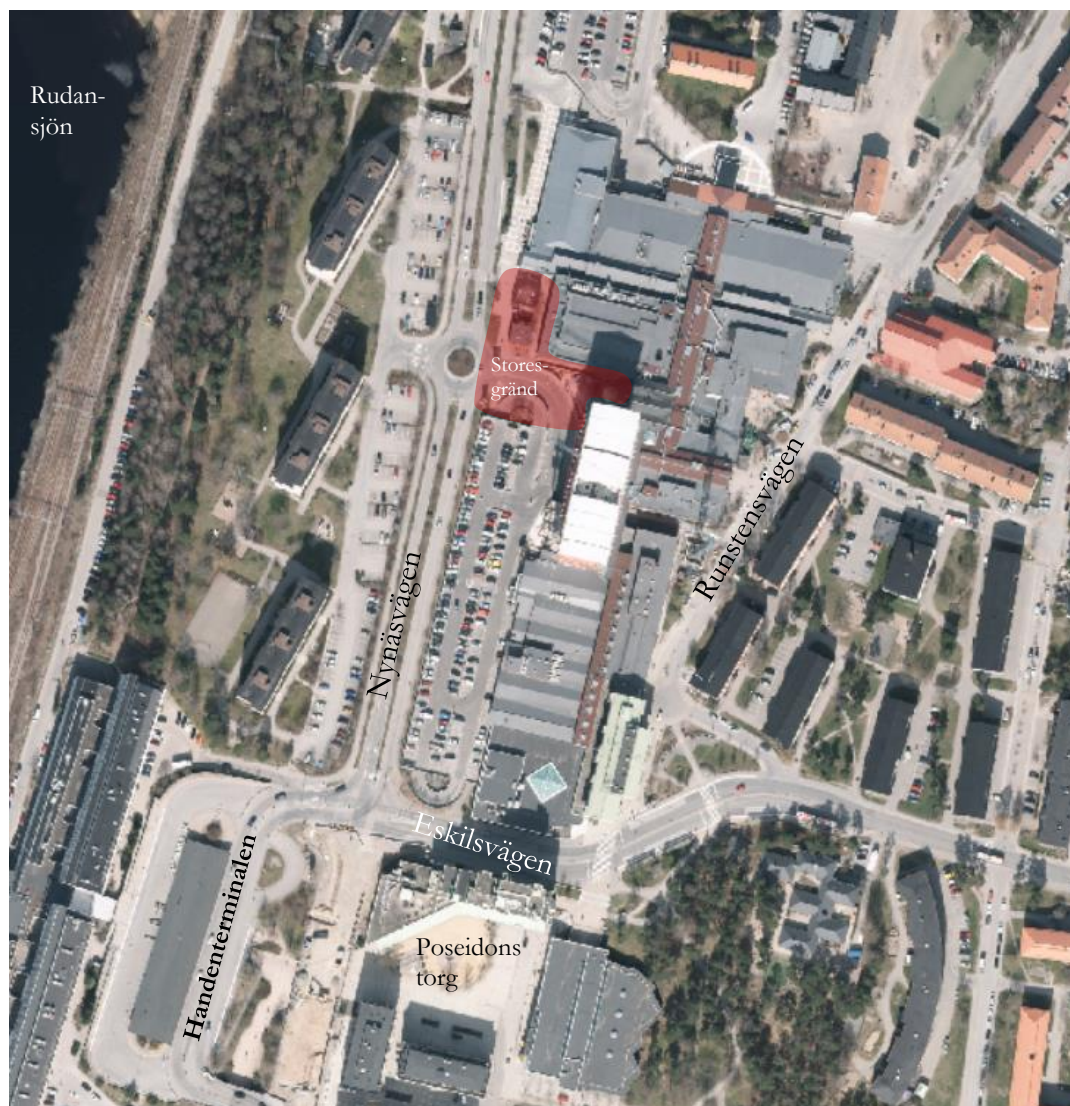


Detaljplan för Haninge centrum etapp 1, del av Söderbymalm 3:380

Handen

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2019-04-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
INLEDNING	3
Tidigare ställningstaganden	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	30
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	32

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-24 § 199 att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för aktuellt planområde inklusive befintligt parkeringsdäck söder om planområdet. Sedan dess har planområdet minskat till att i denna detaljplaneetapp enbart omfatta tillbyggnad av centrumverksamheter.

Planområdet omfattar cirka 2300 kvadratmeter och är beläget i centrala Handen, i anslutning till de västra delarna av Haninge centrumgalleria utmed Nynäsvägen.

Detaljplanen ska bidra till ett varierat och upplevelserikt Handen genom att möjliggöra en biograf och lokaler i bottenvåningen utmed Nynäsvägen. På så vis ska detaljplanen bidra till att centrumanläggningen vänder sig mer utåt och till att levandegöra Nynäsvägen och omkringliggande stadsmiljöer under fler tider på dygnet. Biografbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och blir ett nytt visuellt byggnadsinslag i Handen som samverkar väl med sin omgivning. Planförslaget ska understödja Nynäsvägens framtida funktion som stadsgata med kapacitetsstark kollektivtrafik och möjligheterna till ytterligare förtätning utmed gatan. Därför har det varit viktigt med ett helhetsperspektiv under detaljplaneprojektets gång.

Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploitören, Gerp Haninge AB. Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget stämmer överens med intentionerna i RUFSS, översiktsplanen och stadsutvecklingsplanen.

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, 2019-04-17, Geosigma
- Utredning miljökonsekvenser, checklista

BAKGRUND

Kommunstyrelsen tog beslut om positivt planbesked 2017-11-27 § 309 för planering av en större omvandling och utveckling av hela Haninge centrum med förslag om att förtäta på och kring befintlig centrumbebyggelse med bostäder och utökade ytor för handel samt mötesplatser. I det skissade visionsförslaget ingick även en biograf vid en del av befintligt parkeringsdäck med ett anslutande offentligt "biotorg".

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-24 § 199 att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för aktuellt planområde inklusive befintligt parkeringsdäck söder om planområdet. Sedan dess har planområdet minskat till att enbart omfatta tillbyggnad av centrumverksamheter.

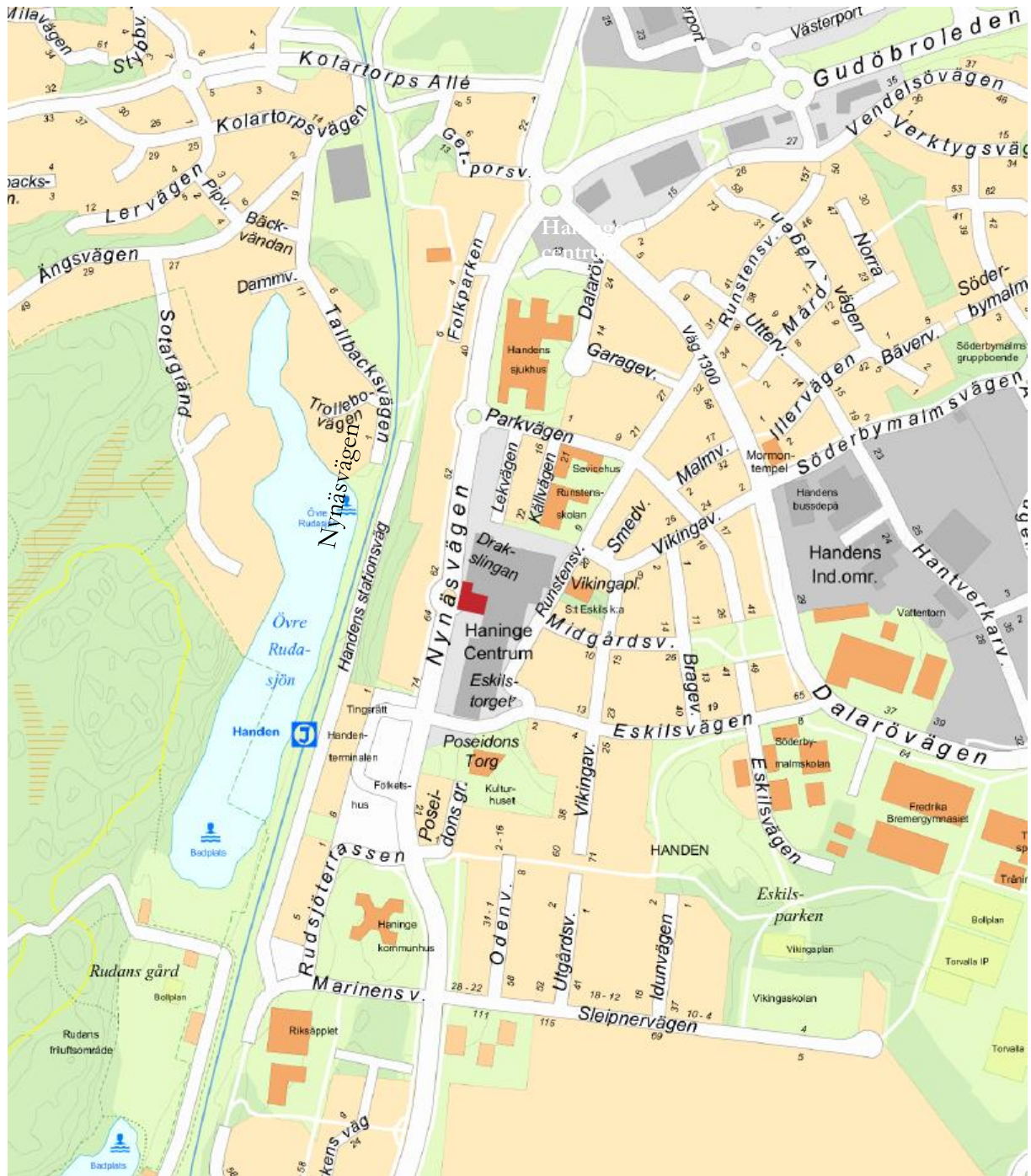
Detaljplanarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploitören, Gerp Haninge AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska bidra till ett varierat och upplevelserikt Handen genom att möjliggöra en biograf och lokaler i bottenvåningen utmed Nynäsvägen. På så vis ska detaljplanen bidra till att centrumanläggningen vänder sig mer utåt och till att levandegöra Nynäsvägen och omkringliggande stadsmiljöer under fler tider på dygnet. Biografbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och blir ett nytt visuellt byggnadsinslag i Handen som samverkar väl med sin omgivning. Planförslaget ska understödja Nynäsvägens framtida funktion som stadsgata med kapacitetsstark kollektivtrafik och möjligheterna till ytterligare förtätning utmed gatan. Därför har det varit viktigt med ett helhetsperspektiv under detaljplaneprojektets gång.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 2300 kvadratmeter och är beläget i centrala Handen, i anslutning till de västra delarna av Haninge centrumgalleria utmed Nynäsvägen.



