

Detaljplan för del av Söderby 1:751 m.fl., Biltema  
Handen

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Normalt planförfarande

2016-05-23

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	11
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	21
UTREDNINGAR .....	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	24

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

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

## BAKGRUND

Buffin Real Estate Sweden AB, Biltema, som äger fastigheten Söderby Huvudgård 2:366 har behov av att expandera och har träffat ett avtal med kommunen om att förvärva intilliggande mark som ägs av kommunen. Den kommunala marken som ligger mellan väg 73 och Biltema är i gällande detaljplan utlagd som park.

Ett markområde om cirka 11 000 m<sup>2</sup> av Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1 avses att överlåtas till bolagets fastighet. Markområdet tillträdades när ny detaljplan och fastighetsbildning är klar.

Biltemas nuvarande varuhus ligger idag på platsen. Den parkmark där en ny byggnad avses att uppföras är idag bevuxen med relativt tät skog vilken avskärmar mellan trafikleden och Biltemas nuvarande varuhus.

Ett planarbete för området påbörjades 2007. Den detaljplanen omfattade förutom Biltema även Ica Maxi och ett område norr om ICA Maxi där Plantagen hade för avsikt att starta upp verksamhet. Ett programsamråd genomfördes 2008 varefter planarbetet avbröts.

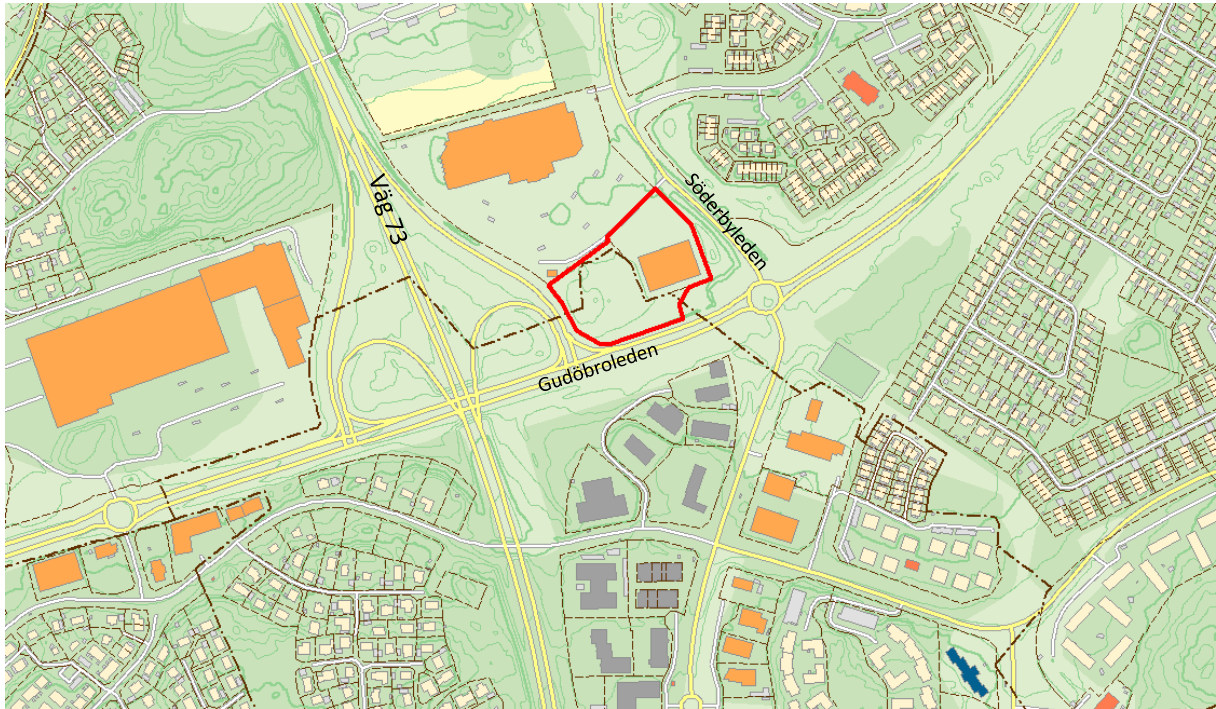
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för en ny och större byggnad för handel av sällanköpsvaror inom handelsområdet intill Handens trafikplats. Bebyggelse och utemiljöer ska gestaltas med omsorg och med god anpassning till platsens förutsättningar.

## LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget inom handelsplatsen vid trafikplats Handen, öster om avfarten från väg 73.

Planområdet omfattar Söderby Huvudgård 2:366 där Biltemas nuvarande varuhus ligger samt en yta väster om denna, delar av Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1. Totalt omfattar planområdet cirka 21 000 m<sup>2</sup>.



Planområdet ligger intill väg 73, Gudöbroleden och Söderbyleden och omfattar Biltemas fastighet Söderby Huvudgård 2:366 samt delar av Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1 som ägs av kommunen

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ägare av den fastighet där nuvarande varuhus är uppfört, Söderby Huvudgård 2:366, är Buffin Real Estate Sweden AB. Kommunen äger Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1.

## PLANPROCESSEN

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

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



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet ej utpekad som förändringsområde. I översiktsplanen anges att externhandel ska komplettera utbudet i kommuncentrum och kommundelscentra och lokaliseras i lägen som kan ges god kollektivtrafikförsörjning.

## Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Handen

Området ingår i utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Handen som antogs 2011 av Kommunfullmäktige. Utvecklingsprogrammet anger vision och olika inriktningsmål för den regionala stadskärnan rörande befolkning, bebyggelse, infrastruktur m.m. Utvecklingsplanen beskriver hur stadskärnan ska utvecklas längs ett pärlband av målpunkter, från Haninge centrum via Handens sjukhus mot Port 73 och Ica Maxi och Biltema samt från Haninge Centrum österut mot Brandbergens centrum.

Utvecklingsplanen betonar den vikt som ett starkt och växande handels- och näringsliv har för kommunen. Det bör finnas en balans mellan utbudet för handeln i externa lägen och i kommundelscentra. Det bör finnas möjlighet till goda kommunikationer, även kollektivtrafik, till externhandelslägen.

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan från 1996, D 101.

