

Detaljplan för Haninge Centrum, Söderbymalm 3:380 m.fl.

Handen

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande

2026-03-23

Dnr: KS-2026-00080



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
DETALJPLANEPROCESSEN	3
DETALJPLANENS SYFTE.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	29
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	59
KONSEKVENSER.....	69
PLANERINGSUNDERLAG.....	71
BILAGOR	73

Framsidan visar en visionsbild över bebyggelseförslaget sett från Nynäsvägen (Equator arkitekter/WtR, 2026)



SAMMANFATTNING

De centrala delarna av Handen i Haninge kommun befinner sig i en omfattande utvecklingsfas där området successivt omvandlas från förort till regional stadskärna. Som en del av denna utveckling tas nu en detaljplan fram för området kring Haninge centrum. Planområdet omfattar centrumanläggningen samt omkringliggande parkeringsytor och gator.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostads- och centrumutveckling med tillhörande parkering och förskola. Planförslaget skapar förutsättningar för cirka 430 bostäder, ett mobilitetshus, en förskola, ett nytt entrétorg till gallerian samt utvecklade gångstråk och vistelseytor.

Utvecklingen innebär bland annat att delar av dagens parkeringsytor omvandlas till nya bostadskvarter. Den befintliga bebyggelsen kompletteras samtidigt för att skapa en tätare och mer stadsmässig miljö med fokus på människan och upplevelsen i gaturummet. Den nya bebyggelsen stärker kopplingarna mellan centrum och omgivande stadsdelar, och fler tvärgående stråk mellan huvudgatorna Nynäsvägen och Runstensvägen gör det enklare och tryggare att röra sig genom området. Fler boende i stadskärnan, tillsammans med ett nytt entrétorg till centrum, skapar bättre förutsättningar för ett levande och attraktivt centrum.

Planförslaget stödjer kommunens och regionens utvecklingsinriktning genom att möjliggöra attraktiva bostäder i ett av Haninges mest centrala lägen, med god tillgång till kollektivtrafik och service. Genom förtätning, ett mer sammanlänkat gatunät och en galleria som integreras bättre i stadsstrukturen stärks centrumutvecklingen. Befintliga hårdgjorda ytor omvandlas till bebyggelse och stadsgröniska, vilket bidrar till förbättrad dagvattenhantering, minskad värmeöeffekt och en mer attraktiv stadsmiljö. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan.

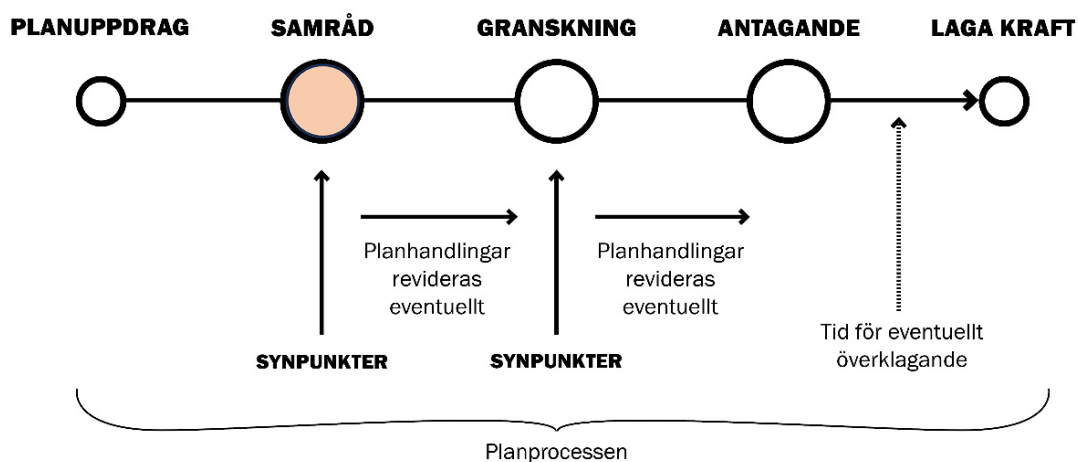


DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplanekarta är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Till plankartan hör planbeskrivning som beskriver plankartan, inklusive förutsättningar och de förändringar som plankartan föreslår, även kallat planförslag.

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 utökat förfarande.

Planuppdrag	Samhällsbyggnadsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete.
Samråd	Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Granskning	Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs sedan ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.
Antagande	Kommunfullmäktige antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet.





MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Utökad förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt vara av stor betydelse, då detaljplanen innefattar en stor stadsdelsutveckling som ska tillgodose långsiktiga behov.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 27 § ska en detaljplan som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, det vill säga av stor betydelse, antas av kommunfullmäktige.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan:

- Samråd: kvartal 1 2026
- Granskning: kvartal 3 2026
- Antagande: kvartal 1 2027

DETALJPLANEHANDLINGAR

- Detaljplanekarta, Haninge kommun, 2026-03-23
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2026-03-23
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2026-03-23
- Grundkarta, Haninge kommun, 2026-03-10
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2026-03-12
- Kvalitetsprogram, Haninge kommun, 2026-03-23

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för Haninge centrum är att skapa förutsättningar för bostads- och centrumutveckling samt tillhörande parkering och förskola. Detaljplanen ska bidra till utvecklingen av Haninges stadskärna genom att:

- Skapa ett levande och tryggt centrumområde med goda boendemiljöer och en attraktiv galleria
- Tillföra fler bostäder och därmed fler invånare som skapar förutsättningar för befolkade offentliga rum och ett brett serviceutbud
- Utforma bebyggelse, platser och gator utifrån den mänskliga skalan
- Öka orienterbarheten samt skapa fler och tydligare kopplingar genom området och bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafik
- Stärka centrala Handens identitet genom att tillföra kvalitativ arkitektur och bygga vidare på befintliga årsringar



DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Centrumnära bostäder – Planförslaget omfattar cirka 430 nya bostäder i den framväxande regionala stadskärnan. Bebyggelsen kompletterar den befintliga strukturen, stärker gångstråk och tvärkopplingar och gör området mer tillgängligt. Fler boende ger bättre underlag för service och aktiverar både gaturum och Haninge centrum. Parkeringsytor ersätts delvis med flerbostadshus, och högre byggnader markerar stadskärnans tyngdpunkt.

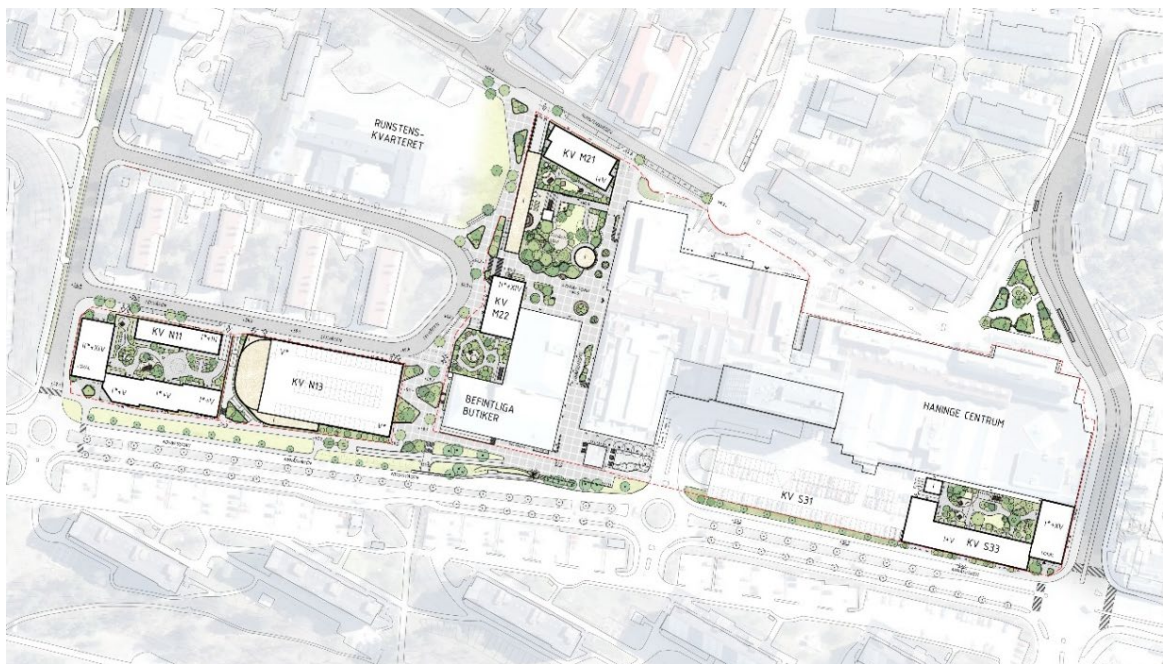
Entrétorg och nytt butiksstråk – Ett nytt kvarterstorg skapas vid gallerians norra del, inramat av bostäder och lokaler. Entrén tydliggörs och centrumets historiska öppna butiksstråk återkopplas och binds samman med torget.

Mobilitetshus – Parkering samlas i ett mobilitetshus som utvecklar befintligt parkeringsdäck vid norra entrén. Här ryms parkering för handel, kontor och bostäder.

Förskola – En ny förskola med fyra avdelningar möjliggörs i kvarteret mot Runstensvägen. Gården ansluter till det nya entrétorget och utformas för att ge barn en stimulerande utemiljö och samtidigt bidra till torgets kvalitet.

Utvecklade stråk och torg – Ett gångstråk, Runstensstråket, anläggs norr om centrum och knyter an till kopplingen mellan Lillcentrum och den gamla stationen vid Rudan. Parkvägen, Eskilsvägen, Lekvägen och Källvägen breddas för gång och cykel. Runstensplatsen rustas upp till en trygg och funktionell torgyta mellan busstorget och gallerian. Delar av Runstensvägen byggs om för ökad framkomlighet och trygghet, och Eskilsvägen anpassas för framtida kollektivtrafik.

ILLUSTRATIONSPLAN



Figur 3 Illustrationsplan som beskriver exploatörens förslag och en möjlig utveckling av planområdet (Urbio, 2026)



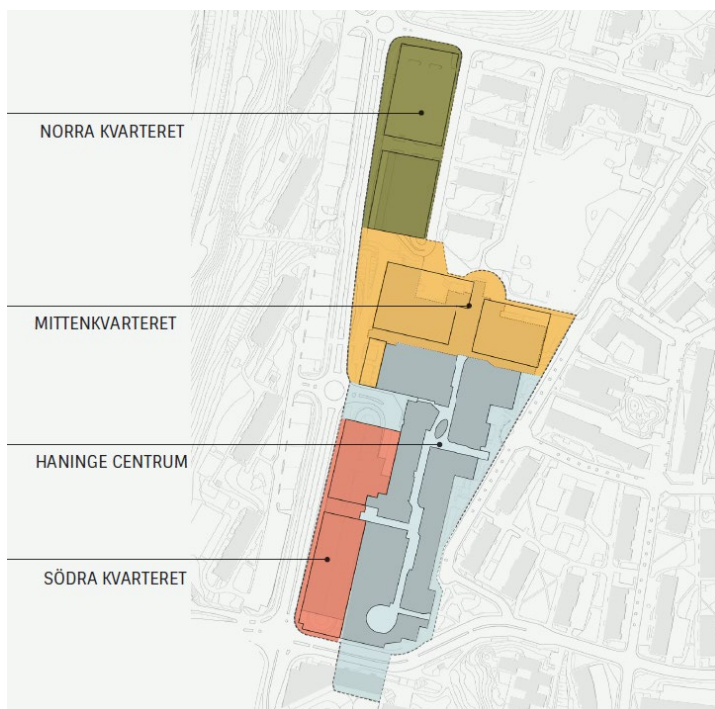
KVARTERSMARK

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål.

