

Detaljplan för Söderbymalm 3:462 m.fl., Najaden  
Handen, Haninge kommun

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Normalt planförfarande

2015-06-19

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	34
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	35
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	36

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar och utredningar

- Flödesanalyser, trafik, feb och sept 2013
- Trafikutredning m. komplettering, 2013-12-20
- Trafikbullerutredning, 2014-06-26
- Kvalitetsprogram, november 2014
- Riskbedömning, 2014-06-25, rev. 2015-02-03
- Vibrationsmätning, 2014-06-05, rev. 2015-03-04

## BAKGRUND

I november 2011 inkom en ansökan om planbesked från Hemfosa Najaden AB som ville ändra detaljplanen för att skapa möjlighet att bygga för bostads-, skol-, vårdboende-, kontors- och hantverks- och industriändamål. Enligt gällande detaljplan får fastigheten Söderbymalm 3:462 endast innehålla centrumbebyggelse. Den 20 februari 2012 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att arbeta fram en detaljplan för Söderbymalm 3:462. I detta uppdrag ingick ej industriändamål.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

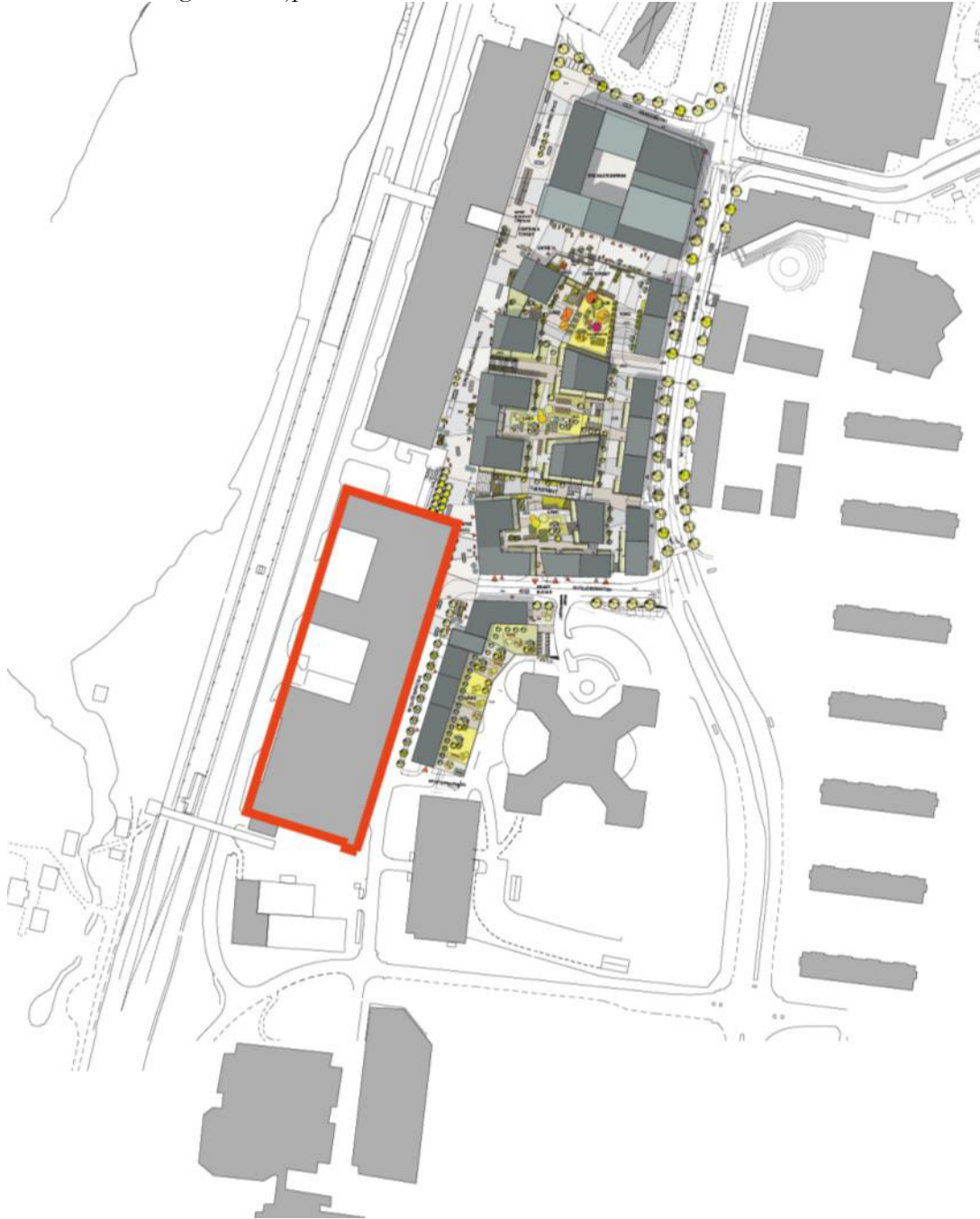
Syftet med detaljplanen är att se över användningen av byggnaden Najaden och göra det möjligt för fler användningsområden utöver centrumbebyggelse (i vilken t.ex. butik, service, kontor, restaurang, hotell med mera ingår). Om bostäder kombineras med centrumfunktioner, skola och kontor kan fastighetsägaren skapa en mångfunktionell byggnad som används dygnet runt. Najaden och Handenterminalen representerar idag modernismens arkitektur- och planideal med fritt liggande volymer, som nu kommer att möta och samverka med vår egen tids tydligare kvartersformer i och med planen för Haningeterrassen.

Plangränsen har under planarbetet snävats in sedan samrådet och planområdet minskats till att omfatta endast byggnaden och gårdarna. För de två södra flyglarna samt högdelen som ansluter till denna medges bostäder och kontor. I övriga byggnaden gäller bestämmelser i huvudsak som i befintlig detaljplan. Najaden omges dock av för Handen viktiga allmänna platser såsom Handens stationsväg, Rudsjöterrassen och det planerade ”shared-space” vid dess norra hörn samt den tilltänkta torgytan direkt söder om byggnaden, platser som tillsammans med Najaden ingår i ett helhetssammanhang. Dessa platser föreslås därför bli föremål för en samordnad framtida planering av hela stationsområdet.

### Läge och areal

Detaljplaneområdet utgör en del av den i RUFSS utpekade regionala kärnan. I direkt angränsning till detaljplaneområdet ligger Rudans friluftsområde och naturreservat, Nynäsbanan, liksom den

södra uppgången från stationen och övergången till centrum. Strax norr om detaljplaneområdet ligger Handens bussterminal. Terminalen planeras i den nyligen laga kraftvunna detaljplanen för Haningeterrassen att grävas ner, och bebyggas med ca 450 bostäder, centrumfunktioner med bl.a. biograf och dagligvarubutik samt ett hälsokus/specialistcentrum med vårdmottagningar och hälsoinriktade verksamheter. Söder om detaljplaneområdet har KTH en filial med ett antal utbildningar för ca 940 studenter. På östra sidan av Nynäsvägen ligger Haninge centrum och Kulturhuset med tillhörande bibliotek. Detaljplaneområdet är ca 1,1 ha stort. Översiktlig kartbild visar lokalisering av detaljplaneområdet.



*Najaden och omgivande bebyggelse. Handenterminalen i nordöst. Plangräns i rött.*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Söderbymalm 3:462 ägs av Hemfosa Najaden AB.  
Fastigheten Söderbymalm 3:466 ägs av Haninge kommun.

## 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 vilket skede detaljplanen är i nu. 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 detaljplaneområdet utpekad som ett förändringsområde. Här nämns även vikten av att förstärka Haninge centrum's koppling till Rudans friluftsområde, genom att se över järnvägens barriäreffekt samt möjligheten att anlägga en strandpromenad vid sjön Rudan. Hänsyn ska tas till de störningar som järnvägen medför i form av buller, vibrationer och transporter av farligt gods. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

### Utvecklingsprogram

#### *Campus Haninge*

Kommunens utvecklingsprogram för Campus Haninge, antagen av kommunfullmäktige 2004, innefattar hela området söder om pendeltågsstationen i Handen och fungerar som det grundläggande programmet för stadskärnans utveckling. En del av de kvalitetsmål som angavs i programmet var att blanda användningsområden och funktioner i stadskärnan, med väl gestaltade gaturum och platsbildningar, att de offentliga rummen ska vara rika på grönska samt att pendeltågsperrongen nås via attraktiva gångförbindelser. Programmet angav även riktlinjer för bebyggelsens höjd och husbredd, kvarterens storlek samt att Rudans friluftsområde ska synliggöras och nås bekvämt från centrumområdet. Detaljplanen är förenlig med utvecklingsprogrammet Campus Haninge.

#### *Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan*

I kommunens utvecklingsprogram, antagen av kommunfullmäktige 2011 anges ett antal inriktningsmål för den regionala stadskärnan. Ett grundläggande inriktningsmål är att få fler människor att bosätta sig i centrumområdet, genom att planera och gestalta mötesplatser inom kultur och nöje men också rekreation, service och utbildning.

En annan tydlig inriktning i programmet är en förtätning av stadskärnan med en tydlig stadsmässighet, där handel finns i gatuplanet och grönområden och parker bidrar till den stadsmässiga kvalitén. De byggnader som byggs ska vara energieffektiva och ska vara till för alla åldersgrupper. Detaljplanen är förenlig med utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan.

### Detaljplaner

Gällande detaljplaner för området är S105 samt en mindre del av S122 och D230.





S 105 – Anger centrumbbyggelse för befintlig byggnad Najaden. Antagen 1980.

## Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De målen som berör stadsbyggandet är bl.a. 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.

Aktuellt detaljplaneförslag innebär ingen negativ inverkan på de kommunala miljömålen.

## RIKSINTRESSEN OCH NATURRESERVAT

Inom detaljplaneområdet finns inga riksintressen. Väster om detaljplanen finns riksintresse för järnväg, Nynäsbanan. Detaljplaneförslaget påverkar inte riksintresset.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Najaden ligger mellan Rudsjöterrassen i öster och Handens stationsväg i väster. Mellan Rudsjöterrassen och Handens stationsväg råder en höjdskillnad på ca 12,0 meter. För att ta sig till Najaden-byggnaden med bil, åker man Nynäsvägen och svänger av antingen vid Rudsjöterrassen eller vid Marinens väg. Bebyggelsen i detaljplaneområdet domineras idag av kontor med vissa inslag av handel, hotell, samt skola och omfattar ett kvarter som är ca 180 meter långt respektive 60 meter brett. I dagsläget finns det få bostäder i området, men detaljplaneförslaget för

Haningeterrassen möjliggör drygt 450 bostäder och omkring 47 000 kvm lokaler. Det innebär att en mer stadsmässig bebyggelsestruktur skapas som i sin tur förändrar karaktären på Rudsjöterrassen från en öppen gata till en stadsgata.