Figur 1 Översiktlig karta med ungefärligt läge för planområdet (röd markering).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattas av en del av fastigheten Söderbymalm 3:380 som ägs av Gerp Haninge centrum AB.

Angränsande Nynäsvägen, utanför planområdet, utgörs av kommunalägd mark och omfattar del av fastigheten Söderbymalm 3:375.

PLANPROCESSEN

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



Pilen ovan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).

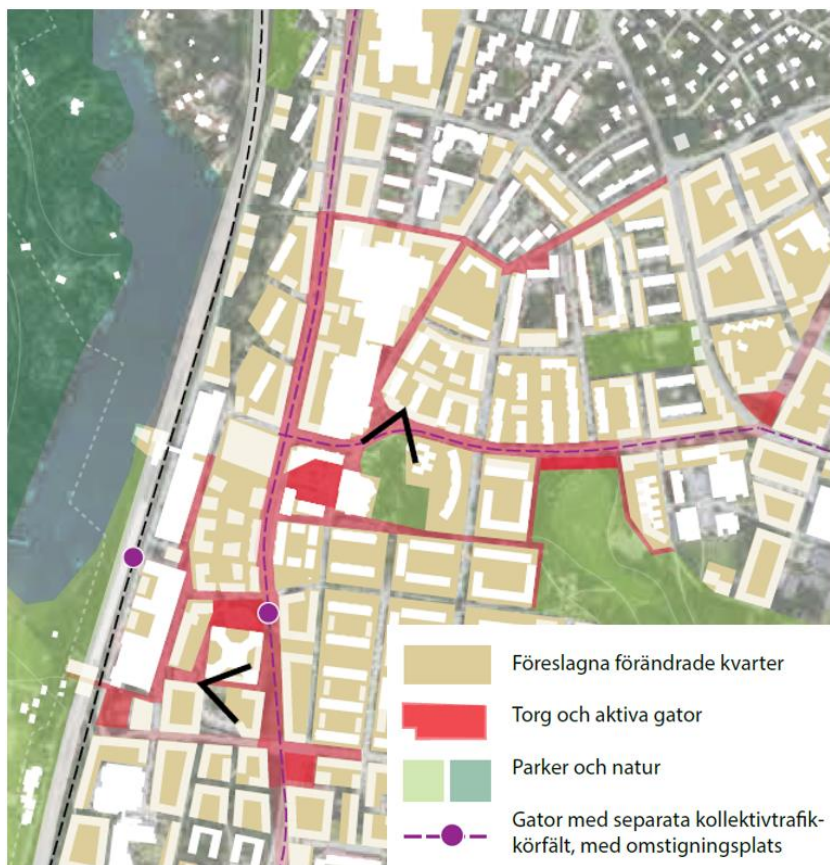
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, ingår planområdet i den utpekade förtätningzonen för centrala Handen och utgör en central del av den regionala stadskärnan, i överensstämmelse med den gällande regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF5). I översiktsplanen anges att centrala Handen ska utgöras av tät stadsbygd och att förtätning huvudsakligen ska fokuseras till utnyttjad mark och parkeringsytor för att skapa en mer sammanhållen stadsmiljö. Haninge centrum, tillsammans med Poseidons torg, kulturhuset och pendeltågsstationen, pekas ut som stadskärnans centrumområde där en ny urban struktur ska utvecklas med offentliga rum som tydliggör Handens identitet som stadskärna och mötesplats samt att funktionsblandning eftersträvas i högre grad än idag. Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

STADSUTVECKLINGSPLAN

I stadsutvecklingsplanen för Haninge stad, den fördjupade översiktsplanen, laga kraft 2018, anges att området där detaljplaneförslaget ingår ska utvecklas mot en mer sammanhängande och trygg stad med stadskvarter och en generell stadskala på upp till sex våningar med enstaka inslag av högre bebyggelse. En varierad bebyggelse med olika karaktärer och funktioner eftersträvas som kan bidra till mer folkliv under hela dygnet och under alla årstider. En viktig utvecklingspotential är att vidareutveckla den befintliga stadsstrukturen genom att ta tillvara på mindre utnyttjad men redan ianspråktagen mark och addera ny bebyggelse till den. Stor förtätningspotential finns längs med de större gatorna, såsom Nynäsvägen, där ny bebyggelse kan hjälpa till att läka ihop storskaliga strukturer. Nynäsvägen, på sträckan vid centrum, pekas ut som en plats för folkliv och flanering och där separata kollektivtrafikkörfält ska finnas.



Figur 2. Illustrationsplan, utblick 2050. Källa: Stadsutvecklingsplanen

Inomhusgallerian Haninge centrum integreras med omgivande stadsmiljöer genom att fler verksamheter vänder sig ut mot gatan. Kvarteren längs Nynäsvägen utvecklas med ny bebyggelse som stärker Nynäsvägens roll som stadsmässig huvudgata med levande bottenvåningar och förutsättningar för folkliv. Detaljplaneförslaget bedöms vara i linje med stadsutvecklingsplanen.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Området är planlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplan/stadsplan, S122 från 1985 och S41 från 1968. I gällande detaljplan S122 utgörs marken delvis av kvartersmark för centrumändamål (C) som inte får bebyggas (prickmark) och delvis av kvartersmark planlagd som parkering (P). S41 anger centrumbildande verksamheter (C) som markanvändning och platsen för tänkt bebyggelse omfattas av ringprickad mark, vilket innebär att marken endast får bebyggas under markplanet.



Figur 3. Planmosaik över gällande detaljplaner inom planområdet (planområdet markeras ungefärligt med gult).

RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom aktuellt planområde och detaljplaneförslaget innebär ingen påverkan på närliggande riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer för dagvattenrecipienten. Se mer i avsnittet *Förutsättningar- Vatten*.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling – både ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget. De mål som berör stadsbyggnad är följande:

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

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

(Mål och budget 2019-2020, fastställd 2018-06-11)

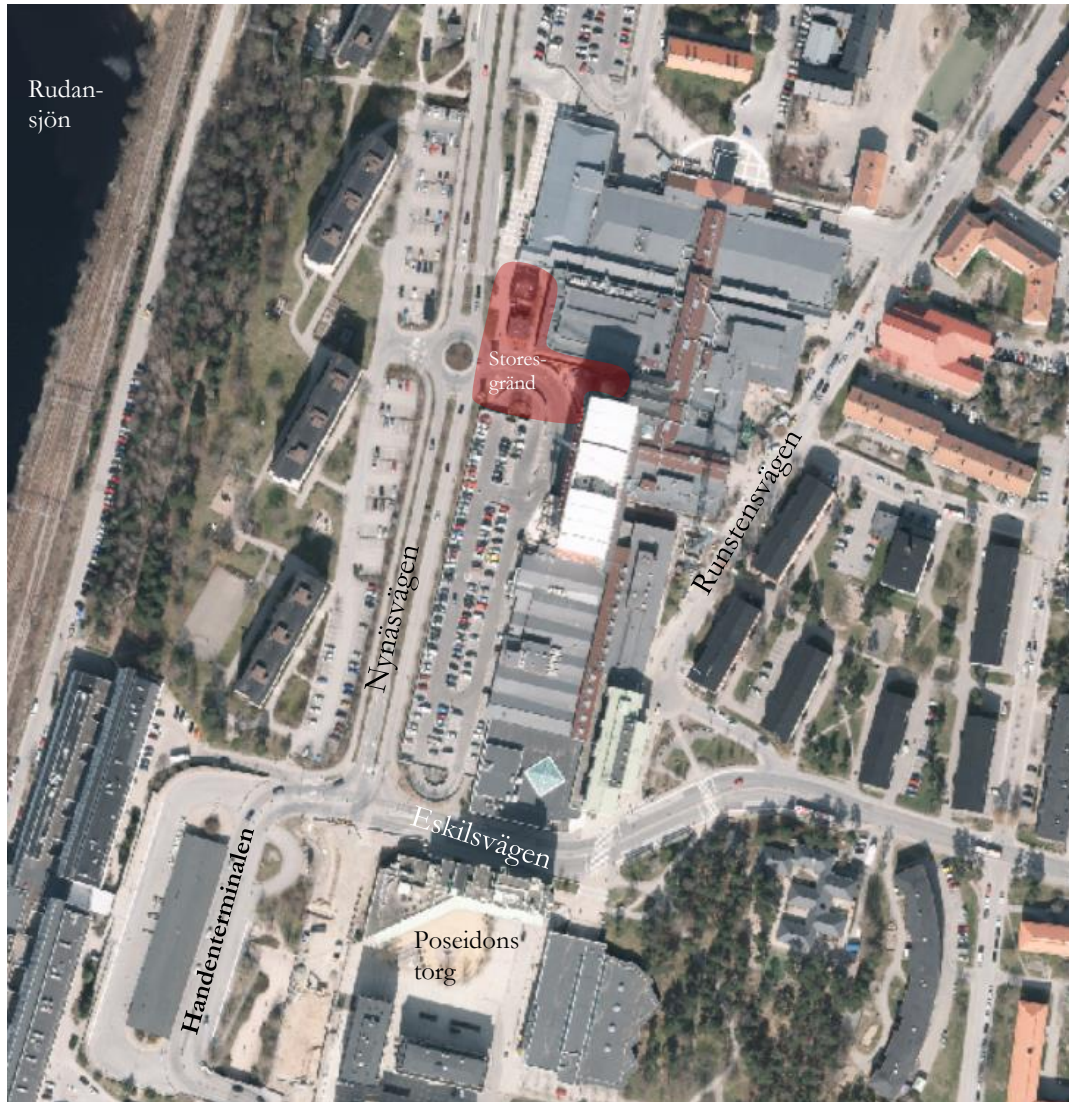
Kommunfullmäktige har antagit *Vattenplan* (2012-10-15), *Klimat- och energistrategi* (2014-02-10) och *Naturvårdsplan* (2016-04-18), *Klimat- och miljöpolitiskt program* (2017-10-09) som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2027 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet omfattar en del av centrumanläggningen Haninge centrum. Platsen utgör idag ett parkeringsdäck samt in- och utfart mellan parkeringsdäcket via Stores gränd till Nynäsvägen samt in-/utfart till invändig lastplats/varumottagning för gallerian. På platsen finns också torgyta/entréplats till centrum samt en från gallerian fristående kioskbyggnad som inrymmer restaurang/gatukök.



