

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

Handen

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2024-06-05

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	2
1. Detaljplanens syfte .....	3
2. Beskrivning av detaljplanen.....	3
3. Motiv till detaljplanens regleringar .....	12
4. Planeringsförutsättningar .....	15
5. Genomförandefrågor.....	26
6. Konsekvenser .....	28
7. Planeringsunderlag.....	33

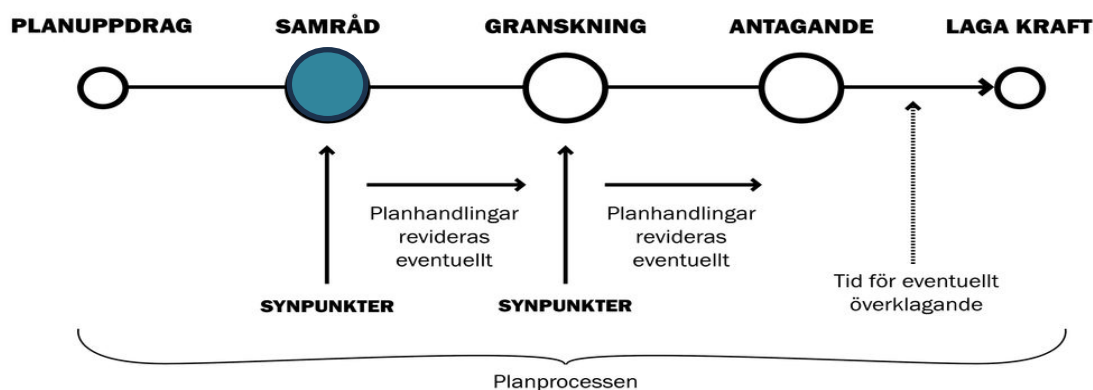
## SAMMANFATTNING

Inom de aktuella privatägda fastigheterna finns idag byggnaden Riksäppet 2 där kontorsverksamhet samt högstadieskola bedrivs. Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning av byggnaden Riksäppet 2 med tillägget skolverksamhet samt möjliggöra byggnadsverk 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](http://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 det nytillkomna byggnadsverkets 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

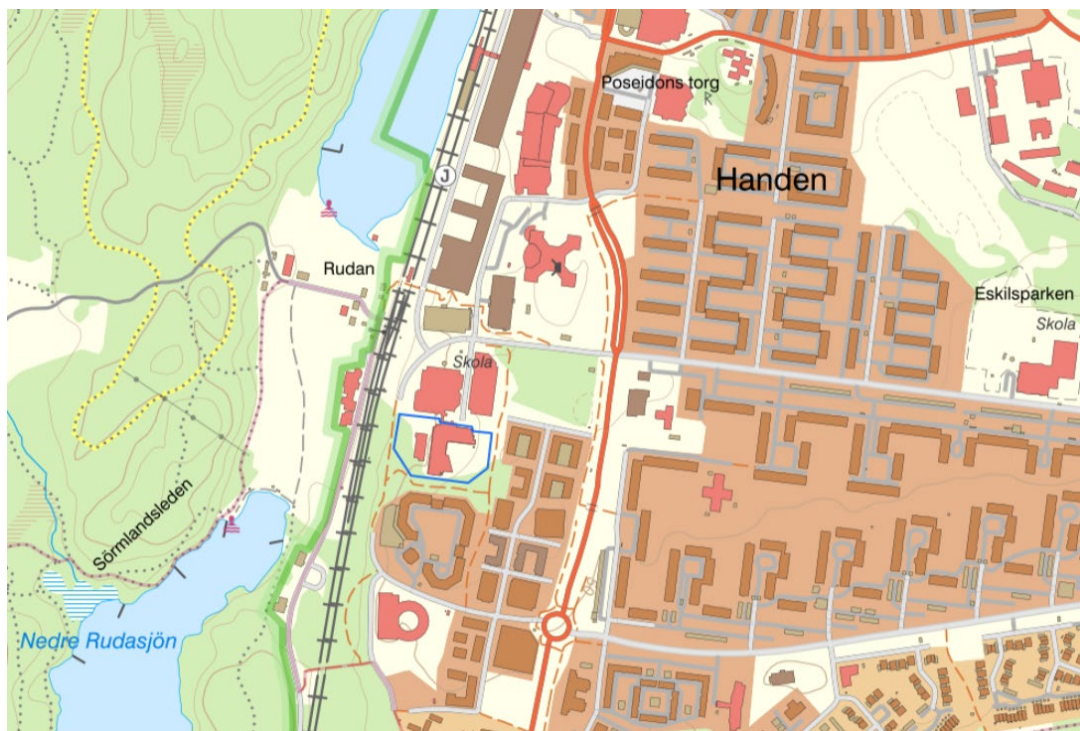
I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen.

## 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 byggnadsverk för skoländamål eller idrottshall inom fastigheten.

## 2.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

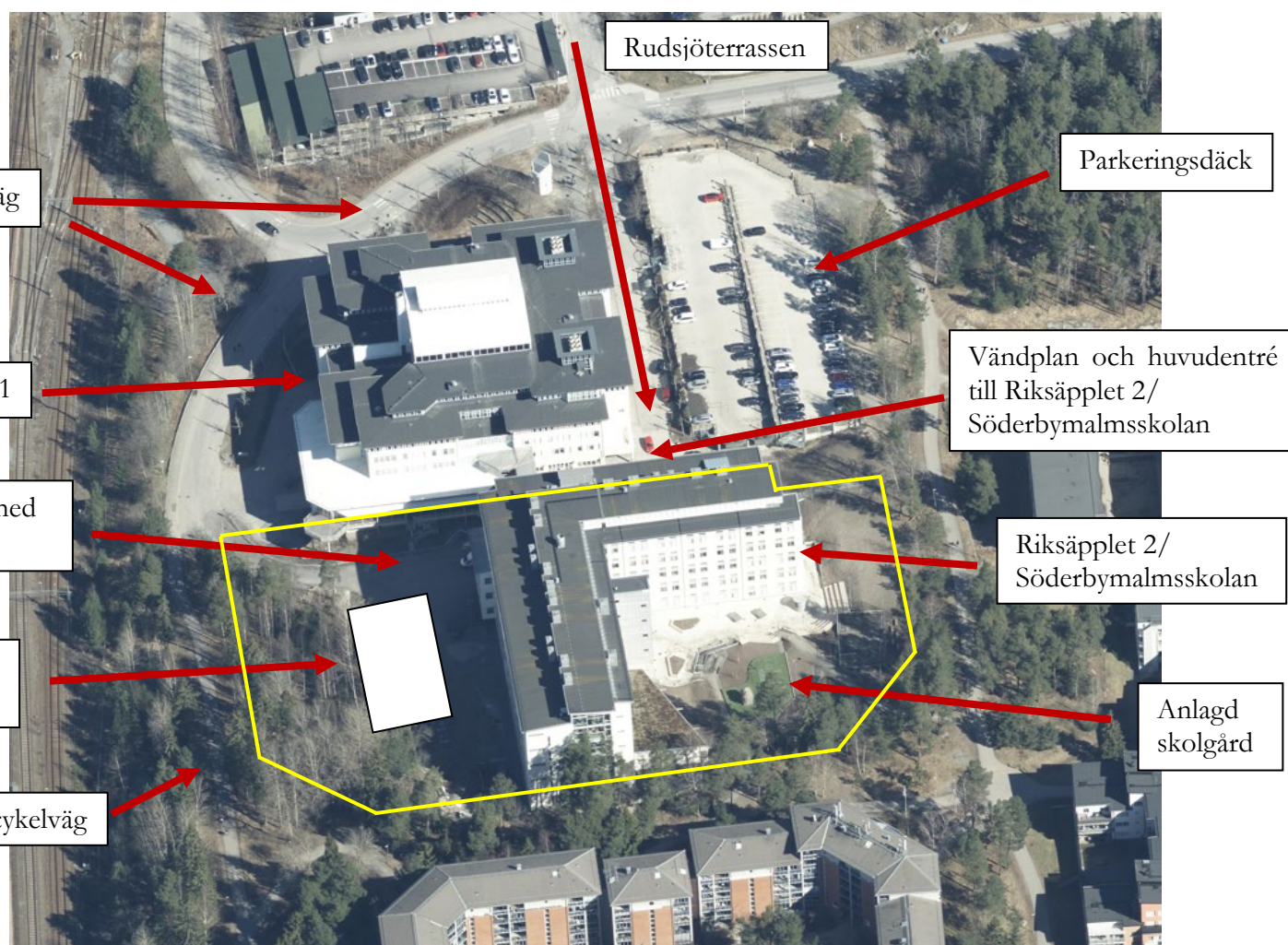
Aktuellt planområde ligger centralt i Haninge kommun cirka 200 meter söder om Handens pendeltågsstation och utgörs av fastigheten Söderbymalm 3:482 samt cirka 110 kvadratmeter av fastigheten Söderbymalm 3:481.



