

Detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 m.fl.
Vega

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDE

Normalt planförfarande
2019-10-25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	23
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	26
UTREDNINGAR	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Bilaga - fastighetskonsekvenser

BAKGRUND

På uppdrag av kommunstyrelsen, 2010-11-01 § 193, har detta förslag till detaljplan för Hermanstorp tagits fram. Som underlag för arbetet finns bland annat Utvecklingsprogram för Vega-Norrby från 1997. Utvecklingsprogrammet aktualitetsförklarades för Hermanstorp under 2010. Hermanstorp är ett före detta fritidshusområde som har ett centralt läge nära Vega station och ca 2 km nordväst om centrala Handen. Vägstandarden är låg och kommunalt vatten och avlopp saknas. Enskilda avloppslösningar med bristande standard bidrar idag till näringsläckage vilket påverkar recipienten Drevviken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägstandarden samt möjliggöra förtätning med utgångspunkt i områdets förutsättningar och karaktär. Detaljplanen utformas för att hantera den översvämningsproblematik som finns i området och ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till terrängförhållanden och risken för översvämmning. En viktig fråga för planen är att minimera dagvattenflöden samt se till att det finns tillräckliga områden för att ta om hand det dagvatten som uppstår.

Läge och areal



Planområdet omfattar ca 45 hektar och ligger strax väster om stadsdel Vega som är under utbyggnad

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området utgörs av 104 privata fastigheter samt två kommunala. Fastigheterna Hermanstorp 1:1 och 1:2 ägs av Haninge kommun och utgörs av allmän gatumark samt naturmark.

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, PBL:s 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 vilka olika skeden processen att ta fram en detaljplan innefattar. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida, haninge.se



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 är Hermanstorp beskrivet som ett förändringsområde med möjlighet till förtätning där det behövs en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt en förbättrad vägstandard. Det lyfts också fram att områdets karaktär ska bibehållas genom förändringsprocessen.

Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som antogs av kommunfullmäktige 1997-09-08. Av programmet framgår att Hermanstorp bedöms kunna rymma ytterligare bostäder, främst i form av småhus.

Gällande detaljplaner och förordnanden

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 upprättad 1946 och B56 upprättad 1951. I fastställelsebeslutet till de båda byggnadsplanerna fastslogs ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utlagts som grönområde, väg eller annan allmän platsmark. I samband med framtagandet av detaljplan 1 för Vega (D206) upphävdes delar av förordnandet som gäller inom de gamla byggnadsplanerna. Resterande delar av förordnandet som nu belastar en del av den kommunalt ägda marken behöver efter en ändring

i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2019 inte längre upphävas för att denna detaljplan ska kunna genomföras.

Dagvattenstrategi och VA-plan

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvarterersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk. För att underlätta för dagvattenstrategins genomförande och tillämpning finns handboken *Hållbar dagvattenhantering* med tips och råd för småhusägare och byggtreprenörer om utformning av tomter och kvarterersmark. Handboken finns tillgänglig via kommunens hemsida.

I kommunens VA-plan, antagen 2015, beskrivs utbyggnadsbehovet för det kommunala vatten- och avloppsnätet i Haninge. I planen pekas Hermanstorp ut som ett utbyggnadsområde med stort behov och där VA-utbyggnad krävs enligt 6 § Lagen om allmänna vattentjänster.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - 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 hur kommunens arbete med hållbar utveckling ska ske. 2017 antogs ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.

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

- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

Parkeringsstrategi

Kommunens parkeringsstrategi antogs 2018 och beskriver hur parkering ska hanteras vid planering, om- och nybyggnation för att skapa hållbara stadsmiljöer. Strategin bygger på fyra övergripande mål:

- Staden blir tillgänglig
- Marken används effektivt
- Stadsmiljön blir attraktiv
- Hållbart resande ska uppmuntras

Till parkeringsstrategin finns riktlinjer inom flera områden bland annat om tillämpning med parkeringstal för olika områden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet består av drygt hundra fastigheter bebyggda med såväl enklare fritidshus som villor för permanentboende. Några enstaka fastigheter är också obebyggda. Bebyggelsen är utplacerade i ett bitvis mycket kuperat skogslandskap sammanlänkat med småskaliga grusvägar. Området har också lägre partier med ett öppnare ängslandskap och trädgårdstomter. Hermanstorp har ett strategiskt läge inom kommunen med närhet till såväl centrala Vega som Handen och den framväxande stadskärnan.



Exempel på befintlig bebyggelse i Hermanstorp

Historia

Fritidshusområdet Hermanstorp utvecklades efter avstyckning av tomter från en befintlig jordbruksfastighet under slutet av 1940-talet. Området låg då i en mycket lantlig miljö och byggdes ut med relativt enkel bebyggelse av sportstugekaraktär. Avstyckningen skedde från Hermanstorp som då var en mindre jordbruksgård. Delar av gårdsbebyggelsen finns bevarad i södra delen av planområdet. Ursprungligen var jordbruket ett torp under Söderby gård, Hermanstorp finns omnämnt i källor från tidigt 1700-tal.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

En stor del av de ursprungliga fritidshusen har de senaste 20 åren ersatts eller kompletterats med villabebyggelse och Hermanstorp har succesivt utvecklats till ett relativt centralt beläget villaområde. Tack vare en hel del bevarad naturmark har området trots detta bevarat sin lummiga och delvis lantliga karaktär. Karaktärgivande är också den bitvis kuperade terrängen med två höjdryggar mot Vega respektive Huddinge samt de flacka dalgångarna längs Solsättravägen och Olsängsvägen.

NATURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Landskapet i Hermanstorp är varierat och består av både kuperad terräng med hållmarkstallskog och berg i dagen i de högre partierna såväl som plan mark med ängskaraktär och blandskog i de lägre delarna. Hållmarkstallskogen är karaktäristisk för stora delar av Haninges skogsbygd och har ofta en lång skoglig kontinuitet vilket gör att många sällsynta arter av exempelvis svampar och lavar kan leva här. Inom planområdet finns också flera bergsbranter som generellt sett har höga naturvärden och en stor artrikedom. I lågpartierna förekommer sumpskog med bland annat al och björk.

Områdets stora flacka partier binder samman Hermanstorp med de öppna ängsmarker som breder ut sig i Solsätra söder om planområdet. I de flackare partierna är landskapet generellt sett öppnare och domineras av bland- och lövskogsvegetation. Flera av tomterna i området kan betraktas som ”naturtomter” då de till stor del består av skogsvegetation med uppvuxna träd och vildvuxen markvegetation. På flertalet bebyggda fastigheter finns även gräsmattor/gräsmark och trädgårdsväxter. Söder och väster om planområdet tar Hanvedenkilen vid, en av Stockholms gröna kilar med en struktur av sammanhängande höga värden för rekreation-, natur- och kulturmiljö. Naturmarken inom planområdet har också en viss funktion som del av ett större landskapssamband för spridning av arter. En spridningslänk för barrskogsmesar finns identifierad genom planområdet.² Under ett tidigt skede av detaljplanarbetet gjordes en översiktlig inventering av områdets naturmiljöer som ett arbetsmaterial inför den fortsatta planläggningen. Inventeringen genomfördes av kommunens egen miljökompetens och fungerade även som underlag inför framtagande av planens behovsbedömning. Inventeringen finns sammanställd i PM Natur 2015-04-09.

Björkallé

Längs delar av Brusewitz väg samt även längs en kortare sträcka av Olsängsvägen finns uppväxta enkelsidiga björkalléer omfattande totalt 44 träd. Alléer med lövträd omfattas generellt av biotopskydd enligt miljöbalken och får därför inte skadas eller tas ned utan särskilda skäl. En naturvärdesinventering av björkalléernas har genomförts där majoriteten av träden bedömts ha ett visst naturvärde medan omkring en tredjedel ansetts ha ett påtagligt naturvärde.