Övergripande idé

De centrala delarna av Handen genomgår en stor förvandling i att utvecklas från förort till regional stadskärna. Utvecklingen av Haninge centrum är en viktig pusselbit i den framväxande stadskärnan och stort fokus ligger på att skapa ett attraktivt och levande centrumområde med goda boendemiljöer, service och offentliga rum. Stadskärnan får ett uttryck med högre och tätare bebyggelse, samtidigt som gaturummen anpassas till den mänskliga skalan. Marken används effektivt och olika funktioner samsas om ytorna.

Kring Haninge centrum kommer tre nya kvarter att utvecklas; norra, mitten och södra. Mot Nynäsvägen ges bebyggelsen en mer storslagen karaktär, där den norra högre byggnaden fungerar som ett landmärke vars dignitet framhävs i stadsbilden. Gestaltningen för de olika kvarteren tar avstamp i de förutsättningar som råder för respektive kvarter. Gestaltningen ska bidra till att stadskärnans identitet tar form samtidigt som befintliga värden och karaktärsdrag tillvaratas. Höga byggnader inom planområdet ska ha särskilt hög arkitektonisk ambitionsnivå och materialkvalitet. För att bidra till orienterbarhet och stadskärnans identitet ska varje högt hus gestaltas så att det särskiljs från de övriga höga husen.

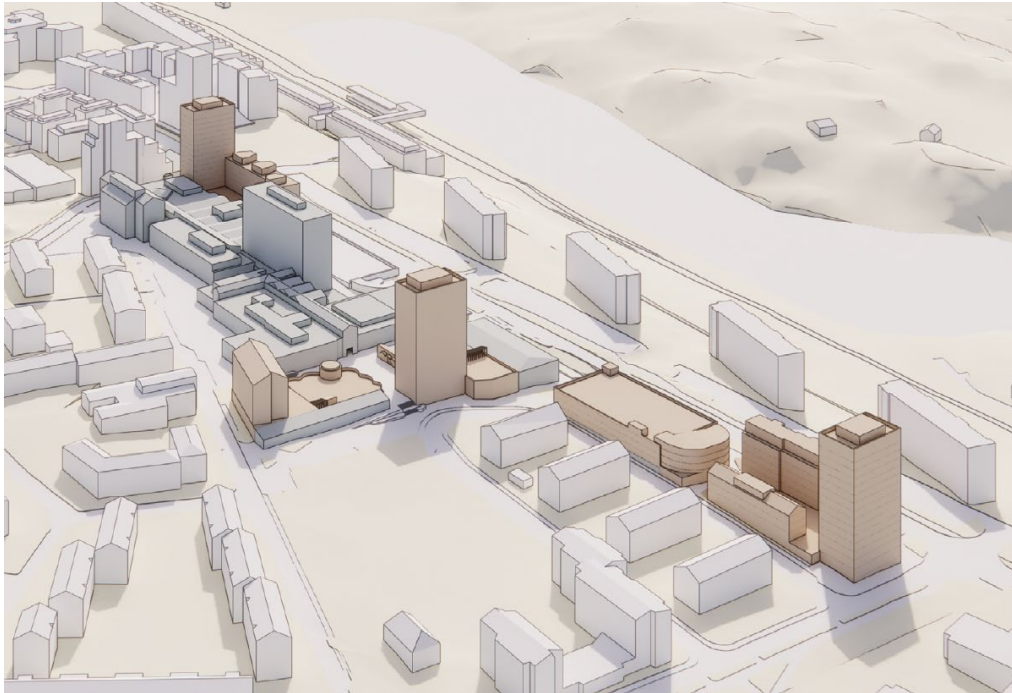


Figur 4 Bild som visar de nya kvarteren och centrumanläggningen (Equator arkitekter, 2026)

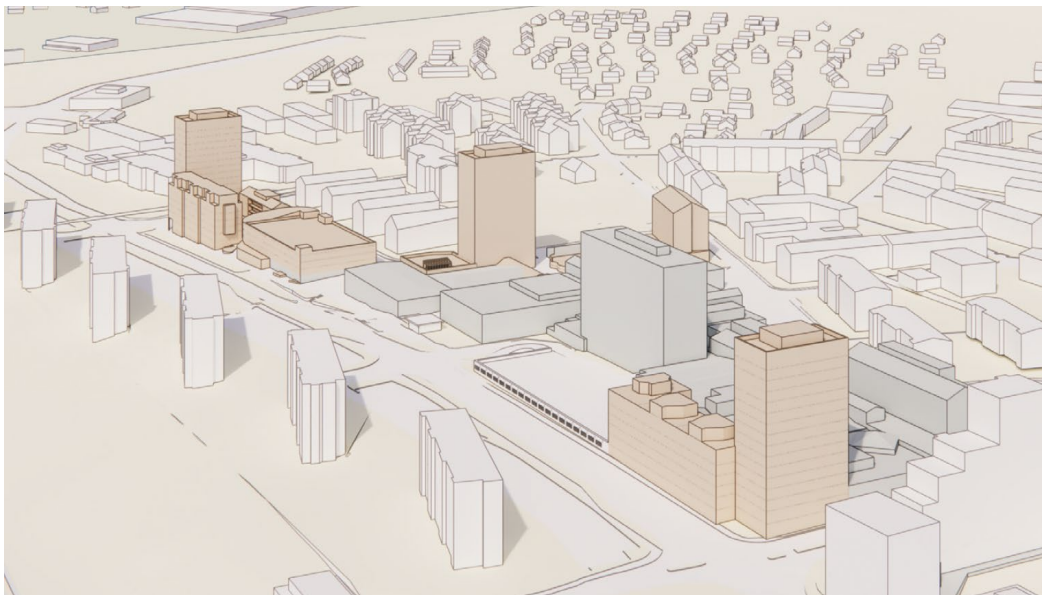
Som underlag för gestaltning av kvartersmark och allmän platsmark har ett kvalitetsprogram tagits fram. I kvalitetsprogrammet presenteras principer och strategier och mer utförliga bilder



som visar på ambitionsnivån för gestaltningen. Kvalitetsprogrammet har utgått från kommunens arkitekturpolicy¹ och bifogas planhandlingarna. Nedan syns föreslagna bebyggelse.



Figur 5 Vy som visar föreslagna volymer sett från nordost (Equator arkitekter, 2026)



Figur 6 Vy som visar föreslagna volymer sett från sydväst (Equator arkitekter, 2026)

¹ Arkitekturpolicy, Haninge kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2026-02-24



Norra kvarteret

Det norra kvarteret ligger vid Nynäsvägen, på dagens parkeringsyta vid Haninge centrum, och bebyggs med flerbostadshus. Närmast Parkvägen planeras en hög byggnad på 16 våningar som fungerar som landmärke och stärker stadskärnans identitet. Längs Nynäsvägen blir byggnaderna sex våningar. Mot Lekvägen planeras ett bostadshus med tre våningar. Under mark planeras bostadsgarage med infart från Lekvägen.



Figur 7 Visionsbild som visar det norra kvarteret sett från Nynäsvägen (Equator arkitekter/WiR, 2026)

Det norra höghuset utgör ett viktigt landmärke för stadskärnan. De översta våningsplanen utmärks genom en högre detaljeringsgrad vilket kan uppnås genom att till exempel fönstrens storlek, placering och utformning samt byggnadens fasadbearbetning avviker från resterade våningsplan. Det norra höghuset ska utföras i ett mörkare tegel och för att huset ska ges ett finlemmat uttryck ska balkonger utföras genomsiktliga, exempel på sådana är glest utformade räcken såsom pinnräcken eller glaskonstruktioner.



Figur 8 Exempel på hur byggnadens översta våningar kan utmärkas genom fönstersättning och fasadbearbetning (t.v.) och balkonger med pinnrücken (t.h.) (Equator arkitekter/WiR, 2026)

Hörnet vid Nynäsvägen och Parkvägen har en strategisk placering och bottenvåningen på höghuset är lämpligt för en lokal med kommersiell verksamhet. För att möjliggöra för verksamhet och synliggöra platsen ska byggnaden uppföras med en förhöjd bottenvåning mot Nynäsvägen. Lokalen ska utformas med större skyltfönster och den del av fasaden som uppfattas i ögonhöjd ska ha en högre arkitektonisk bearbningsgrad. Detta kan åstadkommas genom exempelvis en mer detaljerad mönstersättning eller ökad taktilitet i fasadmateriel (se Figur 9). För att tydliggöra rörelseflödet och bidra till platsbildningen ska lokalentrén placeras mot Nynäsvägen.



Figur 9 Exempel på hur bottenvåningar kan gestaltas med uppglasade partier, variation i fasadbearbetning för att uppnå en hög detaljeringsnivå i ögonhöjd (Bilder framtagna med hjälp av AI)

Byggnaderna längs Nynäsvägen följer gatans olika nivåer och för att skapa ett levande gaturum innehåller bottenvåningarna entréer, gemensamma lokaler, cykelförråd och tvättstugor. Byggnaderna varieras i kulör och fasadgestaltning och bottenvåningarna utformas så att de bidrar till upplevelsen i ögonhöjd där fasader ges en högre detaljeringsnivå och bearbningsgrad jämfört med resterade våningsplan. Liksom för höghuset kan detta åstadkommas på flera olika sätt, exempelvis en tydlig sockel med avvikande materiel och fasadbearbetning eller en mer detaljerad mönstersättning (se Figur 9). Bostadsentréer ska tydliggöras så att de lätt kan uppfattas både på avstånd och nära håll.



Figur 10 Bild som visar föreslagna volymer samt exempel på gestaltning för bostadshus mot Lekvägen (Equator arkitekter/ AI-genererad bild, 2026)

Byggnaden mot Lekvägen utformas med hänsyn till befintlig skala och karaktär längs gatan. Den ges ett samtida uttryck med sadeltak och släta fasadmaterier, såsom puts eller trä, med kulörer som kontrasterar mot omgivande bebyggelse. Taken utförs med slät yta i ljus kulör. Fönsterpartier kan ges en kulör som avviker från fasaden för att tydliggöra gestaltningen. Tekniska installationer integreras i takets utformning.

Balkonger placeras inte mot Lekvägen och eventuella loftgångar orienteras mot innergård och utformas inbyggda. Sockeln ges en utformning som är integrerad i byggnadens arkitektoniska uttryck.

Det norra kvarterets gemensamma bostadsgård får gröna och sociala vistelseytor med utrymme för dagvattenhantering. Då utfart direkt till Nynäsvägen ej är tillåtet för det norra kvarteret planeras en ramp från Lekvägen som gör att byggnaden närmast Nynäsvägen kan nås med bil och därmed ges en tillgänglig angöring. Byggnaderna placeras så att gårdarnas uteplatser skyddas från trafikbuller.



Figur 11 Illustration som visar förslag på gårdsutformning samt våningsantal för det norra kvarteret (Urbio, 2026)

Mellan det norra bostadskvarteret och mobilitetshuset skapas ett gångstråk som binder samman Lekvägen med Nynäsvägen.



Mobilitetshus

I den norra delen av planområdet vidareutvecklas det befintliga parkeringsdäcket till ett mobilitetshus i fem våningar. Mobilitetshuset omhändertar det parkeringsbehov som genereras av centrumverksamheten och tillkommande bostadsbebyggelse som ej går att ordna under respektive kvarter på grund av det befintliga underjordiska lastfaret. De nedersta våningsplanen planeras att utgöra handels- och kontorsparkering och de översta boendeparkering. I mobilitetshusets bottenvåning planeras en omslutande volym där även cykelparkering, cykelverkstad, cykelpool samt bilpool och leveransboxar kan inrymmas. För att inte boende i angränsande bostadskvarter ska bländas ska fasaden som omsluter rampen utformas med ett fasadmateriale som inte släpper genom ljus från bilstrålkastare.