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

Fastigheten Söderbymalm 3:482 omfattar cirka 10 hektar (10 424 kvadratmeter) kvartersmark och består av en större byggnad, Riksäppet 2 som har en byggnadsarea om cirka 14 730 kvadratmeter med ett fotavtryck på ungefär 2570 kvadratmeter. Öster om byggnaden finns en skolgård och väster om byggnaden utgörs marken av en mindre skogsmark. 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.

I norr avgränsas planområdet av fastigheten Söderbymalm 3:481 som är bebyggd med byggnaden Riksäppet 1 och ett parkeringsdäck. Båda byggnaderna Riksäppet 1 och 2 har en tidstypisk postmodern arkitektur från sent 1980-tal och tidigt 1990-tal. Riksäppet 1 är i Haninge kommuns kulturmiljöinventering utpekat som en särskilt värdefull kulturmiljö.



Figur 2. Vy från söder. Ungefärligt planområde (Söderbymalm 3:482) markerat med gult. Bild Haninge kommun.

Byggnaden Riksäppet 2 byggdes i slutet på 1980-talet i suterräng med fem våningar på östra sidan och sex våningar på västra. Under hösten 2021 flyttade den kommunala högstadieskolan Söderbymalmsskolan, med plats för cirka 500 elever, till lokaler i byggandens tre understa våningar. I byggnadens övriga våningar bedrivs kontorsverksamhet. Under våren 2022 anlades en skolgård öster om Riksäppet 2 och under hösten 2022 uppfördes en mindre tillfällig idrottshall på byggnadens västra sida intill skogsmarken.



## 2.2.1 Östra planområdet och Riksäppet 2

I gällande detaljplan (S132) regleras användningen av aktuellt planområde till ”Hd: kontorsverksamhet samt i vissa fall handel och bostäder”. Den befintliga markanvändningen av planområdet utgörs idag av kontorsverksamhet samt skolverksamhet på tillfälligt bygglov. 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 byggrätten för 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 den östra sidan 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 skolgård i förgrunden. Bild Haninge kommun.

Riksäppet 2:s huvudentré är lokaliserad i byggnadens norra del som via en utbyggd passage är sammanlänkad med Riksäppet 1. Invid huvudentrén finns en vändplan som nås via Rudsjöterrassen och Marinens väg.

Fastighetsgränsen mellan Riksäppet 1 och 2 går tvärs igenom norra delen av Riksäppet 2 vilket innebär att cirka 100 kvadratmeter av denna del av byggnaden 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.

## 2.2.2 Västra planområdet och tillkommande byggnadsverk

I suterrängplan på västra sidan i 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. Vy från väster. Vändplan med lastintag, Riksäppet 1 till väster och Riksäppet 2 till höger. Bild Haninge kommun.



Figur 6. Tillfällig idrottshall. Bild Haninge kommun.

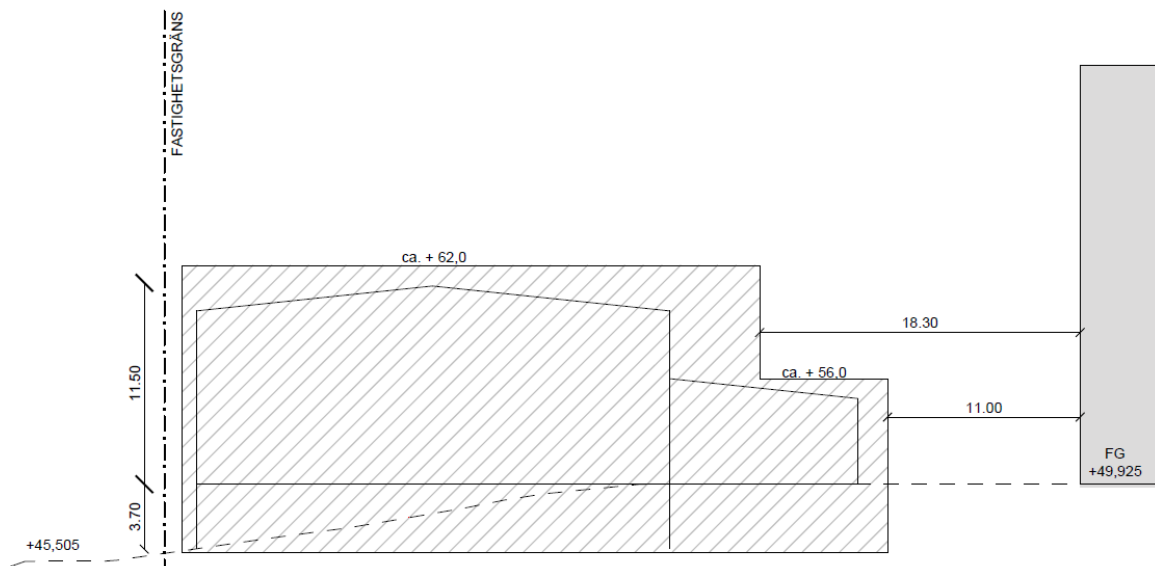
Under våren 2023 placerades en mindre tillfällig idrottshall på Riksäppet 2:s baksida i fastighetens västra del cirka sju meter från byggnadens fasadliv. Placeringen av denna mindre idrottshall innebar att markarbete utfördes inom skogsområdet. För att plattgöra marken där den tillfälliga idrottshallen placerades sprängdes en bergsklack och träd på platsen avverkades.

Den tillfälliga idrottshallen är byggd i plåt och är cirka 30 meter lång och 15 meter bred med ett fotavtryck på ungefär 450 kvadratmeter.

Aktuellt planförslag innebär att byggnation av ett tillkommande byggnadsverk möjliggörs inom fastigheten. Byggnadsverket ska kunna nyttjas både för skolverksamhet och för idrottsverksamhet övrig tid och regleras med användningsbestämmelser **S (skoländamål)** och **R<sub>1</sub> (besöksanläggning - idrottshall)**. Byggnadsverkets byggrätt fördelas på två volymer (se Figur 9). Tillkommande byggnadsverkets placering regleras och avgränsas av **korsmark** och **prickmark** och placeras så långt ifrån byggnaden Riksäppet 2 som möjligt för att befintlig vändplan fortsatt ska kunna nyttjas för leveranser och andra transporter.

Den större volymen på möjligt byggnadsverk föreslås utföras på så sätt att inga skarpa hörn mellan den större och mindre volymen bildas utvändigt för att undvika otrygga hörn med risk för tillhåll. I denna större volym föreslås fönsterpartier mot skogsytan och gång- och cykelvägen för att öka tryggheten med ”ögon på gatan”. Den större volymen byggs i suterräng där höjdskillnaden tas upp av en sockel. Markens höjd vid byggnadens lägsta punkt regleras med plushöjd **+45,5 meter över angivet nollplan** och höjden regleras med **högsta tillåtna nockhöjd med 62,0 meter över angivet nollplan (h1)**. Detta innebär att för den större volymen blir högsta möjliga höjd 16,5 meter inklusive sockel om 3,7 meter.

