6.6 BARNKONSEKVENSN

Inom planområdet rör sig främst högstadieselever i åldrarna 12–16 år. Detaljplanen möjliggör byggnation av byggnad för skoländamål eller idrottshall med en säker väg från skolbyggnaden (Riksäppet 2) utan att behöva blandas med trafik. Det är viktigt att se över att även alternativa vägar till den nya byggnaden blir säkra. Vid genomförande behöver en vägvisning för bilister till parkeringsplatser på angränsande fastighet tas fram.

Idag finns separata gångvägvägar till planområdet från pendeltågsstationen i norr och i väster. Från söder och öster nås planområdet med gång- och cykelväg. För de elever som kommer direkt norrifrån är det viktigt att de inte tar vägen via vändplanen där det finns risk att de beblandas med motorfordon. För att minimera risk att vändplanen inom planområdet används som avlämningszon av elever och barn både under skoltid, kvällar och helger behöver en lösning, med förslagsvis bom, ses över.

6.7 TRAFIK

6.7.1 Motortrafik

Antal bilar till och från planområdet bedöms öka något som en konsekvens av planförslaget men föreslås begränsas med exempelvis bom och bedöms därmed bli markant. Motorfordon ska hänvisas till befintlig parkering på angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 och planförslaget bedöms därmed bidra till en mer effektiv markanvändning och inte leda till ökat parkeringsbehov. I genomförandefasen är det viktigt att en omsorgsfull placering av RHP-plats ses över och förläggs i första hand så nära befintlig väg som möjligt.

6.7.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen direkt påverkan på områdets gång- och cykelstråk. En konsekvens av planförslaget är ett ökat nyttjande av allmänna stråk, vilket bedöms vara positivt för folkhälsa och stadslivet.

7. PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

I denna planbeskrivning redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen. Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- **Detaljplanekarta**, Haninge kommun, 2024-11-05
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2024-11-05
- **Undersökning av betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2024-11-05
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2024-05-14
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2024-11-xx

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050), Region Stockholm, 2018
- Haninge kommuns Stadsutvecklingsplan, Haninge kommun, 2018
- Detaljplan S132, Haninge kommun, 1987
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Cykelplan, Haninge kommun, 2018
- Avfallsplan 2021–2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Riskanalys, Handterminalen Brandskyddslaget, 2023-10-13
- Idrottshall gestaltningsbilaga, Fojab, 2024-04-23
- Dagvattenutredning, Afry, 2024-04-26
- Fågelinventering, Afry, 2024-09-02
- Trädinventering, Afry, 2024-09-02

7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelseförvaltningen, Haninge kommun genom planarkitekt och projektgrupp med kompetenser inom miljö, trafik, dagvatten och genomförande.