Figur 4 Ortofoto (2015) med ungefärligt läge för detaljplaneområde



Figur 5. Foton över det aktuella planområdet. Till vänster: den norra ytan vid befintlig kioskbymnads, utblick mot sydöst. Till höger: läget i söder vid befintlig in-/ utfart till parkeringsdäck och inlastning till centrum, utblick mot öst.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Inomhusgallerian Haninge centrum är Haninges största handelsplats och en viktig målpunkt i den framväxande Haninge stad. Centrumanläggningen var tidigare ett utomhuscentrum som byggdes om under 1980-talet till en inomhusgalleria. Den är på många sätt tidstypisk med låga byggnader i omkring två-tre våningar omgivna av relativt stora parkeringsytor. Mitt i centrumbebyggelsen, direkt sydöst om planområdet sticker det före detta kommunhuset upp, från tidigt 1970-tal som utgör ett landmärke för Handen och som idag inrymmer bostäder. En ytterligare bit söderut avtecknar sig Poseidonhuset med sin terrasserade höga volym och tidstypiskt postmoderna arkitektur som med sin placering markerar Eskilsvägen och Poseidons torg. På den västra sidan om Nynäsvägen, ut med järnvägsspåret och med utsikt över Rudasjön finns skivhus omkring 7 våningar i ljus puts. Bebyggelsen med sin snedställda placering utgör ett motiv för gatan. Närmast gatan finns markparkering till bostäderna. Väster om Poseidonhuset utmed Nynäsvägen växer Haningeterrassen fram med den högre byggnaden "Blicken", ett eventuellt nytt akutsjukhus, ny bussterminal, park, parklek och nya bostäder med lokaler i bottenvåning ut mot omgivande gator.

Dagens Haninge centrum vänder sig till stor del inåt och är därmed inte särskilt integrerat i den omgivande stadsstrukturen. Det finns idag få entréer och lokaler som vetter mot Nynäsvägen.

KULTURMILJÖ

Det finns inga särskilt utpekade kulturhistoriska värden inom eller i anslutning till området. Det finns heller inga kända fornlämningar i eller omkring planområdet.

NATURVÄRDEN

Det finns inga utpekade naturvärden då det aktuella planområdet till största del utgörs av redan ianspråktagen hårdgjord mark. Det finns endast en liten anlagd grönyta med uteservering till kioskbymnaden, några anlagda träd och planteringar runt befintlig kioskbymnad.

REKREATION

Inom gångavstånd från planområdet finns Rudans naturreservat som är ett större sammanhängande naturområde och en målpunkt för rekreation och riksintresse för friluftsliv. Vid Rudasjön finns också badplats, elljusspår, skidspår, frisbeegolf, lekplats och utegym. Den stora stadsparken Eskilsparken finns också inom gångavstånd och erbjuder parklek och rekreation.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Haninge centrum erbjuder ett stort kommersiellt utbud av dagligvaruhandel, detaljhandel, restauranger, caféer, nöjen såsom bowling och offentlig service såsom polisstation, arbetsförmedling med mera. Strax intill centrumgallerian ligger Haninge närsjukhus med vårdcentral och akutmottagning. I Handen finns också gott om arbetsplatser, 9000 arbetstillfällen finns inom stadskärnan enligt statistik från 2016. Intill Poseidons torg finns kulturhus och bibliotek. Visst kulturutbud finns också i gamla folkparksområdet. Närmaste grundskolan är Runstensskolan och i närområdet finns ett flertal förskolor. Gymnasieskolor finns också inom gångavstånd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Nynäsvägen är ett utpekat regionalt cykelstråk vilket innebär att cykelvägar ska ha hög standard utmed gatan. Eskilsvägen är ett kommunalt cykelstråk.

Kollektivtrafik

Strax norr om planområdet finns busshållplatser utmed båda sidor av Nynäsvägen. Planområdet ligger centralt med gångavstånd till Handenterminalen med pendeltåg till bland annat Stockholm city, Nynäshamn och bussar med relativt hög turtäthet till Haninges övriga kommundelar samt Tyresö, Huddinge och Gullmarsplan.

Gatunät

Planområdet angränsar till Nynäsvägen som är en huvudgata i Handen där busstrafik passerar. Cirka 7000 fordon per dygn passerar gatan på sträckan mellan korsningarna med Eskilsvägen och Parkvägen, förbi planområdet. Nynäsvägen ansluter norrut mot Riksväg 73 som är en motorvägsled mellan Stockholm och Nynäshamn.

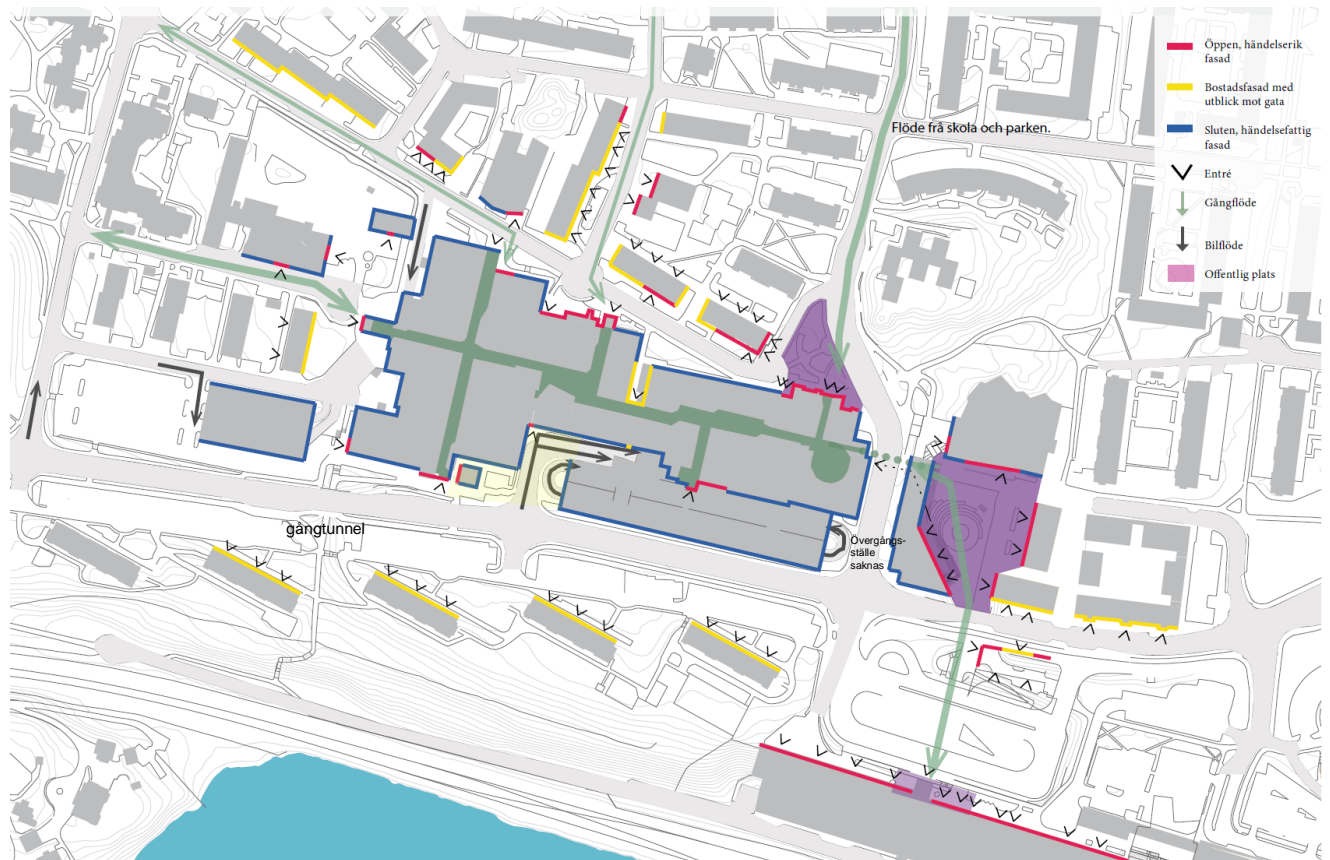
Parkering

I angränsning till planområdet finns ett parkeringsdäck i två plan om cirka 400 parkeringsplatser. Parkeringen används av besökare till Haninge centrum och cirka ett 50-tal är reserverade till bland annat boende och personal i centrum.