Den mindre volymen flyttas något söder om den större volymen för att befintlig vändplan fortsatt ska kunna nyttjas. Denna mindre volym skapar en mildare övergång från det storskaliga Riksäpplet 2 till nyttillkommen bebyggelse och förhåller sig höjdmässigt till Riksäpplet 2:s huvudentré. Den mindre volymen placeras som närmas 11 meter från Riksäpplet 2 för att lämna utrymme för parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) och passage till lokaler i Riksäpplet 2:s södra del. Marken invid den mindre volymen regleras med plushöjd- **+49,9 meter över angivet nollplan** utifrån befintlig höjd och den mindre volymen regleras med högsta tillåtna **nockhöjd med 56,0 meter över angivet nollplan (h2)**. Detta innebär att den lägre volymens höjd som högst kan bli 6,1 meter.



Figur 7. Sektionsbild av föreslagen placering och volymfördelning av idrottsballen väster om Riksäpplet 2. Bild Fojab.

### 2.2.3 Gestaltning

Ett tillkommande byggnadsverk möjliggörs i skogsmark invid befintliga byggnader som har ett storskaligt postmodernistiskt uttryck med höga kulturvärden och behöver ta hänsyn till den angränsande bebyggelsen för att smälta väl in i områdets karaktär. Platsen kan idag upplevas som en baksida trots dess centrala läge och närhet till pendeltågsstation. Genom en väl genomtänkt och ambitiös gestaltning kan en byggnad på platsen bidra med stadsmässiga kvaliteter och göra platsen mer tillgänglig, trygg och levande. Ambitionen är att byggnadsverkets gestaltning ska inspireras av Riksäpplet 1 och omtolka dess detaljer och kvaliteter vilket medför att platsens särdrag och den sammanhållna helheten kan förstärkas.

För att fånga upp höjdskillnaderna på platsen föreslås det tillkommande byggnadsverket byggas i suterräng där den undre delen markeras med en tydlig sockel. Eftersom sockeln möter den gång- och cykelväg som angränsar till planområdet är det viktigt att sockelns gestaltning och



utformning är väl genomtänkt med ljussättning så att förbipasserande upplever platsen som trygg och levande.

Samtliga träd inom tillkommen byggrätt samt invid del av gång- och cykelvägen kommer behöva avverkas för att möjliggöra byggnation. Ytan är förhållandevis liten och har initialt inte bedömts hysa några större naturvärden, dock en viss förekomst av skyddsvärda träd i form av grövre tall och asp. Till granskningen kommer planbeskrivningen att kompletteras med resultat från den träd- och fågelinventering som genomförs inom detaljplanarbetet. Även föreslagna skadelindrande åtgärder kommer att arbetas in i detaljplanen efter samrådsskedet.

För att säkerställa att tillkommande byggnadsverk håller en hög ambition avseende gestaltning regleras byggnadsverket med utformningsbestämmelser för **material, listverk, belysning och fönstersättning (f1 och f2)**.



Figur 8. Gestaltungsförslag på idrottshall. Bild Fojab.

## 2.2.4 Markplanering

För att tillskapa en direkt passage från Riksäppet 2 till dess baksida 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 9). På marken mellan Riksäppet 2 och föreslagen byggrätt kan parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) placeras. Parkeringsplatsen 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 övergång mellan Riksäppet 2 och nytillkommet byggnadsverk. Norr om möjlig placering av RHP föreslås betongplattor placeras som markerar vändplanens avgränsning och övergången till fordonsfri zon med undantag för RHP. Vändplanen ska fortsatt kunna användas för leveranser, sophantering samt lämning och hämtning av elever med särskilda behov.





Figur 9. Föreslagen placering av byggnadsverk 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 idrotts hallen. Vid större skyfall finns dock fortfarande risk för stående vatten mot fasad för nytillkommet byggnadsverk samt Riksäppet 2 vid större regn som ledningsnätet inte klarar av. För att detta ska undvikas behöver marken vid vändplanen samt söder om föreslagen byggrätt höjdsättas och lutas och kopplas till befintligt ledningsnät inom planområdet samt till naturmark väster om planområdet. Regnvatten från taket av nytillkommet byggnadsverk behöver rinna ner via stuprör mot ledningsnät. I detaljplanen regleras markens höjdsättning norr och söder om möjlig byggrätt med **plushöjder** för att reglera dagvattenhanteringen. Marken söder om byggrätten regleras även med bestämmelse om att **marken ska vara genomsläpplig (n1)**.

Marken mellan Riksäppet 2 och nytillkommet byggnadsverk, som inte är avsedd för motorfordon, föreslås anläggas i mer genomsläppligt material än asfalt för att öka infiltrationen av dagvatten i marken. För att reglera detta läggs en bestämmelse inom detta område om att **minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig (n2)**.

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**.

## 2.3 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 bygg rätt för byggnadsverk som regleras som skoländamål och idrottshall (**S, R1**). Fastighetsägaren till fastigheten Söderbymalm 3:482 är huvudman för kvartersmark och ansvarig för anläggning och utbyggnad.

ANVÄNDNING	AREAL (M <sup>2</sup> )
Kontor ( <b>K</b> )	7764
Skola ( <b>S</b> )	10 519
Idrottshall ( <b>R1</b> )	2755

## 2.4 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 bygg rätt).

## 2.5 ÄRENDEINFORMATION

### 2.5.1 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 principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunstyrelsen. Då detaljplanen inte bedöms vara av stor betydelse avses detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

### 2.5.2 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 – 15 augusti 2024
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	Kvartal 3-4 2024
Granskningstid	4 veckor	Kvartal 4 2024
Beslut om antagande	Kommunstyrelsen	Kvartal 1-2 2025
Laga kraft	Kommunstyrelsen	Kvartal 2 2025



### 2.5.3 Planhandlingar

Under samråd finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i Haninge kommunhusfoajé under ordinarie öppettider mellan 13 juni 2024 – 15 augusti 2024.

Samtliga handlingar finns digitalt tillgängliga på kommunens webbplats under hela planarbetet på sidan [www.haninge.se/riksapplet/](http://www.haninge.se/riksapplet/)

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

### 2.5.4 Synpunkter på planförslaget

Eventuella synpunkter under samrådsskedet ska framföras skriftligen och vara inkomna senast den 15 augusti 2024 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](mailto: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
<b>K</b> – 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>
<b>S</b> - Skola	PBL 2 kap. 7§	<p>Motivet att planlägga för 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 resurseffektiv kunna nyttja befintliga byggnader och lokaler inom fastigheten.</p>
<b>R1</b> - 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 idrottshall ska kunna byggas inom fastigheten.</p>