Teknisk verksamhet bedrivs i fastigheten. Denna verksamhet stöds av ett kylsystem med anläggningar på byggnadens tak som upptar mer än hälften av högdelens takyta, samt ett reservkraftssystem lokaliserat till bottenvåningen med en stor skorsten för rökgasevakuering inbyggd i byggnadens sydöstra hörn.

## KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns inga kulturhistoriska värden att bevara och inga kända fornlämningar.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Större delen av detaljplaneområdet och miljön runt omkring består av hårdgjorda ytor, där den östra delen med dess gator, Handens stationsväg och Rudsjöterrassen består mer eller mindre av endast hårdgjord yta. Rör man sig väster ut från planområdets södra del kan man ta sig över Nynäsbanan till friluftsområdet och naturreservatet Rudan, som ligger i direkt anslutning till järnvägsspåret. Najaden med dess hårdgjorda ytor och Rudans friluftsområde och naturreservat är varandras motsatser som upplevs som tydligast om man står på pendeltågsperrongen.



*Spårområdet väster om planområdet, Najaden-byggnaden till höger.*



## REKREATION

I Rudans friluftsområde finns det stora möjligheter för olika typer av rekreation, såsom vandringsleder, elljusspår, fiske, bad och en frisbeegolfbana. På vintern finns det tillgång till skidspår och skridskobana på sjön. I Rudans östra del ligger en av kommunens ungdomsverksamheter, Lakeside, samt den lokala kulturföreningen Ormteatern.



*Rekreatiomsområden i närheten av planområdet.*

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Detaljplaneområdet ligger i centrala Handen, och har bra tillgång till ett varierat utbud av butiker och annan allmän service såsom banker, försäkringskassa och arbetsförmedling. Den kommersiella servicen finns främst i Haninge centrum ca 400 meter från detaljplaneområdet, men även i Handen terminalen och kommunhuset som ligger i anslutning till detaljplaneområdet. Här finns även ett stort antal arbetsplatser samt kommunens kulturhus med tillhörande bibliotek och konsthall. Detaljplaneförslaget för Haningeterrassen möjliggör en utbyggnad av verksamhetslokaler till omkring 47 000 kvm, vilket ökar utbudet av service i området ytterligare. Nordost om detaljplaneområdet utmed Eskilsvägen finns förskolan Aspen. Närmaste skolor på

grundskolenivå är Runstensskolan norr om detaljplaneområdet. Österut finns Söderbymalmskolan och Fredrika Bremergymnasierna. Där finns också Ekens Gård med verksamheter för 10-12 åringar på eftermiddagarna och för tonåringar på kvällar och helger. Nere vid Rudan finns ungdomshuset Lakeside med verksamheter för 16-25 åringar. Friskolor på grundskole- och gymnasienivå finns bl.a. i Handen terminalen. Strax söder om detaljplaneområdet har KTH ett högskolecampus med utbildningar inom byggnads- och datateknik.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

#### *Gångstråk*

Längs med Handenterminalen, Najaden samt mellan Poseidons torg och Handens norra pendeltågsstationsentré går idag de huvudstråk som används av gångtrafikanter i och kring detaljplaneområdet. Dessa stråk är högt trafikerade av gångtrafikanter under både morgon- och kvällstid. Andra vältrafikerade stråk för gångtrafikanter är framförallt gångstråket som leder från pendeltågsstationen till kommunhuset samt gångstråken längs med Nynäsvägen och Marinens väg. De främsta målpunkterna för gångtrafikanter inom utredningsområdet är kommunhuset, KTH campus, pendeltågsstationens södra och norra entréer, Haninge centrum och verksamheterna i Najaden.

#### *Cykelstråk*

Ett regionalt cykelstråk löper genom utredningsområdet längs med Nynäsvägens västra sida. I övrigt är cykelnätet inom utredningsområdet inte helt sammanhängande och höjdskillnader och brist på cykelvägar försvårar framkomligheten för cyklisterna. Haninges cykelplan pekar på bristen på cykelbana längs med Eskilsvägen, Handens stationsväg och Marinens väg. Se karta sidan 24.

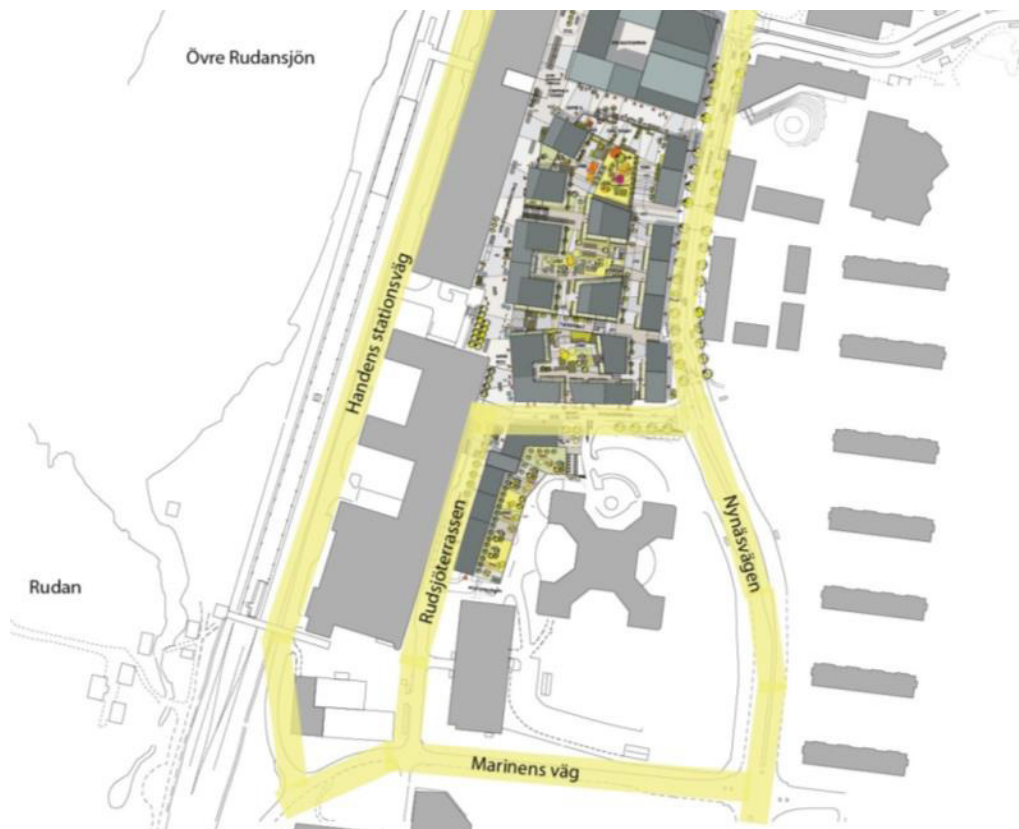
### Gatunät

#### *Handens stationsväg*

Handens stationsväg är idag en återvändsgata som försörjer Najaden och Handen terminalen med vissa leveranser och används av biltrafikanter som parkerar på gatan och i kommunens parkeringshus söder om Najaden.

#### *Rudsjöterrassen*

Längs med detaljplaneområdets östra sida ligger Rudsjöterrassen, som sträcker sig från Nynäsvägen till Marinens väg. I den del av Rudsjöterrassen som passerar Najaden finns det trottoarer i respektive riktning. Den östra sidans trottoar inramas av en trädallé och västra sidan går längs med Najaden, delvis under tak. På Rudsjöterrassens östra sida ligger idag en stor parkeringsplats på ca 5300 kvm, som vid utbyggnaden av Haningeterrassen kommer att bebyggas med bostadshus med verksamhetslokaler i bottenplan. På så sätt kommer Rudsjöterrassens karaktär förändras från en öppen gata till stadsgata.



### Trafikflöden

I tabellen nedan redovisas de flöden som kommer att belasta gatorna i området när Haningeterrassen är helt utbyggd. Den stora skillnaden blir infarten till kommunens personalparkering, som flyttas från Rudsjöterrassen till Marinens väg, se illustration s. 26. Detta medför en minskad trafikmängd på Rudsjöterrassen förbi Najaden men ger en ökad trafikmängd på Marinens väg.

Väg	Flöden med Haningeterrassen samt full beläggning i p-garage
Rudsjöterrassen förbi Najaden	Ca 500
Handens stationsväg	Ca 300
Marinens väg	Mellan 1100-2000

Se vidare kapitel Gatunät s. 24. I bilaga redovisas trafikbelastningen på omkringliggande gator.

## Parkering

### Bilparkering

I centrala Handen finns det idag tillgång till många parkeringsplatser, vilket kommer att förändras när detaljplanen för Haningeterrassen är fullt utbyggd. När Haningeterrassen är fullt utbyggd försvinner ca 400 parkeringsplatser, som kommer att ersättas med nya parkeringsplatser i ett parkeringsgarage under den tillkommande bebyggelsen. Dessa parkeringsplatser kommer delvis att samutnyttjas av bostäder och verksamheter i området. I kommunens långtgående planer finns också idéer om att bebygga marken där befintliga garage står idag med en mer stadslig bebyggelse. Förverkligas detta så medför det att ytterligare parkeringsplatser riskerar att försvinna.

Inom detaljplaneområdet finns det endast parkeringsplatser på Najadens två norra gårdar, med totalt 28 parkeringsplatser. Fastighetsägaren till Najaden äger två parkeringsgarage i direkt anslutning till detaljplaneområdet, som inte utnyttjas fullt ut. I parkeringsgaraget "Najaden" finns 155 platser, varav 77 är uthyrda och 78 vakanta. I parkeringsgaraget "Riksäppet" finns 228 platser, varav 50 är uthyrda och 178 är vakanta. Sammanlagt innebär det att fastighetsägaren

innehar totalt 411 varav 256 parkeringsplatser är vakanta, och finns till förfogande för tillkommande bostäder och verksamheter i Najaden.