SOCIAL MILJÖ

Haninge centrumgalleria utgör en tydlig målpunkt i Handen och erbjuder flera olika typer av mötesplatser. Det som idag saknas, enligt tidigare utförda medborgarundersökningar, i samband med bland annat stadsutvecklingsplanen, är fler mötesplatser under kvällstid som kan bidra till upplevd trygghet på de idag under kvällstid relativt ödsliga gatustråken runt gallerian. Utmed Nynäsvägen finns idag slutna och händelselösa fasader. Parkeringsdäcket tillhörande gallerian är en drygt 150 meter lång och sluten fasad. En entré till gallerian finns i anslutning till Nynäsvägen

strax norr om planområdet. Ytterligare två entréer finns via parkeringsdäcket och en annan på gallerians norrgavel. Omgivande bostäder med balkonger mot Nynäsvägen kan dock ge viss uppsikt även om de inte ligger i direkt anslutning till gatan. Att det finns verksamheter och bostäder med uppsikt mot gatan kan bidra positivt till den upplevda tryggheten.



Figur 6. Övergripande stråkanalys över planområdet. Planområdet markeras med gult. Illustration: White arkitekter

I dagsläget finns inget helt sammanhängande promenadstråk utmed båda sidor av Nynäsvägen. Detta eftersom exempelvis Nynäsvägens korsning med Eskilsvägen saknar övergångsställe. Detta i kombination med den slutna fasaden som parkeringsdäcket utgör, kan leda till att få väljer att röra sig utmed Nynäsvägens östra sida på den sträckan och innebär att gena gångstråk saknas. Längre norrut korsar man som gångare Nynäsvägen endast underifrån via planskild gångtunnel under vägen som leder vidare ner till Stationsvägen och Rudasjön. En stråkanalys visar att stadsmiljön har förbättringspotential vad gäller trygghet- och tillgänglighetsfrågor.

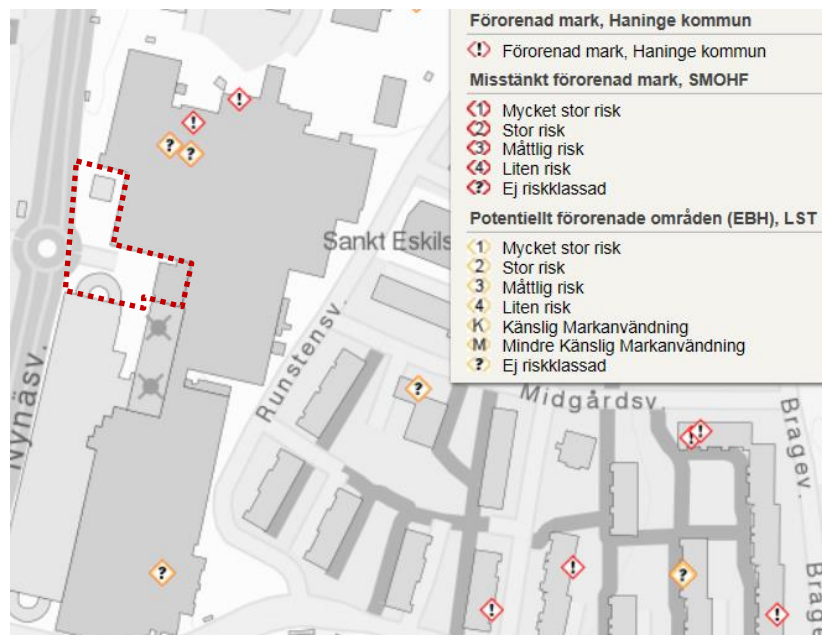
HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inom finns inga utpekade förorenade markområden inom planområdet men det finns fem stycken utpekade punkter i närområdet, inom fastigheten Söderbymalm 3:380, se figuren nedan.

Det finns två utpekade punkter med konstaterad förorenad mark (området är inte definierat). Den ena är från en snickerifabrik/lådfabrik som låg på platsen tidigare och flyttades under 1970-talet. Denna har riskklassning 3 (måttlig risk). Den andra är en misstänkt förorening från ett tryckeri och har riskklassning 4 (liten risk).

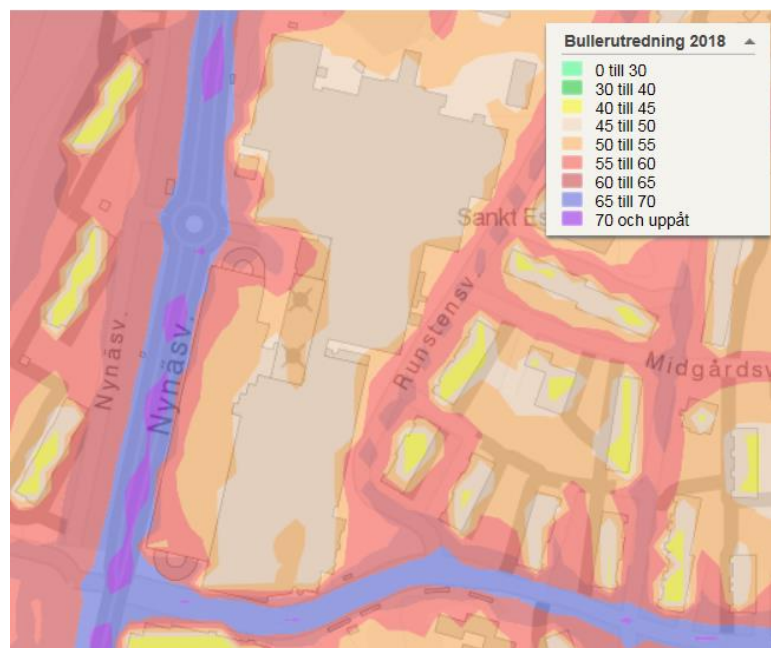
Utöver detta finns det också två utpekade punkter med misstänkt förorenad mark, men som inte ännu är riskklassade. De två misstänka eventuella föroreningarna är från en tidigare kemtvätt där lösningsmedel har hanterats. Längre söderut finns även en misstänkt eventuell förorening från ett tryckeri, denna är heller inte riskklassad.



Figur 7. Bilden visar punkter med potentiellt förorenad mark. Detaljplaneområdet markeras med röd linje. Källa: Haninge kommuns WebbGIS

Buller

En översiktlig bullerkartering från 2018 visar på bullernivåer mellan 50-70 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet.



Figur 8. Kartutdrag, översiktlig bullerkartering från 2018. Källa: Haninge kommuns WebbGIS

Radon

Det finns ingen känd radonrisk i området.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Jordart inom hela planområdet enligt SGU:s jordartskarta är isälvsediment (sand).

Avvattning (dagvatten)

Recipient för dagvatten från utredningsområdet är Drevviken inom huvudavrinningsområdet Tyresån. Enligt VISS (2019) har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och otillfredsställande status för växtplanktonnäringssämnespåverkan har varit utslagsgivande faktor i bedömningen. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande halter av polybromerade difenyleter, PFOS och tributyltenn samt kvicksilver och dess föreningar. Övergödning och miljögifter är identifierade miljöproblem i recipienten. En sammanställning av ekologisk och kemisk status samt MKN enligt VISS (2019) för Drevviken ges i tabellen nedan. År 2017 har WRS tagit fram *Underlag till lokalt åtgärdsprogram för Drevviken* och i denna anges det att för att recipienten ska uppnå och upprätthålla god ekologisk status krävs det att högsta fosforhalter i tillrinnande vatten är under 45 (µg/l).

Recipient	Ekologisk status	Kemisk status	Kemisk status utan överallt överskridande ämnen	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status
Drevviken	Otillfredsställande	Uppnår ej god	Uppnår ej god	God 2027	God

Figur 9 Tabellen anger recipienten Drevvikens ekologiska och kemiska status samt aktuella miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ligger uppströms och det råder ingen översvämningsrisk i området idag enligt länsstyrelsens lågpunktskartering..

Grundvatten, vattentäkt

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Handen (sand- och grusförekomst). Grundvattenförekomsten har fastställt miljö kvalitetsnorm för god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status, båda med klassificering god idag. Förekomsten har bedömts att löpa risk för att inte uppfylla miljö kvalitetsnormen till angivet målår på grund av klorid och mycket hög föroreningsbelastning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom aktuellt planområde finns ledningar för vatten och spillavlopp inom kommunalt verksamhetsområde. Inom kvartersmarken finns idag en ledningsrätt som avser dessa ledningar.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. En del av området är idag täckt av gräsyta där viss infiltration kan ske, men totalt sett bedöms infiltrationsmöjligheterna i dagsläget vara små på grund av att planområdet till stor del är bebyggt och hårdgjort. Inga markavvattningsföretag finns i området.

Energi

Det finns fjärrvärme- och elledningar inom planområdet som ägs av Vattenfall. Fjärrvärmeledningen har osäkert läge.