REKREATION

Hermanstorp angränsar till Hanveden vilket gör att planområdet har närhet till stora skogsområden med möjlighet till promenader, svamp- och bärplockning. Intilliggande Gräsvretens industriområde gör att tillgängligheten till Hanvedenkilen i viss utsträckning begränsas. Närmaste motionsspår finns i Rudans friluftsområde där även skidspår anläggs vintertid. Ett mindre naturreservat finns inom stadsdel Vega och här planeras även för en stadsdelspark. Närmaste lekplats ligger intill Hermanstorpsvägen precis söder om planområdet.

² Ekologiska landskapssamband, Calluna 2014

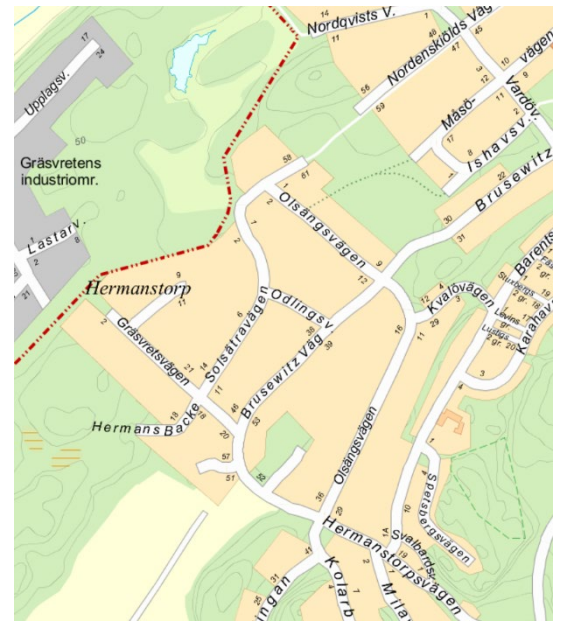
SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Måsöskolan som är en F-6-skola ligger i äldre delen av Vega strax norr om planområdet. Där finns även förskolan Alprosen. Förskolor finns även på Spetsbergsvägen och Hermanstorpsvägen strax väster om planområdet. Centralt i Vega planeras även skola och allaktivitetshus. Närmast belägna 7-9-skola är i dagsläget Söderbymalmsskolan i Handen. Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet inom Haninge kommun finns i Haninge centrum samt vid Port 73. Ett nytt stadsdelscentrum med närservice håller på att växa fram intill den nya pendeltågstationen i Vega som invigdes våren 2019.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Området saknar separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister är därför hänvisade till befintliga grusade körbanor där trafiken ökat under senare år till följd av stadsutvecklingen i Vega. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg längs Nordenskiölds väg och i söder pågår utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Hermanstorpsvägen. I kommunens cykelplan från 2018 pekas en nord-sydlig sträckning längs Hermanstorpsvägen-Solsättravägen-Nordenskiölds väg ut som viktig att beakta vid planläggning. Även en gång- och cykelväg som sammankopplar Hermanstorp med Gräsvreten i Huddinge kommun ska beaktas samt en ev. framtida utbyggnad söderut mot Solsätra.



Befintligt vägnät i planområdet

Kollektivtrafik

Idag saknas kollektivtrafik i Hermanstorp men busshållplats finns precis norr om planområdet på Nordenskiölds väg. Hållplatsen trafikeras idag av buss 829 till Vega station och Länna samt buss 835 till Haninge C-Tungelsta. Till Vega pendeltågstation är det ca 1 kilometers promenad från planområdet. När vägnätet i Hermanstorp är upprustat och sammankopplat med Nordenskiölds väg planeras genomgående busstrafik i Hermanstorp till bland annat Vega station.

Gatunät

Samtliga vägar i området är idag grusbelagda och har låg standard samt bristfällig gatubelysning. Flera av vägarna har långa raksträckor vilket möjliggör fortkörning vilket upplevs som ett problem och en säkerhetsrisk bland de boende. I takt med ökad helårsbosättning och utbyggnaden i närområdet har belastningen på vägsystemet ökat.

Parkering

Parkering sker inom de egna fastigheterna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Trafikmängderna är små i området och någon bullerproblematik i närheten av gällande riktvärden bedöms därför inte finnas.

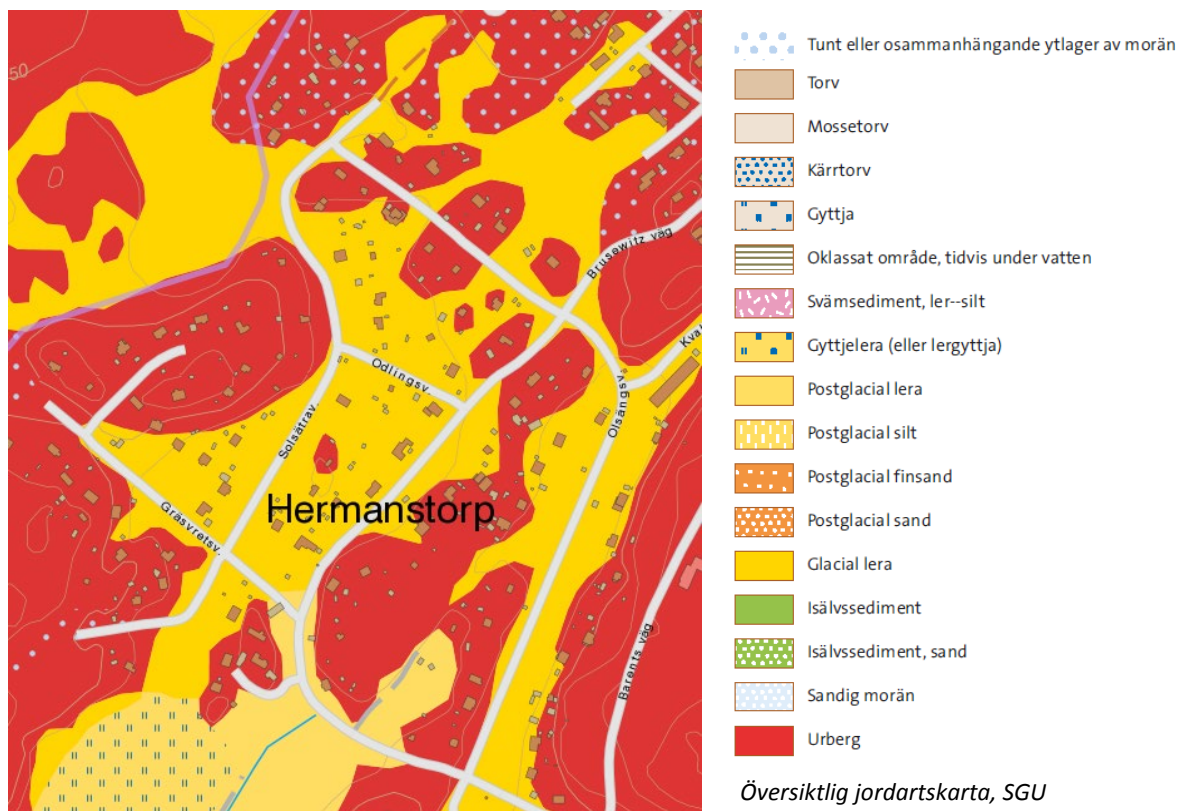
Radon

Planområdet ligger inte inom utpekade högriskområden för markradon men förhöjda halter kan ändå förekomma lokalt och mer detaljerade undersökningar kan därför behöva göras vid t.ex. nybyggnation.

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Känd geoteknisk information visar att planområdets kuperade delar har markförhållanden med fast berg under ett relativt tunt jordlager alternativt berg i dagen, medan de lägre partierna består av lera.



Avvattning och dagvattensituation

Avrinningen till, inom och från Hermanstorp sker idag till stor del ifrån norr till söder längs de två dalgångarna som utgörs av Solsätravägen och Olsängsvägen. I söder gränsar Hermanstorp mot Solsätra som består av låglänt ängsmark med dikessystem som tar upp den största delen av dagvattnet från Hermanstorp. Vattnet leds sedan vidare via Kolartorp, Dammträsk och Kvarntorp innan det fortsätter ut i Drevviken. Vid kraftig nederbörd kan det idag uppstå översvämningar längs främst Solsätravägen och Olsängsvägen. Avledningen av dagvatten från Hermanstorp är besvärlig på grund av den flacka terrängen i områdets låglänta delar samt i fortsättning genom Solsätra. Kapaciteten i befintliga diken har inte heller varit tillräcklig. Olsängsvägen utgör också ett instängt område där dagvatten på naturlig väg har svårt att rinna vidare.