### *Cykelparkering*

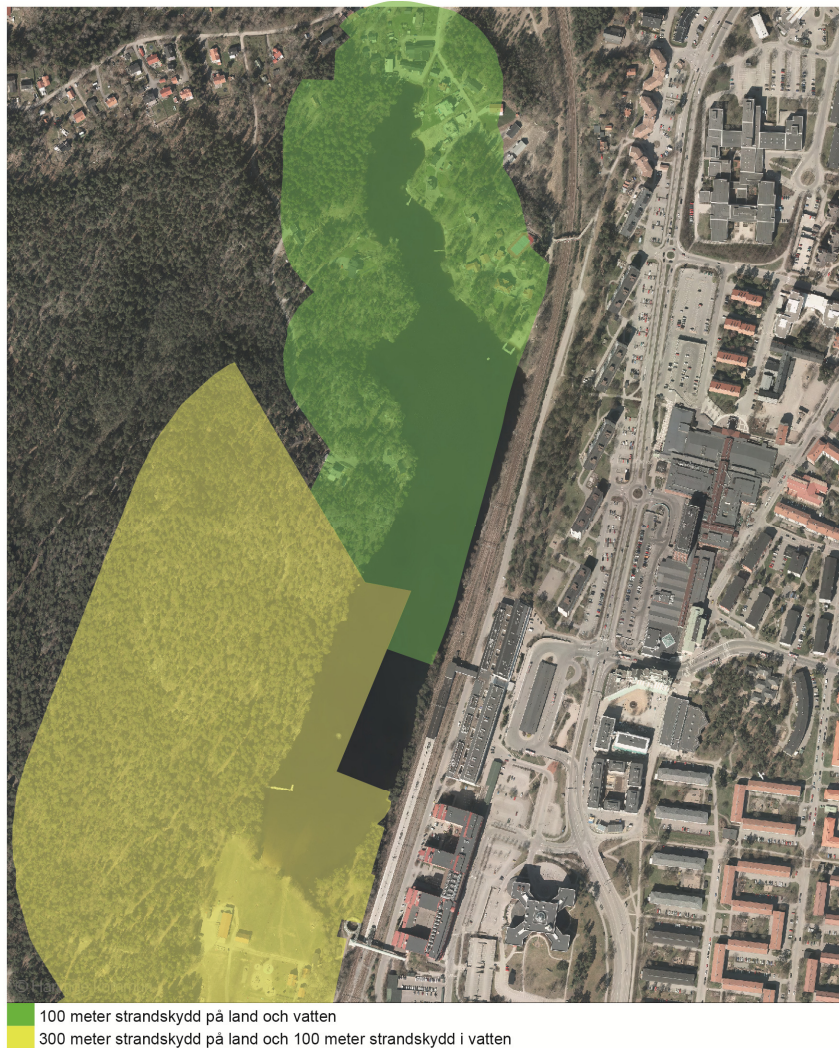
Cykelparkering finns på totalt tio olika platser kring Handen terminalen och Najaden, där ca 150 cyklar får plats. Cykelparkeringarna är av den enklare varianten och saknar för det mesta väderskydd. Det största antalet cykelparkeringsplatser (ca 40 stycken) finns vid den södra pendeltågsstationsentrén.

### Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Handens pendeltågsstation och bussterminalen vilka är en av kommunens knutpunkter på grund av omstigningsmöjligheterna mellan pendeltåg och buss. Pendeltågen från Handen går mot Stockholm och Nynäshamn varje kvart, och bussarna från bussterminalen trafikerar centrala Stockholm, Gullmarsplan samt ansluter till de lokala busslinjerna. På så sätt finns det goda förutsättningar för att resa kollektivt till och från detaljplaneområdet. På järnvägen går idag nästan uteslutande pendeltåg, ca 156 st/dygn, mellan Stockholm och Nynäshamn. Ett fåtal godstransporter förekommer.

## STRANDSKYDD OCH VATTENOMRÅDE

Väster om detaljplaneområdet ligger Övre Rudansjön, som tillhör det avrinningsområde som först rinner till Damträsk och sedan vidare till Drevviken. Vattenområdet för Övre Rudansjön är utpekad i inventeringen av vattenväxter i Tyresö åns avrinningsområde 2009, som ett av klass två områden med mycket höga naturvärden. Strandskyddet ligger kvar i stora delar av vattenområdet i Övre Rudansjön samt i friluftsområdet och naturreservatet. För Najadenbyggnadens omgivande gator och allmänplats mark är strandskyddet upphävt i tidigare planläggning. I och med planläggning återinträder strandskyddet med 300 m på land. I bilden nedan syns utbredningen av strandskyddet idag som två färgade ytor.



## Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

### *Grundvattenförekomsten "Handen"*

Detaljplanen ligger inom grundvattenförekomsten "Handen". Förekomsten har bedömts löpa risk att inte uppfylla miljökvalitetsnormen god kemisk status till angivet målar på grund av klorid och mycket hög föroreningsbelastning.

### *Rudan*

Rudan är föreslagen att bli en ny vattenförekomst för år 2015. Preliminär klassning är att den har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Beslut om detta ska tas under år 2015.

### *Dammträsk*

Dammträsk avrinner till Drevviken som är vattenförekomst med måttlig ekologisk status och uppnår ej god ekologisk status. MKN för god ekologisk status ska uppnås senast 2021 och god kemisk status senast 2015. Drevviken mottar föroreningar från ett stort uppströms liggande område.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns inga uppgifter om förorenad mark.

## Buller

Detaljplaneområdet är idag påverkat av höga ljudnivåer från Nynäsbanan som går längs med Handens stationsväg. Biltrafiken runt detaljplaneområdet är inte av den omfattningen att den orsakar höga bullernivåer idag. Se vidare under buller på s. 28.

Reservkraftanläggningen kan alstra industribuller, främst ifrån luftintag och luftutblås. Utblåsen sitter på fasaden mot Rudsjöterrassen på plan 6 och 7 i höjd med fönsterbanden. Bedömningen är dock att de tillfällen som anläggningen tas i bruk är så få och begränsade att detta inte föranleder några åtgärder på byggnaden i samband med eventuell bostadsetablering.

## Transporter med farligt gods

Idag passerar enstaka godståg förbi detaljplaneområdet på Nynäsbanan, ca 25 meter från befintlig byggnad Najaden. Den stora förändring som kommer att ske som kan komma att påverka detaljplaneområdet är utbyggnaden av Norviks hamn. För att möta framtidens krav på en effektiv godshantering vill Stockholms Hamnar bygga en container- och ro-ro- godshamn samt logistikpark på Norvikudden i Nynäshamn. Denna utbyggnad kommer att innebära en utökad frekvens av transporter av farligt gods på Nynäsbanan. Det som transporteras på spåret idag är framför allt brandfarlig vätska och brandfarlig gas. Brandkonsulten AB har gjort bedömningen att siffrorna från 2005 (ca 164 vagnar/år) är skäliga att använda för att beskriva antalet transporter i dagsläget. Se vidare under kap. Transporter med farligt gods på s. 31 och den riskbedömning som tagits fram för planarbetet.

## Trygghet

Detaljplaneområdet och närområdet utgörs enbart av handel, kontor och centrumfunktioner. Det innebär att området är befolkat och upplevs som en säker och trygg plats under dagen. Under kvällstid kan detaljplaneområdet upplevas som mörkt och osäkert när arbetsplatserna stängt, då det saknas bostäder och kvällsaktiviteter i området.

## Radon

Berggrund och jordarter i detaljplaneområdet har en normal till låg radiumhalt. Detta innebär att området är klassat som ett normalriskområde.

## Teknisk verksamhet

Teknisk verksamhet bedrivs i fastighetens södra del. Denna verksamhet stöds dels av ett kylsystem med anläggningar på byggnadens tak, dels av ett reservkraftsystem lokaliserat till bottenvåningen och till vilken tillträde med tunga transporter till och från godsmottagningen liksom bränslepåfyllningar måste vara möjliga dygnet runt.

### *Reservkraftanläggning*

Reservkraftanläggningen provkörs idag en gång i månaden, men måste alltid vid behov kunna köras kontinuerligt och utan inskränkningar. En skorsten för reservkraftsystemet finns lokaliserad i byggnadens sydöstra hörn, liksom luftutblås på fasaden. MSB:s rapport<sup>1</sup> påvisar potentiellt högre risker för elavbrott/belastning på elnätet i framtiden, varför sannolikheten för anläggningens användande ökar. Trots detta bedöms risken för användande mycket begränsad.

### *Kylanläggning*

---

<sup>1</sup> MSB - Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Den tekniska anläggningen kräver ständig kylning dygnet runt och idag används främst luftkylning placerad på taket som huvudsystem. De eldrivna kyltornen är lokaliserade till Najadens tak/plan 10 och upptar mer än hälften av takytan på byggnadens högdal mot Rudsjöterrassen.

## Luft

Emissioner i form av luftföroreningar samt buller genereras från reservkraftanläggningen när den är i drift. Utsläpp sker via skorstenen. Verksamheten i anläggningen har fram tills idag inte påverkat övriga pågående verksamheter i Najaden-huset.

## Tillgänglighet

Tillträde till fastigheten måste vara möjligt dygnet runt vilket både omfattar personal och gods. Godsmottagningen vid den norra fasaden på flygel nummer två räknat söderifrån, är även infartsväg för Räddningstjänsten. Tillgängligheten får inte heller försämrats för kabelbrunnar i och kring fastigheten, kyltorn, rökgasevakivering, dieselpåfyllning samt luftintag. Luftintaget får inte exponeras för avgaser och damm. Tillgängligheten bevakas av fastighetsägaren i samarbete med berörda parter.

## Klimat/översvämning.

Skyfall kan ge upphov till översvämningar om ledningsnät blir fyllda och vattnet inte hinner rinna undan. Översvämningar och konsekvenser blir ofta betydande vid ett 50 - 100-årsregn. Skyfallen, extrem korttidsnederbörd, förväntas öka med 25 % till slutet på seklet. Haninge kommun har i samband med pågående ÖP-arbete tagit fram ett förslag till riktlinjer för översvämningshotade områden vid extrema regn samt beräkningar av maximala vattendjup vid hundraårsregn för delar av kommunen. För området kring Najaden bedöms inga större problem finnas enligt skyfallsanalysen.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet ligger på västsluttningen av den grusås som centrala Haninge är byggt på. Nivåskillnaderna är stora från +53 m vid Rudsjöterrassen till +41 m på Handens stationsväg och järnvägsspåret. Detaljplaneområdet består av jordarten isälvsediment (sand) samt berggrunden granitoid och underordnad syenitoid.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Befintlig byggnad är idag ansluten till kommunens VA- och dagvattennät som ligger i Handens stationsväg. Dagvattnet leds vidare till Dammräsk norr om detaljplaneområdet. I Handens stationsväg ligger även andra kommunala ledningar, men dessa påverkas inte av planläggningen i området. Det finns omfattande ledningssystem och kabelstråk i och kring fastigheten vilka ägs av TeliaSonera Scanova Access AB.

### Elförsörjning

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.

### Teknisk anläggning

Teknisk verksamhet bedrivs i fastigheten. Se ovan under rubriken ”Hälsa och säkerhet”.