Ytan för nuvarande varuhusbyggnad är planlagd som kvartersmark: ”Område för detaljhandelsändamål. Anläggning för plantering, vatten eller teleförsörjning får anordnas.” Norr om denna yta gäller ”Område för markparkering. Anläggning för plantering, vatten, dagvatten och avlopp samt värme- och teleförsörjning får anordnas. Parkering får ej anordnas närmare allmänna gatunätets väggkant än 20 meter.” Den yta som i detaljplanen är tänkt för verksamhetens utökning och där ny byggnad avses uppföras är i gällande plan allmän plats: ”Naturmarksområde inklusive gång- och cykelväg. Plantering och urglesning av trädbestånd får vidtas.”

För byggnad gäller en största bruttoarea ovan mark på: 3000 m<sup>2</sup> och att denna uppförs med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter. Marken för parkering får ej bebyggas.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

## RIKSINTRESSEN

Väg 73, utgör riksintresse för väg. Väg 73 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Vägen utgör en anslutning till en utpekad hamn av riksintresse.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Biltemas nuvarande varuhus ligger idag på platsen och har sin parkering förlagd norr om nuvarande byggnad. Infart från Söderbyleden delas med ICA Maxi som ligger norr om Biltema. På andra sidan väg 73 ligger Port 73 och Coop Forum samt ytterligare handelsverksamhet. Handelsplatsen vid Trafikplats Handen delas på detta sätt effektivt upp i två delar av motortrafikleden.

Den parkmark där en ny byggnad avses att uppföras är idag bevuxen med relativt tät skog vilken avskärmar mellan trafikleden och Biltemas varuhus.

En gång- och cykelväg med gångbro över Gudöbroleden passerar öster om Biltema. Öster om Söderbyleden finns ett område med bostäder och direkt söder om Gudöbroleden ett mindre verksamhetsområde.

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD



Området utgörs av ett externhandelsområde i anslutning till två större trafikleder.

Biltemas varuhus liksom ICA Maxis varuhus norr om planområdet utgör stora byggnadsvolymer. Byggnaderna åtskiljs av stora parkeringsytor och omges av enstaka träd och buskar och i söder av en skogsdunge som avskärmar mot trafiklederna.

## KULTURMILJÖ

Ingen bebyggelse med särskilt värde för kulturmiljön berörs av detaljplanen.

### Fornlämningar

En fornlämning finns markerad direkt väster om Biltemas varuhus. Enligt inventering från 1981 är detta en höglignande lämning utan fornlämningsstatus.

Väster därom, nära höjdpartiets krön finns lämningar av två husgrunder. En arkeologisk utredning av dessa sommaren 2015 har visat att de inte är fornlämningar i kulturmiljölagens mening.

Om fornlämning hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är relativt flackt med undantag av höjden mellan nuvarande varuhusbyggnad och väg 73. Detta område är idag bevuxet med relativt tät blandskog vilken avskärmar mellan trafikleden och Biltemas nuvarande varuhus. I planområdets södra del finns en dunge med björkar.

Området utgör inte någon spridningskorridor eller del av grön kil. Ingen skyddad natur eller kända hotade eller sällsynta arter finns inom planområdet.

## REKREATION

Inga områden för rekreation berörs av detaljplanen.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet är en del av ett handelsområde invid Handens trafikplats vid korsningen mellan de viktiga stråken Gudöbroleden och väg 73.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Öster om planområdet löper en gång- och cykelväg i norrsydlig riktning.

### Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid ICA Maxi och Söderbyledens korsning med Myrmalmsringen.

### Gatunät

Planområdet ligger intill trafikplats Handen och omges av större trafikleder på flera håll, väg 73 i väster, Gudöbroleden i söder och Söderbyleden i öster. Infart från Söderbyleden delas med ICA Maxi och utgör enskild väg.

Det är känt att Gudöbroleden och Söderbyleden är hårt trafikerade, särskilt under rusningstrafik. I samband med det avbrutna planarbetet 2007-2008 gjordes en trafikutredning med trafikprognos för 2015 och 2030, förutsatt en utökning av handelsområdet med Plantagens etablering samt

utökad verksamhet för Biltema och ICA Maxi. Vidare har prognoser för 2030 gjorts av Trafikverket i samband med vägutredning för trafikplats Handen och trafikplats Vega, och av kommunen. Samtliga visar på ökande trafik i området.

Trafikverket planerar att genomföra en ombyggnad av trafikplats Handen, i korsningen mellan på- och avfartsramp till väg 73 och Gudöbroleden. En cirkulationsplats ska anläggas istället för dagens trevägskorsning med trafikljus.

## Parkering

Nuvarande parkering är förlagd inom kvartersmark, norr om befintlig varuhusbyggnad.

## VATTENOMRÅDEN

Mellan Biltemas varuhus och Gudöbroleden har Haninge kommun anlagt en dagvattendamm.



## STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Ingen känt förorenad mark finns inom eller i anslutning till planområdet.

### Buller

Varuhuset ligger intill trafikleder som kan antas vara källa till buller.



Det finns inga fastställda riktvärden för trafikbuller på arbetsplatser såsom kontor, vilket detta skulle kunna likställas med. Länsstyrelsen rekommenderar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus för arbetslokaler.

### Transporter med farligt gods och bensinstation

Väg 73 är primär transportled för farligt gods. Väg 260, Gudöbroleden, är sekundär transportled för farligt gods. Väster om Biltemas varuhus ligger en obemannad bensinstation där försäljning av drivmedel (bensin, diesel och etanol) sker.

Enligt Länsstyrelsen ska risksituationen bedömas inom 150 meter från led där farligt gods transporteras samt från bensinstationer av medelstor försäljningsvolym.

### Trygghet

Gatubelysning finns i området. Området nyttjas främst under varuhusens öppettider. På kvällstid under de mörka årstiderna kan tänkas att området upplevs relativt otruggt.

### Radon

Planområdet ligger inte inom område där berggrunden innebär en risk för förhöjda halter av radon.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden



Marken utgörs främst av postglacial lera (ljus gul) och glacial lera (mörket gul) samt på höjden berg (rött) (utdrag ur SGU:s jordartskarta).

För planområdet uppges de geologiska förhållandena, enligt SGUs jordartskarta, utgöras av glacial och postglacial lera. Mot väst finns ett mindre fastmarksparti.