Vattnets huvudavrinningsstråk på väg mot Drevviken

Drevviken är en känslig recipient påverkad av bland annat övergödning. Sjön är en del av Tyresåns sjövattnesystem och omfattas av fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) som säger att ingen försämring av vattenkvaliteten får ske, tvärtom så måste vattenkvaliteten förbättras. Drevviken har idag otillfredsställande ekologisk status och kraven anger att god status ska uppnås senast år 2027. Vattenkvaliteten uppnår inte heller god kemisk status. Dagens många enskilda avlopp påverkar idag Drevvikens vattenkvalitet negativt.

Haninge kommun har en dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2016-09-12. Strategin anger bland annat att kommunen ska planera för robusta bebyggelsemiljöer som klarar ett blötare och varmare klimat med ökade nederbördsmängder och fler intensiva regn. Följande strategier är särskilt väsentliga för stadsbyggandet:

- Planera för stadsmiljöer som klarar extrema regn med återkomsttid på 100 år utan att bebyggelse och känslig infrastruktur tar skada.
- Höjdsätt mark, bebyggelse och infrastruktur så att dagvatten kan avledas ytligt, i marknivå.
- Synliggöras dagvattenlösningar och låt de ta plats i den byggda miljön.
- Utnyttja såväl kvartersmark som allmän plats för lokal dagvattenhantering.
- Den allmänna Va-anläggningen anpassas till klimatförändringar och dimensioneras efter branschstandard.
- Förändrad markanvändning ska intet ändra avrinningen från ett område. I redan exploaterade områden ska möjligheten att minska avrinningen utredas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är idag inte anslutet till det ordinarie kommunala vatten- och avloppsnätet och det förekommer enskilda avloppsanläggningar som inte uppfyller gällande krav. Området har ett sommarvattensystem för dricksvatten som stängs av under vinterhalvåret.

Torrlägningsföretag

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrlägnings- eller dikningsföretag, det ena upprättat 1924 och det andra 1938. Torrlägningsföretagens syfte var att mellan fastighetsägarna reglera hur områdets gemensamma avvattning skulle ske. De två torrlägningsföretagen som berör Hermanstorp finns fortfarande kvar men är inte längre aktiva. Haninge kommun avser att i samband med att planläggningen är klar ansöka om att få företagen upphäva.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Omvandlingen från fritidshusområde till område för permanentboende ska ske med stor hänsyn till Hermanstorps naturgivna förutsättningar, samtidigt som en förtätning med fler bostäder ska möjliggöras. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. På så sätt kan området utvecklas till ett centralt beläget småhusområde där de gröna kvaliteterna är bevarade. Viktigt är då att delar av den befintliga vegetationen kan sparas, speciellt uppvuxna större träd samt att ingreppen i terrängen minimeras. Hermanstorps centrala läge precis intill Vega och den regionala stadskärnan Haninge gör att förtätning med något tätare bebyggelse som radhus också är naturligt. Ett par mindre områden med radhus ingår i planen vilket bedöms vara ett bra komplement till befintlig villabebyggelse.

Kommunalt vatten och avlopp ska dras in i området och den översvämningsproblematik som sedan länge finns i Hermanstorp behöver hanteras. Möjligheterna att leda bort dagvatten från området är på grund av de naturliga förutsättningarna svåra och planförslagets möjligheter till förtätning har därför delvis begränsats. Avsikten är att genom kraftfulla åtgärder inte öka avrinning samt föroreningsbelastning från området jämfört med vad gällande detaljplaner skulle kunnat innebära.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Kuperade tomter får därmed inte fyllas ut för att skapa stora konstgjorda plataer för ny bebyggelse och exempelvis gräsmattor. Bestämmelser om terränganpassning och bevarande av naturmark syftar till att behålla områdets gröna och lummiga kvaliteter men även att behålla naturvärden och markens möjligheter att omhänderta dagvatten. Försiktigheten gällande markförändringar speglar också att de vattenflöden på kvartersmark som kan uppstå vid extrema regn inte ska riskera att översvämma bebyggelse. Där det är möjligt ska infarter till fastigheter samordnas för att minimera påverkan på de dagvattenförande diken vars kapacitet riskerar att begränsas av för många trummor/kulverteringar.

Vägnätet ska förbättras och nya gång- och cykelbanor anläggas. Busstrafik möjliggörs genom området genom en sammankoppling av Solsätravägen och Nordenskiölds väg i norr.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Kvartersmarken i området planläggs för bostadsändamål, markerat med **B/B₁** och gul färg på plankartan. E-område markerat med blått på kartan anger plats för tekniska anläggningar som t.ex. transformatorstation.

På plankartan redovisas gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen *användningsgräns*. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en *egenskapsgräns*. För att tydliggöra vart olika egenskapsbestämmelser gäller finns i flera fall pilar i plankartan för att tydliggöra detta. De egenskapsbestämmelser som gäller för en viss fastighet

behöver inte vara placerade på fastigheten, bestämmelserna gäller inom respektive egenskapsområde eller där pilarna visar.

Fastighetsstorlek och avstyckningar

För att utveckla planområdet i enlighet med planens syfte har 1 000 kvm bedömts vara den minsta lämpliga tomtstorleken för friliggande villor. Vid bedömning av styckningsrätt har dock respektive fastighets förutsättningar också varit styrande. Förutom fastighetsstorlek har topografi, översvämningsrisk, fastighetens form samt placering av befintlig huvudbyggnad påverkat möjligheten till styckning. Fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter har inte studerats. Avstyckning till radhus har studerats där önskemål om detta inkommit och det funnits ett samlat område, oftast bestående av flera fastigheter som bedömts lämpligt för detta.

Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket är det sätt som planen styr ifall en fastighet kan styckas eller inte. Egenskapsbestämmelsen **d₁** anger en minsta tomtstorlek på 1 000 kvm vilket innebär en eller i vissa fall två styckningsrätter möjliggjorts. Egenskapsbestämmelsen **d₂** innebär en minsta tomtstorlek på 2 000 kvm vilket i de flesta fall betyder att fastigheten inte bedömts lämplig att stycka. Fastigheter som bedömts lämpliga för en avstyckning men inte två samt har en fastighetsstorlek på 3 000 kvm eller mer har fått egenskapsbestämmelsen **d₃** med en minsta tomtstorlek på 1 200 kvm. Egenskapsbestämmelse om minsta tomtstorlek gäller för hela den berörda fastigheten, alltså både område med byggrätt och prickad mark där byggnad inte får uppföras. För radhusfastigheterna finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek eftersom antalet radhus är reglerat genom egenskapsbestämmelsen **e₄₀₀**.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser har införts där viss fastighetsindelning bedömts nödvändig för att säkra en utifrån planens avsikt lämplig fastighetsstruktur. Detta gäller två radhusprojekt som berör flera befintliga fastigheter men där det är viktigt att de utförs som enhetliga projekt. Lott A omfattande fastigheterna Hermanstorp 1:28, 1:29, 1:30, 1:31 och med byggrätt för 31 radhus och lott B omfattande Hermanstorp 1:7 och 1:81 med byggrätt för 10 radhus (se fastighetskonsekvenskarta). Bestämmelsen innebär att ingående fastigheter måste slås ihop till en och samma fastighet i enlighet med plankartans reglering. Avsikten är att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande där ingående fastigheter sammanförs i enlighet med det som varit avsikten vid detaljplanens framtagande. Radhusbebyggelsen behöver uppföras som samlade projekt med gemensamma lösningar för in- och utfart, parkering, sophämtning etc. för att angiven byggrätt ska kunna uppföras på ett lämpligt sätt.

Eftersom föreslagen fastighetsindelning blir bindande krävs även prövning enligt 3 kap.1 § samt 5 kap. 4 § 1 st i fastighetsbildningslagen. Planerade fastigheter bedöms lämpliga för sitt ändamål. Fördelarna med fastighetsregleringen - att fastigheterna genom regleringen blir möjliga för en betydligt tätare bebyggelse än vad som annars hade varit möjligt bedöms också överväga de kostnader och eventuella olägenheter indelningen innebär.

Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning, utnyttjandegraden, regleras som största tillåtna byggnadsarea vilket är den yta på marken som byggnaden upptar. Egenskapsbestämmelserna **e₁**, **e₂**, **e₃**, **e₄₀₀**, **e₅₀₀** anger byggrätt, i turordning för enbostadshus, radhus, samt komplementbyggnader. Eftersom bebyggelsen kan uppföras i två våningar inklusive suterrängvåning plus eventuell inredd vind innebär det att relativt stora byggrätter medges räknat i sammanlagd bruttoarea. Byggnadsarean har dock hållits relativt begränsad i syfte att inte ta för mycket mark i anspråk. Detta är viktigt ur dagvattenperspektiv och innebär också ett mer effektivt markutnyttjande. Samtidigt innebär det en begränsning i möjligheten att uppföra utbredda enplansbyggnader. Den i många delar kuperade terrängen samt ambitionen att undvika stora markingrepp är också motiv till denna begränsning. Högsta tillåtna totalhöjd innebär i vissa fall en begränsning av den möjliga bruttoarean genom att det är svårt att få rum med både inredd vind och suterrängvåning utan att tillåten höjd överskrids.

Placering

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelsen prickmark (mark som är prickad på plankartan) där byggnader inte får uppföras. Prickmark finns exempelvis längs med områdets gator vilket betyder att byggnader inte får uppföras där, men att parkeringsplatser och murar/stödmurar får anläggas om det är förenligt med detaljplanens övriga bestämmelser. I det fallet finns bestämmelsen främst där för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Även annan kvartersmark som inte är lämplig för bebyggelse markeras med prickar på plankartan. Det gäller exempelvis områden med översvämningsrisk eller där naturmark ska sparas på tomtmark.

Kvartersmarkens anordnande

Naturmark-n₁

Genom att behålla och vidareutveckla områdets huvudsakliga bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmark, ofta i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa områden har stor betydelse för landskapsbilden och kommer utgöra ett viktigt och karaktärsgivande inslag i miljön när området utvecklas och förändras. Det är också ofta i dessa höjddpartier och branter högre naturvärden finns. Bestämmelsen **n₁** kompletterad med prickmarkering syftar till att bevara karaktärsgivande naturmark ofta bestående av just branter och höjddpartier. Inom dessa områden ska naturligt markskikt och befintlig vegetationen huvudsakligen bevaras. Marken disponeras som tomtmark och åtgärder så som röjning av sly, anläggandet av planteringar, gångstigar, trappor samt mindre uteplatser för uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas. Att schakta eller spränga är inte tillåtet. Större träd får inte tas bort eller skadas, byggnader får inte uppföras. Större skadade eller sjuka träd som utgör fara för liv eller egendom får dock tas ned efter lovprövning.

Stora träd

Att bevara uppvuxna träd är av stor betydelse för områdets karaktär men har också stor betydelse för dagvattensituationen vilket gör att träd bör tas ned med försiktighet. På kvartersmark inom **n₁** krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd. I området förekommer stora granar som lätt stormfälls om de blir friställda. Enstaka

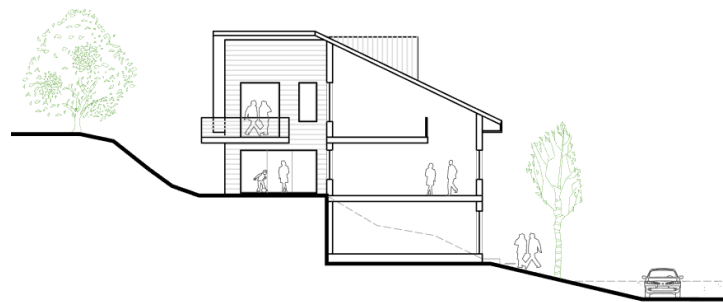
fristående granar med tät barrväxt ner till marknivån kan vara värdefulla för djurlivet, men av säkerhetsskäl är det bättre att i närhet av bebyggelse spara björk och tall alternativt mindre granar som kan anpassa sig till nya vindförhållanden.

Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra uppförande av:

- väl terränganpassad huvudbyggnad
- väl terränganpassad komplementbyggnad
- tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten, med t.ex. stenkista
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- åtgärder enligt z
- åtgärder enligt v₁

Vid placering av bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastigheternas lutning påverkar exempelvis. var suterränghus lämpligen kan placeras - såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga sprängnings- eller fyllningsarbeten. Planen medger relativt stora bostadshus och avståndet till gatan bör stå i god proportion till husens storlek både för att byggnaderna ska komma till sin rätt och för att förhindra att det nätta gaturummet upplevs som trångt.



Exempel på terränganpassad byggnad.

Det finns även generella bestämmelser för hur nära fastighetsgräns byggnader får uppföras: huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Byggnadsutformning

Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Kuperade fastigheter ska ge avtryck i husens utformning genom suterräng/källarvåning, trappning med halvplan respektive förhöjd sockel där nivåskillnaden är mindre. Det betyder till exempel att grundläggning på pelare inte är lämpligt mot gata. Utöver val av rätt hustyp handlar terränganpassning också om att välja rätt plats och placering på tomten och att mer i detalj anpassa huset till denna, till exempel genom att bygga i vinkel och anpassa våningshöjden så att golvplanet – även det övre för suterrängbyggnader – ansluter till befintlig marknivå.

Byggnadshöjd för huvudbyggnad är reglerat med högsta totalhöjd och är satt till 10 meter vilket mäts utifrån medelmarknivån runt byggnaden till dess högsta punkt. Den generella höjdbestämmelsen på 10 meter är kompletterad bestämmelse om att huvudbyggnadens totalhöjd mätt i fasadliv mot gata inte får överstiga 12 meter. För denna kompletterande höjdbestämmelse gäller alltså måttet från marknivå intill den fasad som vetter mot gatan till byggnadens högsta punkt inte får överstiga 12 meter.

På ett flertal fastigheter finns bestämmelsen v_1 som anger att lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 50 cm över gata. Om gatan sluttar gäller 50 cm över gatans lägsta nivå intill byggnaden. För hörntomter gäller 50 cm över den lägst liggande gatan. I dessa fall behöver huset ofta placeras på sockel trots att marken är plan. Även viss utfyllnad av mark kan behövas. Avsikten med bestämmelsen är att en eventuell översvämning av markytan inte ska få allvarliga konsekvenser för bebyggelsen. Bestämmelsen om lägsta golvnivå gäller även för eventuell suterrängvåning och källare.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader, som exempelvis garage, förråd och växthus, får uppföras med en högsta totalhöjd om 4,5 meter. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från tomtgräns, alternativt byggas samman över tomtgräns. En komplementbyggnad kan också byggas ihop med huvudbyggnaden. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas. Därför ska utrymme för biluppställning, 6 m, finnas mellan garage och väg. Särskild bestämmelse finns för komplementbyggnader till radhus.

Tillgänglighet

Husens placering på tomten är viktig för att möjliggöra en infartsväg som gör huvudbyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla tomter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, såsom kök, sovrums och badrum, finns i bostadens entréplan.