## 3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMAR

BETECKNING & BESTÄMMELSE-FORMULERING	HÄNVISNING PBL (2010:900)	MOTIV
<b>h1</b> - Högsta nockhöjd är 62,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen om utformning av byggnadsverk utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör omfattningen av det planerade byggnadsverket.	Bestämmelsen införs för att reglera den maximala höjden på nytillkommet byggnadsverk för att uppfylla syftet med detaljplanen och förhålla sig till befintlig topografi och bebyggelse.
<b>h2</b> - Högsta nockhöjd är 56,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen om utformning av byggnadsverk utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör omfattningen av det planerade byggnadsverket.	Bestämmelsen införs för att reglera den maximala höjden på nytillkommet byggnadsverk för att uppfylla syftet med detaljplanen, möjliggöra fortsatt nyttjande av befintlig vändplan samt skapa en mildare övergång till befintlig bebyggelse.
<b>e1</b> – största bruttoarea är 14 730 kvm	Bestämmelsen om bebyggelsens omfattning över markytan utgår ifrån PBL 4 kap. 11 § 1 p. och tydliggör omfattningen av byggnadsverket.	Bestämmelsen införs för att reglera och bekräfta befintlig byggnads nuvarande omfattning.
<b>f1</b> - utformning (material, kulör, listverk, belysning, uppglasning)	Bestämmelsen om utformning av byggnadsverk utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör utformningen av det planerade byggnadsverket.	Bestämmelsen införs för att reglera att del av tillkommande byggnadsverk utförs med ett högt arkitektoniskt värde utifrån referenser till byggnaden Riksäpplet 1.
<b>f2</b> – utformning (material, kulör, listverk, belysning, uppglasning)	Bestämmelsen om utformning av byggnadsverk utgår ifrån PBL 4 kap. 16 § 1 p. och tydliggör utformningen av det planerade byggnadsverket.	Bestämmelsen införs för att reglera att del av tillkommande byggnadsverk utförs med ett högt arkitektoniskt värde utifrån referenser till byggnaden Riksäpplet 1. Denna volym regleras med att minst 40% av fasaden ska vara uppglasad för att bidra med trygghet och öppenhet ut mot mellanrummet mellan Riksäpplet 2 och nytillkommen bebyggelse.

<b>n1</b> – marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelse om markytans utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen införs för att reglera att marken behålls genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.
<b>n2</b> – minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig	Bestämmelse om markytans utformning utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen införs för att reglera att marken blir minst 50% genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten och minska risken för stående vatten mot fasad.
<b>Markens höjd över angivet nollplan</b>	Bestämmelse om markytans utformning och läge utgår ifrån PBL 4 kap. 10 § och syftar till att reglera markens höjdsättning.	Planbestämmelsen införs för att säkerställa att lågpunkter byggs bort så att stående vatten mot fasad undviks och att dagvattenhanteringen kan utföras enligt genomförd utredning.
<b>Prickmark</b> – marken får inte förses med byggnad	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 placeringen av byggnadsverk och om bebyggandets omfattning.	Bestämmelsen införs för att reglerera omfattningen av nyttillkommen bygggrätt i syfte att resurseffektivt nyttja befintlig naturmark, möjliggöra fortsatt nyttjande av vändplan samt genomförande av föreslagen dagvattenhantering.
<b>Korsmark</b> – marken får endast förses med trappa	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 placeringen av byggnadsverk och om bebyggandets omfattning.	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 möjliggöra en trygg övergång mellan byggnadsverken.



# 4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## 4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

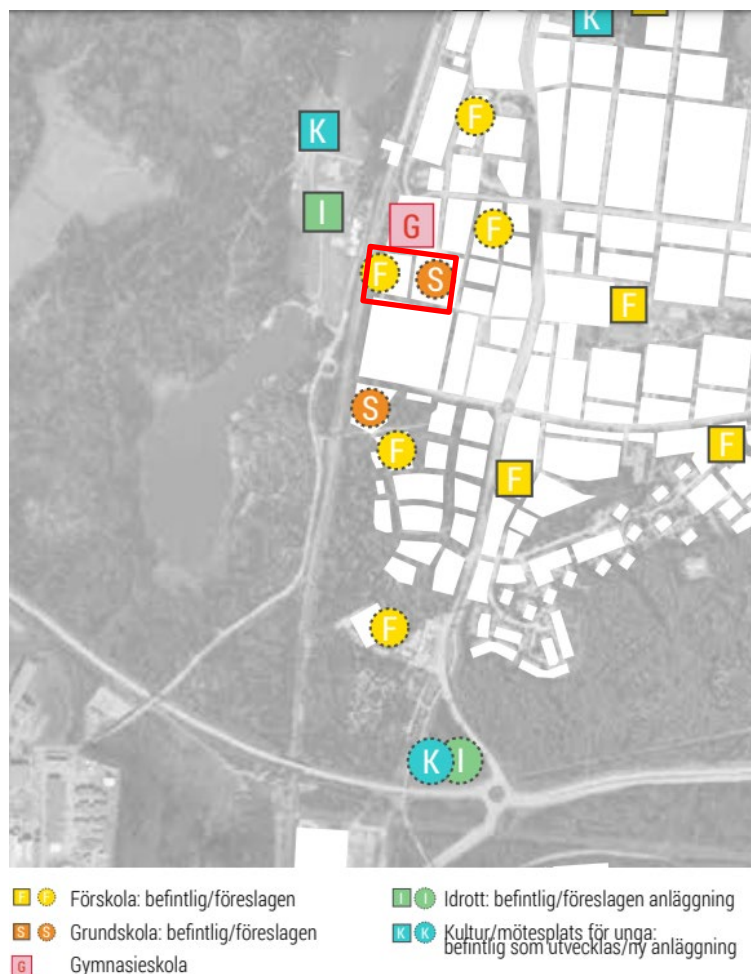
### 4.1.1 Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet beläget inom Handens förtätningszon och utpekad som medeltät stadsbygd. Planområdet ingår i vad som är utpekad 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.



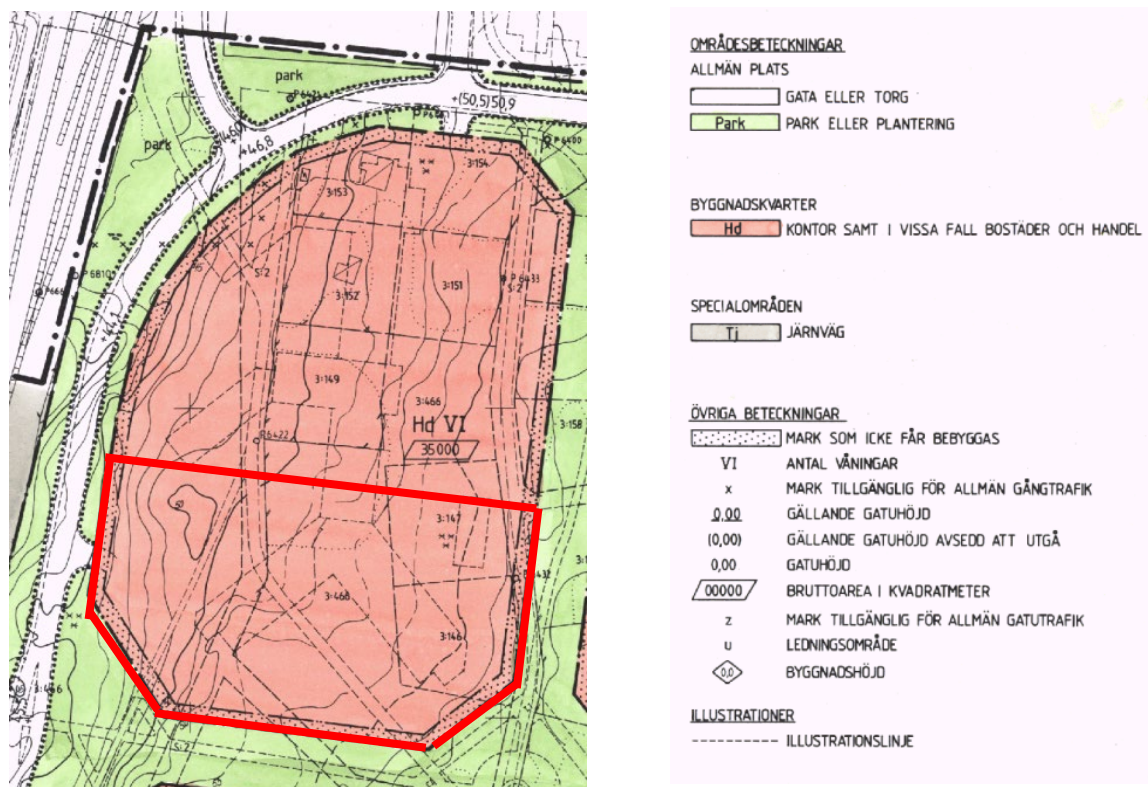
I stadsutvecklingsplanen är aktuellt planområde utpekad för skolverksamhet. Aktuellt planförslag innebär att permanent skolverksamhet möjliggörs inom aktuellt planområde samt möjlig utökning med byggnadsverk för skoländamål eller idrottshall i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik i enlighet 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 ”Hd: kontor samt i vissa fall bostäder och handel”. 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.