Figur 12 Fasadelevation som visar möjlig utformning av mobilitetshuset (Equator arkitekter, 2026)

Mobilitetshuset knyter ihop det norra bostadskvarteret med den befintliga centrumbebyggelsen, och fasaden ska anpassas till byggnadernas arkitektur. För att skapa en mer trivsamt upplevelse ges fasaden extra detaljering i ögonhöjd.

Mittenkvarteren

Mittenkvarteren planeras intill befintlig centrumanläggning mellan Nynäsvägen och Runstensvägen. Här återskapas det öst-västliga öppna butiksstråket *Drakslingan* som var en del av centrumet fram tills 1980-talet när det byggdes om till ett inomhuscentrum. Centrumet får en ny tydligare entré med butikslokaler som vänder sig mot det öppna stråket och ett nytt torg. Entrétorget har arbetsnamnet *Athenas torg* (se Figur 13 och 15). Torget ramas in av bostadsbebyggelse och den förskola som planeras mot Runstensvägen.



Figur 13 Visionsbild som visar förslag till Haninge Centrums nya butiksstråk och entrétorg, det mittersta höghuset samt förskolans gård (Equator arkitekter/WtR, 2026).

Mot torget och invid befintlig centrumbyggnad planeras ett högt bostadshus om 16 våningar. Höghuset markerar platsen och gestaltningen tar uttryck i centrumanläggningens arkitektur med rödbrunt tegel och geometriska former. Samtidigt präglas höghuset av ett modernt uttryck som bidrar till att kvarteret både samspelar med äldre arkitektur och tydliggör en ny årsring.



Figur 14 Bild som visar bostadshuset och förskolans byggnadsvolym mot Runstensvägen samt exempel på fasadgestaltning (Equator arkitekter/AI-genererad bild, 2026)

Mot Runstensvägen planeras ett bostadshus om sex våningar varav bottenvåningen utgörs av förskola med tillhörande gård. Då förskolans gård ligger i direkt anslutning till torget behöver de olika användningsområdena tydliggöras. Ett sätt att separera de olika zonerna är att förskolegården höjs upp från marknivån på torget. Bostadshuset har sin gård ovanpå förskolebyggnaden.



Under kvarter och entrétorg finns lastfaret som hanterar centrumverksamheternas leveranser, avfall och viss mån även parkeringsbehov. Lastfaret har kvar sin infart från Runstensvägen och nedfarten till lastfaret planeras att byggas in.

Förskola

En ny förskola med fyra avdelningar planeras inom det mittersta kvarteret vid det nya entrétorget och Runstensvägen. Den planerade förskolan bedöms tillgodose det behov som föreslagen exploatering genererar och som inte kan lösas inom befintligt förskolebestånd i området.



Figur 15 Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av torg, förskolegård och bostadsgård (Urbio, 2026)

För att skapa en tydlig rumslig avgränsning mellan förskolegård och torg kan gården höjas något i förhållande till torgytan. Nivåskillnaden markerar därmed gårdens funktion som barnens trygga vistelseyta, minskar risken för oönskad genomströmning och bidrar till ökad överblick och säkerhet. Samtidigt möjliggörs visuell kontakt med omgivningen utan att gårdens integritet påverkas negativt. Med åtgärder som tydliggör de olika zonerna kan förskolegård och torgyta placeras nära varandra och markens lämplighet bedöms därmed säkerställas. När verksamheten inte pågår kan gården nyttjas av boende i närområdet.

Förskolegården planeras med en sammanhängande friyta om cirka 1 200 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 15 kvadratmeter per barn. Även om detta understiger Boverkets generella riktvärden bedöms marken, med hänsyn till läge och avsedd utformning, vara lämplig för ändamålet. Trots begränsad yta kan förskolegården ges ett högt lekvärde genom en varierad och genomtänkt utformning. Gården struktureras i mindre rum med hjälp av vegetation,



nivåskillnader och lekstationer som skapar trygghet och möjliggör flera samtidigt aktiviteter. Naturinslag, lösa material och multifunktionella ytor främjar kreativ lek, rörelse och återhämtning. Särskild vikt ska läggas vid ljudmiljö, mikroklimat och tillgång till grönska. Samtliga vistelseytor utformas så att riktvärden för god ljudmiljö uppfylls.

Inom 300–500 meters avstånd från den planerade förskolan ligger Kulturhusparken, Eskilsparken och Rudans friluftsområde. Förskolegården kompletteras därmed av närliggande parker och naturområden som kan användas i den pedagogiska verksamheten och ger barnen tillgång till större och mer varierade lekmiljöer.

Förskolans entréer bör placeras med tillräckligt avstånd från infarten till lastfaret så att trygga och säkra rörelser kan uppnås. Enligt förslaget kan en entré placeras med angränsning från Drakslingan.

Barnperspektivet har beaktats i planeringen genom fokus på kvalitet, trygghet, överblickbarhet och variation i lekmiljön snarare än enbart ytans storlek. Sammantaget bedöms barnens behov av en trygg, stimulerande och hälsosam utemiljö tillgodoses.

Södra kvarteret

Den södra delen av centrumets parkeringsdäck rivs och ersätts med bostäder om sex våningar mot Nynäsvägen. I korsningen Nynäsvägen–Eskilsvägen byggs ett högt hus på 16 våningar som tillsammans med Poseidonhuset och kvarteret Blicken markerar stadens kärna och centrumkvarter.



Figur 16 Visionsbild som visar förslag till ny bebyggelse mot Nynäsvägen och Eskilsvägen (Equator arkitekter/WiR, 2026)

Gestaltningen syftar till att ge kvarteret ett elegant och storslaget uttryck som bidrar till gaturummet och ger centrumkvarteren dignitet. Det höga huset ska både samspela med



kringliggande bebyggelse och bidra till orienterbarheten inom området. Hörnet vid Nynäsvägen–Eskilsvägen har en strategisk placering där ett högt rörelseflöde väntas. Bottenvåningen på det höga huset innehåller lokal för kommersiell verksamhet och det är av vikt att lokalen och platsbildningen bidrar till stadslivet. För att möjliggöra för kommersiell verksamhet ska lokalen utföras med en högre bottenvåning och stora skyltfönster utmed gatorna.



Figur 17 Exempel på hur bottenvåningar kan ges ett elegant och stadsmässigt uttryck, se kvalitetsprogram för ytterligare referenser.

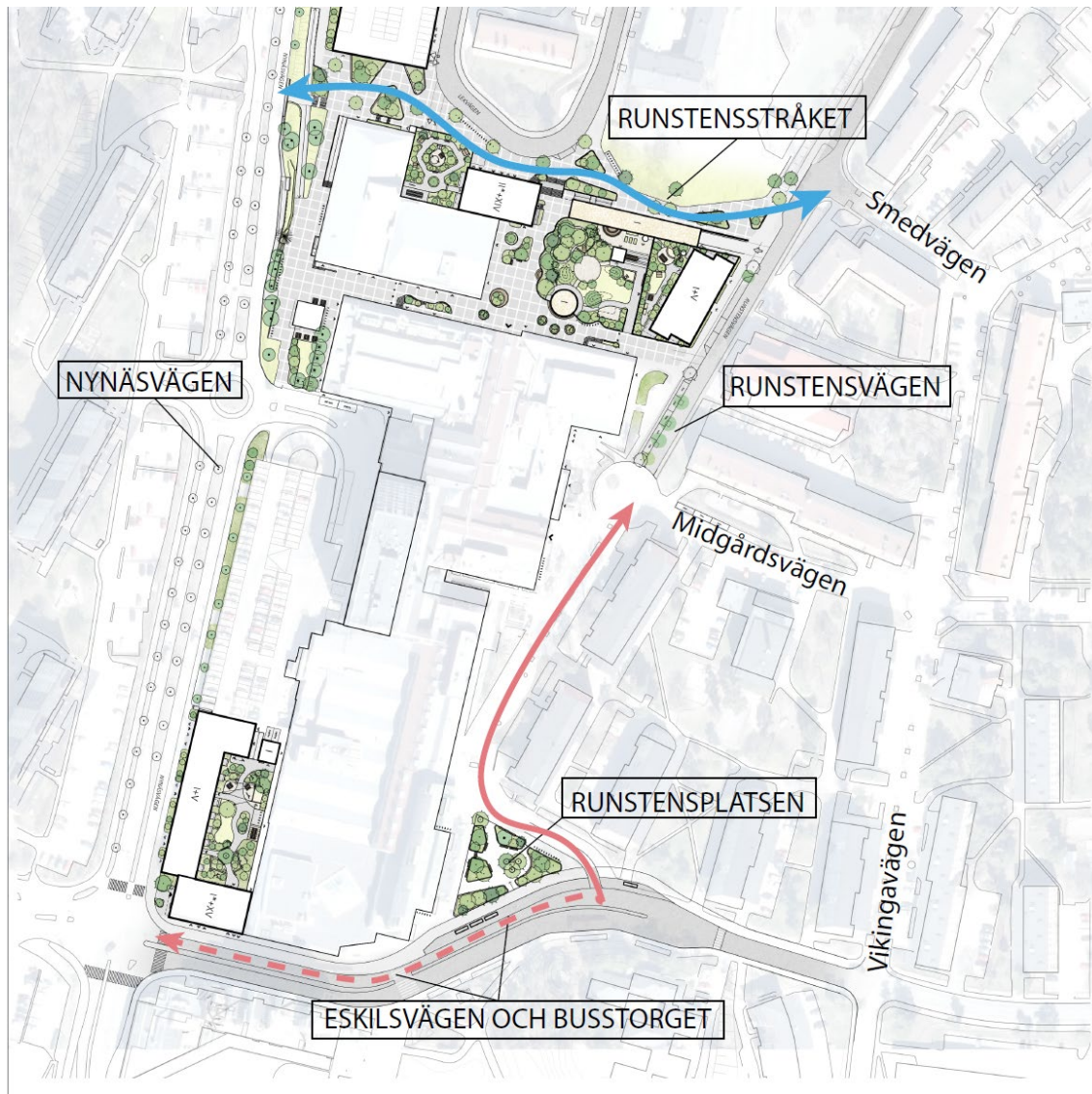
Gestaltningen av bottenvåningarna mot gatan får en hög detaljnivå som bidrar till upplevelsen i ögonhöjd. Trapphus och bostadsentréer framhävs för att skapa liv och rörelse i gaturummet.

Bostädernas parkeringsbehov löses i garage med infart via den befintliga centumparkeringen, och ovanpå garagebjälklaget anläggs kvarterets bostadsgård. Den kvarvarande delen av centumparkeringen bevaras som den är, och övrigt parkeringsbehov för centrum hanteras i mobilitetshuset i norra delen av området.

ALLMÄN PLATSMARK

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är tillgänglig för allmänheten och används för gemensamma behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. Allmän plats i planområdet består av gator och torgytor. Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna.

Sammantaget innebär planförslaget att nya stadsmiljöer och kopplingar tillkommer och att befintliga allmänna platser rustas upp och får fler funktioner. Som underlag för detaljplan och utbyggnad av allmän platsmark har en systemhandling tagits fram.



Figur 18 Översiktlig beskrivning av allmänna gator och platser som planeras att utvecklas (Urbio, bearbetad av Haninge kommun, 2026)

Runstensstråket

Runstensstråket är ett gång- och cykelstråk som knyter samman Runstensvägen och Nynäsvägen och återupplivar den historiska kopplingen mellan tågstationen vid Rudan och det tidigare centrumområdet kring Runstensskolan och det gamla kommunalhuset, som senare sträckte sig österut mot "Lillcentrum". För att hantera den branta lutningen mot Nynäsvägen anläggs sista delen i sicksackform för bättre framkomlighet.