ALLMÄN PLATS

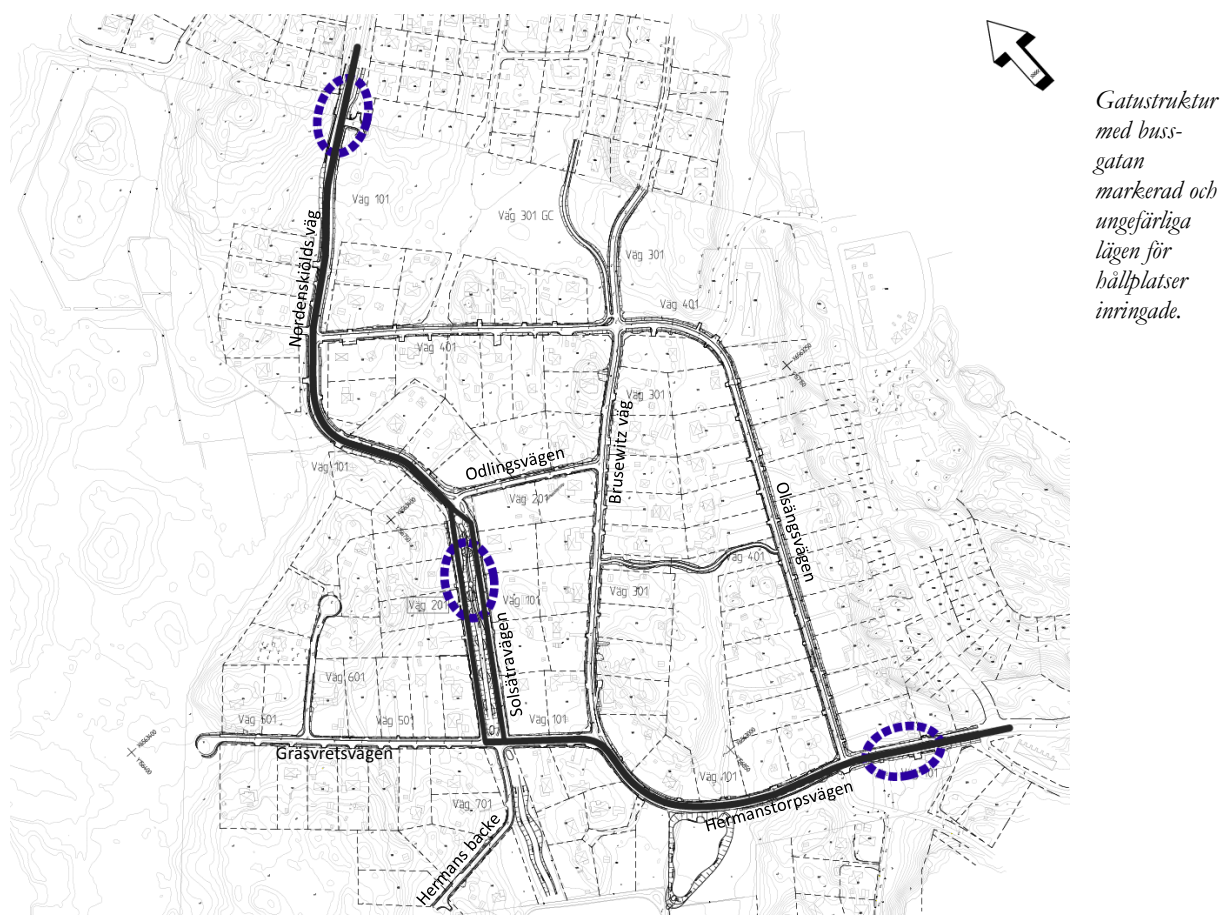
Naturmark

Planområdet innehåller flera områden med naturmark på allmän plats som har betydelse både för möjligheten till närrekreation och för sina naturvärden. Det mindre naturmarkssläpp som finns mellan Olsängsvägen och Brusewitz väg är den enda allmänna naturmarken centralt i området och bedöms som viktig för områdets karaktär och i viss utsträckning som spridningssamband mellan omgivande naturområden. Naturmarken kommer tillgängliggöras med en gångväg i östvästlig riktning, denna skulle eventuellt också kunna förlängas över Olsängsvägen upp till Vega.

Här är dock terrängen brant och det är därför osäkert om denna kommer kunna realiseras. Bevarad naturmark har betydelse för såväl lokalklimat som för djur och växtliv.

Gator

Det befintliga gatunätets sträckning behålls men Hermanstorp knyts samman bättre med omgivningen genom att Nordenskiölds väg byggs ihop där det idag finns en gång- och cykelförbindelse genom skogen till Vegas villabebyggelse. Detta möjliggör också busstrafik genom Hermanstorp till bland annat den nya pendeltågsstationen i Vega. Busstrafiken genom planområdet planeras längs Hermanstorpsvägen-Gräsvretsvägen-Solsättravägen och Nordenskiölds väg. Denna sträckning blir områdets huvudgata med bredare körfält samt gång- och cykelbana.



Gatunätets standard ska också höjas generellt med nya asfalterade körbanor och ordentlig gatubelysning. Huvudsakligen planeras körbanor med 4,5 meters bredd vilket bidrar till att försvåra höga hastigheter samt bevara områdets småskaliga karaktär. Gångbanor planeras längs alla gator förutom Hermans backe och delar av Gräsvretsvägen där detta inte bedömts motiverat. En projektering för planområdets gator har tagits fram.

Parkering

Parkering för respektive fastighets behov ska lösas inom kvartersmark. För radhus krävs 1,5 platser per radhuslägenhet. Som underlag för hur parkering ska lösas finns även kommunens parkeringsstrategi.

BULLER

En bullerutredning har tagits fram till detaljplanen där den framtida bullersituationen studerats utifrån prognostiserade trafikmängder för år 2030. Bullerberäkningarna visar att befintlig och planerad bebyggelse längs lokalgatorna generellt utsätts för upp till omkring 45 dBA ekvivalenta ljudnivå vid fasad och att bebyggelsen längs huvudgatan utsätts för omkring 50 dBA. Den högsta ekvivalenta ljudnivå som uppstår beräknas till 53 dBA längs bussgatan. Gällande riktvärden för nivåer utomhus överskrids därmed inte. Även de riktvärden som finns för maximal ljudnivå vid uteplats kan klaras för samtliga fastigheter även om vissa fastigheter är relativt utsatta.

Trots att utvändiga riktvärden klaras bör bullersituationen beaktas vid planens genomförande. Detta gäller i första hand längs huvudgatan där bostäderna kan behöva utformas så att bra boendemiljöer skapas såväl invändigt som utvändigt. De mest utsatta platserna bedöms vara intill planerade busshållplatslägen där även viss risk för lågfrekvent buller kan föreligga när bussar accelererar eller går på tomgång. Här bör utformningen av intilliggande bostäder, främst de radhus som planeras utformas utifrån bullersituationen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med projektering av kommande vägar och ledningar. Den är koncentrerad till befintliga vägområden men ger en översiktlig bild av hela områdets förutsättningar. På grund av den mycket varierande geologin i området med snabba skiftningar mellan områden med berg i dagen/ytnära berg och områden med lera kan dock inga säkra grundläggningsrekommendationer ges för kommande bebyggelse. Olika slags grundläggning kommer krävas i olika delar av området. I de lägre partierna där lera dominerar kan pålning i vissa fall behövas.

Risken för störande vibrationer har studerats främst längs bussgatan och vid planerade farthinder, med bland annat upphöjda korsningar. Den sammantagna bedömningen är att det inte finns risk för störande vibrationer för befintlig eller planerad bebyggelse så länge den uppförs minst 5 meter från körbanan. Vid eventuella upphöjda farthinder på Olsängsvägen, vilket föreslagits vid naturmarken med en gång- och cykelväg rekommenderas minst 20 meter till bebyggelse. Detta har beaktats i planen.