## Dagvatten

Dammträsk är mottagare av dagvatten från hela planområdet. Dammträsk får idag motta stora mängder dagvatten som leds vidare till vattenförekomst Drevviken. Drevviken är i stort behov av avlastning för att klara gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.



# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planläggningen är ett första steg i att skapa en regional stadskärna med fler bostäder och arbetsplatser med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bostadsanvändningen bidrar till en mer levande stadsdel under fler av dygnets timmar vilket därmed också skapar en ökad trygghet i området. Byggnaden Najaden blir en mer mångfunktionell byggnad med bostäder och hotell, kontor, handel, skola och service.

Sedan samrådet har plangränsen snävats in och minskats till att omfatta endast byggnaden och gårdarna. Bostäder och kontor medges endast för de två södra flyglarna samt högdelen som ansluter till denna. I övriga byggnaden gäller bestämmelser i huvudsak som i befintlig detaljplan.

De delar av planen som lyfts ut, Handens stationsväg, övergången till Rudans naturområde och den tilltänkta torgytan direkt söder om byggnaden, utgör för Handen viktiga allmänna platser. Najaden tillsammans med dessa platser liksom Rudsjöterrassen och det planerade ”shared-space” vid Najadens norra hörn ingår i ett helhetssammanhang kring det viktiga stationsområdet. Området föreslås därför bli föremål för en samordnad framtida planering.

## KVARTERSMARK

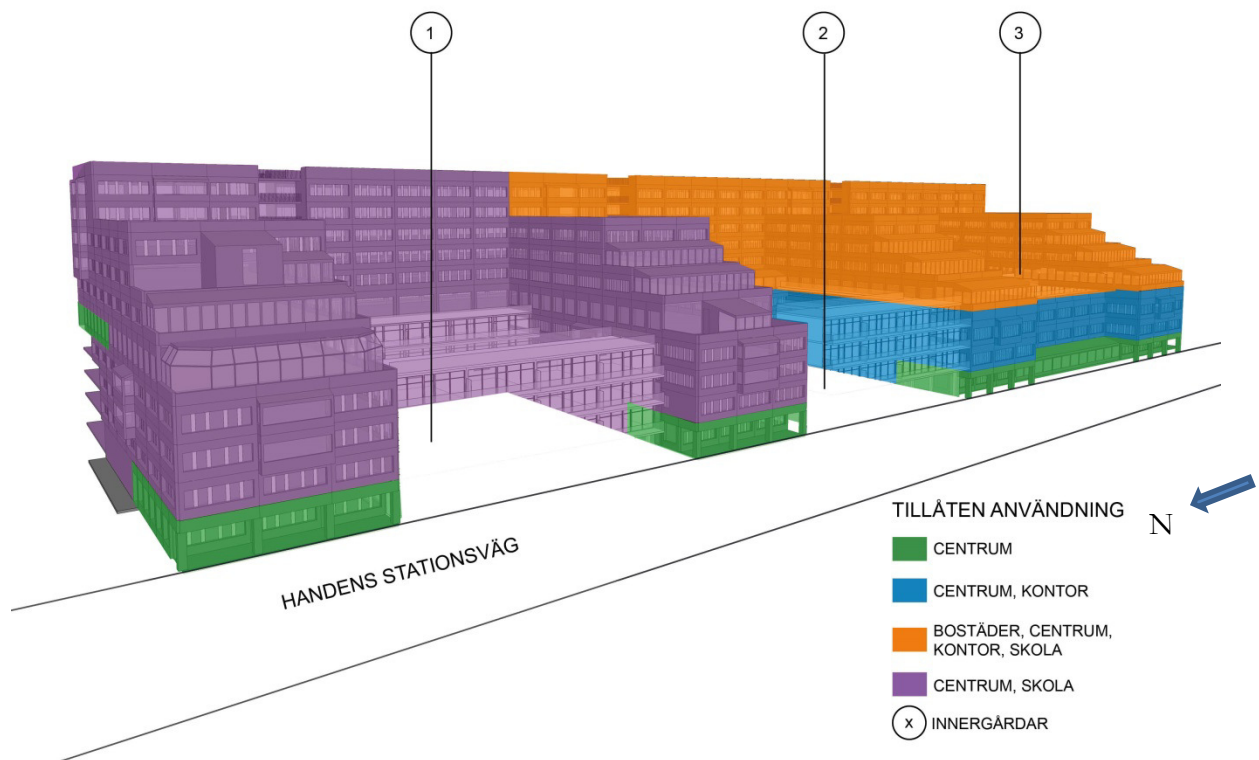
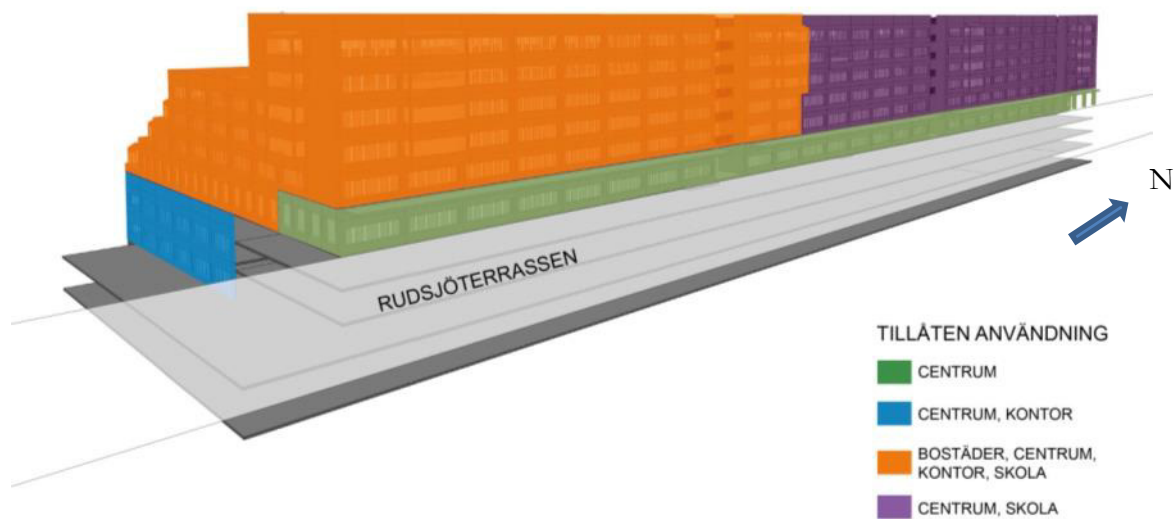
Kvartersmarken inom planområdet utgörs av byggnaden Najaden. Byggnaden har studerats för att se vilka möjligheter det finns för att komplettera befintliga användningsområden. Det har framför allt varit viktigt att skapa möjligheter för bostäder i detta mycket centrala område.



*Njadens sydöstra hörn, torgytan skymtar till vänster i bilden. (Bild: Nyréns)*

## Bostäder

Färgerna i bilderna redovisar tillåten användning enligt planförslaget.

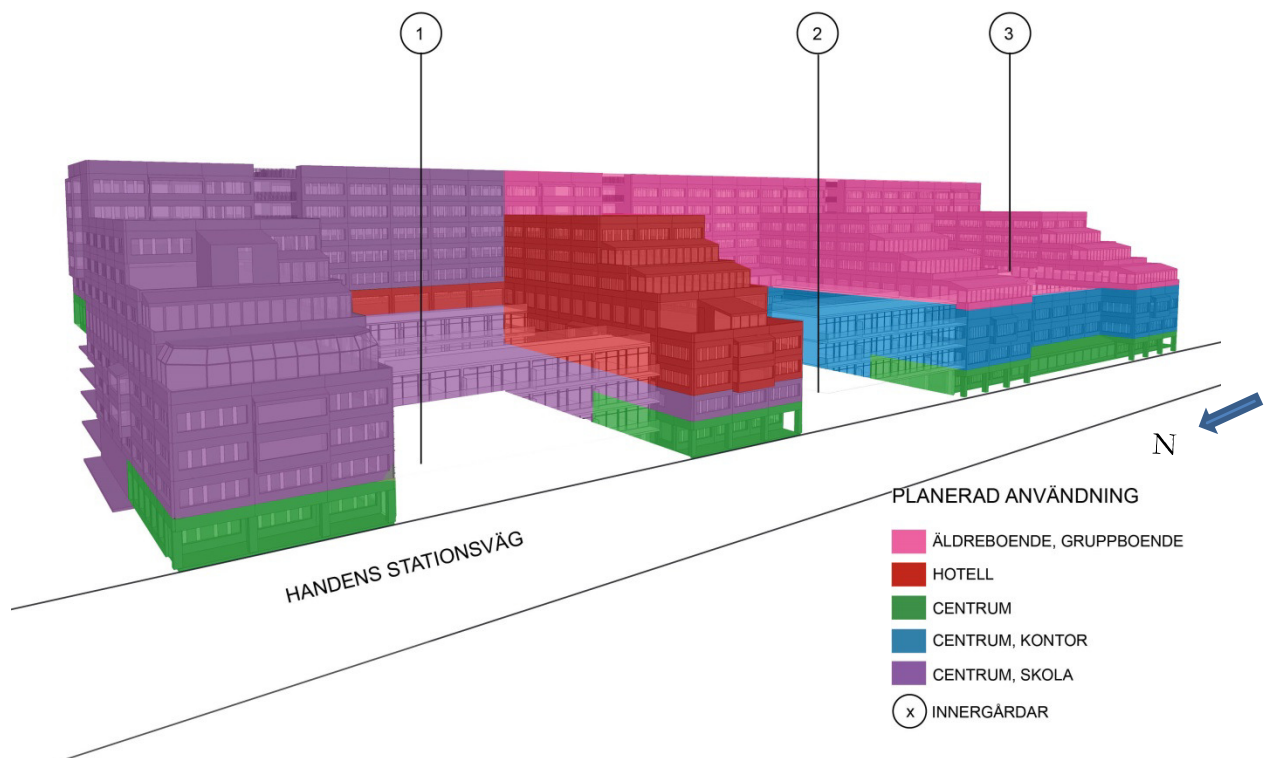


### *Inramning av gårdar:*

Inom planområdet finns idag tre gårdar som vänder sig mot Handens stationsväg och järnvägen. Den södra gården är sedan tidigare påbyggd med 4 våningar vilket innebär att gården ligger på samma nivå som Rudsjöterrassen alltså plan 5. Mot pendeltågen krävs ett bullerplank för att innefatta riktvärdena på gården. (se vidare i kap. om buller). Gårdarna upprustas enligt kvalitetsprogrammet.