Runstensvägen

Den södra delen av Runstensvägen får ändrad trafikriktning, så att motorfordon endast kan köra norrut mellan Eskilsvägen och Midgårdsvägen (se röd pil i Figur 18). Den omvända



korriktningen är mer logisk med tanke på ombyggnaden norr om Midgårdsvägen. Cykeltrafik tillåts i båda riktningar i blandtrafik eftersom hastigheten är låg och trafikmängden begränsad.

Sträckan mellan Midgårdsvägen och Smedvägen behåller dubbelriktad biltrafik och samma funktioner som idag, inklusive infarten till lastfaret under gallerian. Polisens parkeringar får ny placering på Runstensvägen samt på Midgårdsvägen. Gatan anpassas utanför förskolan för trygghet och säker angöring.

Runstensplatsen

Runstensplatsen fungerar i dagsläget både som vistelseyta och gångpassage för centrubesökare och kollektivtrafikresenärer. Ytan rustas upp med grönska och sittplatser och för att bidra till trygghet utformas växtlighet och belysning så att god överblick kan skapas. Cykelparkeringar tillkommer och torget kan med fördel både innehålla både sittplatser och lekfulla inslag för att stärka vistelsefunktionen och attraktiviteten för väntande kollektivtrafikresenärer.

Eskilsvägen och busstorget

Detaljplanen möjliggör en ombyggnad av hållplatsen Haninge Centrum för att öka kapaciteten och möta behovet av framtida busstrafik vid Eskilsvägen. Befintliga hållplatslägen flyttas något österut för bättre utrymme för kollektivtrafik och mer trafiksäkra lösningar för gående. Det norra körfältet kan bli bussgata i västgående riktning mellan Runstensvägen och Nynäsvägen (se röd streckad pil i Figur 18), medan allmän biltrafik tillåts enbart österut. På den norra sidan mellan Vikingavägen och Nynäsvägen kompletteras Eskilsvägen med en gemensam gång- och cykelbana. Ombyggnaden bedöms förbättra hållplatskapacitet, framkomlighet, cykelinfrastruktur samt trafiksäkerhet och komfort för kollektivtrafikresenärer. Det är ännu okänt när ombyggnationen kan genomföras, men detaljplanen ger tillräckliga ytor på allmän platsmark för att möjliggöra utvecklingen vid behov.

Nynäsvägen

I dagsläget ligger den norra parkeringsytan på en högre marknivå än Nynäsvägen. Höjderna mellan bostadskvarter och Nynäsvägen behöver samordnas så att gångbanor, bostadsentréer och förgårdsmark hamnar på samma nivå som gatan. Med en samordnad höjdsättning undviks stödmurar och kollektivtrafik på Nynäsvägen kan i framtiden utvecklas.

Den befintliga trädallén behålls till stor del med undantag från enstaka träd som behöver fällas för nya bostadsentréer inom det södra kvarteret.



Figur 19 Röd markering visar yta som behöver samordnas med Nynäsvägens gatunivåer (Urbio, bearbetad av Haninge kommun, 2026)



Lekvägen och Källvägen

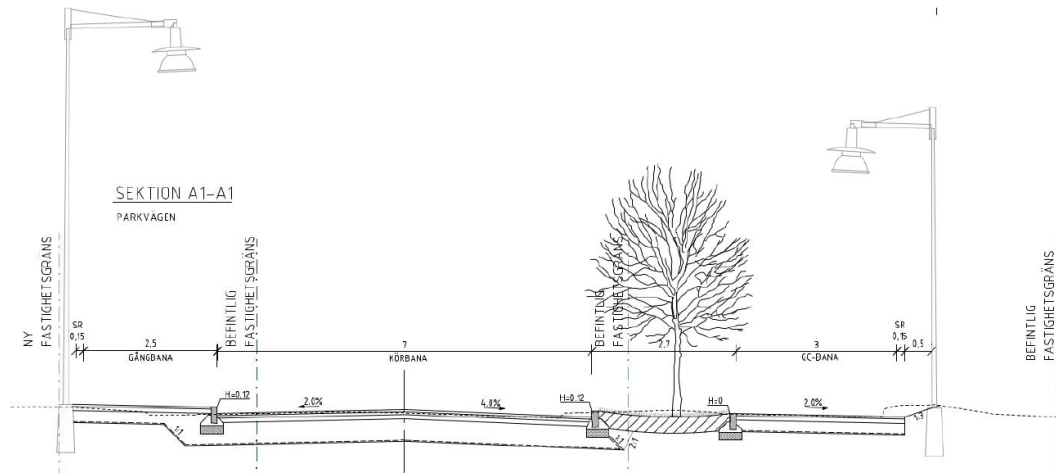
Lekvägen och Källvägen kopplas samman i de södra delarna så att en rundkörning möjliggörs. Utmed gatorna ökas vägstandarden med gångbana på ena sidan och gång- och cykelbana på den andra. För att optimera utrymmet läggs parkeringsfickor som tillgodoser behovet av angöring för det norra bostadskvarteret inom allmän gata. Inom gatan finns även möjlighet för dagvattenhantering.



Figur 20 Illustrationsplan som visar förslag på sammankoppling av Lekvägen och Källvägen samt nya gång- och cykelbanor (Urbio, 2026)

Parkvägen

Parkvägen breddas för att ge bättre framkomlighet för gång och cykel. En gång- och cykelbana tillkommer på den norra sidan som bland annat kopplar samman planområdet, Norra Handen samt områden österut med det regionala cykelstråket längs Nynäsvägen. Gångbanan på den södra sidan av Parkvägen breddas för att få en fullgod standard och möta de ökade flödena i området som planerad exploatering ger upphov till. Körbanebreddan behålls. Inom gatan inryms ytor för växtlighet och dagvattenhantering.



Figur 21 Ny gatusektion för Parkvägen sett mot Nynäsvägen (W/SP, 2025)

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Detaljplanen medger en markanvändning som möjliggör för utveckling av stadens funktioner med stöd av 4 kap. 5 § PBL. Detaljplanens reglering syftar till att säkerställa en långsiktigt lämplig användning av mark och vatten samt att skapa förutsättningar för en god, trygg och hållbar livsmiljö. Regleringen utgör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och tar hänsyn till platsens förutsättningar, omgivande bebyggelse och behovet av en ändamålsenlig bebyggelsestruktur i enlighet med 2 kap. PBL.

- **Bostäder (B)** – regleringen syftar till att tillgodose behovet av nya bostäder och skapa en levande och trygg stadsmiljö i kollektivtrafik- och centrumnära läge. Regleringen främjar en blandad användning vilket stärker områdets karaktär som stadskärna.
- **Centrum (C)** – regleringen syftar till att vidareutveckla befintlig centrumanläggning och i kombination med användningen Bostäder skapa förutsättningar för en levande stadskärna med centrumverksamheter i bottenvåning på bostadskvarteren.
- **Parkering helt eller delvis under mark (P₁)** – regleringen syftar till att tillgodose parkeringsbehovet för bostäder och centrumverksamhet, och genom att optimera markutnyttjandet kan en levande och tät stadsmiljö tillskapas där parkeringsytor i stället användas till gröna bostadsgårdar. Då markens höjd varierar är det inte möjligt att anlägga parkeringsanläggningen helt under mark.
- **Parkeringshus (P₂)** - regleringen syftar till att koncentrera bilparkering ovan mark då möjligheten för underjordiska parkeringsgarage är begränsade på grund av befintligt lastfar under centrumanläggningen samt att befintligt parkeringsdäck i norr vidareutvecklas till ett mobilitetshus. Med ett centralt lokaliserat mobilitetshus i flera våningar skapas både förutsättningar för hållbara resval och att kringliggande mark kan användas mer mångfunktionellt.



- **Skola - Förskola (S₁)** – regleringen syftar till att tillgodose behovet av förskola och tillhörande gårdsmiljö som exploateringen ger upphov till. Platsen bedöms lämplig för förskoleverksamhet med hänsyn till både barns behov av utemiljö och stadskärnans krav på effektivt markutnyttjande. Regleringen har preciserats till att enbart möjliggöra förskola då övrigt skolbehov hanteras på andra platser.
- **Teknisk anläggning - Transformatorstation (E₁)** – regleringen syftar till att bekräfta användningen av befintlig nätstation samt skapa möjligheter för att anlägga en ny nätstation för elbehov till bostäder, verksamheter och allmän plats inom området.

Bestämmelserna kombineras inom planområdet för att ge en markeffektiv, flexibel och mångfunktionell användning i enlighet med kommunala och regionala utvecklingsmål för stadskärnan.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- **GATA** – regleringen syftar till att bekräfta befintlig användning samt säkerställa och möjliggöra förbättrad framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter och kollektivtrafik på allmänna gator. Inom användningen ryms komplement som behövs för gatans funktion såsom skyltar, belysning, planteringar och dagvattenhantering.
- **TORG** - regleringen syftar till att skapa offentliga mötes- och vistelseplatser som stärker centrumfunktionerna och främjar en levande stadskärna. Torget prioriterar fotgängare och social aktivitet, samtidigt som biltrafik hålls underordnad.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Prickmark – Marken får inte förses med byggnad	<p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL - främjar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL - placering av byggnader tar hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.</p> <p>2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att styra placering av ny bebyggelse så att en stadsmässig struktur uppnås samt att ytor reserveras för förgårdsmark, dagvattenhantering, platsbildningar och gångstråk. Bestämmelsen skapar även förutsättningar för drift och underhåll.</p> <p>Inom prickmark får exempelvis trappor, ramper, lägre stödmurar och planteringar uppföras.</p> <p>Bestämmelsen kombineras med ringmark för att möjliggöra för befintligt underjordiskt lastfar.</p>
Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad,	2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en	Bestämmelsen införs för att reservera vistelseytor för bostads- och förskolegård och samtidigt möjliggöra för garage under mark



<p>anläggning och byggnadsverk under mark</p>	<p>estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL - främjar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL - placering av byggnader tar hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.</p> <p>2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.</p>	<p>och komplementbyggnader som krävs för verksamhetsbehoven.</p> <p>Inom korsmark får även anläggningar i form av exempelvis trappor, ramper, utrymningsanordningar, lägre stödmurar, planteringar och lekutrustning uppföras.</p>
<p>Ringmark - Endast byggnadsverk under mark</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främjar en ändamålsenlig struktur.</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL - placering av byggnader tar hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.</p> <p>2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö</p>	<p>Bestämmelsen införs kring centrumanläggningen för att säkerställa ytor för torg och gångstråk, och samtidigt möjliggöra för befintligt underjordiskt lastfar och eventuellt tillhörande anläggningar.</p> <p>Bestämmelsen kombineras med prickmark för att möjliggöra annat än byggnad på ytor ovan mark. Med detta avses exempelvis trappor, ramper, lägre stödmurar, planteringar eller pergola.</p>
<p>h₁, h₄, h₅, h₇, h₁₀, h₁₁, h₁₃ - Högsta nockhöjd är [+XX.X] över angivet nollplan. Teknikutrymme/trapphus/komplementbyggnad får överskrida högsta nockhöjd med maximalt [X.X] meter.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL – utforma bebyggelse med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på plats och intresset av god helhetsverkan.</p>	<p>Bestämmelserna reglerar byggnadernas höjder så att dess påverkan på omgivning och stadsbild minimeras.</p> <p>Syftet med att särskilt reglera att teknikutrymme/trapphus/komplementbyggnad får överskrida högsta nockhöjd med en viss höjd är att tydliggöra den från gatan uppfattade nockhöjden. Regleringen avser byggnader där dessa volymer upptar en mindre yta på taken.</p> <p>Bestämmelserna kompletteras med en generell egenskapsbestämmelse som lyder: Yta för teknikutrymmen på tak får uppta maximalt 50 procent av takytan för respektive byggnad. Teknikutrymme ska i huvudsak placeras indragen från samtliga fasader.</p>