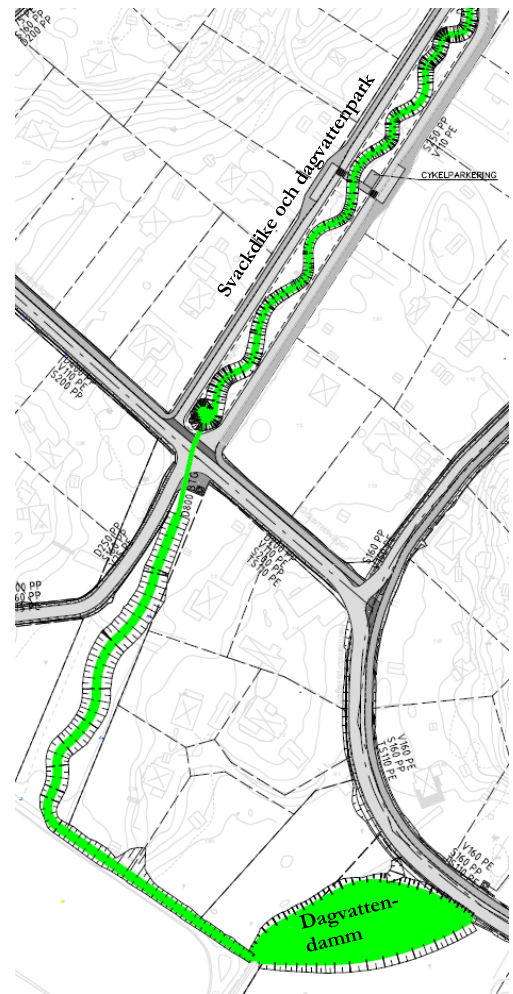
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Hermanstorp kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket det inte gör idag. Dagvattenhanteringen kommer huvudsakligen hanteras av diken längs områdets gator som kompletteras med dagvattenledningar i gatan. Diken tar lite mer plats i gatumiljön men har generellt sett en högre kapacitet att ta emot stora mängder vatten och innebär en långsammare avledning vilket minskar risken för översvämningar. Dikes- och ledningssystemet leder vattnet till en dagvattenpark med ett större svackdike längs Solsättravägen. Svackdiket får kapacitet att ta emot och även fördröja stora mängder dagvatten. I södra delen av planområdet intill Hermanstorp svägen planeras ett större dagvattenmagasin på ängsmarken som ansluter mot Solsätra. Vattnet leds sedan vidare via Solsätra och Kolartorp på sin väg mot Drevviken.

Flera underlag har tagits fram för att studera dagvattenflöden och översvämningrisk under planarbetet. En hydraulisk modell har använts för att simulera nulägesituation och flera framtidsscenarioer vilket gjort det möjligt att bedöma vad som händer vid olika regnförlopp samt med olika åtgärder när Hermanstorp är utbyggt. Som underlag till modellen har förslagshandlingar med ledningar, diken och gator använts. Resultaten från simuleringarna av nuläget visar ett antal områden i Hermanstorp där översvämningar uppstår bland annat längs Solsättravägen och Olsängsvägen.

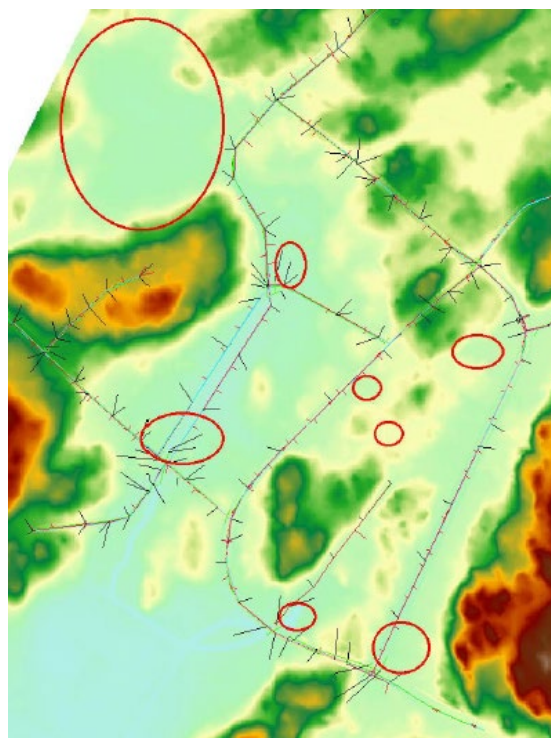
Utgångspunkten för detaljplanen och de framtidsscenarioer som studerats har varit att respektive fastighets huvudbyggnad inte ska översvämmas i händelse av ett regn med 100-års återkomsttid (100-årsregn). Dimensionerande är då det regnscenario med högst nederbördsintensitet under 100 år. I modellen har hänsyn tagits till pågående klimatförändringar. Även flöden från naturmarken väster om planområdet har studerats. Simuleringen med framtidsscenarioet visade inledningsvis på stora problem vid det planerade dagvattendiket längs Solsättravägen. Hela systemet för omhändertagandet av dagvatten har därefter utvecklats stegvis för att hitta en lösning som förhindrar översvämningar. Bland annat har kapaciteten att avleda vatten vidare från svackdiket längs Solsättravägen under korsningen med Gräsvretsvägen visat sig vara viktig.



Ett större svackdike planeras längs Solsättravägen och en dagvattendamm intill Hermanstorp svägen.



Framtidsscenario enligt modellering vid värsta tänkbara situation efter utbyggnad, 100-årsregn.



Lokala lågpartier inringade med misstänkt instängda områden enligt höjdmödel.

Själva dagvattensystemet i sig dimensioneras inte för att klara avledning av ett 100-årsregn men däremot ska planförslaget som helhet klara en sådan situation utan att planerad eller befintlig bebyggelse översvämmas. I detta ligger att det projekterade dagvattensystemet i kombination med höjdsättning av gator och kvarterersmark (v_1) ska förhindra att övergripande dagvattenvattenflöden svämmar långt in på kvarterersmark. Däremot riskerar flera mindre översvämningar att uppstå, inte minst på gatumark. Viktigt att notera är att även om framtidsscenarierna ger en bra bild av de övergripande dagvattenflödena så visar de inte alla detaljer. Även om ett område klarar sig utan översvämning från de övergripande flödena enligt gjorda simuleringar kan vatten samlas i lokala lågpunkter som inte visas i modellen. Det simulerade scenario med 100-årsregn som tagits fram efter detaljprojektering och något justerade höjddata visar på att några fastigheter riskerar att översvämmas om inte specifika åtgärder görs på tomtmark. Det handlar i dessa fall om att delar av fastigheten har lågpartier som kräver en förändrad höjdsättning för att kunna bebyggas. Precis som för flertalet låglänta fastigheter i området krävs här en medveten markplanering så att dagvattnet inne på kvarterersmark omhändertas och leds ut till gatan. Att utforma och höjdsätta sin fastighet så att dagvatten tas omhand och vid behov leds ut i det kommunala systemet är respektive fastighetsägares ansvar.

På några fastigheter finns prickmark med egenskapsbestämmelsen *dike* för att säkerställa att utrymme finns att avleda vatten samt att särskilt tydliggöra att ett sådant behov finns. Dessa diken syftar till att avvattna berörd kvarterersmark och är respektive fastighetsägares ansvar att utföra och underhålla.

Ledningsnät

Det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut och en förbindelsepunkt till respektive fastighet anläggs i gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. I planområdets södra del längs Solsättravägen, samt Hermanstorpsvägen placeras avloppspumpstationer markerade med (E₂) på plankartan.

Avfall

Utrymme för en framtida återvinningsstation för förpackningsinsamling finns längs Hermanstorpsvägen mot Kolartorp, precis intill planområdet.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 ska kommunen alltid bedöma om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av detaljplanen genomföras, i detta ingår bland annat att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Den samlade bedömningen för Hermanstorp är att ett genomförande av planförslaget inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

Natur och landskapsbild

Detaljplanen innebär förtätning med nya bostäder huvudsakligen genom att befintlig tomtmark kommer kunna avstyckas samtidigt som något större byggrätter medges. Även en del orörd naturmark tas i anspråk för bebyggelse. En omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som detaljplanen innebär, leder erfarenhetsmässigt till stora förändringar för naturmiljö och landskapsbild. Förändringen sker genom att befintlig vegetation tas bort vid t.ex. markanpassningar, uppförande av ny bebyggelse samt anläggandet av parkeringsytor, gräsmattor m.m. Den gröna karaktär som området har idag består mycket i att bevarad naturmark och uppvuxen vegetation med äldre träd finns blandat med gräsmattor och mer traditionella trädgårdstomter. Dessa gröna värden kommer att påverkas av detaljplanens genomförande i och med den förtätning som möjliggörs. Samtidigt har detaljplanen beaktat naturvärden och landskapsbild genom bevarad naturmark på allmän plats samt genom detaljplanens bestämmelser. Bestämmelsen **n₁** om att skydda viss naturmark kombinerat med prickmark för att styra ny bebyggelse dit inte allt för stora ingrepp i terrängen krävs innebär att ingreppen i natur och landskapsbild begränsas. Detaljplanen innehåller också generella begränsningar av när markförändringar är tillåtna.