*Befintlig byggnad:*

Bostäder medges i den befintliga byggnadens södra del, innefattande de två södra flyglarna samt högdelen mellan de två mellersta flyglarna. Befintlig byggnads högdelen (den byggnadskropp som riktar sig mot Rudsjöterrassen) kan utgöras av bostäder utan att åtgärder mot buller från järnvägen/Rudsjöterrassen behöver göras. Bostäder i byggnadens flyglar mot Handens Stationsväg kräver dock åtgärder för att klara ljuddämpad sida, se vidare i kap. om buller. Det som i dagsläget är aktuellt är att etablera ett äldreboende i den södra delen av byggnaden samt gruppboende i högdelen mellan de mellersta flyglarna. Se bilderna nedan som redovisar hur fastighetsägaren planerar att använda byggnaden. Äldreboendet och gruppboendet redovisas i rosa färg.



### *Verksamheter, skola*

I dag används byggnaden uteslutande till olika centrumfunktioner så som kontor, handelsverksamheter, hotell, utbildning mm., dock med många outhyrda lokaler. Det finns även en folkhögskola som driver sin verksamhet i byggnaden. Totalt finns ca 50 000 BTA verksamhetslokaler (inkl. bef. hotell och framtida äldreboende). I planförslaget kommer befintliga användningsområden finnas kvar för hela byggnaden men med krav på centrumfunktioner (C) i bottenvåningarna mot Rudsjöterrassen och Handens Stationsväg.

Som nämnts tidigare tillåts skolverksamheter (S) i byggnaden Najaden. Ska en skola etableras kommer det att ställas krav på tillgång till skolgård i anslutning till skolverksamheten i enlighet med kommunens krav på aktiva friytor, se nedan.

### **Inriktningsbeslut, framtida skolstruktur i Vega, Handen och Västerhaningeområdet KF 2014-05-12 §97.**

Avsteg från följande riktvärden görs endast i undantagsfall och om enheten är placerad så att angränsande ytor kan kompensera och möjliggöra aktiviteter för barnen.

Förskolegård ca 60 kvm/barn

F-6 ca 30-35 kvm/elev exkl bollplan

Åk 7-9 ca 15-20 kvm/elev exkl bollplan

Antal m<sup>2</sup> som krävs per elev är alltså beroende på vilken ålder skolan riktar sig emot. Ju yngre barnen är desto större ytor krävs.

## **GESTALTNING - KVARTERSMARK**

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram. I detta beskrivs och gestaltas byggnaden, gårdarna och den offentliga miljön kring Najaden. På plankartan finns flera utseendebestämmelser vilka har utformats med stöd av kvalitetsprogrammet.

### **Placering/utförande/utförande/utseende**

Utgångspunkten i gestaltningen av byggnaden har fokuserat på byggnadens enorma volym och hur man kan förändra intrycket av byggnadskroppen till något annat som känns mindre enformigt. Enligt kvalitetsprogrammet kommer byggnaden gestaltas med midjor som delar upp byggnaden i fyra olika delar mot Rudsjöterrassen. Dessa midjor lyfts in något i byggnaden och glöms upp. De fyra nya byggnadskropparna ska särskiljas i utförande, material och kulör för att förstärka variationen längs med Rudsjöterrassen. Materialen kan utgöras av puts, trä eller glas med inslag av metallprofiler. Detta regleras i följande två planbestämmelser:

- *Fasader mot Rudsjöterrassen ska delas upp i fyra olika fasadavsnitt som åtskiljs av glasade spalter motsvarande ett fasadelement eller minst 5 m breda. De fyra olika delarna ska särskiljas i utförande, material och kulör.*
- *Fasader ska utföras i puts utan synliga fogar, trä och/eller glas. Fasadmaterialet kan kompletteras med lister i metall eller trä.*

Fasadsidan mot Stationsvägen föreslås få ett större inslag av trä för att förstärka dess tydliga koppling till "natusidan". Detta regleras i planbestämmelsen "Fasader mot gårdarna på byggnadens västra sida ska ha ett stort inslag av trä."

Bottenplanet längs Rudsjöterrassen och Handens Stationsväg ska innehålla centrumverksamheter. Dessa lokaler ska därför vara uppglasade mot vägen för att bidra till att de allmänna platserna

upplevs som offentliga. Detta regleras i planbestämmelsen *”Bottenvåningar ska vara uppglasad med sockel av natursten.”*

Längs Rudsjöterrassen finns idag ett skärmtak. Eventuellt skärmtak får inte sticka ut mer än 1,5 meter från fasad. Detta styrs av en generell bestämmelse i detaljplanen. Denna bestämmelse reglerar även hur mycket balkonger och burspråk får sticka ut över allmän plats (1,5 m) och hur nära omgivande mark dessa får placeras (4 m). Detaljer som burspråk och entréer ska utföras som avvikande och förhöjande accenter. Materialvalen för entréer och burspråk regleras också i planbestämmelse enligt vad som framkommit i kvalitetsprogrammet dvs. trä, slät plåt och/eller glas. Detta regleras med planbestämmelsen *”Entréer och burspråk ska utföras i trä, slät plåt och/eller glas.”*

På bottenvåningen i byggnadens södra del ligger idag en reservkraftanläggning med en stor skorsten för rökgasevakivering lokaliserad till byggnadens sydöstra hörn. Möjligheten att flytta anläggningen och därmed ta bort skorstenen skulle frigöra en för fastighetsägaren och för stadsmiljön strategiskt viktig del av byggnaden. Försvinner skorstenen kan hörnet uppglasas och utgöra en bra verksamhetslokal.

Befintlig byggnad är som mest tio våningar hög från Handens Stationsväg och sex våningar från Rudsjöterrassen. I verkligheten trappas byggnaden ned från Rudsjöterrassen mot Handens Stationsväg. Alla byggnadshöjder anges på plankartan som höjd över nollplanet. Utöver byggnadshöjden får skorstenar och ev. tekniska installationer sticka upp. Dessa ska dock skärmas av eller kapslas in så att de integreras och samordnas med taket och fasadens utformning. Detta regleras med planbestämmelsen *”Tekniska installationer på taken ska så långt som möjligt utformas så att de integreras, kapslas in och samordnas med tak- och fasadutformningen.”*

## Mark och vegetation

Inom byggnaden finns tre gårdsbildningar. En av dessa, den södra gården, ska utformas som bostadsgård för den omgivande bostadsbebyggelsen. De övriga två gårdarna ska i enlighet med kvalitetsprogrammet utformas som gröna gårdar för att öka vistelse- och upplevelsevärdena. Växter ska vara en viktig del i utformningen.

Hantering av dagvatten ska möjliggöras på gårdsytorna. En planbestämmelse, n<sub>1</sub>, reglerar detta: *”Minst 50% av gårdsytan ska bestå av grönyta. Minst 10% av yta på bostadsgård ska planteras med buskar eller träd i planteringsbäddar med tillräckligt jorddjup.”* Se även kapitlet om dagvatten på s. s. 32. 50% av takytorna ska utgöras av vegetationstak för att öka fördröjningen av dagvatten inom detaljplanen, se även kap om dagvatten på s. 32. En planbestämmelse, n<sub>2</sub>, reglerar detta: *”50% av byggnadens tak ska utföras som gröna tak.”*

## ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns idag allmän plats i mycket begränsad omfattning. Dock omges byggnaden av för Handen viktiga allmänna platser såsom Handens stationsväg, Rudsjöterrassen och det planerade ”shared-space” vid dess norra hörn samt den tilltänkta torgytan direkt söder om byggnaden. Dessa platser föreslås bli föremål för framtida planering för stationsområdet och ingår tillsammans med Najaden i ett helhetssammanhang. Därför finns platserna med i kvalitetsprogrammet.



*Förslag på utformning av platsen söder om Najaden. Illustration Nyréns arkitekter.*

### Torg och cykelparkering

Som nämnts tidigare kommer området direkt söder om Najaden i framtiden få en helt ny gestaltning och funktion. Framtidsvisionen är att här planera för torg som trappas ner mot den södra pendeltågsstationen. I anslutning till torget bör finnas parkeringsmöjligheter för cykel samt omgivande centrumfunktioner för att skapa ett levande torg.

### Park, natur och rekreation

Från utrymmet mellan Najaden och det befintliga parkeringsgaraget leder en övergång över till Rudans friluftsområde och pendeltågsstationen. Idag är denna gång en relativt otrygg plats där man inte gärna uppehåller sig. I framtidsvisionen (se bild ovan) gestaltas övergången som en torgyta som fortsätter över spåren fram till Rudan. Syftet med att bygga om övergången är att skapa en trygg och fin plats som en förlängning av torget i öster och för att möta upp naturen i väster. En öppen gångbro över järnvägen istället för dagens slutna, ökar tryggheten och känslan av att bli sedd. På övergången ska det rymmas en gång och cykelväg men också vegetation och sittplatser. För att ta sig vidare ner till friluftsområdet och den framtida strandpromenaden planeras för en vindlande gång bland trädkronorna som sakta tar sig ner till marknivån. Gången föreslås vara ett komplement till hiss och trappor.

I framtiden vill kommunen även utveckla norra pendeltågsstationen och i detta läge skapa en möjlighet att komma över spåren och ner till Rudan.

Föreslagen gestaltning av övergången ingår i kvalitetsprogrammet som finns framtaget i samband med detaljplanen, men kommer att ingå i den framtida planeringen för stationsområdet. Här nedan syns några inspirationsbilder för övergång, nedgång samt strandpromenad.



## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

I februari 2013 gjordes en utredning som omfattade en kartläggning av gångtrafikanter och cyklisters rörelser i området kring Handens pendeltågsstation. Geografiskt omfattade utredningen ett område inom en radie på 500-600 meter från pendeltågsstationen, företrädesvis öster om järnvägen. Observationsstudien genomfördes under tre olika tillfällen under dagen, morgon, lunch och kväll. Observationerna visade att dagens huvudgångstråk i området kring Handen terminalen är gångstråket som löper längs med Handen terminalen och Najaden samt det gångstråk som går från Poseidons torg till Handens norra pendeltågsentré. Dessa stråk är högt frekventerade av gångtrafikanter, framförallt under morgon- och kvällstid vilket även inkl. nedgångarna mot stationerna.