<p>h₂, h₃, h₆, h₈, h₉, h₁₂, h₁₄ – Högsta nockhöjd är [+XX.X] över angivet nollplan.</p> <p>Byggnad får uppföras med högst [XX] våningar.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL – utforma bebyggelse med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på plats och intresset av god helhetsverkan.</p>	<p>Bestämmelserna reglerar befintliga och tillkommande byggnaders höjder så att dess påverkan på gaturum, stadsbild och kringliggande kulturmiljöer minimeras. Byggnadernas nockhöjd är särskilt anpassade för att förhålla sig till bebyggelse mellan Lekvägen/Källvägen och St. Eskils kyrka.</p> <p>I de fall där högsta antalet våningar även regleras så inrymmer nockhöjden en marginal för träkonstruktioner i stommen.</p>
<p>h₁₅ - Byggnad får uppföras med högst två (2) våningar.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL – utforma bebyggelse med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på plats och intresset av god helhetsverkan</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att bekräfta en mindre del av befintlig byggnad i enlighet med gällande reglering i detaljplan S41.</p>
<p>n₁ - Marken ska utformas som bostadsgård med planterbart bjälklag.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL - främjar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper</p> <p>2 kap. 3 § 3 PBL – främjar en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt</p> <p>2 kap. 10 § PBL - miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken ska följas.</p>	<p>Bestämmelsen införs för bostadsgårdar som anläggs på bjälklag ovan underjordiska garage eller andra anläggningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bjälklagen dimensioneras och utformas så att naturbaserade dagvattenlösningar och gröna och sociala bostadsgårdar kan anläggas i enlighet med grönytefaktor.</p>
<p>n₂ - Marken ska anläggas som förskolegård och utformas så att den är tydligt avskild från intilliggande torgyta.</p>	<p>2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.</p>	<p>Bestämmelsen införs på förskolegård som anordnas i anslutning till torgyta. Bestämmelsen syftar till att tydliggöra en rumslig uppdelning mellan offentlig plats och vistelseyta</p>



	2 kap. 7 § 4 PBL – i områden med sammanhållen bebyggelse ska det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.	för barn och därmed bidra till en tryggare skolmiljö.
u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	2 kap. 5 § PBL – bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.	Bestämmelsen införs på kvartersmark med befintliga ledningsrätter för underjordiska VA-ledningar för att säkerställa allmän åtkomst.
m₁ - Bostadsbebyggelse ska utformas så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids. Där så inte är möjligt ska bostäder större än 35 kvm uppföras så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22-06 inte överskrids. Vid lägen där detta inte är möjligt får bostäder mindre än 35 kvm uppföras om de placeras så att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids.	2 kap. 6a § 2 PBL – bostadsbyggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.	Bestämmelsen införs för bostäder närmast Nynäsvägen lägenheter ska utformas med tyst sida eller uppföras mindre än 35 kvm för att uppnå riktvärden för buller i enlighet med framtagna utredning.
Utfartsförbud	2 kap. 6 § 2 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser 2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö	Utfartsförbudet syftar till att minimera antalet korsningspunkter och säkerställa framkomligheten på Nynäsvägen genom att tillkommande bebyggelse inte ges möjlighet till angöring eller infart/utfart direkt mot Nynäsvägen.
f₁ - Byggnaden ska uppföras med en förhöjd bottenvåning om minst 5.0 meter, mätt vid fasad mot Nynäsvägen. Byggnadens bottenvåning och översta våningar ska ges en högre arkitektonisk bearbetningsgrad än övriga våningsplan. Detta ska bland annat uttryckas genom en	2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.	Bestämmelsen införs på det norra och höghuset för att säkerställa en stadsmässig och kvalitativ gestaltning, som genom sitt uttryck särskiljer sig från de övriga höga husen inom planområdet och på så vis bidrar till identitetsskapande och variation. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för lämpliga och



<p>större andel uppglasade fasadpartier och mer detaljerad utformning. Byggnadens fasader ska huvudsakligen utföras i tegel. Balkonger ska utföras med genomsiktligt material eller genomsiktig konstruktion, exempelvis glas eller glesa räcken. Balkonger får kraga ut över prick- och korsmark och får uppföras med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå mot gata. Entré till centrumlokal ska placeras mot Nynäsvägen.</p>	<p>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.</p>	<p>attraktiva lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning.</p>
<p>f₂ - Inom varje 20-metersintervall ska byggnadskroppar förskjutas i fasadliv mot Nynäsvägen. Översta våning ska vara indragen med minst 2 meter mot Nynäsvägen, med undantag för trapphus och hiss. Byggnadernas fasader ska i huvudsak utföras i tegel och puts.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.</p>	<p>Bestämmelsen införs på bebyggelsen mot Nynäsvägen i det norra kvarteret för att bryta ner skalan och säkerställa en stadsmässig och kvalitativ gestaltning som uppfattas både i ögonhöjd och på längre håll.</p> <p>Bestämmelsen syftar också till marknivåerna mellan byggnader och Nynäsvägen/Parkvägen hamnar på en sådan nivå att stadsmässiga och tillgängliga entréer, platsbildningar och förgårdsmark kan ordnas.</p>
<p>f₃ - Byggnad ska utformas med hänsyn till befintlig karaktär längs Lekvägen. Byggnaden ska utformas med släta sadeltak och fasadmaterial ska utgöras av puts eller trä. Sockel ska utformas integrerat i fasad. Tekniska installationer ska integreras i takets utformning. Balkonger får inte anordnas mot Lekvägen och loftgångar ska vara inbyggda och placeras mot innergård.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.</p>	<p>Tillkommande bebyggelse mot Lekvägen utformas med sadeltak för att bryta ner skalan och knyta an till befintlig bebyggelses karakteristiska 1950-talsarkitektur.</p>
<p>f₄ - Ramp till parkeringshus ska utföras med tätt fasadmaterial så att ljusstörning mot angränsande</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p>	<p>Bestämmelsen införs för att ge mobilitetshuset en stadsmässig och kvalitativ gestaltning samtidigt som risk för att billyktors sken vid rampåkning inte bländar</p>



<p>bostadsbebyggelse och gata inte uppstår. Byggnadens nedersta plan ska gestaltas med en högre detaljeringsnivå och mot Nynäsvägen även nivå av uppglasning.</p>	<p>2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan</p>	<p>angränsande bostadsbebyggelse och gata.</p>
<p>f₅ - Byggnadens fasader ska huvudsakligen utföras i brunrött tegel. Karmar och andra byggnadsdetaljer ska utföras i kulör likt omgivande fasad. Bottenvåning ska gestaltas med en hög detaljeringsnivå. Balkonger ska utföras med genomsiktligt material eller genomsiktig konstruktion, exempelvis glas eller glesa räcken. Balkonger tillåts kraga ut över ringmark och angränsande centrumbyggnader och får uppföras med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå för torg.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.</p>	<p>Bestämmelsen införs för det mittersta höghuset för att möjliggöra för balkonger som bidrar till ett levande torg men frihöjden behöver säkerställas för driftfordons framkomlighet.</p>
<p>f₆ - Centrumbyggnadens fasader mot torg och stråk ska utföras i rödbrunt tegel och accentueras med grön klinker eller motsvarande högkvalitativt fasadmateriäl samt i huvudsak utföras med skyltfönster eller större glasparter. Huvudentréer till butikslokaler placeras mot torg och stråk. Skärmtak tillåts kraga ut över ringmark mot torg och stråk.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.</p> <p>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.</p>	<p>Bestämmelsen införs på befintlig centrumbyggnad vars fasader byggs om och kommer möta nytt entrétorg och butiksstråk. Syftet med bestämmelsen är att nya fasader knyter an till bärande karaktärsdrag för kulturmiljö samt att butikslokaler och entréer aktiverar torg och stråk.</p>
<p>f₇ Tak på bostadshus ska utformas som sadeltak. Balkonger tillåts kraga ut över ringmark och får uppföras med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå mot Runstensvägen.</p>	<p>2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.</p> <p>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.</p>	<p>Tillkommande bebyggelse mot Runstensvägen utformas med sadeltak för att bryta ner skalan och knyta an till befintlig bebyggelses karakteristiska 1950-talsarkitektur. Uppförande av balkonger mot Runstensvägen bidrar till ett levande gaturum men frihöjden behöver säkerställas för driftfordons framkomlighet. För att minska konfliktytan med trafik till lastfaret</p>



	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	och därmed skapa trygga och säkra skolvägar ska förskolans huvudentré ej placeras mot gata.
f₈ - Entréer, skärmtak eller andra byggnadsdelar i bottenvåning tillåts inte sticka ut över allmän platsmark.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö	Bestämmelsen införs i lägen där byggnader ligger dikt an mot allmänna gångstråk. Bestämmelsen säkerställer åtkomst för driftsfordon och därmed allmänhetens framkomlighet.
f₉ - Byggnaden ska uppföras med en förhöjd bottenvåning om minst 4.0 meter mot gata. De nedersta två våningarna ska gestaltas med ett sockelmotiv med sammandragna plan samt med en högre detaljeringsgrad och nivå av uppglasning jämfört med resterande del av byggnaden. Balkonger tillåts kraga ut över prickmark och över allmän platsmark mot Eskilsvägen med maximalt 0.6 meter. Balkonger får uppföras med en frihöjd om minst 7.0 meter ovan marknivå mot gata. Entré till centrumlokal ska placeras mot Nynäsvägen.	2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och i intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen införs på det södra höghuset för att säkerställa en stadsmässig och kvalitativ gestaltning, som genom sitt uttryck särskiljer sig från de övriga höga husen inom planområdet och på så vis bidrar till identitetsskapande och variation. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för lämpliga och attraktiva lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning.
f₁₀ - Byggnader ska utformas med variation avseende material, fönstersättning och kulör så att varje byggnadskropp upplevs som en egen byggnad. Bottenvåning ska gestaltas med en hög detaljeringsnivå.	2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen införs på bebyggelse mot Nynäsvägen i det södra kvarteret. Syftet är att bryta ner skalan på ny bebyggelse och anpassa volymerna till Nynäsvägen samt ge kvarteret en stadsmässig och kvalitativ gestaltning som samspelar med kringliggande bebyggelse.
b₁ , Lastgården ska byggas in och förses med planterbart takbjälklag. Enbart en (1) garageport får finnas.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 2 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till skydd	Bestämmelserna syftar till att skapa stadsmässiga och trafiksäkra lösningar i de lägen där leveranser och tung trafik kan innebära konfliktytor med oskyddade trafikanter. b₁ minimerar risk för



b₂ Lastinfarten ska byggas in och förses med planterbart takbjälklag.	mot trafikolyckor och andra olyckshändelser 2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö	backrörelser över Runstensstråket och b₂ bidrar till att den befintliga infarten blir en del av stadsrummet. Bestämmelserna innebär också att takbjälklagen ska dimensioneras så de kan hantera dagvatten samt utgöra bostadsgård för det mittersta punkthuset.
e₁ Lokal för centrumverksamhet om minst 70 kvm ska finnas i bottenvåning.	2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper 2 kap. 7 § PBL - hänsyn ska tas till behovet finns möjligheter att anordna en riklig samhällsservice och kommersiell service.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att lokaler lämpliga för kommersiella mindre verksamheter uppförs. Ytstorleken medger verksamheter såsom exempelvis butik eller kafé som både bidrar till aktivering av gaturummet och möjliggör för etableringar utanför centrumanläggningen.
a₁ Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom sanering av förorenad mark.	2 kap. 5 § PBL – bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet	Syftet är att säkerställa att markföroreningar vid det södra kvarteret avlägsnas innan byggskedet kan inledas och att marken blir lämplig för bostadsändamål i enlighet med framtagna miljöteknisk utredning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK		
Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
Höjd på byggnadsverk Yta för teknikutrymmen på tak får uppta maximalt 50 procent av takytan för respektive byggnad. Teknikutrymme ska i huvudsak placeras indragen från samtliga fasader.	2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. 2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Bestämmelsen syftar till att minimera teknikvolymers påverkan på taklandskapet och stadssiluetten sett från gatunivå samt bryta ner byggnadens skala.
Utformning Huvudentréer till bostadshus ska placeras mot GATA och/eller TORG och utformas så att de tydligt markeras i förhållande till övrig fasad. Om fasadelement används ska skarvarna utformas med omsorg och integreras som en del av fasadgestaltningen. Balkonger får inte glasas in.	2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.	Bestämmelsen säkerställer att samtliga byggnader ges en tydlig entré som vänder sig ut mot gata och torgyta. Syftet är att aktivera gaturummet och genom tydligt markerade entréer bidra till trygghet och orienterbarhet. Bestämmelsen syftar även till att ny bostadsbebyggelse ges en bearbetad och kvalitativ fasadgestaltning vars volymverkan anpassas till stadsbilden.