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för området. Denna har gjorts utifrån tidigare undersökningar (detaljerade utredningar för befintlig varuhusbyggnad 1996 och för dagvattendamm 2012). Fokus för utredningen har framförallt legat på området mellan varuhusbyggnaden och dagvattendammen, där det har rapporterats att marken uppvisar tecken på att det finns stabilitetsproblem. Se vidare under *Förändringar – planförslag, Geotekniska förhållanden*.

## Avvattning

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Drevviken. Drevviken är en sjö som delas med Huddinge, Stockholm och Tyresö kommuner. Drevviken ligger i Tyresås avrinningsområde och omfattas av ramdirektivet för vatten och har fastställda miljö kvalitetsnormer.

Drevvikens ekologiska status är enligt arbetsmaterialet i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig på grund av övergödning. Miljö kvalitetsnormen säger att Drevviken skall uppnå god ekologisk status till år 2021.

Den kemiska ytvattenstatusen år 2014 uppnår ej god status, undantaget mindre stränga krav på kvicksilver och kvicksilverföreningar samt undantag med tidsfrister för pentabromerad difenyleter till 2027 och tributyltenn föreningar till 2021.

Enligt kommunens egen recipientklassning har Drevviken klassats som skyddsvärd.

## Grundvatten

Grundvattnet i området är högt vilket tillsammans med mycket lera i marken kan påverka möjligheten till infiltration av dagvatten negativt.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Ledningsnät

Fastigheten är ansluten till ledningar för kommunalt vatten och spillavlopp.

Till området finns ledningar för it/bredband, el och fjärrvärme utbyggt.

## Dagvatten

Från Biltemas nuvarande fastighet avleds dagvatten till två utläppspunkter. Varuhusets takyta och dräneringen ansluts mot ett utlopp mot dagvattendammen söder om fastigheten. Mot det utloppet tillkommer troligtvis även en del dagvatten från skogshöjden. Innan dagvattnet leds ut fördröjs det i ett dagvattenmagasin.

Dagvatten från övriga parkeringsytor avleds mot dagvattenbrunnar i parkeringsytan som är anslutna till ett dagvattenmagasin. Efter fördröjning leds dagvattnet mot ett dike utmed Söderbyleden. Även till parkeringen avrinner dagvatten från delar av skogskullen i väster. Infartsvägen från Söderbyleden ligger lägre än Biltemas befintliga parkeringsytor.

## Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag i närheten av detaljplaneområdet. Där dagvattnet från detaljplanen så småningom mynnar ut i Drevviken finns dock ett företag. Då ökning av flödena som sker från Biltemas fastighet är liten i förhållande till det flöde som uppstår från det totala avrinningsområdet mot Drevviken, bedöms inte markavvattningsföretaget påverkas av exploateringen.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanen möjliggör en större byggrätt för handelsverksamhet, sällanköpsvaror, inom handelsplatsen vid trafikplats Handen. Denna förändring möjliggör en verksamhetsutökning för den handelsverksamhet som bedrivs på platsen idag, varuhuset Biltema.

Stadsmiljön inom handelsplatsen utgör en struktur med stora byggnadsvolymer och stora trafikytor. Läget gör området väl synligt från kringliggande trafikleder. Detta gör att en hög ambition bör hållas vad gäller områdets gestaltning.

I kommunens översiktsplan, antagen 2005, anges att externhandel ska komplettera utbudet i kommuncentrum och kommundelscentra och lokaliseras i lägen som kan ges god kollektivtrafikförsörjning.

I samband med framtagande av en ny översiktsplan har kommunen tagit fram en handelsutredning som pekar på behovet av en balans mellan handeln i centrala lägen, däribland Haninge centrum, och externa lägen såsom trafikplats Handen. Utbudet bör inte bli för likt. Bland annat nämner utredningen att mängden livsmedelsdestinationer vid trafikplats Handen riskerar att ta flöde från torgen och de lokala centrumen.

Kommunens bör vidare enligt handelsutredningen utveckla handeln i redan etablerade lägen, där trafikplats Handen vid sidan av Haninge Centrum är en av de två största handelsplatserna i kommunen. Detta snarare än att lägga handel i ytterligare externa lägen.

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Detaljplanen ger en större byggrätt för ändamål handelsverksamhet, sällanköpsvaror (H<sub>1</sub>). Befintlig byggnad kommer att rivas. Föreslagen byggnad redovisas som en illustration på plankartan.

Att tillåta handel av enbart sällanköpsvaror motiveras av att begränsa mängden bilresor med handelsområdet som mål, samt grundar sig i handelsutredningens bedömning att volymhandel bör etableras kring trafikplats Handen. Sällanköpsvaror innebär enligt definition i kommunens handelsutredning fyra olika huvudbranscher: beklädnad, hemutrustning, fritidsvaror och byggvaror.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad uppförs minst 30 meter från väggkant för väg 73 och dess ramper samt väg 260, Gudöbroleden. Avståndet motiveras av genomförd riskutredning, se under *Hälsa och säkerhet, Risk med avseende på transporter med farligt gods*. Huvudbyggnadens placering regleras även med prickmark. Ett avstånd på minst 10 meter ska hållas från väggkant för tillfartsväg norr om planområdet (prickmark).

Detaljplanen reglerar att en byggnad om 10 000 m<sup>2</sup> bruttoarea butiksyta får uppföras (e<sub>1</sub>10000). Eventuell parkering för butikens ändamål i garage eller under butiken får anläggas utöver denna bruttoarea. Sådant garage bör vara sammanbyggt med butiken. Detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd på 16,5 meter. I denna totalhöjd avses skyltar placerade på byggnadens tak ingå. Se vidare under *Gestaltning, Skyltning* för riktlinjer för skyltars placering och utformning.

På parkeringsytan får komplementbyggnader till exempel kundvagnsgarage uppföras utan bygglov (a<sub>1</sub>).

I utformningen av byggnaden och placering av huvudentré, lastkaj, större glaspartier, skyltar et cetera ska tillgänglighet, säkerhet och god gestaltning vara vägledande. Se vidare under avsnitten *Gestaltning, Tillgänglighet, Gator* samt *Hälsa och säkerhet*.