Övriga ledningar

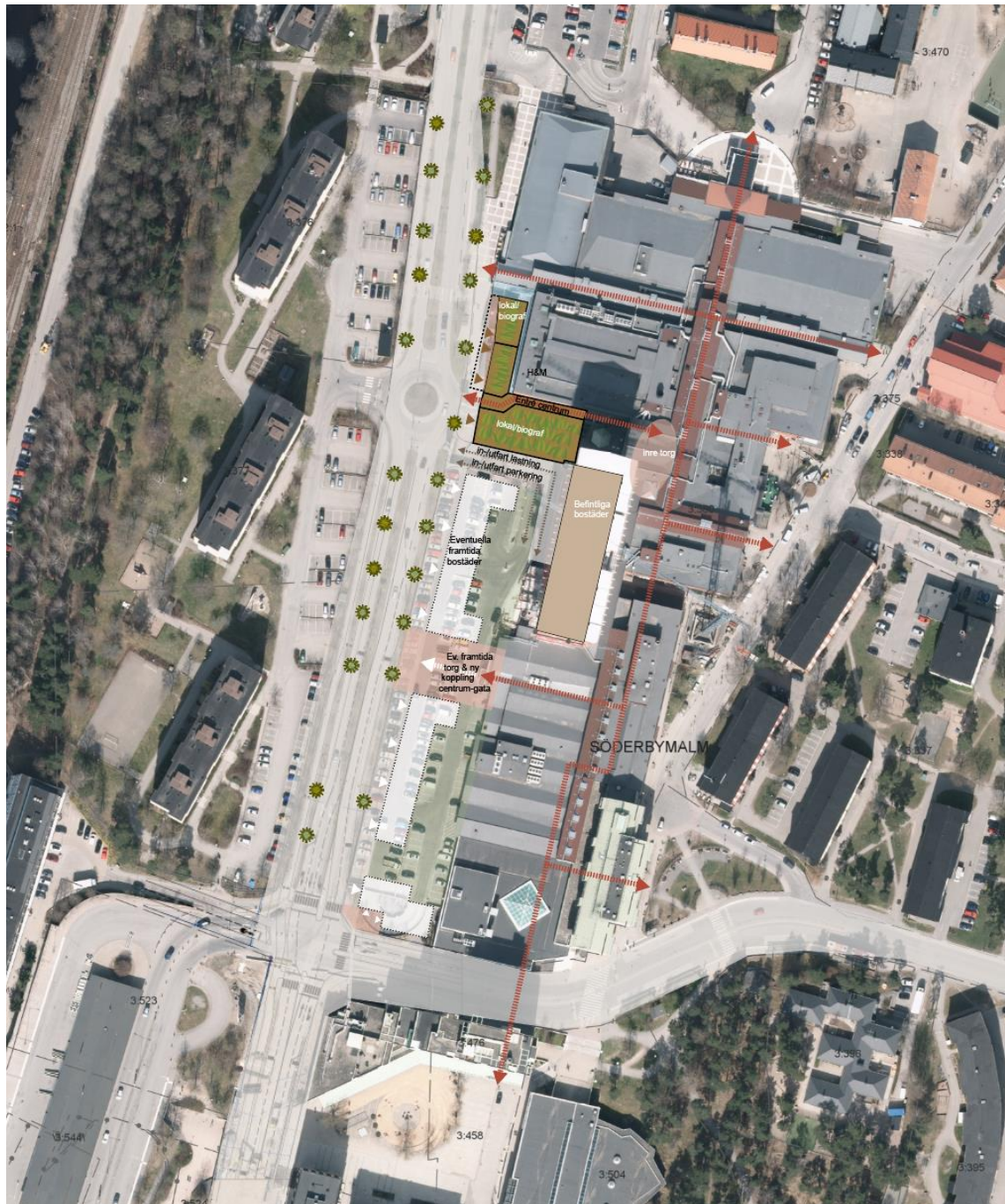
Inga övriga ledningar finns inom planområdet enligt ledningskollen.se

Avfall

I Haninge sköts sophantering och avfallsåtervinning av SRV återvinning AB och Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för återvinningsstationerna, där avfall som plast-, plåt- och kartongförpackningar samt tidningar kan lämnas. Närmaste återvinningsstation finns på parkeringsytan norr om planområdet, inom fastigheten. Angöring för sopbil sker idag inom planområdet från in-/utfarten till lastfaret.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplaneförslaget ska bidra till att gallerian Haninge centrum vänder sig mer utåt och till att levandegöra Nynäsvägen och omkringliggande stadsmiljöer, under flera tider på dygnet. Föreslagen biografbyggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och blir ett nytt visuellt inslag av bebyggelse i Handen som samverkar väl med befintlig omgivande bebyggelse. Planförslaget ska understödja möjligheterna till ytterligare förtätning utmed Nynäsvägen i enlighet med stadsutvecklingsplanen för Haninge stad och ge utrymme för en stadsgata med generösa ytor för gång, cykel och kollektivtrafik.



Figur 10. Illustrationsplan över planområdet som visar hur det kan komma att se ut. De brun/gröna byggnaderna på illustrationsplanen möjliggörs i planförslaget. Bilden visar också eventuell framtida exploatering inom en framtida kommande detaljplaneetapp (vit skisserad bebyggelse). Kopplingar till gallerian visas med röda pilar.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör nya byggrätter för centrum (C). Inom användningen *centrum* inryms en kombination av olika verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, apotek, vårdcentral, vuxenutbildning, hotell, kyrka med mera. Med reglering av nockhöjd och med en byggrätt som begränsar fotavtrycket möjliggörs nya ytor för centrumändamål om cirka 3600 kvm bruttoarea (BTA) inom planområdet. Den nya utbyggnaden av befintlig centrumanläggning föreslås placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, utmed Nynäsvägen.

Etablering av en biograf föreslås på den andra våningen och lokaler för exempelvis restaurang eller café i gatuplanet och eventuellt på en del av taket med anslutande takterrass. Cirka 1300 kvm för lokalytor möjliggörs i gatuplanet. I plankartan regleras att minst 300 kvm lokalyta ska finnas i gatuplanet (e₁). Detta för att säkerställa ett mer levande gaturum mot Nynäsvägen. En del av lokalytorna möjliggörs på platsen där befintlig in-/utfart till centrumet finns och därför kan denna funktion under en period behöva vara kvar. I detta scenario byggs biografen ut på pelare över in-/utfarten. Med möjlighet att senare bygga om in-/utfarten och få in ytterligare en lokal i gatuplanet.

Ytorna för biograf som möjliggörs är cirka 1800 kvm vilket motsvarar två mindre och en stor biosalong. Inom denna yta inryms även lobby, toaletter, hiss et cetera.

Entréer till lokalerna i gatuplanet ska finnas utmed gatan. Detta regleras med planbestämmelse (f₂) i syfte att säkerställa att det blir aktiva bottenvåningar som bidrar till gatumiljön. Från gatan föreslås också en ny entré till gallerian. Denna entré kopplar in till "mattorget" där ett flertal restauranger och caféer är lokaliserade i gallerian. Från detta torg nås även biografen genom en rulltrappa upp till det övre planet.



Figur 11. Inzoomad illustrationsplan.

Parkering och angöring

De nya etableringarna som planförslaget möjliggör bedöms öka parkeringsbehovet marginellt. Det finns ett stort parkeringsdäck med parkering till centrumfastigheten i direkt anslutning till

den nya bebyggelsen som kan nyttjas av besökare till biografen och till lokalerna. Detta innebär att parkeringsytan potentiellt kommer att nyttjas mer under kvällstid än i dagsläget.

Rampen upp till parkeringsdäcket föreslås byggas om för att skapa en mer effektiv lokalyta och en mindre ytkrävande ramp, vilket innebär en något förskjuten anslutning mot Nynäsvägen, söderut. Anslutningen till Nynäsvägen kan komma att behöva studeras närmare inför detaljplanens granskningskede. Ytor som är olämpliga att anordna en in/utfart ifrån har reglerats med utfartsförbud.

Via samma anslutning nås med bil också det befintliga lastfaret till centrumbyggnaden. Körspår har studerats för att se till att lämplig svängradie för lastbil kan inrymmas. Via denna väg är det också möjligt att anordna lastning av varor till lokalerna och biografen.



Figur 12. Illustration över läget på ny in-/utfart och studerad svängradie för inlastningsfordon (blått).

Utformning och gestaltning – kvartersmark

Planförslaget reglerar den nya bebyggelsens höjd och omfattning. I plankartan regleras bebyggelsens nockhöjd (+80 respektive +84) i meter över nollplanet vilket tillsammans med begränsning av byggrätten samt ytkraven för en biografanläggning, innebär att två våningar möjliggörs i den södra delen av bebyggelsen. I den norra delen möjliggörs utöver detta en takbyggnad om maximalt 80 kvm takyta inom ramen för angiven nockhöjd (+84). Resterande delar ska vara minst 4 meter lägre (e₂). Planbestämmelsen finns för att möjliggöra för en byggnad i anslutning till eventuell vistelse på taket, såsom uteservering eller växthus. Bebyggelsen kan med dessa planbestämmelser bli cirka 17 meter hög, mätt från gatans nuvarande höjd.

Det finns inga särskilda planbestämmelser för fasadmaterial. Det finns en utformningsbestämmelse om att minst 50 procent av takets yta ska vara av vegetation (f₃). Planbestämmelsen finns för att säkerställa stadsgrönska i området och har potential att bli ett positivt inslag för befintliga boende i närheten som kan blicka ner på grönska.



Figur 13 Visualisering av hur den föreslagna bebyggelsen kan komma att se ut i relation till sin omgivning. Vy från nordvästra sidan av Nynäsvägen med utblick mot sydöst. Illustration: VAK arkitekter i samarbete med visualiserare Olof Eriksson.

Bebyggelsens fasadgestaltning, volym, material och skyltning kommer att studeras närmare till granskningsskedet. Preliminärt föreslås byggnadens fasader kläs in i något metalliskt gyllene material såsom perforerad plåt och mycket glas i bottenvåningen som ska ge byggnaden ett lätt uttryck för att kontrastera, men samtidigt samverka väl, med omgivande bebyggelse i tegel och puts.



Figur 14. Referensexempel på fasadmaterial och fasadgestaltning.

Utemiljön runt biografbyggnaden ska också studeras närmare till granskningsskedet. Biografbyggnaden tillåts kraga ut över gatan, maximalt i enlighet med illustrationslinjer i

plankartan och till en minsta fri höjd om minst 4 meter. Anledningen till att byggnaden tillåts kraga ut över gatan är att biografens salonger har ett visst krav på yta samtidigt som det finns utrymmesbehov i gatuplanen för att på sikt kunna möjliggöra en omvandling och breddning av gatan. Illustrationsplanen i avsnittet *Ny bebyggelse* samt fotomontagen ovan visar också hur byggnaden får kraga ut.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till terrängen så att tillgängliga entréer till lokalerna kan anordnas från gatan utan behov av ramplösningar, detta regleras i plankartan med planbestämmelse (f₂). Syftet med regleringen är att möjliggöra för attraktiva och tillgängliga lokaler i gatuplanet.