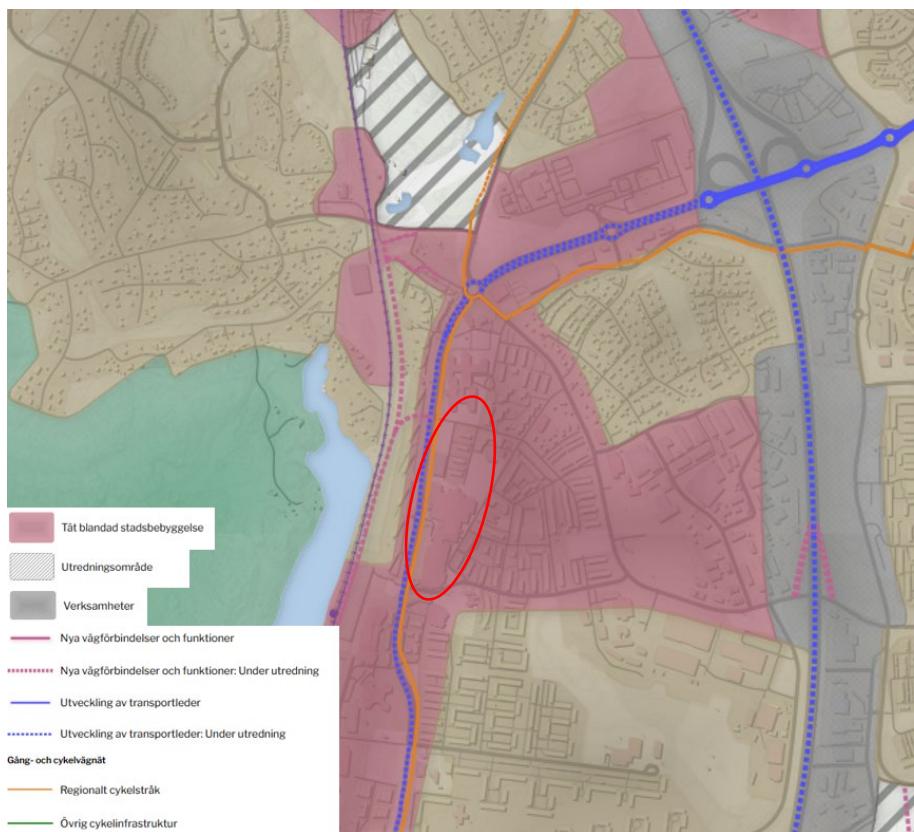


PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (antagen 2016) är planområdet lokaliserat inom förtätningszon för Handen och markanvändningen definieras som både tät och medeltät stadsbygd. Enligt översiktsplanen ska förtätning huvudsakligen fokuseras till outnyttjad mark och parkeringsytor för att skapa en mer sammanhållen stadsmiljö. Inom centrala Handen förespråkas funktionsblandning i högre grad än idag.



Figur 22 Utdrag ur förslag till ny översiktsplan "Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070" för Haninge kommun. Det ungefärliga planområdet är markerat med röd linje. (Haninge kommun, 2026)

I samband med planarbetet pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan, *Haninge 2050 – med utblick mot 2070*. I gällande översiktsplan planeras kommunens tillväxt främst i orterna längs pendeltågslinjen, och i granskningsförslaget till ny översiktsplan ligger fokus på att förstärka stadskärnan. Planområdet är i granskningsförslaget utpekad som "tät blandad stadsbebyggelse" vilket innebär stadsbebyggelse med hög koncentration av bostäder, samhällsservice, kommersiell service eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder där utvecklingen sker genom förtätning eller omvandling. Den sammanhållna, högre och tätare strukturen motiveras av områdenas centrala läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, vilket bidrar till en god



hushållning med mark inom kommunen. Inom dessa områden tillåts skala, typologi och täthet frångå befintlig karaktär.

Planförslaget bedöms genom att bidra till förtätning och funktionsblandning i ett centralt läge i Handen överensstämma med intentionerna både i gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan.

Fördjupning av översiktsplanen

Stadsutvecklingsplan för Haninge stad (antagen 2018) är en fördjupning av den kommunövergripande översiktsplanen och redovisar kommunens inriktning och ambitioner med den fortsatta utvecklingen av Haninge stad.

Stadens bebyggelse utvecklas och förtätas med fokus kring Handens station, Vega och Brandbergen men också längs med de viktigaste huvudgatorna för att skapa en mer sammanhängande och trygg stad. Målet är att bebyggelsen ska vara varierad med olika karaktärer och funktioner för att bidra till folkliv över hela dygnet och under alla årstider. Planområdet är lokaliserat inom den zon med högst täthet i kommunen, det som benämns som ”stadens kärna”. I stadsutvecklingsplanen beskrivs att centrumanläggningen behöver integreras bättre med omgivande stadsmiljöer genom fler verksamheter som vänder sig ut mot gatan, samt att lokaler i bottenvåning ska prioriteras för att främja funktionsblandning.

Planförslaget bedöms genom att bidra till stadsmässig förtätning och funktionsblandning i ett centralt läge i Handen överensstämma med intentionerna i stadsutvecklingsplanen.

Stadsutvecklingsplanen föreslås att upphävas i samband med att den nya översiktsplanen antas.

Planuppdrag

Arbetet med detaljplanen inleddes 2023-09-01 med att en planbeskedsansökan inkom från centrumanläggningens ägare, Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB. Ansökan avsåg planläggning av fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:405, 3:469, 3:375, 3:380, 3:470 samt 3:471. Syftet med ansökan var att utreda förutsättningarna för bostadsändamål, förskoleverksamhet och utvecklad centrumverksamhet.

Planuppdrag för Haninge centrum, Söderbymalm 3:380 m.fl. beslutades av kommunstyrelsen 2024-03-06 § 16 och avser upprättande av en ny detaljplan för fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:405, 3:469, 3:375, 3:380, 3:470 samt 3:471. Detaljplanen ska pröva möjligheterna för utvecklingen av en sammanhållen stadsbebyggelse med centrum, bostäder och förskola.

Planuppdraget reviderades 2025-02-17 § 5 och syftar till att pröva förutsättningar för bostads- och centrumutveckling samt parkering och förskola inom enbart fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:375 (1) och delar av 3:380. Det så kallade Runstensområdet har lyfts ur planområdet.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare och det aktuella planområdet innefattar ett flertal gällande detaljplaner. De delar av gällande detaljplaner som ingår i det aktuella planområdet kommer att ersättas av den nya detaljplanens reglering.



Namn på detaljplan	Beteckning	Beslutsdatum /laga kraft	Befintlig reglering
Handen del II, Centrala Handen del VII	S41	1969-06-05	Norra delen av befintligt centrum med parkeringsytor är planlagda som CENTRUM och GARAGEÄNDAMÅL
Centrala Handen del III	S11	1965-08-13	Parkvägen är planlagd som GATA och en del som PARK
Handen 31	S130	1987-11-26	CENTRUMBEBYGGELSE och GATA
Söderby Huvudgård 1:3 m.fl.	B44	1950-06-29	Området mellan Lekvägen och Källvägen är planlagt som BOSTAD och PARK ut mot Parkvägen.
Handen del II	S8	1964-07-09	Lekvägen och entré till centrum regleras som GATA respektive PARK. Nynäsvägen är planlagt som GATA och PARK.
Handen 28	S122	1985-04-23	Del av Nynäsvägen och Eskilsvägen samt befintligt parkeringsgarage i söder är planlagt som LOKALGATA och PARK samt GARAGEÄNDAMÅL
Söderby och Söderby Huvudgård	B86	1955-06-15	Runstensvägen angränsar till BOSTAD

Kommunala mål

Kommunfullmäktige har antagit mål och budget för 2026–2028 som anger kommunens högst prioriterade utvecklingsområden.²

Planförslaget bidrar till målen genom att utveckla centrum med fler bostäder och verksamheter i kollektivtrafikhögt läge och skapa attraktiva och trygga stadsmiljöer. Förtätningen ger också bättre underlag för handel och service samt främjar resurseffektiv markanvändning och hållbara transporter. Sammantaget bidrar planförslaget till en attraktiv, trygg och långsiktigt hållbar utveckling av stadskärnan.

Klimat- och miljöprogram

Klimat- och miljöprogrammet anger kommunens strategier för hållbar stadsutveckling, minskad klimatpåverkan och effektiv resursanvändning.³

Planförslaget bidrar genom att möjliggöra förtätning på redan ianspråktagen mark i centralt och kollektivtrafikhögt läge, vilket stärker förutsättningarna för minskat transportbehov och effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin anger att dagvatten i första hand ska hanteras lokalt och att bebyggelse ska utformas för att minska översvämningsrisk och miljöpåverkan.⁴

² Mål och budget 2026–2028, antagen av kommunfullmäktige

³ Klimat- och miljöprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2024-12-18

⁴ Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12



Planförslaget bidrar genom att säkerställa lokala lösningar för fördröjning, infiltration och rening av dagvatten i enlighet med strategins principer.

Trafikstrategi

Trafikstrategin anger att resor i kommunen ska vara hållbara, trafiksäkra och tillgängliga, med ökad andel gång-, cykel- och kollektivtrafik.⁵

Planförslaget bidrar genom att stärka förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik i stadskärnan samt skapa en mer sammanhängande och trafiksäker stadsmiljö.

Parkeringsstrategi

Parkeringsstrategin ska säkerställa effektiv markanvändning och främja hållbart resande vid nybyggnation.⁶ Till parkeringsstrategin hör en tillämpningsbilaga som ger vägledning för hur parkeringsbehovet beräknas vid ny- och ombyggnation. Tillämpningsbilagan utgör stöd i både plan- och bygglovsprocess. Under planprocessen identifieras parkeringsbehovet och det slutgiltiga parkeringstalet fastställs i samband med bygglovsprövningen.⁷

Planförslaget bidrar genom att möjliggöra samnyttjande, mobilitetslösningar och effektivare parkeringsanläggningar i centralt läge.

Näringslivsprogram

Näringslivsprogrammet anger kommunens viljeriktning att stärka Haninge som attraktiv plats för företag och utveckla den regionala stadskärnan.⁸

Planförslaget bidrar genom att skapa förutsättningar för fler bostäder, verksamheter och en mer levande stadsmiljö i centrum, vilket stärker stadskärnans attraktionskraft och underlaget för näringslivet.

REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050

Haninge centrum är utpekat som regional stadskärna i den *Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, (RUF5 2050)*, antagen 2018. Planen anger att en flerkärnig region, med åtta regionala stadskärnor, har stor betydelse för att möta den framtida befolkningstillväxten på ett hållbart sätt.