### 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 Riksäpplet 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 Riksäpplet 1. Denna lösning ansågs dock tekniskt komplicerad och ej ekonomiskt försvarbar och 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. Planuppdraget ändrades slutligen till att endast omfatta komplettering av befintlig markanvändning med skolverksamhet samt möjliggöra nybyggnation av byggnadsverk 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 kvartersmark 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 sker undersökningssamrådet i samband med detaljplanesamrådet, varför ett särskilt beslut i frågan fattas först efter detaljplanesamrådets slut. Den slutliga undersökningen, i vilket beslutet framgår, anslås 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 ytan som aktuellt planområde utgör så möts urban, storskalig bebyggelse med naturlig skogsmark. Planområdet är bebyggt med byggnaden Riksäppet 2 som är en L-formad storskalig byggnad i postmodern stil uppförd på 1980-talet. Sedan byggnaden uppfördes har skolgård öster om byggnaden tillkommit under våren 2022. Utbyggnad av skolgård har inneburit att delar av gården har hårdgjorts med markplattor och trätrappor intill Riksäppet 2 samt mindre gångvägar har anlagts och en asfalterad yta i form av basketplan längst ut i öster.

Väster om Riksäppet 2 utgörs marken av skog som har stått orörd fram till att markarbeten gjordes under 2022 för att möjliggöra placering av den tillfälliga idrottshallen. Marken är en rest av tidigare fritidshusområde där nuvarande trädbevuxen skogsmark bedöms ha fått växa och utvecklas fritt under lång tid.

På angränsande fastighet Söderbymalm 3:481, norr om aktuellt planområde, finns byggnaden Riksäppet 1 som i kommunens kulturmiljöinventering är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö. Riksäppet 1 är ett exempel på en mycket tidstypisk, postmodern arkitektur från det sena 1980-talet och det tidiga 1990-talet både avseende material, skala och utformning.



Figur 12. Riksäppet 1. Bild SBB.

Norr om planområdet och öster om Riksäppet 1 finns ett parkeringsdäck i betong i två våningar som rymmer cirka 200 parkeringsplatser.

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.

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.

Väster om planområdet går Nynäsbanan, vilken i dagsläget främst nyttjas för pendeltågstrafik med enstaka godståg som passerar området. På andra sidan järnvägen ligger Rudans friluftsområde.



## 4.4 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuellt planområde omges av ett stråk med blandskog dominerad av tall vilket ger en rumslig upplevelse med en positiv avskärmning mot omgivande järnväg och kvarter. Gångstråket söder och öster om planområdet är anlagt för att vara ett större sammanhängande grönstråk för gående till det intilliggande bostadsområdet. Planområdet är idag öppet för allmänheten och det finns iordningsställda ytor för rörelse såsom basketplan och klättervägg inom den anlagda skolgårdsytan. I stort bedöms området upplevas som tryggt. Delar av området kan dock upplevas som otruggat utanför skoltid då det inte så många som rör sig där kvällar och helger.

Planområdet ingår inte i något skyddat område med avseende på sociala värden såsom naturreservat, riksintresse eller liknande.

## 4.5 SERVICE

Inom planområdet utgörs offentlig service idag av kontors- och utbildningslokaler. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

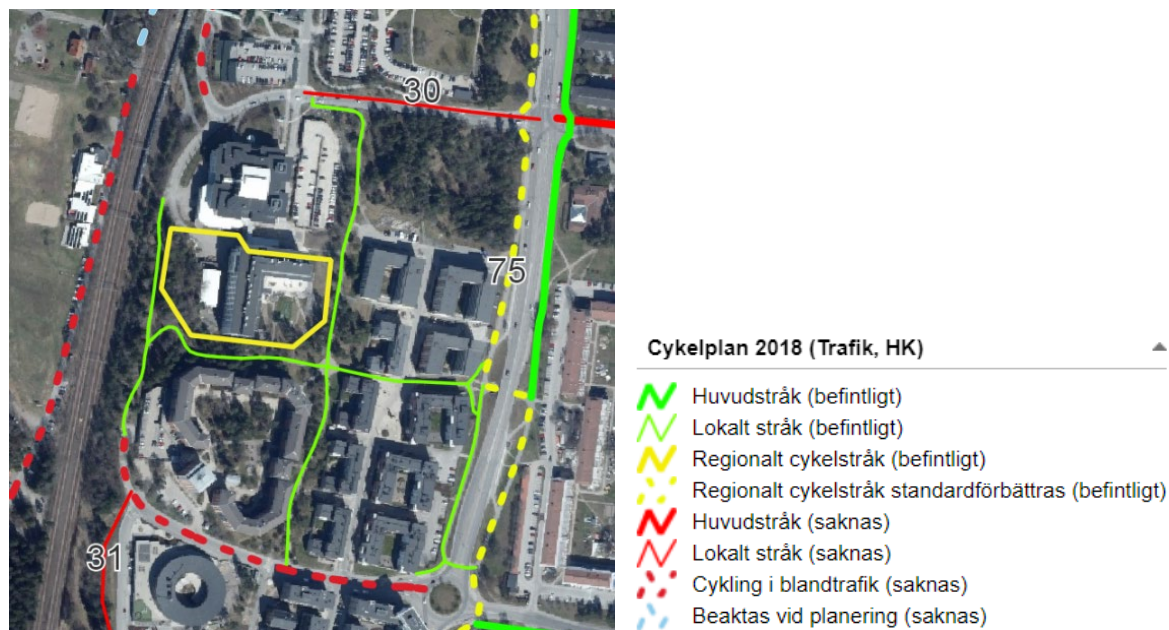
## 4.6 KULTURMILJÖ

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

## 4.7 TRAFIK

### 4.7.1 Gång- och cykelnät

Gång- och cykelvägarna runt aktuellt planområde 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. Vägarna används främst av gångtrafikanter till och från Handens pendeltågsstation.



Figur 14. Grön smalare linje markerar befintliga lokala cykelstråk. Planområdet markerat med gul beldragen linje. Haninge kommuns cykelplan (2018).

#### 4.7.2 Gator och trafik

Aktuellt planområde nås idag med motorfordon via en vändplan från Marinens väg i nordväst. Marinens väg är en tvärgata till Nynäsvägen som löper cirka 250 meter öster om planområdet. Nynäsvägen har hastighetsbegränsning om 75 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 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 halvtimmetrafik. 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 kapacitet 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 avvattnings 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 Södertörns kommunernas avfallsplan 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