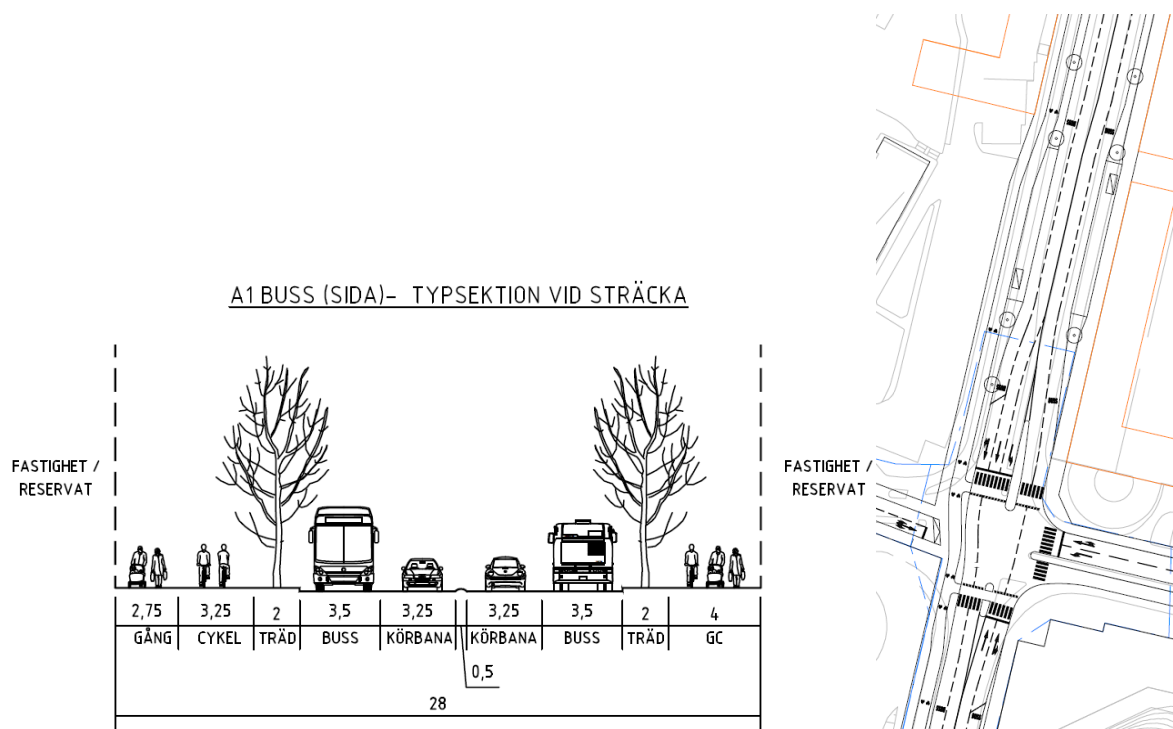
ALLMÄN PLATS

I detaljplaneförslaget finns en remsa med kvartersmark som angränsar till Nynäsvägen och överförs till allmän gatumark (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Se vidare nedan angående gatans framtida funktion i gatunätet.

Gatunät och kollektivtrafik

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt: i första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister. Nynäsvägen föreslås på sikt att utvecklas till en stadsgata med prioriterad framkomlighet i enlighet med ovan nämnda trafikanter. En framtida kapacitetsstark kollektivtrafik planeras i området, med separata körfält för bussar eller spårtrafik. I dagsläget finns det två alternativ för vilka gatsträckor dessa kollektivtrafikstråk ska finnas på: antingen via Nynäsvägen i höjd med planförslaget och vidare nordöst mot Gudöbroleden eller att det viker av från Nynäsvägen till Eskilsvägen och vidare till Brandbergen. Eventuellt blir det aktuellt med båda alternativen.

En första utredning har gjorts som visar översiktligt hur gatan kan utformas för att inrymma kapacitetsstark kollektivtrafik och vilka ytbehov som krävs. Utredningen visar ett behov av ett intrång på den aktuella fastigheten för planläggning, Söderbymalm 3:380. Därför föreslås denna yta på sträckan som angränsar till biografen att överföras till gata (GATA) i planförslaget med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 15. Gatusektion och planritning gata, i scenariot med separata busskörfält på Nynäsvägen. Korsningen som redovisas ovan är korsningen Nynäsvägen-Eskilsvägen. På gatsträckan finns också utpekade framtida hållplatsläge. Illustration: Sweco.

I den föreslagna omvandlingen av gatan pekas också ett nytt hållplatsläge för buss/spårvägstrafik ut, i nära anslutning till planområdet och till Handterminalens pendeltågsstation.

Gång- och cykelnät

Inom föreslagna gatusektion för Nynäsvägen ges plats för en generös gångbana om 4 meters bredd på Nynäsvägens östra sida i angränsning till planområdet. Ett dubbelriktat regionalt cykelstråk med god standard om 3,25 meter föreslås på gatans västra sida, det vill säga på den sida som inte kantas av biografen.

Parkering

I den nya föreslagna gatusektionen för Nynäsvägen finns ingen allmän parkering längs med gatan. Angöring till centrumet sker inom kvartersmarken, på fastigheten.

Utformning och gestaltning – Allmän platsmark

I planförslaget finns det inga planbestämmelser som reglerar gestaltning av den allmänna platsen. Trottoaren/gångbanan som ingår i planområdet, i anslutning till biografbyggnaden, föreslås få en markbeläggning med plattor, som ger en torgkänsla och som kan ha en fördröjande effekt på dagvatten. Utformningen ska studeras noggrannare till granskningsskedet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

De identifierade potentiella förorenade områdena bedöms preliminärt ligga på ett så pass långt avstånd att de inte innebär någon påverkan eller behov av att genomföra någon markteknisk undersökning i planeringskedet.

Buller

Eftersom planförslaget inte möjliggör bostäder eller skola/förskola har ingen bullerutredning tagits fram och det finns inga planbestämmelser vad gäller buller.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena bedöms vara goda. Arkitekt har rådgjort med konstruktör angående möjligheten att utföra bärande stomme för biografen en våning upp från mark i scenariot att befintlig in-/utfart till bion behöver vara kvar, innan korsningspunkten byggs om. Grundläggning kommer att behöva ske intill befintligt fasadliv med tillhörande befintlig grundläggning samt i ytterkant, dvs det nya fasadlivet. Dessa yttre pelare kommer att behöva dimensioneras för normenlig påkörningslast då dessa kommer att hamna närmare körbanan. Grundläggningsnivåerna anpassas till befintliga nivåer för hus, ledningar i mark och egenskaper hos marken. Beroende på önskemål om fri höjd kan även en mittre pelare i linje mellan fasad och befintlig byggnad krävas. Möjligheten att anpassa pelarplacering efter inkörningen till parkeringsdäcket bedöms vara god. Lämpligt byggnadssätt för verksamheten är tung pelare/balkstomme med horisontella bärverk av förspänd betong. Byggnadsteknik och grundläggning regleras inte med några planbestämmelser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska ansluta till befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny/förflyttad anslutningspunkt ska fås av kommunen, se även avsnitten *Fastighetskonsekvenser* och *Tekniska frågor*.

Dagvattenhantering

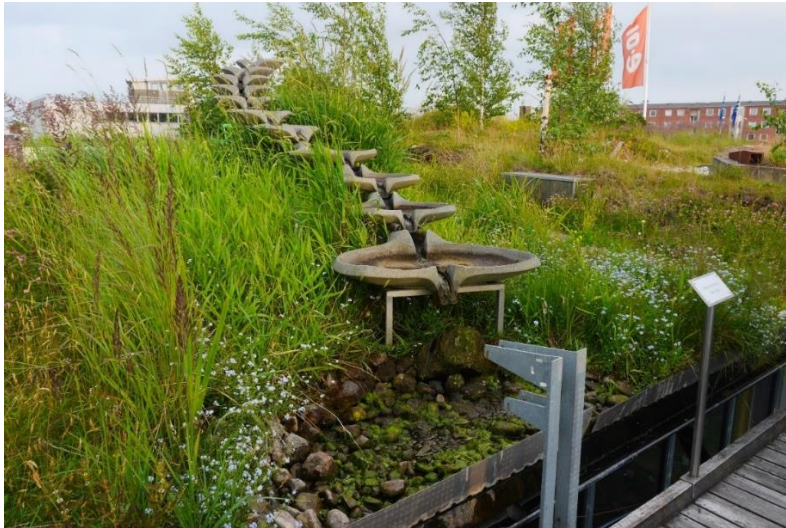
En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma AB, 2019-04-17, i syfte att ge förslag till lösningar för dagvattenhantering och säkerställa att dessa klarar rådande miljö kvalitetsnormer och dimensionerande flöden (se mer angående konsekvenser av dagvattenhantering i avsnittet *Miljökonsekvenser – Vatten*).

Generellt finns i Haninge kommun en princip om att minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas inte som hårdgjorda ytor. För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas ett djup på en meter och en medelporositet på 30%. Ytan (6%) justeras efter rådande porositet och djup. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna. I områden som domineras av lera och berg ska även dessa utrustas med dräneringsrör kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

Det bedöms vara möjligt att skapa fördröjningsytor för att klara 6%-målet inom området. Eftersom ytan inom planområdet som kan användas för öppna dagvattenlösningar är begränsad, är alternativet att anlägga gröna tak för fördröjning av dagvatten. En utbredning av intensiva gröna tak på 50% samt 75% av den planerade takytan har undersökts i utredningen. Om inga gröna tak anläggs på den planerade takytan krävs att 37 m³ dagvatten fördröjs i exempelvis växtbäddar för att uppnå 6%-kravet. Detta skulle motsvara en yta av 125 m² om växtbädden antas att vara 1 meter djup och ha en

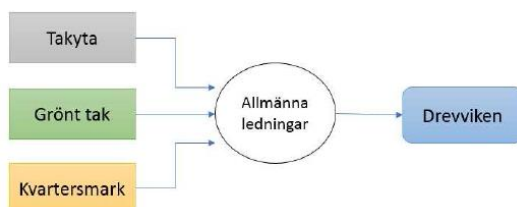
porositet av 30 %. Troligen finns ingen sådan tillgänglig yta inom planområdet, men kan finnas i angränsning till planområdet inom samma fastighet. Huvudförslaget är dock att vegetationsbeksidda tak anläggs. Det finns en utformningsplanbestämmelse om att minst 50 procent av takets yta ska vara av vegetation (f3).