Planområdet är lokaliserat inom ett så kallat primärt stadsutvecklingsläge, vilket innebär ett kollektivtrafikhögt läge som förtätas eller kompletteras med tät till medeltät och sammanhängande bebyggelse.

⁵ Trafikstrategi, antagen av kommunstyrelsen 2018-05-28

⁶ Parkeringsstrategi, beslutad av kommunstyrelsen 2018-12-21

⁷ Tillämpning av flexibla parkeringstal, beslutad av stadsbyggnadsnämnden 2023-12-13

⁸ Näringslivsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2025-06-16



Ny regional utvecklingsplan för Stockholm ”RUFS 2060” är under framtagande och planområdet är även fortsatt utpekat som regional stadskärna. De regionala stadskärnorna ska stärkas genom funktionsblandning, urbana kvaliteter och ett ökat bostadsutbud som skapar underlag för service, kultur och ett aktivt stadsliv samt möjliggör attraktiv kollektivtrafik. Ett effektivt markutnyttjande, tydlig identitet och användning av kulturhistoriska värden lyfts fram som viktiga verktyg i utvecklingen. Tillgänglighet och mobilitet ska i första hand främjas genom gång-, cykel- och kollektivtrafik, där parkering regleras så att hållbara resesätt prioriteras.

Planförslaget stödjer den regionala utvecklingen genom att möjliggöra för attraktiva bostäder i kollektivtrafik- och centrumnära läge i Haninges absoluta stadskärna. Genom att förtäta och vidareutveckla befintlig bebyggelse, skapa ett sammanlänkat gatunät och en galleria som är mer integrerad i stadsstrukturen så skapas förutsättningar för en centrumutveckling som är i linje med den regionala utvecklingsplanens intentioner.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget är förenlig med dessa bestämmelser genom att koncentrera bostäder, handel och service till redan bebyggd mark, främja hållbara transportlösningar samt minska miljöpåverkan, vilket säkerställer en långsiktig hållbar markanvändning enligt 3–5 kap. miljöbalken

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

Luft

Översiktliga luftföroreningskartor från Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar på låga eller mycket låga värden inom planområdet, för både partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO₂). Miljö kvalitetsnormerna för luft nås i nuläget med god marginal. Precis utanför planområdet, vid busstationerna på Eskilsvägen, samt vid mindre delar på Nynäsvägen, är halterna något högre.

Planförslaget innebär ökade trafikmängder på mindre gator men förslagens påverkan på delar där något högre partikelhalter uppmätts bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet eller möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för luft. Planförslagens påverkan på Nynäsvägens trafik är marginell. Planförslaget möjliggör för utökad kollektivtrafik kring Eskilsvägen men förslås samtidigt förbjuda biltrafik förbi hållplatsläget där högre partikelhalter uppmätts.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna utgör ett kvalitetskrav och är ett av de verktyg som arbetet med att förvalta och förbättra Sveriges vatten baseras på. Recipientens möjlighet att uppfylla beslutade miljö kvalitetsnormer får inte försämrats till följd av genomförandet av en detaljplan.



Ytlig avrinning sker till recipienterna Drevviken och Övre Rudasjön. Den tekniska avrinningen sker huvudsakligen via dagvattenledningsnätet mot Dammräsk och sedan mot Drevviken, medan en mindre del av utredningsområdet i nordost avleds via dagvattenledningsnätet mot dagvattendammen Slätmossen och sedan mot recipienten Husbyån.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE656793-163709 (WA27714985)	Drevviken (se Figur 3)	Otillfredsställande	God 2033	Ej god ¹	God ²
SE656324-163315 (WA29764130)	Övre Rudasjön	God	God	Ej god ³	God ⁴
SE655850-163256 (WA11575051)	Husbyån (se Figur 4)	Måttlig	God 2033	Ej god ⁵	God ⁶

¹ Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrids: PFOS, antracenen, TBT, Hg och PBDE.

² Undantag senare målår: PFOS (2027), Undantag mindre stränga krav: PBDE, Hg, Hg-föreningar, Undantag tidsfrister: Antracenen, TBT (2027).

³ Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrids: Hg och PBDE.

⁴ Undantag mindre stränga krav: PBDE, Hg, Hg-föreningar.

⁵ Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrids: PFOS, Hg och PBDE.

⁶ Undantag senare målår: PFOS (2027), Undantag mindre stränga krav: PBDE, Hg, Hg-föreningar.

Figur 23 Översikt över statusklassning och miljökvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status i ytvattenförekomsterna (VISS, 2024).

Planområdet är beläget ovanpå Handens grundvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer. Uttagsmöjligheterna för grundvattenmagasinet är utmärkta eller mycket goda. Förekomsten har god kemisk och kvantitativ status.

Grundinformation		Kemisk status		Kvantitativ status	
EU-ID	Vattenförekomst	Kemisk status	Kvalitetskrav	Kvantitativ status	Kvalitetskrav
SE656307-163320 (WA88787860)	Handen	God	God kemisk grundvattenstatus	God	God kvantitativ status

Figur 24 Översikt över statusklassning och miljökvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status i grundvattenförekomst Handen (VISS, 2024)

Förändringarna ur ett flödes- och föroreningsperspektiv relativt små i planerad situation jämfört med befintlig, även utan föreslagen dagvattenhantering. Med förslagen dagvattenhantering väntas såväl flöden som föroreningar ut från planområdet att minska. Därmed medför detaljplanen inte någon negativ påverkan på ytvattenrecipienterna och det föreligger inte någon risk för negativ påverkan avseende miljökvalitetsnormer.

I dagsläget är större delen av planområdet hårdgjort och det finns inga kända anläggningar för infiltration av dagvatten i marken. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen, med föreslagna lösningar för dagvattenhantering, skulle inte medföra någon egentlig förändring avseende grundvattenförekomstens vattenbalans och kvantitativa status. Om föreslagna åtgärder



för dagvattenhantering i stället konstrueras med öppen botten, som möjliggör infiltration i marken, kan en förbättring uppnås.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller regleras i förordningen (2004:675) om omgivningsbuller och gäller för större infrastrukturenheter, såsom större vägar, järnvägar och flygplatser. Normerna syftar till att säkerställa att bullernivåerna i omgivningen successivt minskar och inte förvärras.

Planområdet är beläget i centrala Handen och omges av gator med omfattande trafik, däribland Nynäsvägen och Eskilsvägen. Därutöver ligger en bussterminal i närheten. Planen innebär ingen ny större infrastruktur och bedöms därför inte ge upphov till ökade bullernivåer som riskerar att försämra möjligheterna att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer. Den föreslagna bebyggelsestrukturen utgör till viss del bullerskärm för bakomliggande stadsmiljö och nya bostäder utformas så att goda boendemiljöer kan tillskapas. Befintliga logistikanläggningar i anslutning till gallerian byggs in och buller kopplat till verksamheter minskar därmed.

Planens genomförande bedöms således inte medföra att MKN för buller överskrids eller att möjligheterna att uppnå normerna försämras.

RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivnings- och trafikbuller

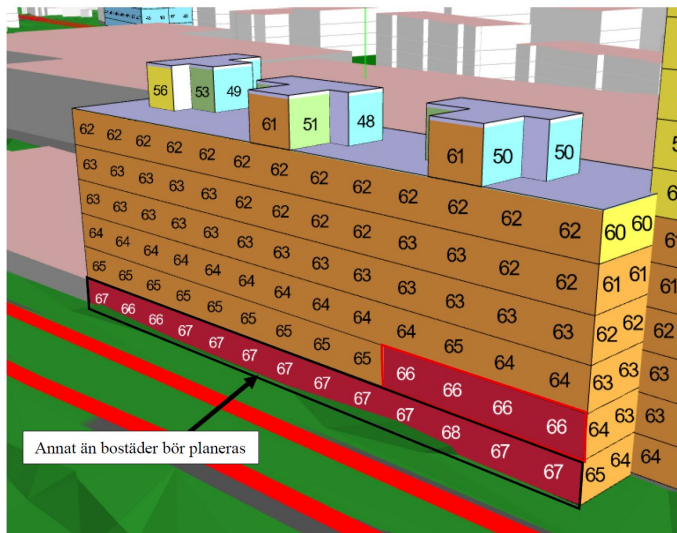
I dagsläget finns bullerproblematik från vägtrafiken utmed Nynäsvägen och Eskilsvägen. De mindre gatorna inom planområdet har lägre bullernivåer.

Ljudmiljön för befintlig bebyggelse kring planområdet förändras med planerad exploatering, och trots ökad vägtrafik beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid befintliga bostadshus mellan Lekvägen och Källvägen att minska vid stora delar av fasaderna. Detta beror på den avskärmande effekt som planerad bebyggelse mot Nynäsvägen ger upphov till. För skivhusen på motsatt sida Nynäsvägen ökar den dygnsekvivalenta ljudnivån något jämfört med nuläget. Detta beror främst på den ökade vägtrafiken på Nynäsvägen, men också på de reflexer som uppstår i samband med uppförandet av nya byggnader inom det norra kvarteret.⁹

För att klara riktvärden för ny bostadsbebyggelse¹⁰ utmed bullerutsatta gator så ska lamellhusen inom både det norra och södra kvarteret utformas med större genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida mot gård eller med små enkelsidiga lägenheter. Med denna planeringsprincip klaras riktvärden för samtliga lägenheter i lamellhusen mot Nynäsvägen i det norra bostadskvarteret.

⁹ Trafikbullerutredning, Structor, 2026-01-29 rev 2026-03-03

¹⁰ Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359.



Figur 25 Lägenheter i det södra bostadskvarteret som på plan 2 måste planeras genomgående med tillgång till tyst sida mot gård (röd markering) samt bottenvåning där enbart bostadskomplement kan ordnas (svart markering), Structor 2026.

För delar av lamellhusen mot Nynäsvägen i det södra bostadskvarteret beräknas ljudnivåer över 65 dBA dygnsekvivalent. Detta innebär att vissa lägenheter på plan 2 måste planeras som genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida mot gård (se Figur 22). För bottenvåningen går det inte att ordna genomgående lägenheter på grund av det bakomliggande garageplanet. Här kan i stället bostadskomplement såsom gemensamhetslokaler eller miljörum ordnas.

För punkthusen i norr och söder planeras mindre lägenheter mot bullerutsatt sida och större lägenheter mot gård. Detta gör att riktvärden kan klaras.

De mittersta byggnaderna inom planområdet klarar riktvärden utan åtgärder. Riktvärden för bostadsgårdar klaras i samtliga lägen, och om uteplats ska ordnas på takterrassen i anslutning till det mittersta höghuset så behöver en 1,2 meter hög bullerskärm uppföras.

Planförslaget bedöms säkerställa markens lämplighet för bostäder genom föreslagen bebyggelseutformning och möjlighet att uppnå gällande bullerriktvärden.

Risk för översvämning

Planområdet är nästintill helt hårdgjort och dagvatten hanteras och avleds i huvudsak i underjordiska ledningar. Vid större skyfall överskrids ledningsnätets kapacitet och vatten avrinner ytligt mot lågpunkter i terrängen.



Den föreslagna bebyggelsen medför inte några nya instängda områden eller att betydande lågpunkter byggs bort. Befintliga rinnvägar ut från planområdet bibehålls.

Vid kraftiga regn kan vatten även fortsatt bli stående längs med Runstensvägen utmed centrumbyggnadens östra fasad. Vid ombyggnad av Runstensplatsen bör fördröjningsåtgärder införas och markens lutning justeras så att vatten inte riskerar att rinna in i centrumbyggnaden.

Vid den mellersta delen av Runstensvägen finns en vattenansamling med större djup, vilken även har identifierats som en potentiell risk i Haninge kommuns skyfallsanalys, eftersom den kan påverka entrén till polisen och därmed tillgängligheten till så kallad samhällsviktig verksamhet. Vid ombyggnation av gata bör åtgärder övervägas, även om föreslagen bebyggelse inte förvärrar situationen.