Med byggnationen av Haningeterrassen (norr om planområdet) kommer gångstråken i området delvis att förändras. Infart till nya bussterminal och parkeringsgarage under Haningeterrassen kommer att sker från östra delen av Rudsjöterrassen och kommer utgöras av en hög front med infarter. De flesta gångtrafikanter kommer välja att röra sig längs med Rudsjöterrassens södra sida, vilket också är bäst ur trafiksäkerhetssynpunkt. Längs med Najaden kommer inte gångstråket att förändras nämnvärt förutom där Rudsjöterrassen möter gångfartsområdet som

löper längs med Handen terminalen, se bilden nedan. Denna del av vägen kommer att ingå i ett gångfartsområde vilket innebär att trafiken sker på de gåendes villkor och markbeläggningen kommer utgöras av avvikande material t.ex. gatsten. I södra delen av Rudsjöterrassen, söder om Najaden, möter vägen de i kvalitetsprogrammet föreslagna torgytorna, cykelgaraget och övergången mot stationen och friluftsområdet samt Marinens väg. Marinens väg är i sin förlängning österut ett viktigt stråk som går genom större delen av Haninge och lika så är Stationsvägen en viktig länk mot norra delarna av kommunen mot t.ex. Vega. Fortsättningsvis i den framtida planeringen för stationsområdet bör utformningen av Stationsvägen och Marinens väg studeras med avseende på att underlätta för gång- och cykeltrafik.



## Gatunät

### *Handens stationsväg*

Vägen är idag en återvändsgata. Kommunen vill på sikt försöka göra Stationsvägen mer attraktiv och tillgänglig då både Najaden och Handenterminalen har många lokaler som vänder sig ut mot gatan. Idag saknas också en gång- och cykelväg längs med gatan. Nedan finns en möjlig sektion på vägen men för att få plats kommer troligtvis en mur krävas mot spåren. Utformningen av Handens Stationsväg kommer att studeras vidare i den framtida planeringen för stationsområdet.

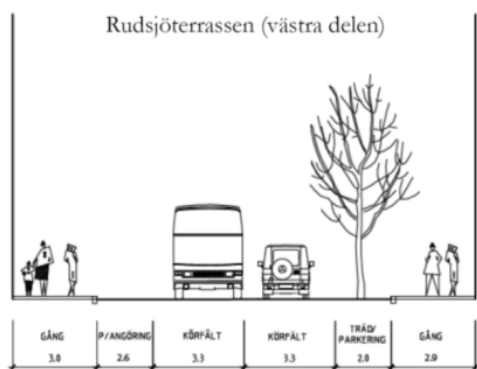




### Gatusektion Handens Stationsväg

#### Rudsjöterrassen

Rudsjöterrassens utformning kommer i och med Haninge terrassens utbyggnad att förändras. Det skapas ett tätare gaturum med bebyggelse på båda sidor av vägen. I norra delen sluter Rudsjöterrassen an till gångfartsområdet som leder vidare till Handen terminalen. Denna yta kommer även fungera som en torgyta och entréplats till hotellet som finns i Najaden. Längs gatan planteras en rad träd på ena sidan och gångbanor och yta för kantstensparkering stenläggs med plattor eller gatsten.

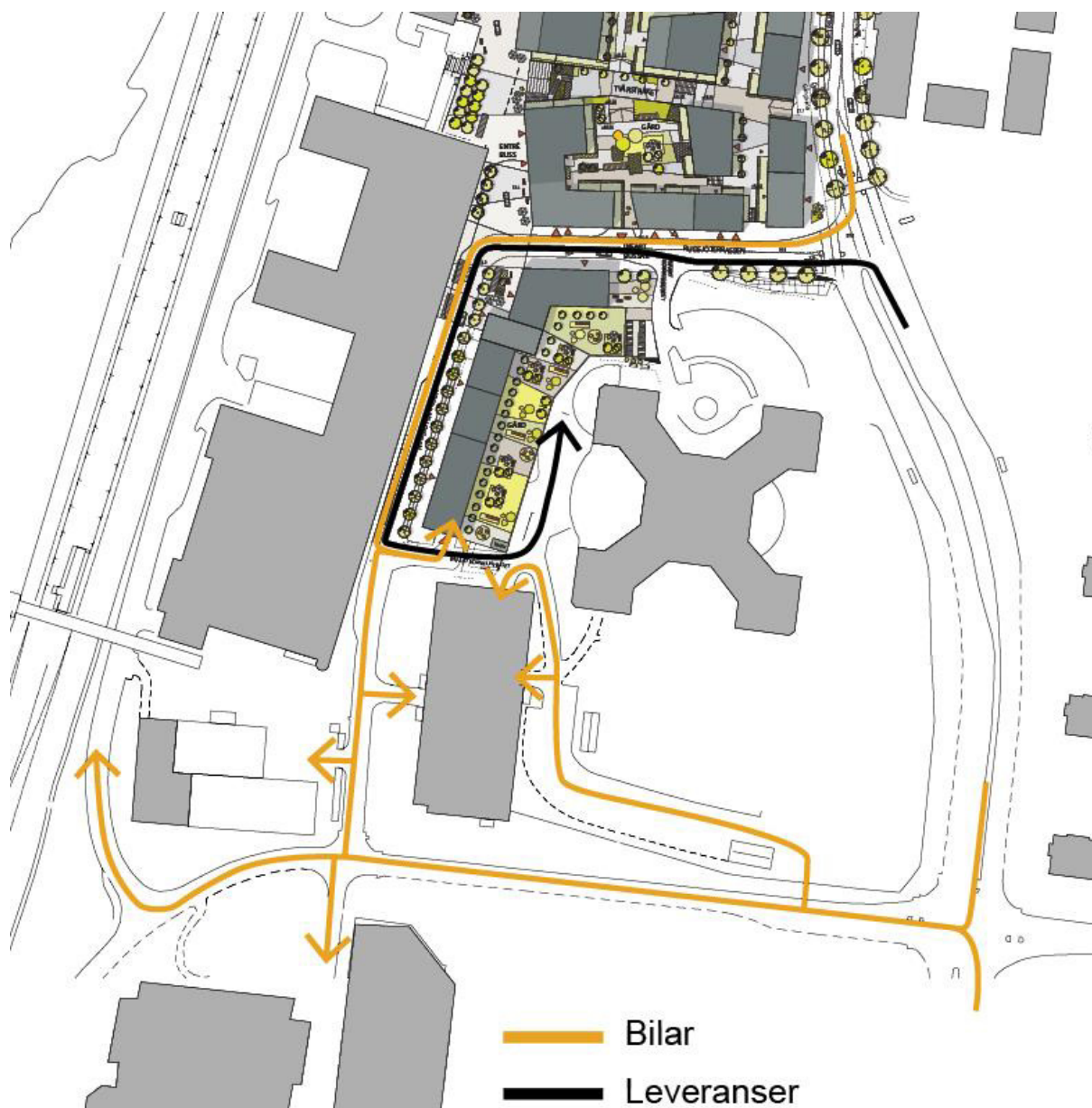


### Gatusektion Rudsjöterrassen

#### Trafikflöden

De stora förändringarna i trafikflöden i området är en följd av flera faktorer. Det handlar om nyttillkommande bostäder och verksamheter i Haningeterrassen, flytt av kommunens infart samt ett ev. öppnande av Handens Stationsväg i norr mot Gamla Nynäsvägen. Flöden från Haningeterrassens exploatering kommer inte nämnvärt påverka Najaden förutom den garagenedfart som ligger i det nya södra huset och har infart ungefär mittemot Najaden. Samtidigt minskar flödet totalt på Rudsjöterrassen då infarten till kommunens parkeringsplatser flyttas till Marinensväg. Den egna exploateringen medför också något ökade trafikmängder i området. Dessa siffror ligger dock redan med i de flöden som redovisas nedan då alla siffror medför fullt belagda parkeringsgarage, vilket inte är fallet idag.

Väg	Flöden med Haningeterrass samt full beläggning i p-garage (antal fordon/dygn)	Flöden med Stationsvägen öppnad i norr. (antal fordon/dygn)
Rudsjöterrassen förbi Najaden	Ca 500	Ca 500
Handens Stationsväg	Ca 300	Ca 1700
Marinens väg	Mellan 1100-2000	Mellan 2800-3700



## Parkering

### *Bilparkering*

I detaljplanen för Haningeterrassen togs en parkeringsutredning fram för att utreda rekommenderad parkeringsnorm för projektet. Denna parkeringsnorm kommer att tillämpas även för Najaden då liknande förhållanden råder med en reservation för tveksamheter som dykt upp kring möjligheten till samutnyttjande. Bilplatsbehovet har bedömts vara lägre än i andra områden i kommunen på grund av direkt närhet till både goda kollektivtrafikförbindelser och till ett mycket bra serviceutbud. För bostäder ska minst 0,5 platser/ lägenhet gälla, inklusive gästparkering. Normen ska även kunna tillämpas differentierat, se tabellen nedan:

Lägenhetsstorlek	Parkeringsnorm bostäder
1 ROK max 45 kvm	- 0,2 ger 0,3
2 ROK max 60 kvm	- 0,1 ger 0,4
3 ROK max 80 kvm	normen 0,5

4 ROK eller större (gäller även radhus)	+ 0,1 ger 0,6
-----------------------------------------	---------------

För verksamheter ska en norm på 6 platser per 1 000 kvm bruttoarea (BTA) tillämpas. Normen ska tillämpas generellt för alla olika typer av verksamheter som kommer att inrymmas i byggnaden. Samma norm ska också användas för äldreboende. Idag finns ett hotell inrymt i byggnaden. De parkeringsplatser som hotellet utnyttjar kommer att försvinna i och med byggnationen av Haningeterrassen men parkeringsbehovet för hotellet klaras av i Najadens egna parkeringsgarage. P-behovet för boende och för verksamheter i denna detaljplan ligger nära varandra, varför det inte är nödvändigt att göra skilda beräkningar/uppskattningar för de olika användningarna som tillåts i planen.

Traditionell boendeparkering innebär oftast att de boende hyr specifika platser vilket leder till en låg utnyttjandegrad. Det parkeringssystem som studerats innebär att boende i första hand hyr en ospecificerad plats någonstans i parkeringsgaragen vilket sammantaget kräver färre platser.

Parkeringsplatserna för Najaden finns i parkeringsgaraget Najaden och Riksäpplet samt på två av gårdarna i Najaden. I garagen ryms totalt 383 bilar (varav 256 platser är vakanta) och på gårdarna 28 bilar (totalt 411 st.). I räkneexemplet nedan redovisas att hela Najadenbyggnaden behöver ca 302 platser. I byggnaden idag är ca. 17 000 kvm verksamhetsyta ledig vilket innebär att behovet av parkeringsplatser blir 102 st för nya verksamheter i byggnaden plus de två parkeringsplatser som behövs för de fyra nya lägenheterna. Då det finns 256 parkeringsplatser vakanta i parkeringsgaragen kommer dessa att räcka.