## GESTALTNING

### Riktlinjer för utformning, terränganpassning och utemiljö

Handelsbyggnadens läge innebär att den kommer vara mycket exponerad mot kringliggande trafikleder, väg 73 och Gudöbroleden. Området utgör också en del av entrén till Haninge. Detta ställer höga krav på utformningen av såväl byggnad som utomhusmiljö.

Byggnaden föreslås placeras på planområdets västra del med fasader mot Gudöbroleden och på- och avfartsramper till väg 73. Entré sker mot parkering, mot norr eller öster.

Byggnadens stora skala bör brytas upp med glaspartier.

Belysning av fasader, lastytor, skyltar med mera ska anordnas så att ljusföroreningar inte spiller över på omgivningen. En belysningsplan ska redovisas i samband med bygglov. Belysning ska planeras med hänsyn till trafiksäkerhet.

Parkeringsytorna ska vara väl gestaltade i en lättorienterad struktur. Gångstråk bör ha en tydlig koppling till entré.

Slänten mellan byggnaden med parkeringsytor och kringliggande motortrafikleder ska vara bevuxen med gräs och träd eller buskar och ska skötas och ges ett välordnat intryck.

Gentemot gång- och cykelvägen öster om planområdet finns idag en gräsbevuxen zon på cirka 7-10 meter längs hela sträckan förbi Biltema och Ica Maxi. Detta avstånd mellan gång- och cykelväg och parkeringsyta bör behållas och hållas gräsbevuxen. Att grönytans bredd bibehålls fyller både ett estetiskt syfte samt bidrar till att fördröja dagvatten samt att upprätthålla goda siktförhållanden för cyklister som närmar sig handelsområdets utfart söderifrån.

Upplag och inlastningsytor ska avskärmas så att de ej verkar störande för omgivningen.

### Riktlinjer för skyltning

Byggnadens placering innebär att byggnaden blir mycket exponerad från intilliggande trafikleder. Detta innebär att verksamheten har ett utmärkt skyltläge, men det ställer också höga krav på skyltningens utformning.

Alla skyltar ska vara underordnade fasaden och samspela med fasaden med avseende på form och färg.

Skyltars slutliga utformning och placering på fasader ska ske i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen. Ett skyltprogram ska tas fram som underlag för bygglov. Samtliga förekommande skyltar ska vara detaljerat angivna beträffande placering, storlek och utförande.

För att minimera skyltning på tak och fasad tillåts en pylon uppföras till en höjd av 30 meter. Placering och utformning avgörs vid bygglovansökan.

Skyltning ska anordnas med stor hänsyn till trafiksäkerhet.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Västra delen av planområdet (del av Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1) ägs idag av Haninge kommun, men avses efter laga kraftvunnen detaljplan och genom fastighetsreglering regleras över till fastighet Söderby Huvudgård 2:366, ägd av Buffin Real Estate Sweden AB. Ny fastighetsgräns föreslås överensstämma med detaljplanens planområdesgräns.

Detaljplanen reglerar en minsta tillåtna storlek på fastighet på 15 000 m<sup>2</sup>, vilket avser ha som konsekvens att endast en fastighet möjliggörs inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ansvar för genomförande av dagvattenanläggning.

## TILLGÄNGLIGHET

God tillgänglighet för biltrafikanter såväl som för de som kommer med kollektivtrafik, till fots eller med cykel ska säkerställas.

Parkeringsytan ska utformas för att uppnå god tillgänglighet till varuhusbyggnaden. Gångstråk bör markeras och ha en tydlig koppling till entré och andra målpunkter.

## ALLMÄN PLATS

I och med detaljplanens genomförande överläts del av allmän platsmark till enskilt ägd fastighet och regleras i detaljplanen som kvartersmark. Denna allmänna plats bedöms vara av begränsat värde för allmänheten med tanke på dess relativt lilla yta och trafikutsatta läge.

## GATOR OCH TRAFIK

Biltema vars varuhus finns på platsen idag och som i och med detaljplanen medges en utökning av sin verksamhet finns i dagsläget på en handfull platser i Stockholmsområdet och verksamheten drar kunder från ett stort område. Detta samt dess placering i stadskärnan innebär att kunder som besöker varuhuset till en stor del kommer att resa dit med bil.

Handelsverksamheten utökas på en plats där det finns utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik, samt annan etablerad handel vilket möjliggör för att kunder till området samordnar sina inköp och därmed minskar totala antalet resor.

Det är av vikt att handelsplatsen upplevs välkomnande och tillgänglig även för kunder som kommer med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. God orienterbarhet och trafiksäkerhet ska säkerställas. Ambitionen bör vara att handelsområdet enkelt ska kunna nås även utan bil. Se vidare under *Tillgänglighet* ovan samt *Gång- och cykelnät* och *Parkering* nedan.

## Gång- och cykelnät

Det ingår inte i planläggningen att planera för nya gång- eller cykelstråk. En gång- och cykelväg som ansluter till centrala Handen löper direkt öster om planområdet. Denna påverkas inte av föreslagna markanvändning.

Tydliga gångstråk bör markeras på parkeringsytan för att underlätta för kunder som besöker verksamheten till fots, och placeras på sådant sätt att problem med trafiksäkerhet samt framkomlighet inte uppstår.

## Kollektivtrafik

Buss går från Handen till området, hållplatser finns vid ICA Maxi.

## Gatunät

Tillfart till området kommer ske via befintlig infart till Biltema och ICA Maxi, från Söderbyleden. Infart till Biltema sker enligt byggherrens förslag på samma sätt som idag men regleras inte närmre i detaljplanen.

Det är känt att Gudöbroleden och Söderbyleden är hårt trafikerade, särskilt under rusningstrafik. Se ovan under *Förutsättningar, Gator och trafik*.

Detaljplanens genomförande kan förväntas leda till en viss ökning av mängden trafik till området. Ökningen bedöms dock vara relativt liten jämfört med dagens situation, detta då detaljplanen möjliggör en utökning av en befintlig verksamhet, inte en nyetablering, samt att dagens trafik till Biltema endast bedöms utgöra en mindre del av total trafik till handelsområdet.

Ändamålet handel preciseras till sällanköpsvaror. Detta har till syfte att begränsa den trafikstring som resulteras av handeln i området.