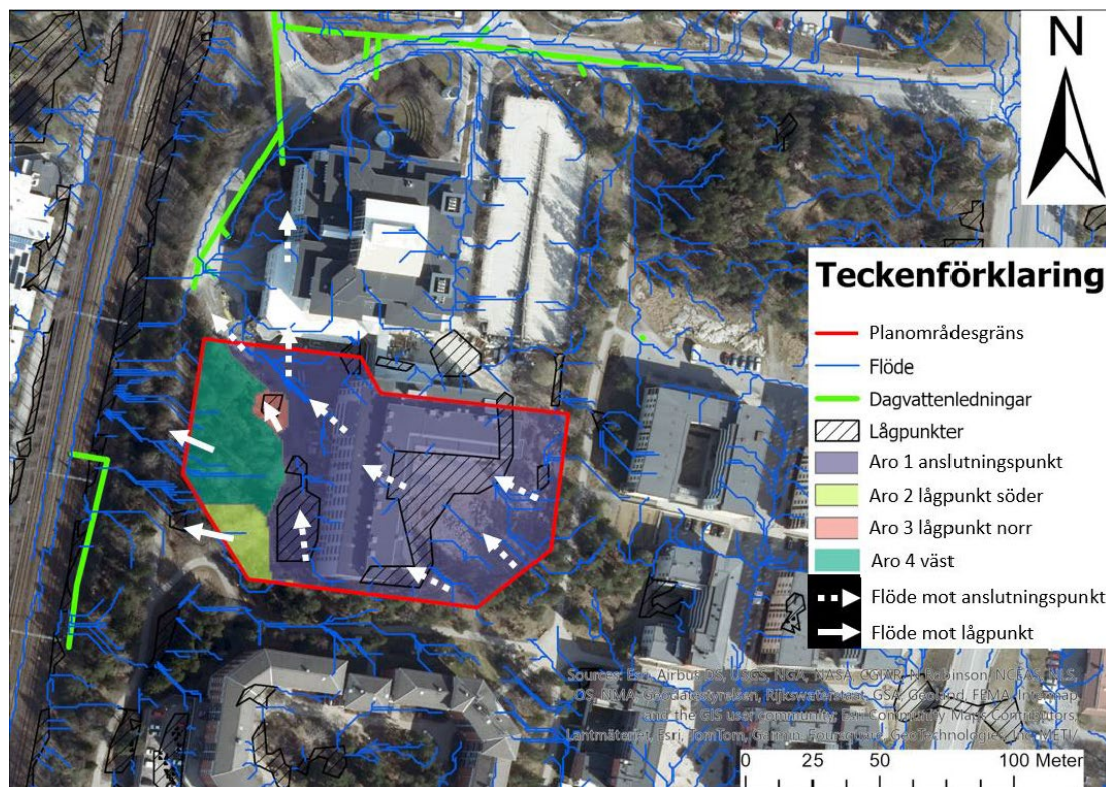
Marken söder och öster om den bebyggda och hårdgjorda ytan inom aktuellt planområde utgörs av grönstråk samt ett sammanhängande område med skogsmark. Inom skogsmarken utgörs markskiktet av barrblandskog med äldre och delvis grova träd, främst barrträd och asp. Inom och angränsande detaljplaneområdet finns ett flertal fågelholkar uppsatta på träden i naturmarken. Det finns ingen skyddad natur inom eller angränsande till planområdet. Öster om planområdet, på andra sidan av järnvägen, är Rudans naturreservat och friluftsområde.

### 4.9.2 Dagvatten

För planområdet har fyra avrinningsområden identifierats som redovisas i figur 16. 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 aktuellt planområde finns nyligen anlagda ledningar och magasin som byggdes ut under 2022 i samband med skolgården på den östra sidan av Riksäpplet 2 samt under vändplanen. 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.

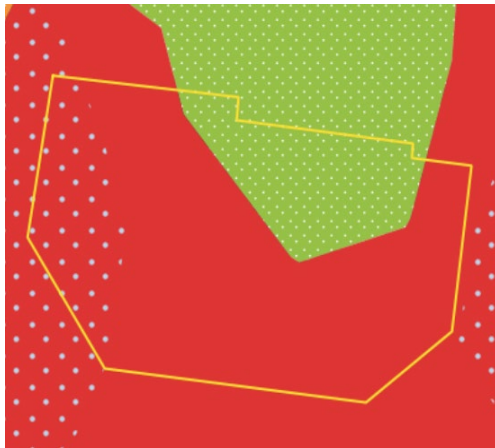
Den västra delen av planområdet som utgörs av skogsmark avrinner mot lågpunkter och vidare väster utanför planområdet. Allt dagvatten från planområdet som inte omhändertas av ledningar avrinner ytligt ner till järnvägen och vidare via Övre Rudasjön till recipienten Drevviken.



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



### 4.9.3 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 isälvsediment av sand.

Jorddjupet inom planområdet skattas till 0 meter där det förekommer urberg och 5–10 meter i området med isälvsediment. I området med urberg 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.

### 4.10.1 Luft

Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds kartläggning ligger luftföroreningshalterna (PM10 och NO<sub>2</sub>) 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 uttagmöjligheter. 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, vilket 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.

### 4.10.3 Buller

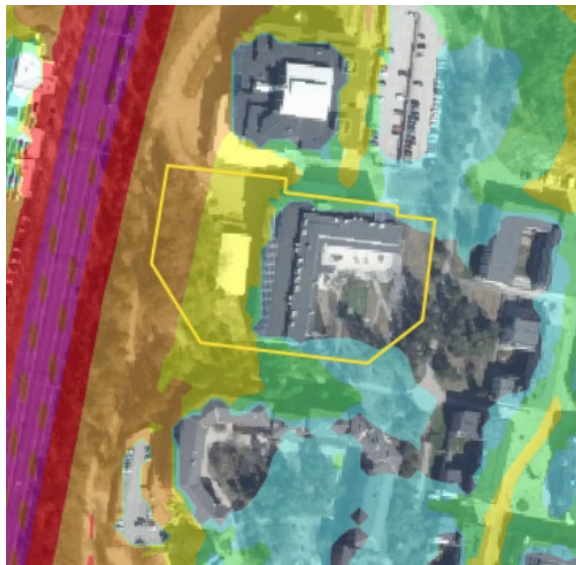
Planområdet ligger inom tätortsområde cirka 40 meter öster om järnvägen vilket innebär att det är utsatt för buller från spårtrafik större delen av dygnet.

## 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



Kommunens översiktliga bullerutredning från år 2020 visar att planområdet är utsatt för buller från järnvägen väster om planområdet. Bullernivåerna inom planområdets västra del ligger mellan 60–80 decibel. Befintlig huskropp skyddar till stor del mot buller och den östra sidan av planområdet är relativt tyst med uppmätta decibelnivåer på 20–60 decibel.

#### Bullerzoner väg och järnväg, Bullerutredning 2020~

Under och lika med 45 dB
Över 45 dB till och med 50 dB
Över 50 dB till och med 55 dB
Över 55 dB till och med 60 dB
Över 60 dB till och med 65 dB
Över 65 dB till och med 70 dB
Över 70 dB till och med 75 dB
Över 75 dB och uppåt

Figur 17. Översiktlig bullerkartering av väg- och järnvägsbuller över området. Planområdet markerad med gul linje. 2020. Bild Haninge kommun.

### 4.12.2 Transporter med farligt gods

På järnvägen cirka 40 meter väster om planområdet förekommer transporter med farligt gods till och från Norviks hamn i Nynäshamn.