Allé med biotopskydd

Längs delar av Brusewitz väg samt längs en kortare sträcka av Olsängsvägen finns enkelsidiga björkalléer omfattande totalt 44 träd som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Träden får inte skadas eller tas ned utan särskilda skäl. På grund av att detaljplanen innebär att vägområdena måste breddas för att få plats med körbana, gångbana och mer ordentliga diken har träden inte bedömts kunna stå kvar. En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna har sökts och beviljats av länsstyrelsen 2019-10-02. De naturvärden som finns förknippade med alléerna kommer därmed gå förlorade. De träd som avverkas kommer att kompenseras genom nyplantering i närområdet.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Den förtätning som detaljplanen innebär leder till ökade mängder dagvatten till följd av mer bebyggelse och fler hårdgjorda ytor. Även föroreningsmängderna ökar oaktat den rening som sker då avrinningen från asfalterade trafikytor ökar. Eftersom dagvattnet planeras tas omhand i diken och dagvattendamm kommer en betydande rening ske vilket gör att dagvattnet blir lika rent eller renare efter exploatering beroende på vilka ämnen som studeras. Halterna av framförallt kväve minskar med mer än 50 % till följd av anslutningen till kommunalt VA. För den totala mängden föroreningar per år som lämnar planområdet ser det ändå ut som att det blir en viss ökning till följd av att volymen vatten samtidigt ökar. Att ta hänsyn till vid den sammantagna bedömningen är dock att det sker en omfattande rening även efter att vattnet lämnat planområdet. Vägen mot recipienten sker via en lång ytlig avrinning i diken och dammar vilket gör att mängderna föroreningar bedöms komma ned på nulägesnivåer. Avrinningen sker även via Dammträsk där en pågående utbyggnad med nya dagvattendammar kommer förbättra reningskapaciteten avsevärt. Anslutningen till kommunalt VA är det som främst gör att den sammantagna påverkan på recipienten Drevviken bedöms minska.

BARNKONSEKVENSER

Sedan 1990 är Sverige skyldigt att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunerna att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen. Från 1 januari 2020 stärks barnkonventionen ytterligare genom att den blir svensk lag.

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv genom att förutsättningar ges för en väsentligt förbättrad trafikmiljö. Ombyggnaden av gatumiljön medför flera åtgärder som ökar trafiksäkerheten och möjligheten för barns rörlighet i trafikmiljön. Flertalet gator förses med trottoarer och några nya gång- och cykelvägar anläggs också mot gamla Vega vilket förbättrar möjligheterna att gå och cykla till bland annat Måsöskolan på ett säkert sätt. Att kollektivtrafik planeras genom området utökar möjligheterna för äldre barn att röra sig på egen hand.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser planen innebär för ingående fastigheter. Mer information återfinns i till planen hörande *bilaga - fastighetskonsekvenser* samt tillhörande kartbilaga. I bilagan finns en tabell som redovisar detaljplanens konsekvenser fastighet för fastighet. Kartbilagan visar de markintrång som flera fastigheter påverkas av.

För viss fastighetsbildning är detaljplanen styrande. Det gäller för de radhusexploateringar där planerad bebyggelse är tänkt att uppföras på flera fastigheter. Här har detaljplanen en fastighetsindelningsbestämmelse som innebär att ingående fastigheter måste slås samman.

För att områdets infrastruktur ska kunna byggas som planerat kommer kommunen att köpa in mark där utrymmet inom kommunens mark inte varit tillräcklig. Utöver detta finns viss mark som inte direkt behövs för exempelvisvägområde eller dike men som ändå påverkas genom

släntintrång (z-område). Hur detta hanteras mellan fastighetsägare och kommun, beskrivs under genomförande nedan. Flera fastigheter berörs av markreservat för gemensamhetsanläggningar, markerade med **g** i plankartan. Mer information om gemensamhetsanläggningar finns under avsnittet *Detaljplanens genomförande* nedan.

Alla fastigheter inom planområdet avsedda för bostäder kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet, samt erhålla bygggrätter enligt den nya planen.

KOSTNADER

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna till det kommunala VA-nätet upprättats. Kostnaderna för anslutning regleras av den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället. Utöver anslutningskostnader för VA kommer gatukostnader att belasta fastigheterna inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Kostnader för exempelvis bygglov belastar de fastighetsägare som söker bygglov enligt den nya planen. Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare kommer att få ersättning för detta.

TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Delar av Hermanstorp berörs av två så kallade torrlägningsföretag, ett upprättat 1924 och ett från 1938. Haninge kommun avser att i samband med planläggningen är klar ansöka om att få företagen upphäva. Planområdet kommer då att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommunen blir därmed huvudman för de diken och dagvattenanläggningar som planeras inom allmän plats.

FÖRORDNANDE ENLIGT 113§

I planområdet gäller byggnadsplanerna B31 och B56 som i sitt fastställande innehöll ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Förordnandet innebar att de dåvarande fastighetsägarna, utan någon ersättning, skulle upplåta den mark som i byggnadsplanen utpekats som allmän plats för grönområde, väg eller annan användning. För att kunna utnyttja delar av dessa områden för kvartersmark har det krävts att förordnandet upphävs vilket sker genom beslut av länsstyrelsen. I planförslaget är kvartersmark för radhus placerade inom fastigheten Hermanstorp 1:1 som ägs av Haninge kommun och berörs av förordnandet.

Motivet för att ta denna mark i anspråk är att möjliggöra för en effektiv markanvändning och att och knyta samman Hermanstorp bättre med omgivande bebyggelse. Delar av befintligt vägområde i gällande plan är också i vissa delar större än vad som behövs kan därmed övergå till kvartersmark i vissa lägen. Behovet av allmän platsmark bedöms vara väl tillgodosett inom den nya detaljplanen samt i närområdet. Efter en ändring i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2019 krävs inte längre att förordnandet upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

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

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske i två steg och kan inledas när planen vunnit laga kraft. Detaljplanen har en fördröjd genomförandetid för att kommunen under de första två åren ska kunna bygga ut vatten- och avloppsnät, nya gator samt dagvattenanläggningar. Först därefter kan det övriga genomförandet av det detaljplanen påbörjas och det blir möjligt att ansöka om avstyckning av fastigheter hos lantmäterimyndigheten och ansöka om bygglov hos kommunen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. För allmän platsmark samt kvartersmark med beteckningen **z**, **u**, **E₁** eller **E₂** inleds genomförandetiden direkt vid laga kraft. För övrig kvartersmark påbörjas genomförandetiden två år efter det att planen vunnit laga kraft. Anledningen till denna förskjutna genomförandetid är att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten- och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder vidtar. Detta krävs både för att undvika det byggkaos som skulle uppstå om bostäder och infrastruktur byggdes samtidigt och för att infrastrukturen måste finnas på plats när nya invånare flyttar in.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning går det inte att få bygglov för annat än mycket små åtgärder i området. Detta för att till exempel undvika att nya byggnader placeras på ett sätt som försvårar ett genomförande av den nya planen. När detaljplanen vunnit laga kraft inleds utbyggnadsskedet av gator, vatten och avlopp vilket beräknas ta cirka två år. Under denna period kommer det inte heller vara möjligt att få bygglov på kvartersmark för annat än mycket små åtgärder. Kommunens utbyggnad av gator och VA riskerar annars att förhindras av annan byggnation och byggtrafik.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Inom planområdet ska även ett kommunalt vatten-, spill- och dagvattensystem anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som

normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Mark för bostäder

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet. Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten i gatan är fastighetsägarens ansvar.

Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vägar och sophanteringsyta i form av gemensamhetsanläggningar (områden markerade **g** i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om.