Gröna tak brukar delas in i extensiva och intensiva tak. De extensiva taken har oftast en tjocklek på 3-6 cm medan de intensiva är i regel tjockare än 15 cm. De intensiva taken har en större utbud av växtlighet, kan lagra mer vatten men kräver också mer skötsel. Extensiva gröna tak magasineras i medeltal cirka 50 % av årsavrinningen genom ökad avdunstning och vattenuptag i växterna, medan intensiva tak magasineras cirka 75 %.



Figur 16 En exempelbild på ett semi-intensivt grönt tak (Klimatanpassningsportalen, 2017).

De gröna taken räcker som fördröjande åtgärd men denna lösning är inte tillräcklig för att sänka föroreningsbelastningen av samtliga ämnen i jämförelse med befintlig markanvändning. Särskilt viktigt är det att reducera fosforhalten till den tillåtna halten 45 ($\mu\text{g}/\text{l}$) för tillrinnande vatten till recipienten Drevviken. För att åstadkomma detta krävs ytterligare renande åtgärder. Ett sätt att effektivt reducera föroreningshalten i områden med begränsad yta för öppna dagvattenlösningar är att installera brunnsfilter. Enligt föroreningsberäkningen skulle det krävas två brunnsfilter för att sänka fosforhalten till 42 $\mu\text{g}/\text{l}$. Ett av dessa kan lämpligen installeras i utkastare från taken för att minska eventuellt läckage av näringsämnen från det gröna taket. Det andra filtret kan installeras direkt i dagvattenbrunnen som leder vattnet vidare till dagvattenledningen inom verksamhetsområdet.



Figur 17 Boxmodell över föreslagen dagvattenhantering inom kvartersmarken inom planområdet.

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att området höjdsätts och utformas så att marköversvämning inte skadar byggnader eller anläggningar. Dessutom bör instängda områden och lokala lågpunkter där dagvatten inte kan avrinna naturligt undvikas. Angränsande gata, Nynäsvägen inom området bör höjdsättas lägre än

fastighetsmarken så att vatten kan avrinna ytledes från fastigheter till gatan för att undvika översvämning och fuktskador på hus.

För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen.

Dränerande ytor såsom betong med hålsten och plattor med genomsläppliga fogar kan med fördel ersätta hårdgjorda ytor som inte är överliggande bjälklag.

Energi

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Kapaciteten i befintligt nät samråds med Vattenfall.

Avfall

Avfall från den nya bebyggelsen föreslås hanteras på samma vis och regi som för övriga gallerian såsom det hanteras i dagsläget. Angöring för avfallshantering kan ske via ytan för inlastning till centrumet inom fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

UNDERSÖKNING - MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2018-09-24, därmed tillämpas 6 kap Miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01. Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Planavdelningen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekologi och natur

Planförslaget innebär ingen påverkan på naturvärden, skyddad natur eller hotade/sällsynta arter. Det finns heller inga utpekade spridningskorridorer eller gröna kilar som berörs av planförslaget. En liten gräsyta och några stadsträd behöver tas bort för att bereda plats åt den nya byggnaden. Vegetationstak kan ersätta den stadsvegetation som byggs bort.

Mark

Planförslaget bedöms inte påverka rådande markförhållanden (ishavs sediment, sand).

Vatten

En dagvattenutredning avseende planförslaget har tagits fram av Geosigma, 2019-04-17. Utredningen visar att åtgärder behövs för att uppnå god rening och för att klara rådande miljö kvalitetsnormer. Planförslaget innebär ingen översvämningssrisk och sannolikt ingen påverkan på grundvattenförekomsten då marken idag är hårdgjord och då inga större markingrepp behövs för att genomföra planförslaget. Mot bakgrund av dagvattenutredningen bedöms den föreslagna dagvattenhanteringen vara tillräcklig för att inte exploateringen ska generera ett ökat dagvattenflöde vid ett dimensionerande 30-årsregn. Givet att föreslagna anläggningar uppförs visar föroreningsberäkningarna att föroreningsbelastningen från området sannolikt kommer att minska. Utöver gröna tak krävs ytterligare rening av dagvattnet för att uppnå en minskad belastning på recipienten. Exempel på ytterligare reningsåtgärder är anläggning av växtbäddar med tillsatts av biokol eller installation av brunnsfilter. Den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms vara tillräcklig för att uppnå Haninge kommuns mål och riktlinjer för dagvattenhantering. Speciellt eftersom planområdet i dagsläget är bebyggt och till stora delar hårdgjort.

Beräkningar visar på minskade föroreningshalter i dagvatten vid planerad markanvändning för samtliga ämnen utom kadmium och benso(a)pyren. Vid planerad markanvändning med gröna tak ökar halter av fosfor, kväve, PAH och benso(a)pyren i jämförelse med befintlig markanvändning. Fosforhalterna som uppskattas vid planerad markanvändning med eller utan gröna tak är högre

än den högsta tillåtna fosforhalten 45 (µg/l) i tillrinnande vatten för recipienten Drevviken för att på sikt uppnå och upprätthålla god ekologisk status. För att sänka fosforhalten till en tillåten nivå kan exempelvis två brunnsfilter anläggas. Detta medför sänkta föroreningshalter och sänkt årlig belastning för samtliga ämnen. I tabellerna nedan redovisas de beräknade föroreningshalterna respektive den årliga föroreningsbelastningen för befintlig och planerad markanvändning, med och utan dagvattenlösning.

Ämne	Enhet	Föroreningskoncentrationer				
		Befintlig	Efter- utan gröna tak	Efter- med gröna tak	Efter- med gröna tak & brunnsfilter	Efter med gröna tak & dubbla brunnsfilter
Fosfor	µg/l	100	100	170	85	42
Kväve	µg/l	1 700	1 300	2 300	1 100	560
Bly	µg/l	5,7	3,7	3,5	1	0,6
Koppar	µg/l	19	10	13	5	2
Zink	µg/l	33	33	32	13	6
Kadmium	µg/l	0,41	0,69	0,37	0,23	0,14
Krom	µg/l	6,5	4,2	3,8	1,8	1,0
Nickel	µg/l	5,4	4,7	4,1	2,0	1,4
Kvicksilver	µg/l	0,044	0,017	0,024	0,019	0,015
Suspenderad substans	µg/l	42 000	35 000	35 000	25 000	18 000
Olja (mg/l)	µg/l	500	200	280	69	25
PAH (µg/l)	µg/l	0,57	0,38	0,83	0,25	0,08
Benso(a)pyren	µg/l	0,015	0,016	0,017	0,005	0,005

Tabell 1 Föroreningshalter i dagvatten från befintlig och planerad markanvändning, med eller utan gröna tak. Beräkningarna har utförts i StormTac. Röd = överstiger befintlig halt, grön = understiger befintlig halt. Källa: Geosigma

Ämne	Enhet	Föroreningsbelastning				
		Befintlig	Efter- utan gröna tak	Efter- med gröna tak	Efter- med gröna tak & brunnsfilter	Efter med gröna tak & dubbla brunnsfilter
Fosfor	kg/år	0,13	0,15	0,18	0,09	0,04
Kväve	kg/år	2,2	1,9	2,4	1,2	0,6
Bly	kg/år	0,008	0,005	0,004	0,001	0,001
Koppar	kg/år	0,03	0,01	0,01	0,005	0,002
Zink	kg/år	0,04	0,05	0,03	0,01	0,006
Kadmium	kg/år	0,0005	0,0010	0,0004	0,0002	0,0001
Krom	kg/år	0,009	0,006	0,004	0,002	0,001
Nickel	kg/år	0,007	0,007	0,004	0,002	0,001
Kvicksilver	kg/år	0,00006	0,00002	0,00002	0,00002	0,00002
Suspenderad substans	kg/år	56	49	36	25	18
Olja	kg/år	0,66	0,28	0,28	0,07	0,03
PAH	kg/år	0,0008	0,0005	0,0009	0,0003	0,0001
Benso(a)pyren	kg/år	0,00002	0,00002	0,00002	0,00001	0,00001

Tabell 2 Årlig föroreningsbelastning i dagvatten för befintlig och planerad markanvändning, med eller utan gröna tak. Beräkningarna har utförts i StormTac. Röd = överstiger befintlig mängd, grön = understiger befintlig mängd. Källa: Geosigma

Den beräknade årliga föroreningsbelastningen förväntas för planerad markanvändning att minska för alla ämnen utom fosfor, zink och kadmium. För planerad markanvändning med gröna tak förväntas mängderna för fosfor, kväve, PAH samt benso(a)pyren att öka. Med reningseffekten av två brunnsfilter uppskattas den årliga belastningen för samtliga ämnen att minska kraftigt.

Beräkningar med schablonhalter innebär osäkerheter och resultaten bör därför inte tolkas som exakta siffror.

Hälsa och säkerhet

Misstänkta markföroreningar i närområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget kan komma att innebära en förflyttad in-/utfart till Nynäsvägen en bit söderut mot befintligt parkeringsdäck. En trafiksäker lösning bedöms kunna anordnas men detta kan behöva studeras närmare till detaljplanens granskningsskede.

I planförslaget ges utrymme för en eventuell framtida kapacitetsstark kollektivtrafik på Nynäsvägen med separata kollektivtrafikkörfält.

Klimat/luft/ljud

Planförslaget genererar en marginell ökning av trafik i området. Samtidigt finns mycket goda förutsättningar att välja andra färdmedel än bilen.