<u>Räkneexempel på behov av antal parkeringsplatser (383 befintliga p-platser i garage)</u>		
(4 lägenheter 2 rok samt 50 000 BTA verksamhetslokaler)		
2:or	4 st	$4 \times 0,4 = 2$
50 000 BTA verksamheter	$50\ 000 / 1\ 000 = 50$	$50 \times 6 = 300$
	4 lgh	Tot 302 platser

#### *Framtida utvecklingsplaner i Handen*

För aktuell plan och i nuvarande situation kan parkeringsbehovet anses hanterat. Kommunen arbetar dock med en utveckling av den regionala stadskärnan och området där Hemfosas nuvarande två parkeringsgarage ligger kan komma att föreslås som plats för nya kvarter med bostäder och verksamheter. Detta innebär att antalet tillgängliga parkeringar minskar i centrala Handen. Möjligen finns behov av att ta ett större grepp på parkeringsfrågan för att arbeta med samordnade lösningar för de olika fastighetsägarna i detta område.

#### *Cykelparkering*

Eftersom en lägre norm än vanligt föreslås för bilparkering kommer även en norm för minsta antal cykelplatser att tillämpas. Cykelplatser ska vara lättillgängliga och även finnas i invändiga cykelförråd/garage. Minst 1,5 platser/lägenhet ska tillskapas. För verksamheter gäller normen 6/1000 kvm BTA.

<u>Räkneexempel på behov av antal cykelparkeringsplatser</u>		
	4 lgh	$4 \times 1,5 = 6$
50 000 BTA verksamheter	$50\ 000 / 1\ 000 = 50$	$50 \times 6 = 300$
		Tot 306 platser

## Spårtrafik

Trafikuppgifterna nedan för järnvägen kommer från trafikverket och ligger till grund för bullerberäkningarna. Trafiksituationen avser förhållandet för år 2030 då en hamn i Norvik anses fullt utbyggd.

Järnväg	Antal tåg/dygn	Hastighet km/h
Pendeltåg	200	60-90
Godståg	18	100
Tjänstetåg	19	100

## STRANDSKYDD OCH VATTENOMRÅDE

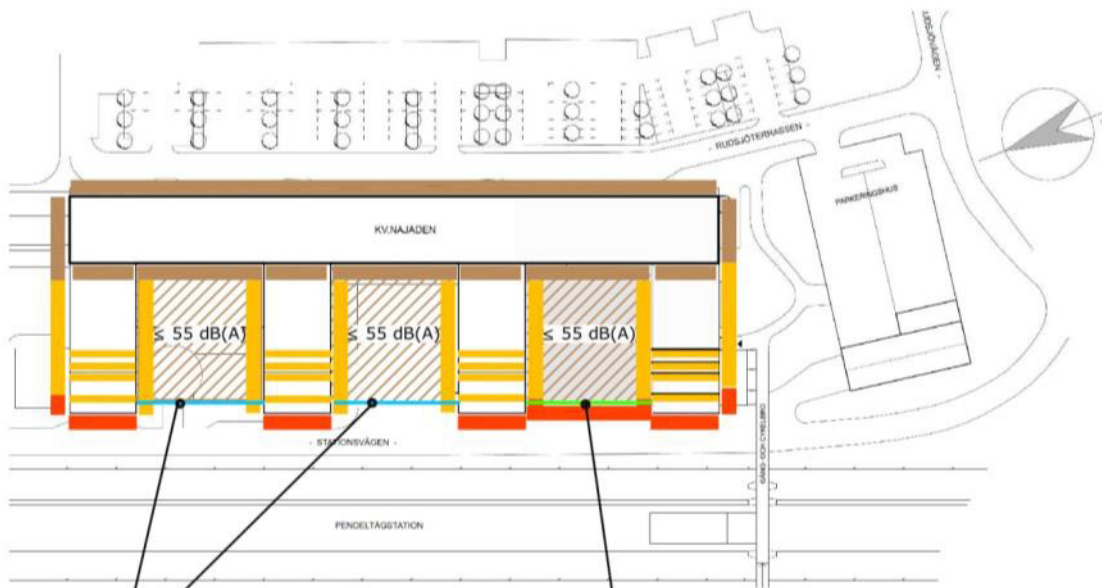
På kvartermark och allmän platsmark föreslås att strandskyddet upphävs då marken redan är ianspråktagen. Se illustration på plankartan.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

I framtagna bullerberäkningar har trafikuppgifter för år 2030 använts för järnvägstrafiken. När det handlar om biltrafik har en trafikbedömning gjorts som grundar sig på alla framtida förändringar som planeras i området. Det handlar bl.a. om Haningeterrassens utbyggnad och ett ev. öppnande av Stationsvägen. Med detta som underlag har följande ljudnivåer erhållits för den befintliga bebyggelsen.

Högdelen får ljudnivåer under 55 dB(A) för alla våningsplan både mot Rudsjöterrassen och mot spåret. Däremot klarar inte byggnadens flyglar mot Stationsvägen 55 dB(A) utanför fasad. Den mest utsatta fasaden får upp till 63 dB(A) utanför fasad. Inga byggnadskroppar föreslås få bostadsanvändning under plan 5.



Lokal bullerskyddsskärm,  
2 m över mark

Lokal bullerskyddsskärm, +57

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

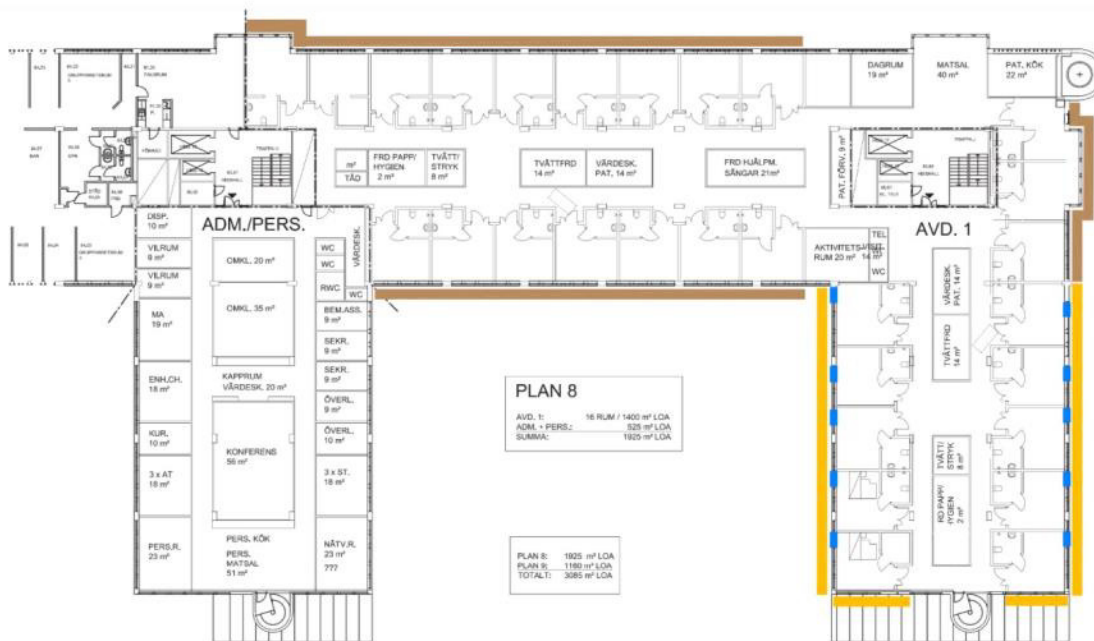


Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över gårdsyta




Bostäder som etableras i flyglarna kräver åtgärder för att klara ljuddämpad sida. I dessa lägen tillämpas avstegsfall B, vilket regleras med en generell bestämmelse på plankartan som även innefattar ljudnivå på uteplats. Planbestämmelserna för avstegsfall lyder:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster. För högst hälften av lägenheterna accepteras specialfönster.
- Minst en balkong eller uteplats till varje bostad eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden, ska utföras eller placeras så att den ej utsätts för högre maximal ljudnivå än 70 dB(A) (frifältsvärde).



#### Förklaring:

 Specialfönster

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad till vårdboende

Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)

De byggnadskroppar som kräver åtgärder för ljuddämpad sida regleras med bestämmelsen  $m_1$  i plankartan. I planområden som kräver åtgärder för att klara ljuddämpad sida finns det generellt två olika lösningar. Dels lösningar som är godkända av Boverket och dels speciallösningar vilka kan användas i begränsad omfattning. De lösningar som är godkända av Boverket och kan användas i de flesta sammanhang är burspråk och lokala bullerskydd på balkonger. Speciallösningar är t.ex. specialfönster, som föreslås medges i denna plan.

Under projekteringen av boende för den södra flygeln i vilket äldreboende med enkelsidiga boningsrum planeras, har många möjliga lösningar diskuterats. Burspråkslösningar och balkonglösningar har prövats men då ytterväggen inte kan bära upp ytterligare tyngd utan mycket komplicerade och dyrbara tekniska lösningar föreslås ett specialfönster i varje boende där ljudnivån är över 55 dB(A). Denna typ av fönster har använts i flera vårdprojekt. Ljuddämpningen har uppmätts och mätningarna visar att vid exempelvis 65 dB(A) utanför fönster blir nivån inne, med vädringsöppet fönster, lägre än 45 dB(A). Denna typ av specialfönster används i flera andra vårdbyggnader, exempelvis i Sollentuna och Lidingö. Utöver en bullerdämpande effekt kan den boende själv öppna fönster för vädring utan att riskera att trilla ut. För utrymmen mot den mest bullerutsatta fasaden mot järnvägen, föreslås endast gemensamhetsfunktioner för äldreboendet medges i planen.

För att åstadkomma god ljudmiljö inom detta planområde föreslås även följande bestämmelser:  
*Bullerplank får anordnas till en höjd av +57 meter för att innefatta riktvärdena på den södra gården.*

*Bostäder ska utformas så att ...*

- *trafikbullernivå inomhus i bostadsrum och undervisningslokaler inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 41 dB(A) maximal ljudnivå.*

### **Skäl för avstegsfall**

Planområdet är mycket centralt beläget vilket ger möjlighet skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till Haninge centrum, kollektivtrafik och naturområden. Platsen är även av central betydelse för att påbörja utvecklingen av den regionala stadskärna som centrala Haninge är tänkt bli. En blandad stadsmiljö med såväl bostäder som verksamheter är avgörande för att uppnå de ambitioner som den regionala utvecklingsplanen (RUFSS 2010) pekar ut för stadskärnorna. Även kommunens utvecklingsprogram för Campus Haninge pekar på vikten av att bostäder kommer till stånd i detta centrala läge för att bidra till en levande stadsmiljö.