Trafikökningen som alstras av den utökade verksamheten handlar främst av ”normaltrafik”, dvs. kunder till varuhuset. Eventuell ökning av andelen tung trafik, det vill säga leveranser, bedöms vara försumbar med tanke på att verksamheten redan finns där idag.

Detaljplanen inkluderar inte någon kapacitetsförstärkning av kringliggande trafikleder, men försvårar inte heller sådana åtgärder.

Trafikverket planerar genomföra en ombyggnad av trafikplats Handen. Detta kommer innebära en ny vägbana i ett läge något närmre plangräns. Detaljplanens plangräns är förlagd i vägområdesgräns för den nya väganläggningen. Den nya trafikplatsen redovisas som en illustration på plankartan.

## Parkering

Detaljplanen reglerar att 30 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA butiksytta ska anordnas.

Parkeringen skall utformas så att den upplevs välkomnande och lättorienterad för såväl kunder som kommer med bil som de som kommer med kollektivtrafik, med cykel eller till fots.

Trafikflödet behöver vara tydligt så att parkeringsplatsen kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Risk med avseende på närliggande bensinstation

Direkt väster om planområdet ligger en obemannad bensinstation där försäljning av drivmedel (bensin, diesel och etanol) sker. Enligt Länsstyrelsen ska risksituationen bedömas inom 150 meter från bensinstationer.

Myndigheten för säkerhet och beredskap (MSB) bedömer att 25 meter är ett tillräckligt säkerhetsavstånd mellan lossningsplats för tankfordon och ”plats där människor vanligen vistas” t.ex. bostad, kontor, stationsbyggnad, butik, servering etcetera.<sup>1</sup>

Länsstyrelsen anger som riktlinjer att 25 meter kring en bensinstation bör hållas byggnadsfritt. Kontor och liknande bebyggelse kan placeras på ett avstånd på 25 meter från bensinstationen, medan bostadsbebyggelse, daghem, ålderdomshem och sjukhus samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig bör placeras på ett avstånd på minst 50 meter.<sup>2</sup>

Dimensionerande för lämpligt säkerhetsavstånd är bland annat huruvida de som uppehåller sig i området kan antas vara vuxna och i vaket tillstånd och därmed snabbt kan upptäcka risken och sätta sig i säkerhet.

Byggnad bör enligt Länsstyrelsens riktlinjer inte placeras mindre än 25 meter från

1. Tankfordonets lossningsplats.
2. Avluftningsanordningar från bensincistern.
3. Tankställe där fordon tankas (pump).

Enligt bygglovsritning för bensinstationen är det av dessa objekt som ligger närmast planområdet en av bensinstationens pumpar.

Riskutredningar för bebyggelse nära bensinstationer i Haninge kommun har studerats för slutsatser som kan appliceras på planområdet.<sup>3</sup> Den situation som i dessa utredningar har motiverat ett större avstånd än 25 meter är försäljning av gasol av okänd omfattning. Någon sådan försäljning förekommer inte inom den berörda bensinstationen.

I detaljplanen möjliggörs placering av byggnad 25 meter från bensinstationen. Detta regleras med planbestämmelse som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 25 meter från påfyllnadspunkt för drivmedel inom bensinstation.

Utöver dessa bestämmelser bör ytan mellan bensinstation och planerad byggnad ges en utformning som hindrar spridande av brandfarliga vätskor till byggnaden. Varuhusbyggnad bör placeras på en högre marknivå än bensinstationens asfaltsyta så att spridande av brandfarlig vätska förhindras i riktning mot byggnaden. Det är lämpligt att den befintliga höjden intill bensinstationen utnyttjas för att åstadkomma en vall mot varuhusbyggnaden. Vidare bör ytan ej hårdgöras utan hållas genomsläpplig.

---

<sup>1</sup> Räddningsverket (2008) *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*

<sup>2</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län (2001) *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, Rapport 2000:1

<sup>3</sup> Övergripande utredningar avseende trafik, risk och buller för programuppdrag Port 73, Haninge kommun 2014-02-21; Riskanalys avseende detaljplan Strand Hotell, Dalarö 2:132, Haninge kommun 2014-05-28; Söderbymalm 3:403 Haninge Riskanalys – Förtätning av bostäder nära Statoils bensinstation i Handen Haninge kommun 2012-03-20

Olägenheter såsom buller, ljus, lukt och höga halter kolväten, kväveoxider och så vidare bedöms inte motivera ett större säkerhetsavstånd, med tanke på att människor inte bedöms uppehålla sig utomhus under längre tid inom planområdet.

Detaljplanen reglerar att minst en utrymningsväg och friskluftsintag ska placeras i riktning bort från bensinstationen samt transportleder för farligt gods. Byggnaders fasad ska utföras i obrännbart material.

### **Risk med avseende på transporter med farligt gods**

Väg 73 är primär transportled för farligt gods. Väg 260, Gudöbroleden, är sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen ska risksituationen bedömas inom 150 meter från farligt godsled.

En riskutredning har tagits fram för att bedöma eventuell risk samt eventuella skyddsåtgärder som krävs inom planområdet. Utredningen har gjorts med avseende på vilken risk farligt gods på trafiklederna innebär för folk som vistas i butiken och på parkering. Fokus har varit på personsäkerhet.

Utredningen har studerat risker förknippade med plötsligt inträffade händelser (olyckor) på motorvägsavfart/påfart från/till väg 73 samt på Gudöbroleden. Bedömningen har gjorts utifrån en placering av varuhusbyggnaden som kortast 30 meter från påfarten till väg 73.<sup>4</sup>

Utifrån ett riskperspektiv konstaterar utredningen att ett avstånd på 30 meter mellan byggnad och trafikleder är tillräckligt stort. Önskas kortare avstånd bör åtgärder, till exempel en skyddsvall övervägas. Placering närmare än 25 meter avråds. Detaljplanen reglerar att byggnad ska placeras minst 30 meter från på- och avfartsramp till väg 73 samt från väg 260, Gudöbroleden (prickmark och planbestämmelse, placering).

Detaljplanen reglerar att minst en utrymningsväg och friskluftsintag ska placeras i riktning bort från bensinstationen samt transportleder för farligt gods. Byggnaders fasad ska utföras i obrännbart material.

## **BULLER**

Varuhuset ligger intill trafikleder som kan antas vara källa till buller.