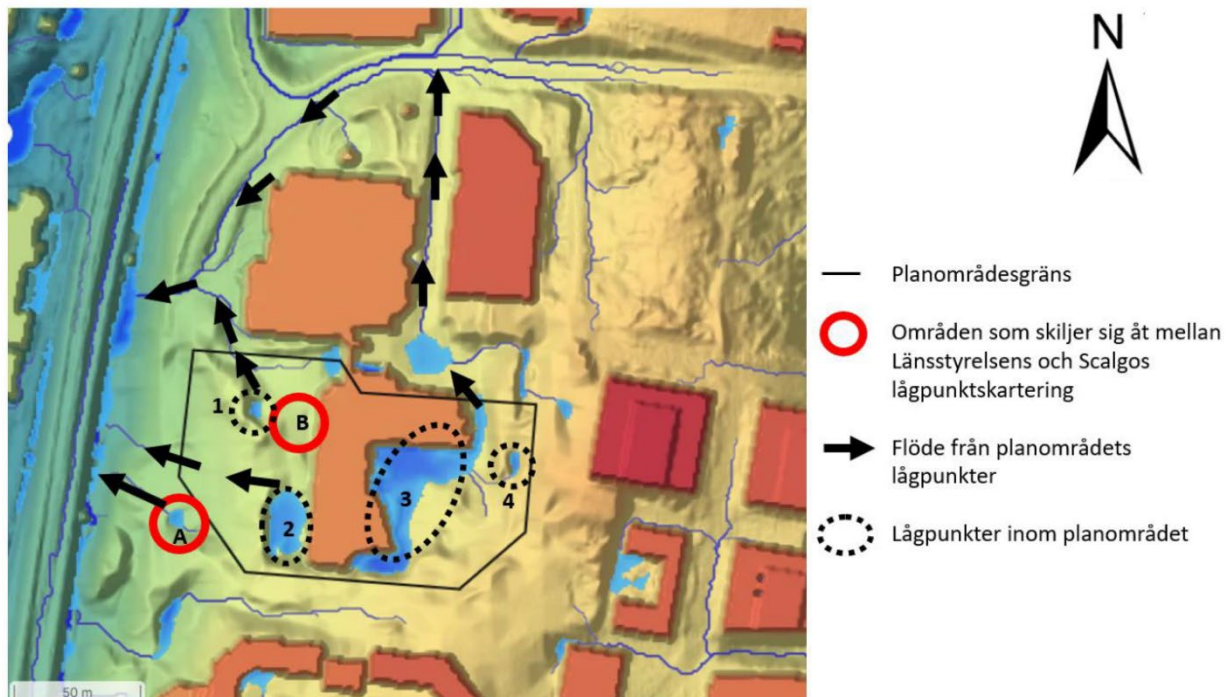
### 4.12.3 Föroreningar

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 19) och rymmer cirka 14 respektive 7 kubikmeter vatten och två är större (lågpunkt 2 och 3 i Figur 19) 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 ner mot dike intill järnvägen i väster som rinner vidare mot Övre Rudansjön utan att tågspåret översvämmas.



Figur 18. Lågpunkter inom aktuellt planområde. Bild Afry.

#### 4.12.5 Risk för olyckor

På järnvägen förekommer, förutom pendeltågstrafik, även transporter med farligt gods till och från Jordbro verksamhetsområde och Norviks hamn. 2021 genomfördes en riskbedömning för att utreda hur riskerna kopplade till transporter av farligt gods kan påverka planområdet samt utreda om det finns fler risker som behöver beaktas. Utredningen kom fram till att risker för olyckor från ett urspårat tåg inom planområdet har bedömts som låg med hänsyn till skyddsavstånd och geografiska förutsättningar, och visar att inga åtgärder behöver vidtas för att risknivån för området ska anses vara acceptabel.

#### 4.12.6 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.

#### 4.12.7 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. MB.



## 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

Inom planområdet finns inga servitut eller gemensamhetsanläggningar.

### 5.2 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell 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.

#### 5.2.1 FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL

Fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet ska redovisas enligt PBL. I planområdet ingår fastigheten Söderbymalm 3:482 samt del av Söderbymalm 3:481. Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka angränsande servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetskonsekvenser
Söderbymalm 3:482	<b>S, K, R1</b>	Planförslaget innebär inte några fastighetskonsekvenser för Söderbymalm 3:482.
Söderbymalm 3:481	<b>S, K</b>	Delen av byggnaden Riksäppet 2 som ligger norr om fastighetsgränsen på Söderbymalm 3:481:s sida planläggs i aktuell detaljplan för skol- och kontorsändamål ( <b>S, K</b> )

## 5.3 TEKNISKA FRÅGOR

### 5.3.1 Tekniska åtgärder

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

### 5.3.2 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.

### 5.3.3 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.

### 5.3.4 Avfall

Avfallshantering inom planområdet sker i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan.

### 5.3.5 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.

## 5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 5.4.1 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.

### 5.4.2 Drift allmän plats

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

### 5.4.3 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.

## 5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 5.5.1 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. Därmed krävs ingen strategisk miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning.

Inom aktuellt planarbete genomförs en artinventering av fåglar samt en inventering av träd med värde för biologisk mångfald. Inventeringarna har som syfte att ge en bild av förutsättningarna inom planområdet samt beskriva hur detaljplanens genomförande kommer att påverka de värden som finns, samt ge förslag på anpassning och åtgärder i enlighet med skadelindringshierarkin. Inventeringarna är ännu inte slutförda så resultat och förslagna åtgärder kommer att arbetas in i detaljplanen innan granskningsskedet. Preliminärt resultat är att det inom och intill planområdet finns en hel del fågelarter. Det har påträffats björktrast, svartvit flugsnappare och gråkråka vilka alla tre är listade som nära hotade på den svenska rödlistan, samt grönfink som är listad som starkt hotad. Inom planområdet har preliminärt 18 skyddsvärda träd/naturvärdesträd identifierats, bestående av grövre tallar och aspar. Inget träd som klassificerats som särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definition har påträffats. Påverkan på fåglar och naturvärden i form av träd bedöms preliminärt bli något negativt.

#### 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 nytillkommen byggrätt innebär att en betydande del av nuvarande skogbeväxt grönyta behöver avverkas och därmed bedöms konsekvensen av detaljplanens genomförande få en negativ inverkan på träd 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:

- Identifierade skyddsvärda träd ska efter avverkning läggas upp som faunadepå inom planområdet eller i dess närområde.
- Fågelholkarna inom planområdet ska flyttas till träd som står i omgivningen, samt om det finns lämpliga träd ska ytterligare fågelholkar placeras ut.

Föreslagna åtgärder är ännu ej beslutade eller finansierade. Åtgärderna kommer att ses över och revideras efter samråd. Beslut om genomförande och finansiering planeras att tas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

## 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 bygggrätt, men då densamma är belägen på yttligt 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. För att klara kapaciteten i mottagande ledningsnät behöver dagvattnet inom planområdet fördröjas. Planerad verksamhet (skolverksamhet och idrottshall) bedöms inte riskera att sprida föroreningar till ytvatten och nedströmliggande 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

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad bullernivå inom eller i anslutning till planområdet.

## 6.4 HÄLSA OCH MILJÖ

### 6.4.1 Naturmark

Planförslaget innebär ny bygggrätt 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 Dagvatten

Vid genomförande av planförslaget hårdgörs skogsmark och lågpunkter byggs bort vilket ökar hårdgöringsgraden i planområdet jämfört med befintlig situation. Därmed är det viktigt att skyfall inom planområdet hanteras för att inte förvärra situationen nedströms. Genomförd dagvattenutredning har identifierat fem avrinningsområden där förslag på åtgärder presenteras för respektive avrinningsområde (se Figur 19).

### **Avrinningsområde 1 – Vändplanen**

För vändplanen inom planområdet, föreslås att dagvattnet fortsatt leds till fördröjningsmagasinet (se 1A i Figur 19) via befintliga brunnar men 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.

### **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). Då behöver allt takvatten avvattnas dit 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.

### **Avrinningsområde 3 – Norra planområdesgränsen**

Från Riksäpplet 2:s tak avrinner 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). Inom detta avrinningsområde bedöms inte skyfallssituationen ändras och därmed föreslås inga åtgärder.