E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar såsom avloppspumpstation och elnätstation. Respektive ledningsägare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

En projektering för utbyggnaden av gator samt vatten- och avlopp, inklusive dagvattenanläggningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar, dagvattenutredning och modellering samt riskanalys för sprängningsarbete genomförts. Vidare har trafik- och bullerutredningar tagits fram. Inför utbyggnaden kommer projekteringen göras om till en bygghandling. En skedesplanering för utbyggnaden kommer också att göras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markintrång

När gatustandarden ska höjas behöver de befintliga vägområdena breddas för att få rum med exempelvis gångbanor och dagvattendiken. I många fall är den kommunala marken för liten vilket kräver att intrång görs på enskilda fastigheter för att planen ska kunna genomföras. De nya planerade vägområdena är i planförslaget utlagda som allmän plats, lokalgata eller huvudgata. Intrånget sker genom att kommunen löser mark från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa intrångsområden utgörs av markkremсор av varierande bredd utmed delar av gatorna, de fastigheter som är berörda framgår av *bilaga - fastighetskonsekvenser*. Målsättningen har varit att minimera intrånget på enskild mark.

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt och skyldighet att lösa den mark som behövs för allmän plats. För mark utlagd som lokalgata eller huvudgata i detaljplanen finns det således rätt

för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Släntintrång (z-område)

Utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats kan släntområden behöva anläggas inom kvartersmark. Dessa släntområden är markerade med **z** i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av väg- och ledningsnät. När utbyggnaden är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Den begränsning som finns är att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

Dessa u-områden behövs främst för att anlägga underjordiska VA-ledningar. Kommunen ansöker sedan om inrättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

Allmän platsmark övergår till kvartersmark

Inom planområdet förekommer det också mindre markområden som enligt gällande plan är planlagt som vägområde men som inte kommer behövas för detta i framtiden. I dessa fall kan det bli möjligt för den enskilde fastighetsägaren att köpa denna mark från kommunen eller i vissa fall byta den marken mot det som behövs för intrång.

Avtal och överenskommelser

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa överenskommelse om markinlösen, släntintrång samt överenskommelse om ansökan om ledningsrätt med berörda fastighetsägare, se mer information om åtgärderna nedan. Kommunen kan även ansöka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut innan detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen, släntintrång och ledningsrätt ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719, ExpL) bestämmelser och gällande praxis.

När kommunen och berörda fastighetsägare är överens om markintrång och ersättning upprättas vanligen överenskommelser rörande fastighetsreglering för överföring av mark mellan den enskilda fastigheten och kommunens gatufastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en

lantmåteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet. Upprättande av sådana överenskommelser handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet.

För att säkerställa kommunens rätt till att utnyttja mark utanför vägområdet för slanter, gäller område med **z**-bestämmelse upprättas ett avtalsservitut mellan berörd fastighet och kommunens gatufastighet. För att tillförsäkra sig rätten om att bygga ut och vid behov underhålla VA-ledningar inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Ifall en överenskommelse eller ett servitutsavtal inte uppnås med fastighetsägaren ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen, slantservitut samt ledningsrätt hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmark finns flera områden markerade med **g** i plankartan. Dessa områden är markreservat för inrättande av gemensamma lösningar mellan flera fastigheter för till exempel tillfartsväg. Bestämmelsen innebär att mark avsatts för att lösa ett gemensamt behov men själva gemensamhetsanläggningen och rätten att nyttja den skapas av lantmåterimyndigheten vid en förrättning. Ingående fastigheter ansvarar sedan för anläggande och drift av det som ingår i anläggningen. Syftet med bestämmelsen **g** är att tydliggöra planens avsikt och underlätta genomförandet. Inom planområdet finns huvudsakligen **g**-områden för att lösa gemensam tillfart mellan flera fastigheter där det bedömts väsentligt att gemensamma lösningar för detta kommer till stånd. Det **g**-område som är tänkt att lösa tillfart till avstyckningar från Hermanstorp 2:2, 2:4, 2:5, 2:6 och 2:7 omfattar den idag oregrerade väg som finns där samt en ny yta där detaljplanen möjliggör gemensam post- och sophantering längs Hermanstorpsvägen. Detta eftersom tillfartsvägen saknar vändplan. Vilka fastigheter som är berörda av **g**-områden framgår av *bilaga - fastighetskonsekvenser*.

Servitut

De flesta fastigheter som är berörda av detaljplanen bildades vid en avstyckning 1951. Vid förrättningen fick berörda fastigheter servitut att nyttja den mark som enligt gällande byggnadsplaner planerats som väg och allmänna platser, mark som då inte var kommunalt ägd. Detta servitut har idag spelat ut sin roll och kommer upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras som planerat. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av servitutet hos lantmåterimyndigheten.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Detaljplaneförslaget möjliggör förtätning inom området genom att enskilda fastighetsägare tillåts att stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Detta regleras genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek. Illustrerade fastighetsgränser redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske men är inte juridiskt bindande. Fastighetsbildning för kommande avstyckningar sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan hos Lantmäteriet. Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av Bilaga 1, fastighetskonsekvenser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Allmän platsmark

En kalkyl tagits fram för utbyggnaden av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilken omfattar lokalgator, park- och naturområden och övriga allmänna anläggningar, exempelvis släntområden. Denna utbyggnad beräknas kosta cirka 81 miljoner kronor. I denna kostnad ingår även beräknade kostnader för projektering av gator och andra allmänna anläggningar, markinlösen (ersättningar för inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration. Delar av dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader, enligt Plan- och bygglagens regler. Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i en särskild gatukostnadsutredning. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns sedan av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare inom planområdet står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin fastighet. Observera att detta inkluderar kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till bostadsbyggnaden. Även kostnader för exempelvis bygglov och marklov, el och teleanslutningar, och flyttning av befintliga ledningar kan belasta fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter utifrån de andelstal som beslutats i en lantmäteriförrättning. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

Fastighetsbildning

Kostnaderna för fastighetsbildningen avseende allmän platsmark, det vill säga för markinlösen, har kommunen kostnadsansvar för. Fastighetsägarna inom området belastas dock senare av delar av dessa kostnader genom att de ingår i och fördelas som del av gatukostnaderna. Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter står respektive fastighetsägare för. Vad gäller eventuella fastighetsregleringsåtgärder mellan enskilda fastigheter så kan berörda fastighetsägare upprätta överenskommelser om vilken ersättning som ska utgå, samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör lantmäterimyndigheten frågan och då tillkommer även lantmäteriets värderingskostnader.

Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV). VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen är enligt den för tidpunkten gällande VA-taxan. Se kommunens hemsida, hanninge.se för mer information.

VA-avgiften består av en anläggningsavgift och en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning. Bruksavgiften är den avgift som fastighetsägare betalar för sin vattenförbrukning.

UNDERLAG OCH UTREDNINGAR

Som underlag för framtagandet av detaljplanen finns ett omfattande material med utredningar och underlag. Vissa av dessa har under processen ersatts eller kompletterats och därmed delvis blivit inaktuella, dessa är kursiverade nedan.

- Geoteknik, ÅF 2014-04-30
- *Trafikutredning, ÅF 2014-05-28*
- *Dagvattenutredning, ÅF 2014-08-19*
- Behovsbedömning, Haninge kommun 2015-01-12
- PM Natur Hermanstorp, Haninge kommun 2015-04-09
- *Hydraulisk modell över Hermanstorp 2015-12-02*
- Tekniskt PM Dagvatten, Haninge kommun 2015-12-14
- *Förprojektering, gator och VA, ÅF*
- *Gatukostnadsutredning, Haninge Kommun 2016-03-09*
- Detaljprojektering, gator och VA, Norconsult m.fl.
- Bullerutredning, Nitro Consult, 2017-02-31
- PM Trafikprognos Hermanstorp, M4 Traffic, 2017-03-07
- PM Vibrationsutredning, Nitro Consult, 2017-03-16
- Hydraulisk modell över Hermanstorp, Ramböll, 2017-08-22
- PM Föroreningsberäkningar, Ramböll, 2017-08-30
- Bedömning av björkalléer, Calluna, 2018-08-30
- Gatukostnadsutredning, Haninge Kommun 2019-10-23

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ett flertal tjänstemän på Haninge kommun har varit inblandade i arbetet med detaljplanen, huvudsakligen har följande personer ingått i projektgruppen:

Anders Nordenskiöld

Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Linda Belfrage

Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Borgström

Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Catharina Claesson

Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Manuel Mäkinen

Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen

Christian Bascunan

Enhetschef VA, Stadsbyggnadsförvaltningen