Byggnaden ska utformas så att ekvivalent ljudnivå från trafikbuller inte överstiger 40 dB(A) inomhus. Detta är Länsstyrelsens rekommendation för arbetslokaler.

Trafikbullerökning med anledning av detaljplanens genomförande bedöms som marginell, ställt i relation till trafikbuller från väg 73 och Gudöbroleden idag.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för området. Denna har gjorts utifrån tidigare undersökningar (detaljerade utredningar för befintlig varuhusbyggnad från 1996 och för dagvattendamm 2012). Fokus för utredningen har framförallt legat på området mellan

---

<sup>4</sup> Riskvärderingen är beräknad utifrån Gudöbroleden. Frekvensen för olycka med farligt gods på avfarten från väg 73 är i samma storleksordning men några gånger lägre än den för Gudöbroleden. Så beräkningar och resultat för Gudöbroleden anses vara applicerbart även för avfarten från väg 73.



varuhusbyggnaden och dagvattendammen, där det har rapporterats tecken på att det finns stabilitetsproblem.

Dessa stabilitetsproblem har bekräftats av utredningen men bedöms vara koncentrerade mellan nuvarande varuhusbyggnad och dagvattendammen. Stabilitetsberäkningar har utförts för två sektioner. Slutsatsen av dessa beräkningar är att ett avstånd på 6 meter bör hållas mellan dagvattendammens släntkrön och yta för parkering, om befintlig marknivå behålls (omkring +31,0 möh). Om uppfyllnad av marken genomförs krävs ett större säkerhetsavstånd. I utredningen har en meters uppfyllnad simulerats för vilket ett säkerhetsavstånd på 13 meter bör införas. Om dessa avstånd inte är möjliga måste markförstärkning utföras. Detaljplanens plangräns reglerar ett avstånd på minst 5 meter mellan dagvattendammens släntkrön och parkeringsyta.

I genomförd utredning har säkerhetsmarginaler införts i beräkningarna med anledning av viss osäkerhet bland annat vad gäller lerans hållfasthet (lokala varianser kan förekomma). De rekommenderade säkerhetsavstånden bedöms vara tillräckliga med respektive angiven marknivå. Detaljerade undersökningar för området mellan parkeringsyta och dagvattendamm bör dock genomföras i samband med detaljprojektering för att bestämma behov av markförstärkning vid avsett avstånd mellan damm och parkeringsyta. Sådana undersökningar kan eventuellt påvisa att ett kortare avstånd kan hållas än vad som nu genomförd utredning rekommenderar.

För övriga delar av planområdet bedöms det inte föreligga några problem med stabilitet då höjdskillnaderna är måttliga. Undersökning saknas för skogspartiet väster om befintlig byggnad men undersökning för befintlig byggnad visar att djup till fast botten minskar avsevärt västerut och berg i dagen har karterats i läge för ny byggnad. Det rekommenderas att en geoteknisk undersökning utförs inför projektering för att klargöra jordlagerförhållanden- och mäktigheter för delområdet. Med hänsyn till lerförekomst kan det uppstå problem med sättningar och lokal stabilitet i schakter, vilket ska beaktas i kommande arbeten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Detaljplanens genomförande bedöms inte kräva någon förstärkning av allmänna VA-ledningsnät. I områdets västra del passerar idag kommunens VA-ledningar. Dessas läge skyddas i detaljplanen genom u-område (u).

Omläggningar av ledningar inom planområdet kan komma att bli aktuella med anledning av att befintlig byggnad avses att rivas och ersättas med en ny byggnad i nytt läge. Sådana eventuella omläggningar ansvaras för och bekostas av fastighetsägaren.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på allmänt ledningsnätet utanför planområdet.

### Dagvatten

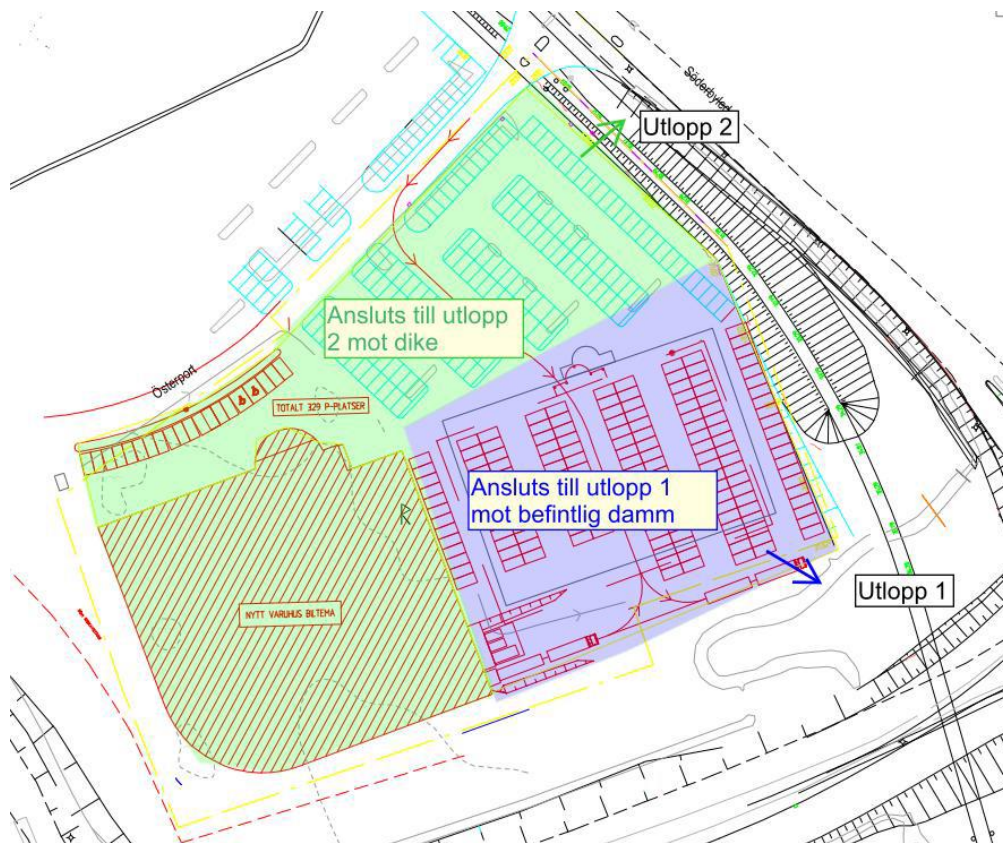
Efter detaljplanens genomförande kommer nästan hela planområdet bestå av hårdgjord yta. Detta innebär en ökning av dagvatten från området. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvattenflödet från en fastighet/ett markområde inte öka efter exploatering jämfört med före. Flödet ut från fastigheten vid ett dimensionerande 10-årsregn får inte överstiga dagens flöde vid ett dimensionerande 10-årsregn.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet för att utreda risk för översvämning av planområdet i framtiden. Utredningen har beräknat flöden från området efter exploatering och föreslår åtgärder för fördröjning.