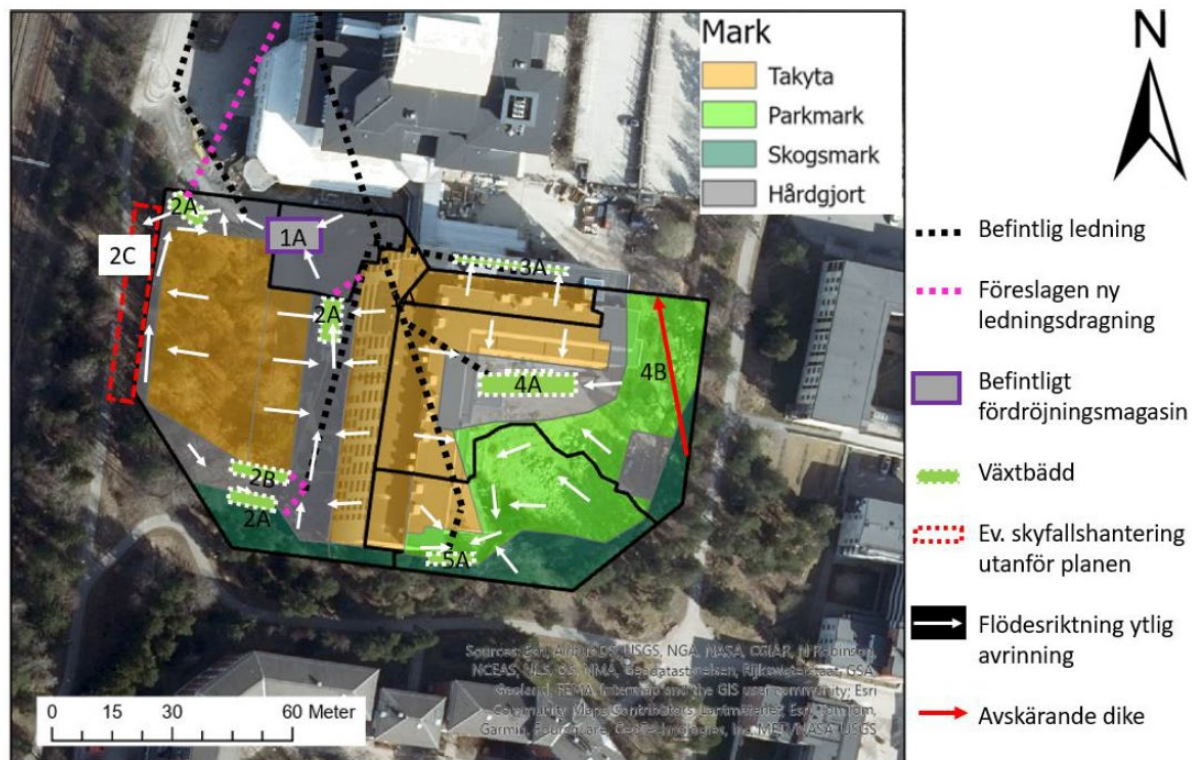
### **Avrinningsområde 4 – Norra skolgården**

Inom detta avrinningsområde finns redan ett anlagt system för dagvatten som infördes i samband med att skolgården byggdes ut under 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.

### **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.



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

### 6.4.3 Risk för olyckor

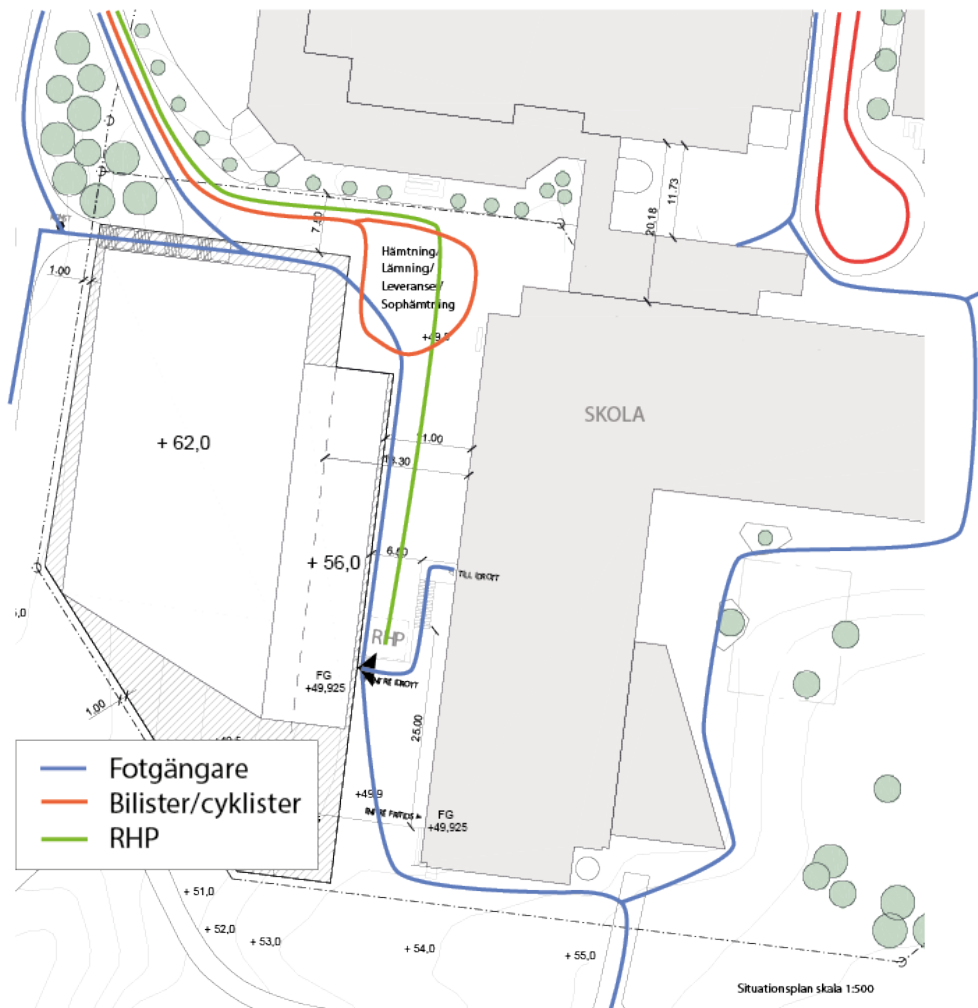
Planerad verksamhet inom planområdet bedöms inte utgöra en ökad risk för olyckor som påverkar omgivningen.

## 6.5 SOCIALA ASPEKTER

Genomförande av detaljplanen antas medföra att den anlagda marken runt byggnaderna blir iordningsställa för aktivitet och därmed ger en positiv påverkan på det offentliga rummet. Med en god gestaltning och väl belyst byggnadsverk samt aktiviteter även utanför skoltid (kvällar och helger) kan känslan av trygghet inom detaljplaneområdet påverkas positivt.

## 6.6 BARNKONSEKVENNS

Inom planområdet rör sig främst högstadies elever i åldrarna 12–16 år. Detaljplanen möjliggör byggnation av byggnadsverk för skoländamål med en säker väg från skolbyggnaden (Riksäppet 2) utan att behöva beblandas med trafik som bedöms ha en positiv påverkan för högstadies eleverna. De är viktigt att se över att alternativa vägar till det nya byggnadsverket blir säkra. 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. Trafiksäkerhetsåtgärder behöver ses över vid utbyggnationen.



Figur 20. Redovisning av trafikrörelser dagtid, kvällar och helger. Bild Haninge kommun.

## 6.7 TRAFIK

### 6.7.1 Motortrafik

Antal bilar till och från planområdet bedöms inte öka som en konsekvens av planförslaget och bilparkering som finns i närområdet på angränsande fastighet Söderbymalm 3:481 bedöms kunna nyttjas för planerad verksamhet. Planförslaget bedöms därmed bidra till en mer effektiv markanvändning och inte leda till ökat parkeringsbehov. Vid genomförande är det därmed viktigt att ta fram en vägvisning för bilister till parkeringsplatser på angränsande fastighet. För att minimera risk att vändplanen inom planområdet används som avlämningszon av elever och barn både under skoltid och kvällar och helger behöver en lösning, med förslagsvis bom, ses över.

### 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, 2024-06-05
- **Planbeskrivning**, Haninge kommun, 2024-06-05
- **Undersökning av betydande miljöpåverkan**, Haninge kommun, 2024-05-13
- **Grundkarta**, Haninge kommun, 2024-05-14
- **Fastighetsförteckning**, Haninge kommun, 2024-05-13

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 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:

- Riskbedömning, Brandkonsulten, 2021-03-24
- Idrottshall gestaltningsbilaga, Fojab 2024-04-23
- Dagvattenutredning, Afry, 2024-04-26

## 7.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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