Luftkvaliteten i området är god och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Stad- och landskapsbild

Planförslaget innebär ett nytt visuellt märkbart inslag i stadsbilden och en ny front mot Nynäsvägen. Förändringen av stadsbilden kan vara positiv då den befintliga centrumbebyggelsen till stor del är sluten och då det finns få entréer mot Nynäsvägen.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen påverkan på några kulturhistoriska värden.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Vegetationsklädda tak på de nya byggnaderna ska säkerställas, vilket ger positiv inverkan på infiltration av dagvatten och innebär inslag av stadsgrönska i området.
- Byggnadens utformning och gestaltning ska studeras vidare för att åstadkomma en positiv inverkan på stadsbilden.
- En attraktiv stadsmiljö med en säker trafiklösning runt biografbyggnaden ska studeras närmare till granskningsskedet.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör nya mötesplatser i form av centrumverksamheter såsom biograf, restaurang, café och sportbar vilket är positivt och kan generera mer liv och rörelse i den omkringliggande stadsmiljön och på så vis till att stråket vid Nynäsvägen upplevs tryggare under kvällstid. För bland annat barn och unga är det positivt att kultur- och nöjesutbudet ökar i området. Planförslaget ger också utrymme till en omvandlad gata med plats för generösa och

säkra promenadstråk. Planförslaget säkerställer att de nya faciliteterna görs tillgängliga, utan funktionshinder i stadsmiljön och bebyggelsen.

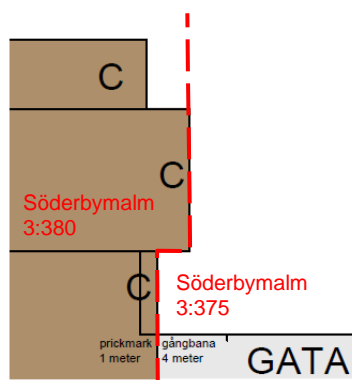
EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att fler arbetstillfällen möjliggörs i centrala Handen. En biograf kan även vara gynnsamt för andra näringar i området, såsom restauranger, caféer och krogar. En så kallad kvällsekonomi kan därigenom stärkas i området. Biografen kan locka fler besökare till Handen från andra kommundelar och invånare i söderort.

Planförslaget innebär inga större kommunala investeringar och inga kostnader för andra enskilda fastighetsägare än exploatören. Fastighetsvärden i området kan öka med ett större utbud av service och faciliteter.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

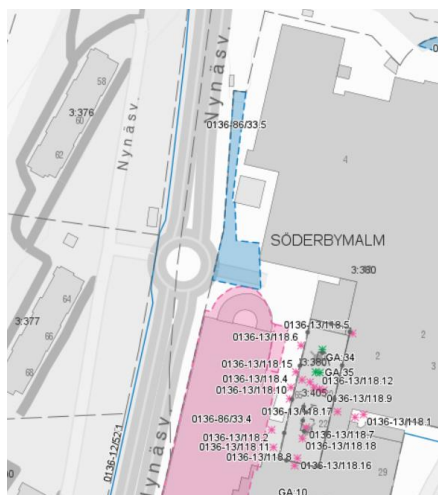
Planförslaget innebär inga konsekvenser vad gäller nybildning av fastighet då detta inte är aktuellt inom detaljplanen. Planförslaget innebär inga markintrång för enskilda fastighetsägare, annat än exploatörens fastighet Söderbymalm 3:380 där en bit kvartersmark föreslås övergå till allmän gata, med kommunalt huvudmannaskap inom vägfastigheten Söderbymalm 3:375. Fastighetsreglering blir då aktuell. Fastigheten kan komma att bli 3dimensionell för ytan där byggnaden kragar ut över den kommunala gatan.



Figur 18. I bilden visas principsektion för 3dimensionell fastighet. Fastighetsgräns illustreras i rött.

Befintliga servitut vad gäller befintliga bostäders rätt att nyttja parkeringsdäcket och dess in-/utfart kommer att fortsätta att gälla. Gränserna för servitutet behöver dock förändras något eftersom in-/utfarten föreslås flyttas. Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom eller i anslutning till planområdet.

Det finns en ledningsrätt för VA-ledningar som ägs av kommunen inom den aktuella fastigheten för planläggning. Dessa ledningar behöver flyttas. Detta innebär att anslutningspunkter för vatten och avlopp behöver flyttas. Fjärrvärmeledning och elledningar som ägs av Vattenfall kommer också att behöva flyttas (se vidare angående ledningsflytt i avsnittet *Tekniska frågor*).



Figur 19. Bild över den aktuella ledningsrätten (blått) och servituten vid parkeringsdäcket (rosa) som kommer att behöva justeras.

Se vidare i tabellen nedan.

Beskrivning aktuella fastighetskonsekvenser	Fastighet	Förändring markanvändning privat till allmän o vice versa	Kommentar
Fastighetsreglering Ombildning av fastigheter för att fastighetsindelningen ska överensstämma med hur marken hävdas	En del av fastigheten Söderbymalm 3:380 (privat) regleras över till Söderbymalm 3:375 (kommunägd vägfastighet)	Kvartersmark (C) blir allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap	Kostnader och ansvar för fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtal
Ledningsrätt Intrång på enskilda fastigheter av allmänna underjordiska ledningar (u-områden), diken	Planförslaget innebär intrång på ledningsrätt 0136-86/33.5	Ledningar behöver flyttas (VA) samt anslutningspunkter.	Gränser för befintlig ledningsrätt behöver justeras.
Gemensamma anläggningar och servitut Då enskilda fastigheter gemensamt behöver nyttja enskild väg.	Det finns ett servitut 0136-86/33.4 på angränsande parkeringsdäck inklusive ramp	En del av servitutet övergår till enskild nyttjanderätt.	Servitutets gränser kan behöva förändras i samband med att ny ramp och infart anläggs. I övrigt ingen påverkan av servitutets funktion.

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, 2019

Granskning: kvartal 3, 2019

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 4, 2019

Preliminär byggstart: kvartal 2 2020

Preliminär byggtid: 1 år

Tidplanen är kritisk i detta detaljplaneprojekt på grund av kravställning från biografintressenten.

Genomförandetid

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

Bygglov

Det kan bli aktuellt att samordna bygglov med färdigställande av detaljplanens antagandehandlingar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen har huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad och drift av gatumarken. Vissa befintliga ledningar kommer att flyttas eller läggas om. Kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till varje enskild förbindelsepunkt. Alla genomförandefrågor och avtalsfrågor där kommunen är part säkerställs och leds av kommunens mark- och exploateringsenhet.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören har huvudmannaskap för kvartersmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar såsom till exempel vägar och parkering inom kvartersmark.

Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta de eventuella vägarbeten och flytt av ledningar som behövs för att genomföra byggnationen. Se vidare nedan i avsnittet *Tekniska frågor*.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet vid av kommunen angiven förbindelsepunkt. Befintliga förbindelsepunkter kommer att behöva flyttas till justerad gräns för allmän plats enligt planförslaget. Befintliga VA-ledningar inom kvartersmark behöver flyttas för att kunna komma åt efter utbyggnaden av biografbebyggelsen. Område för befintligt ledningsrätt 0136-86/33.5 behöver därmed också justeras. Flytt av ledningar inom kvartersmark och ansökan om ledningsrätt genomförs och bekostas av exploatören.

Dagvattenhantering

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala dagvattennätet. Innan detta ska infiltration ske inom den egna fastigheten. Exploatören är ansvarig för anläggning, kostnad och drift av dagvattenhantering på den egna fastigheten. Se mer angående förslag till dagvattenhantering i avsnittet *Teknisk försörjning- Dagvattenhantering*.

Energi

Exploatören står för anslutningskostnader till fjärrvärmenätet. Den som initierar eventuell flytt av ledningar står för kostnaderna.

Avfall

Avfallshantering föreslås ske på samma sätt som idag. Exploatören ansvarar för att bekosta avfallshanteringen inom kvartersmarken.

Övriga ledningar

Exploatören/fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark för el, tele och fjärrvärme i dialog med ledningsägaren. Inför genomförandeskedet kommer markanvisning för ledningar att behöva beställas via ledningskollen.se.

Byggetablering, byggtrafik och tillgänglighet

I god tid före byggstart ska exploatörerna samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och byggtrafik samt under hur lång tid dessa behövs. Tillgänglighet och åtkomst till tekniska anslutningar ska säkerställas under hela utbyggnadsperioden. Med tillgänglighet avses allmänhetens tillgång till angränsande anläggningar. Detta innebär att även personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att röra sig i området på ett säkert sätt. Till exempel behöver temporära passager och tillfällig förflyttning av gångvägar uppfylla krav på fysisk tillgänglighet för alla.

Utbyggnaden ska ske utifrån ett miljövänligt perspektiv med källsortering av bygg- och rivningsmaterial. Åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vid behov vidtas innan byggnationen påbörjas.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser ska följas. Eventuella sprängningsarbeten ska planeras och utföras enligt gällande föreskrifter.

AVTAL

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska huvudsakligen reglera bygg- och anläggningskostnader, frågor som rör fastighetsreglering och marköverlåtelse samt genomförande av exploatering som exempelvis samordning och tidplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Ny fastighetsbildning kommer inte att vara aktuellt. Fastighetsreglering föreslås ske genom att en bit av Söderbymalm 3:380 övergår till allmän plats inom fastigheten Söderbymalm 3:376.

Kommunen ansvarar och bekostar denna reglering. Marköverlåtelsen regleras i kommande exploateringsavtal.

Tillträde

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilken omfattar breddningen av Nynäsvägen, kommer delvis att bekostas av exploatören vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Kommunens kostnader för flytt av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

Exploatören svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmarken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att 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 TJÄNSTEPERSONER

Anna Härlin	planarkitekt
Anders Nordenskiöld	planarkitekt
Britta Orring	exploateringsingenjör/mark –och exploateringschef
Magnus Runesson	planchef
Matilda Olsson	miljöplanerare
Andreas Paulson	stadsarkitekt
Shahriar Vatanijalal	dagvatteningenjör
Cecilia Sköld	va-ingenjör
Helena Hartzell	trafikchef, enhetschef trafik