I syfte att undvika översvämning inom planområdet reglerar detaljplanen att det inom fastigheten ska finnas 100 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten. 100 m<sup>3</sup> är erforderlig fördröjningsvolym för att klara fördröjning av dagvatten vid ett dimensionerande 10-årsregn efter exploatering.

Utredningen föreslår att ett självfallssystem med dagvattenbrunnar anläggs för parkeringsytornas dagvatten som leds till oljeavskiljare, innan det fördröjs i fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Takdagvatten kan ledas direkt till fördröjningsmagasinen. För att bibehålla flödes-situationen i damm och dike kring detaljplanen föreslås att avledning av dagvatten fortsatt sker till de två befintliga utloppen enligt figuren nedan.

Exakt metod och utformning av dagvattenlösning utreds dock i samband med detaljplanens genomförande. För att startbesked ska ges ska teknisk beskrivning av vald dagvattenlösning inklusive beräkning av fördröjningsvolym redovisas (a<sub>2</sub>).



För att ytterligare minska flödena över året, samtidigt som man erhåller många ekologiska värden, kan byggnader med fördel anläggas med grönt tak.

Detaljplanen reglerar en minsta tillåtna storlek på fastighet på 15 000 m<sup>2</sup>, vilket avser ha som konsekvens att endast en fastighet möjliggörs inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ansvar för genomförande av dagvattenanläggning.

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi krävs oljeavskiljare för parkeringsytor som överstiger 50 parkeringsplatser. Då det planerade antalet parkeringsplatser inom detaljplanen överstiger detta antal kommer oljeavskiljare (Klass 1) att behöva anläggas. I övrigt behöver dagvattnet renas med avseende på partiklar och partikulärt bundna metaller från biltrafiken. Dessa renas till viss del även i oljeavskiljarens slamfälla, men de rekommenderade fördröjningsmagasinen kan också utformas för att reducera partiklar. Enligt dagvattenutredningens beräkningar krävs en reningseffekt på ca 40 % i fördröjningsmagasinen för att halterna ska motsvara RTK:s riktvärden för dagvatten, uppströms en recipient. Ytterligare rening sker i dagvattendamm och dike genom sedimentation och fastläggning av föroreningar på vegetationen. Med rätt utformade oljeavskiljare och fördröjning bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha någon påverkan på Drevvikens miljö kvalitetsnormer för vatten.

Genomförd dagvattenutredning har även utrett flöden från området vid ett 100-årsregn. Utredningen anger att höjdsättningen av planområdet bör anpassas för att kunna hantera nederbörd vid extrema situationer som vid ett dimensionerande 100-årsregn. Höjdsättningen bör utföras så att ytvatten kan ledas bort via ytliga avrinningsvägar utan att ge skada på byggnader eller fara för människor. Höjdsättningen bör särskilt säkerställa att det inte skapas instängda områden, utan att dagvatten kan rinna undan via sekundära avrinningsstråk på markytan när ledningsnätets kapacitet överskrids. För den aktuella detaljplanen bör parkeringsytorna luta bort från varuhuset och ner mot omgivande diken.

### **Avfall**

Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2011.

# **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

## **BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER**

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön avseende miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Åtgärder med avseende fördröjning av dagvatten regleras i detaljplanen. Påverkan på luftkvalitet och utsläpp av växthusgaser med anledning av detaljplanen bedöms som marginell.

### **Stadsbild**

Strukturen i planområdet med stora volymer och parkeringsytor förstärks ytterligare.

## Kulturmiljö

Bebyggelse föreslås inom området med husgrunder och fornlämningslikande lämning. En arkeologisk utredning kommer att genomföras för att undersöka huruvida det finns fasta fornlämningar inom planområdet.

## Natur och landskapsbild

Detaljplanen medger att naturmarken på gällande plan bebyggs, vilket innebär att skogen kommer att avverkas. Skogspartiets funktion som vindskydd, luftrening och vattenreglering försvinner.

En geoteknisk bedömning har gjorts i planarbetet gällande markens stabilitet, vilken bekräftar att marken intill dagvattendammen är sättningskänslig. Mer noggrann utredning ska genomföras i bygglovsskede.

## Rekreation

Detaljplanen bedöms inte påverka rekreativsmöjligheter i närområdet.

## BARNKONSEKVENSER

Handelsplatsen läge intill trafikleder och dess stora trafikytor kan innebära en risk för barn som rör sig i området. Utformningen av parkeringsytorna så att tillgänglighet och trafiksäkerhet säkerställs är av största vikt för att minimera negativa konsekvenser för barn.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Beskrivning	Fastighet	Förändring
Fastighetsreglering	Söderby huvudgård 2:366	Del av Söderby huvudgård 2:1 och del av Söderby 1:751 regleras över till Söderby huvudgård 2:366. Marköverlåtelseavtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen.
	Del av Söderby huvudgård 2:1	Del av Söderby huvudgård 2:1 regleras över till Söderby huvudgård 2:366. Marköverlåtelseavtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen.  Del av Söderby huvudgård 2:1, tidigare allmän plats <i>Park</i> , planläggs som kvartersmark <i>Handel</i> och tillfaller enskild fastighet
	Del av Söderby 1:751	Del av Söderby 1:751 regleras över till Söderby huvudgård 2:366. Marköverlåtelseavtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen.  Del av Söderby 1:751, tidigare allmän plats <i>Park</i> , planläggs som kvartersmark <i>Handel</i> och tillfaller enskild fastighet

Ledningsrätt	Del av Söderby huvudgård 2:1	Allmän ledning inom kvartersmark förläggs i detaljplanen med u-område. Ledningsrätt ska bildas.
	Del av Söderby 1:751.	Allmän ledning inom kvartersmark förläggs i detaljplanen med u-område. Ledningsrätt ska bildas.
Servitut	Söderby huvudgård 2:366	Servitut ska upprättas till last för Söderby huvudgård 2:366 och till förmån för Söderby huvudgård 2:1. Servitutet har till syfte att säkerställa drift av dagvattendammen och att kommunen får tillgång till en yta om fem meter från dagvattendammens slänkrön.
	Söderby huvudgård 2:1	Servitut ska upprättas till förmån för Söderby huvudgård 2:1 och till last för Söderby huvudgård 2:366. Servitutet har till syfte att säkerställa drift av dagvattendammen och att kommunen får tillgång till en yta om fem meter från dagvattendammens slänkrön.

## SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG OCH TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS finns inga markavvattningsföretag i närheten av detaljplaneområdet. Där dagvattnet från detaljplanen så småningom mynnar i Drevviken finns dock ett företag. Då ökning av flödena som sker från Biltomas fastighet är liten i förhållande till det flöde som uppstår från det totala avrinningsområdet mot Drevviken, bedöms inte markavvattningsföretaget påverkas av exploateringen.

## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### ALLMÄNT

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

#### Tidplan

Plansamråd: kvartal 2 2015

Granskning: kvartal 4 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 2 2016

Preliminär byggstart: kvartal 3 2016

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit 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).

## Övrigt

På parkeringsyta får komplementbyggnader, till exempel kundvagnsgarage uppföras utan bygglov (a<sub>1</sub>).

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Tillfart till planområde sker från Söderbyleden som är en kommunal gata, och via Österport som är enskild gata och där en del utgör gemensamhetsanläggning.

Parkering för handelsverksamheten anordnas inom planområdet.

### Vatten och avlopp

Bebyggelsen är redan anslutet till det kommunala VA-nätet (vatten, spillvatten och dagvatten). Eventuella omläggningar av ledningar inom kvartersmark med anledning av detaljplanens genomförande ansvarar fastighetsägare för.

Hantering av dagvatten inom kvartersmark ska utföras och bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanen reglerar en minsta tillåtna storlek på fastighet på 15 000 m<sup>2</sup>, vilket avser ha som konsekvens att endast en fastighet möjliggörs inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa ansvar för genomförande av dagvattenanläggning. Planen reglerar även att för att startbesked ska kunna ges krävs en teknisk beskrivning av vald metod för dagvattenhantering inklusive beräkning av fördröjningsvolym redovisas (a<sub>2</sub>).

### Övriga ledningar

Omläggningar av ledningar inom planområdet kan komma att bli aktuella med anledning att befintlig byggnad avses att rivas och ersättas med en ny byggnad i nytt läge. Sådana eventuella omläggningar ansvaras för och bekostas av fastighetsägaren.

Inga allmänna ledningar utanför planområdet bedöms komma att påverkas av projektet.

Befintliga och eventuellt tillkommande ledningar, nätstationer etcetera på kvartersmark säkras genom ledningsrätt eller annat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

### Övrigt

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

## AVTAL

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats mellan kommunen och Buffin Real Estate Sweden AB (godkänt av Kommunstyrelsen 2014-05-26). Inga ytterligare avtal mellan kommunen och fastighetsägaren bedöms vara nödvändiga för planens genomförande.

## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (fastighetsreglering), eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Fastighetsreglering, omprövning av gemensamhetsanläggning med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Söderby Huvudgård 2:366 ägs av Buffin Real Estate Sweden AB. Söderby 1:751 och Söderby Huvudgård 2:1 ägs idag av kommunen. De delar av de kommunägda fastigheterna som ingår i denna detaljplan föreslås överlåtas till Söderby Huvudgård 2:366 genom fastighetsreglering. Ny fastighetsgräns föreslås överensstämmande med detaljplanens plangräns. Tecknat marköverlåtelseavtal avses ligga till grund för kommande lantmäteriförrättning.

### Gemensamhetsanläggning

Infart till handelsområdet utgör gemensamhetsanläggning i dess sträckning längs med befintlig fastighetsgräns. Någon förändring av gemensamhetsanläggningen bedöms inte bli aktuell så länge infart till varuhuset placeras i samma läge som innan planläggning. Eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningen på grund av flyttad infart handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare.

### Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Ett u-område som korsar planområdets västra del från norr till söder är utmarkerat i plankartan (u). Markområdet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos Lantmäterimyndigheten.

### Servitut

För att säkerställa drift av dagvattendammen och att kommunen får tillgång till en yta om fem meter från dagvattendammens släntkrön, ska ett servitut bildas till förmån för fastighetsägare Söderby huvudgård 2:1 och till last för fastighetsägare för Söderby huvudgård 2:366. Yta som ska omfattas av servitut är markerat i plankartan (a<sub>3</sub>).

### Tillträde

Det område som omfattas av marköverlåtelsen ska tillträdas den dag beslut om fastighetsbildning vunnit laga kraft.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Fastighetsbildningen bekostas av Buffin Real Estate Sweden AB.

Övriga kostnader som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader, anläggning av parkeringsytor eller flytt av ledningar med anledning av detaljplanen står fastighetsägaren till Söderby Huvudgård 2:366 för.

# UTREDNINGAR

- *Översiktlig geoteknisk bedömning för detaljplan för Biltema*, 2015-04-01 rev. 2015-04-15, Ramböll
- *Dagvattenutredning för detaljplan Biltema*, 2015-05-06, Ramböll
- *Detaljerad riskbedömning avseende transporter av farligt gods*, 2013-05-27, ÅF Infrastructure
- *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Söderby gård och torp, Äldre åkermark och sentida busgrunder*, Rapport 2015:59, juli 2015, Stiftelsen Kulturmiljövård

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Therése Larsson Seglert	planarkitekt
Britta Orring	mark- och exploateringschef
Karl-Ossian Frimodt	projektledare VA
Ida Engström	miljöplanerare
Andreas Paulson	stadsarkitekt
Kent Lindgren	trafikplanerare
Maria Burger	bygglovhandläggare
Anna Hedman	chef kommunala lantmäterimyndigheten