### **Vibrationer**

Vibrationsmätningar har utförts i byggnaden Najaden för att undersöka risken för vibrationer från järnvägstrafiken på Nynäsbanan. Mätningarna låg i bottenvåningen ca 25 meter från närmaste spår. Under mätningarna passerade 993 pendeltåg, 14 godståg och 85 tjänstetåg. Mätresultatet visade att pendeltåg kom som mest upp i 1 mm/s<sup>2</sup> och godståg som mest 4 mm/s<sup>2</sup>. Sammanfattningsvis ligger det högsta uppmätta mätresultatet under mättiden under tillämpliga riktvärden. Mätplatsen är vald optimalt ”ogynnsamt” för vibrationer för att beskriva ett ”värsta fall”. Prognosen är att järnvägen kommer att trafikeras med fler godståg i framtiden. Antalet tåg påverkar dock inte bedömningen såvida man inte höjer hastigheten på tågen.

På plankartan finns följande generella bestämmelse som reglerar att vibrationerna i byggnaden: *”Bostäder ska utformas så att vibrationerna i byggnaden normalt inte tillåts överstiga 0,4 mm/s vägd RMS på grund av trafik”.*

### **Transporter med farligt gods**

En riskbedömning har tagits fram för att studera hur Nynäsbanans trafik kan påverka bebyggelsen inom planområdet. I analysen har trafiksiffror för 2030 används vilket innebär 1444 vagnar med farligt gods/år. Dessa siffror har tagits fram genom att addera siffrorna från 2005 med prognosen för framtida transporter till och från hamnen i Norvik, Nynäshamn. Detaljerad information kring de mängder som troligtvis kommer att transporteras på Nynäsbanan efter utbyggnaden av Norviks hamn kommer från en miljöriskanalys för Norvikudden som togs fram av Enviroplaning, 2007. Dessa siffror bekräftas också som bästa gällande underlag av Stockholms hamn 2013 (Stockholms hamn, 2013).

Utifrån de förutsättningar som erhållits och som nyttjats för beräkningar i analysen bedöms risknivån acceptabel i Najaden. Inga riskreducerande åtgärder erfordras för att ändring av verksamhet ska kunna ske. Brandkonsulten AB:s bedömning är att tillfredsställande nivå erhålls för individ- och samhällsrisk. Brandkonsulten AB har dock givit några rekommendationer för planläggningen.

I samråd med Länsstyrelsen har också diskuterats var i planen bostäder anses lämpligt. Utifrån detta har planen utformats med nedanstående bestämmelser:

- *Alla fasader mot järnvägen ska utföras i obrännbart material.*
- *Verksamheter med sovande personer ska ha tillgång till minst en utrymningsväg som mynnar mot Rudsjöterrassen.*
- *Friskluftsintag ska inte placeras på fasader som vetter mot järnvägsspåret.*
- *Central avstängning av ventilation ska anordnas.*

**m<sub>2</sub>** – *”Bostadsrum/ balkonger får ej etableras mot järnvägen.*

-

Ett riskavstånd på 25 m från spårkant hålls till närmsta byggnad för ny bebyggelse p.g.a. avåkningsrisk samt risk för olycka med farligt gods.  
Inga bostäder medges på plan 1-4.

## Klimat, översvämningsrisk

Enligt de översvämningskartor som tagits fram för att visa på effekter vid 100-årsregn kan bedömningen göras att inga åtgärder/planbestämmelser bedöms nödvändiga för att hantera skyfall. med anledning av närheten och ev. översvämningsrisk från Övre Rudansjön,

## Trygghet

I och med planläggningen och att det i framtiden kan bli en större blandning av användningsområden i området kommer området befolkas mer även under kvällstid. Detta kan bidra till en ökad trygghet att vistas i området framför allt kvällstid.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Planområdet är idag till övervägande del hårdgjort med befintlig bebyggelse och asfalterade ytor för trafikändamål. Dagvattenförhållandena förändras därmed inte på något avgörande sätt av planförslaget. Från området leds vattnet idag bort via kommunens dagvattennät till Dammräsk och därefter vidare till recipienten Drevviken. För sjön finns en fastställd miljö kvalitetsnorm som kräver att vattensystemets ekologiska status förbättras. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska avrinningen från ett område inte öka till följd av en exploatering.

Från strategin kan vidare följande utläsas som är relevant för området:

- Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient.
- Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag.
- Utnyttja dagvatten för att skapa vackra miljöer

Vid en större ombyggnad av ett område med avrinning till recipient med miljö kvalitetsnorm är det viktigt att utforma området så att belastningen på recipienten minskar. Fördröjning av dagvatten ska så långt det är möjligt eftersträvas, genom fördröjning och avledning av tak- och markvatten till vegetationsytor. Skelettjordar ska eftersträvas som fördröjningsmagasin och som avledningspunkter för dagvatten.

Tillkommande hårdgjorda ytor inom planområdet är begränsade. Hur stor avrinningen blir från olika typer av ytor hänger dock nära samman med hur dessa utformas. Vatten från bostadsgårdar, torgytor och tak kan antas vara relativt opåverkat av föroreningar och ska därför fördröjas i så stor utsträckning som möjligt. Detta kan ske genom att vatten från hårdgjorda ytor och tak leds till planterade delar av bostadsgårdar och torgytor. Tak kan utföras som gröna. Dagvatten kan också tas omhand i mera avancerade system och utnyttjas exempelvis för odling i växthus.

Detaljplanen ställer skarpare krav på dagvattenhanteringen än gällande plan, genom regler för gårdsytor och takbeklädnad med följande planbestämmelser:

**n<sub>1</sub>** – Minst 50% av yta på gård ska bestå av grönyta. Minst 10% av yta på bostadsgård ska planteras med buskar eller träd i planteringsbädd med tillräckligt jorddjup.

**n<sub>2</sub>** - Tak- och markvatten ska ledas till och fördröjas på vegetationsytor där så är möjligt.  
-50% av byggnadens tak ska utföras som gröna tak.



## Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Ledningar för el, fjärrvärme, telefoni och bredband finns inom planområdet.

## Elförsörjning

Elanläggningarna inom och i närheten av planområdet ägs av Vattenfall. Vid eventuellt behov av ny nätstation ska den utformas så att de magnetfält som uppstår understiger  $0,2 \mu\text{T}$ . Detta bekostas av exploitören.

## Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige 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 planen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

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

### Behovsbedömning

Bullerutredning samt riskbedömning har tillsammans med denna behovsbedömning och övrigt tillgängligt underlagsmaterial legat till grund för ett motiverat ställningstagande gällande behov av en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för rubricerat ärende. Man kan konstatera att ljudnivåerna inom planområdet mot spåret är höga men att avstegsfall B kan innehållas. Riskanalysen visar också att risknivån för bebyggelsen inom planområdet är acceptabel men att några åtgärder rekommenderas för bebyggelsen. Att detaljplanen kräver en viss fördröjning av dagvattnet från byggnaden innebär något positiva effekter för Tyrestaans avrinningsområde vid skyfall och extrema flöden.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra att miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

## BARNKONSEKVENSER

Planförslaget är en del av den regionala stadskärnan där de centrala delarna av Haninge succesivt kommer att omvandlas från en homogen kontors- och centrum bebyggelse till en blandad stadsstruktur med både bostäder och kontor och centrumfunktioner. Haningeterrassen kommer bland annat bidra till mer torgytor där även lektyor planeras. Omkringliggande gator, främst Nynäsvägen och Rudsjöterrassen är trafikintensiva miljöer som utgör barriärer för barn. Gångtunneln under Nynäsvägen mot Poseidons torg kommer dock finnas kvar och hastigheten på Nynäsvägen avses att sänkas vilket förbättrar trafiksäkerheten. I planområdets direkta närhet finns Rudan området, med variationsrika naturmiljöer möjlighet till bad m.m. I Eskilsparken ca 500 meter öster om planområdet finns stora öppna gräsytor, lekplats och utomhusscen. Både Eskilsparken och Rudan kan nås utan att behöva korsa större gator.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Parkeringsbehovet för Söderbymalm 3:462 kan lösas genom servitut för parkering i fastigheterna Söderbymalm 3:486 och Söderbymalm 3:481.

# 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: februari 2014

Granskning: december 2014-januari 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: våren 2015

Tidigaste byggstart kan ske under 2015

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning för kvartersmark

Hemfosa AB ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Haninge kommun ansvarar för drift och underhåll av det befintliga gångstråket längs Stationsvägen, markerat med x i plankartan.

### Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Bebyggelsen är redan ansluten till det kommunala VA-nätet (ledning för vatten, spillvatten och dagvatten). Inga ledningsomläggningar är nödvändiga inom planområdet.

### Övriga ledningar

Inga övriga ledningar (el, telefoni och bredband) kommer att påverkas av projektet.

### Tekniska anläggningar

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

## AVTAL

Befintliga entréer mot Rudsjöterrassen kommer att flyttas och därigenom krävs en mindre fastighetsreglering. Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren för denna reglering krävs för planens genomförande. Det åligger fastighetsägaren att säkra rätten till parkeringsplatser på intilliggande fastigheter och redovisa detta i bygglovskedet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Trafik

Handens stationsväg är en kommunal gata. Trottoaren längs med gatan utgörs idag av en s.k. pelargång och ligger inom kvartersmark. I gällande och föreslagen plan är denna planlagd som x-område.

### Parkering

Parkeringsbehovet för boende och verksamheter inom planområdet ska lösas genom att parkeringsytor utnyttjas i befintliga garage i anslutning till Najaden. Den gatuparkering som finns längs med Stationsvägen samt Rudsjöterrassen i markplan avses utnyttjas för kortare besök till bland annat områdets butiksutbud. Bostäder och verksamheter i Najaden planeras få rättigheter att utnyttja garageanläggningarna ”Najaden” (Södebymalm 3:486) och ”Riksäppet” (Söderbymalm 3:481) i området.

### Fastighetsbildning

Planområdet kommer vid behov att kunna delas in i ett lämpligt antal nya fastigheter, vilket sker genom en eller flera lantmäteriförrättningar efter det att planen vunnit laga kraft. Fastighetsstrukturen fastställs inte i detaljplanen. 3D-fastighetsbildning är möjligt.

### Rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna-Lina Axelsson	enhetschef plan- och bygglovavdelningen
Karin Norlander	enhetschef plan- och bygglovavdelningen
Karolina Embring	planarkitekt
Britta Orring	mark- och exploateringchef
Kaj Brantemark	exploateringsingenjör
Kent Lindgren	trafikingenjör
Jenny Blom	landskapsarkitekt
Kai Nurmi	gatufrågor (vägmästare)

---

## Bilaga 1, Trafikbelastning på Rudsjöterrassen, framtid