Eftersom inga betydande lågpunkter byggs bort och den hårdgjorda ytan endast påverkas marginellt, medför den föreslagna detaljplanen ingen betydande påverkan inom planområdet eller på identifierade lågpunkter nedströms planområdet.

För kvartersmark föreslås skyfallet hanteras genom att vatten leds från bostadsgårdar och torg till Nynäsvägen (se figur 38).

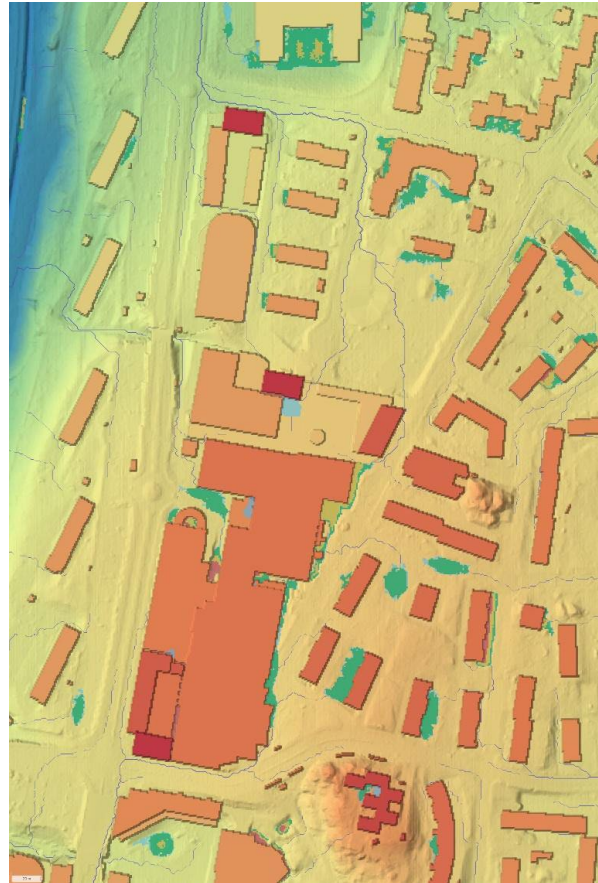
Risk för olyckor

Det finns inga betydande påverkanskällor avseende risk för olyckor i planområdets närhet.

Risk för ras, skred och erosion

Inom planområdet bedöms inga risker för ras, skred eller erosion föreligga. En geoteknisk utredning har tagits fram som undersökt stabilitetsförhållandena inom området.

Stabilitetsberäkningar har utförts utefter sluttningen väster om Nynäsvägen för att undersöka risk för skred. Beräkningarna visar på ett resultat där erforderlig säkerhet bedöms uppnås för samtliga sektioner.¹¹



Figur 26 Skyfallsanalys för planerad situation med riskområden för stående vatten markerade med siffror (Scalgo Live, Haninge kommun 2026)

¹¹ PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17



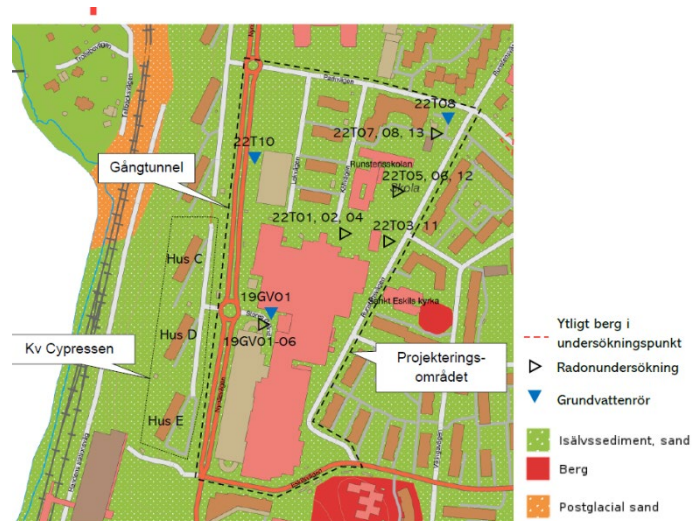
Radon

Markradonmätningar visar att området i huvudsak innehåller normalradonmark förutom i en punkt där högradonmark förekommer. Utifrån detta rekommenderas att grundläggning utförs radonsäkert för samtliga tillkommande byggnader.¹⁴

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

Planområdet ligger i huvudsak inom den rullstensås som går genom Haninge. Inom grusåsen finns ofta så kallade lerlinser och det finns konstaterad förekomst av lerlinser inom kvarteret Cypressen (fastigheterna Söderbymalm 3:376, 3:377 och 3:400) som angränsar till planområdet i väster. Utförd geoteknisk undersökning påvisar lera utefter befintlig gång- och cykelväg ut med Nynäsvägen. Jordlagerföljden utgörs av isälvsediment av grus, sand och silt. Jorddjupet inom området varierar i huvudsak mellan 2 – 40 meter och jordens relativa fasthet varierar med djupet. Terrängen sluttar från söder till norr och från öst till väst. Marknivån varierar mellan ca +52 och +66 m.¹⁵



Figur 28 Utdrag från SGU:s jordartskarta med utredningsområdet inringat med streckad linje samt provtagningspunkter för grundvatten och radon. (WSP, 2025)

Stabilitet

En geoteknisk utredning har tagits fram som undersökt stabilitetsförhållande och analyserat föreslagen exploatering. Planerad markanvändning bedöms vara lämplig under förutsättning att planerad ny bebyggelse grundläggs på fast lagrad friktionsjord med sulor/plattor eller pålar samt utförs radonsäkra. Val av lämplig grundläggningsmetod fastställs i kommande detaljprojektering. För befintlig bebyggelse som ska byggas på nuvarande grundläggning behöver konstruktör och geotekniker bedöma om förstärkningsåtgärder krävs. Denna utredning utförs i detaljprojektering.

Sammanfattningsvis kan planerade förändringar av befintliga gator utföras utan geoteknisk förstärkning och planerade ledningar bedöms kunna grundläggas på naturligt lagrad friktionsjord.¹⁶

¹⁴ PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17

¹⁵ PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17

¹⁶ PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17



HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Grundvattenrör har installerats inom ramen för både äldre undersökningar och i samband med framtagna geoteknisk utredning, men samtliga grundvattenrör har vid provtagningstillfällen varit torra. Kompletterade provtagningar har därför genomförts. Tre provtagningspunkter har mätts; vid utfarten från lastfaret, nära gångtunneln under Nynäsvägen och vid Källvägen nära Runstensområdet. I punkten nära gångtunneln vid Nynäsvägen har grundvatten konstaterats ligga under +41,4 meter och i punkten invid Källvägen så ligger grundvattnet lägre än +58,9 meter.¹⁷

I det fall där underjordiskt garage planeras så kan det innebära att grundvattennivån ligger nära planerad lägsta golvnivå. Grundvattennivån varierar dock över planområdet och om det är aktuellt med bortledning av grundvatten och så innebär det en tillståndspliktig åtgärd enligt Miljöbalken kap. 11.

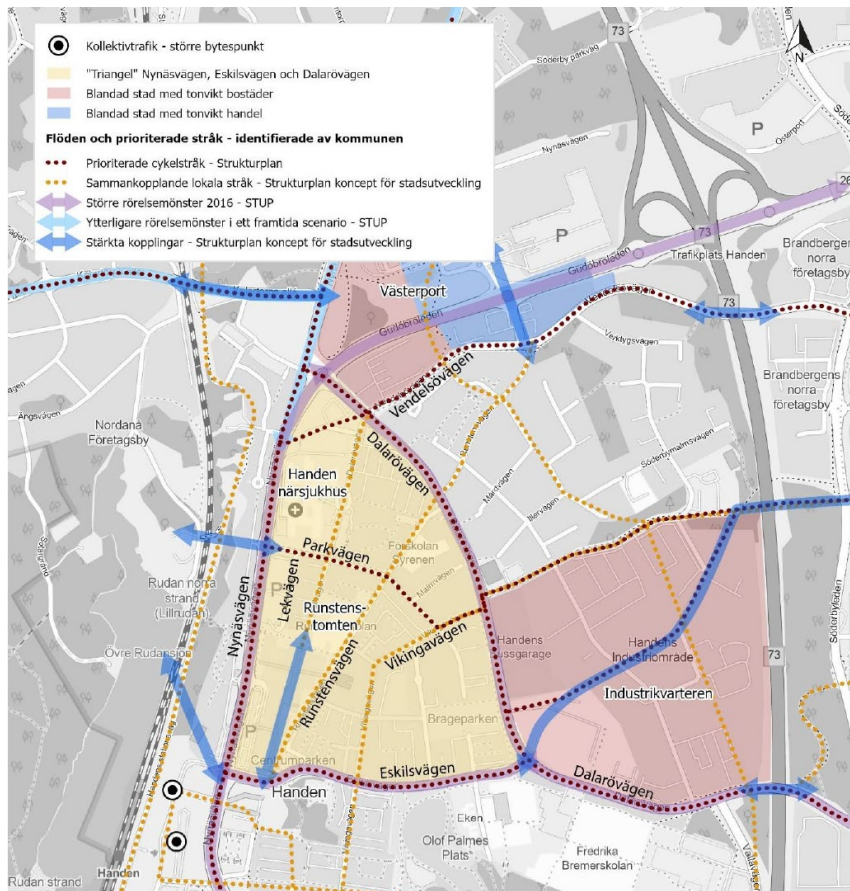
TRAFIK

Gång- och cykelnät

I dagsläget är det möjligt att nå flera målpunkter och service till fots inom planområdet och dess närområde och hela stadskärnan finns inom en kilometer. Kring planområdet utgör dock större bilvägar, järnväg och parkeringsytor barriärer för fotgängares framkomlighet. Nynäsvägen med angränsande parkeringsytor utgör exempel på sådana barriärer. Stadskärnan är delvis kuperad med stora höjdskillnader vilket försämrar tillgängligheten. En särskilt brant plats är länken mellan Haninge Centrums norra entré och gångtunneln under Nynäsvägen.¹⁸

¹⁷ Grundvattenmätningar, WSP, 2025-10-14

¹⁸ PM Trafik, WSP, 2025



Figur 29 Kartbild som visar en sammanställning av planerad stadsutveckling samt rörelsemönster och stråk som pekats ut i kommunala styrdokument (WSP, 2026)

Gångtrafiken är inom planområdet separerad från biltrafik med gångbanor eller gemensamma gång- och cykelbanor. I takt med att området utvecklas till kommer fler personer röra sig till fots. Längs Lekvägen och Källvägen finns i dagsläget gångbanor enbart på ena sidan av gatan. Både kommunens stadsutvecklingsplan och trafikstrategi tydliggör att gång ska vara det prioriterade trafikantslaget.

De huvudsakliga cykellänkarna finns i nuläget längs med Nynäsvägen och Dalarövägen. Nynäsvägen är regionalt cykelstråk, medan Dalarövägen betraktas som huvudstråk. Infrastrukturen längs båda vägarna är utformade som gemensamma gång- och cykelbanor, vilket innebär att gående och cyklande inte är separerade från varandra. Eskilsvägen har identifierats som ett prioriterat cykelstråk, men saknar idag separat cykelinfrastruktur. Parkvägen, som är ett prioriterat cykelstråk saknar idag också separerad cykelinfrastruktur på större del av sträckan.¹⁹

Gator och trafik

Nynäsvägen och Eskilsvägen utgör huvudgator och har en uppsamlande funktion för området. De är viktiga ur ett kollektivtrafikperspektiv och har en del genomfartstrafik. Övriga vägar inom

¹⁹ PM Trafik, WSP, 2026-01-31

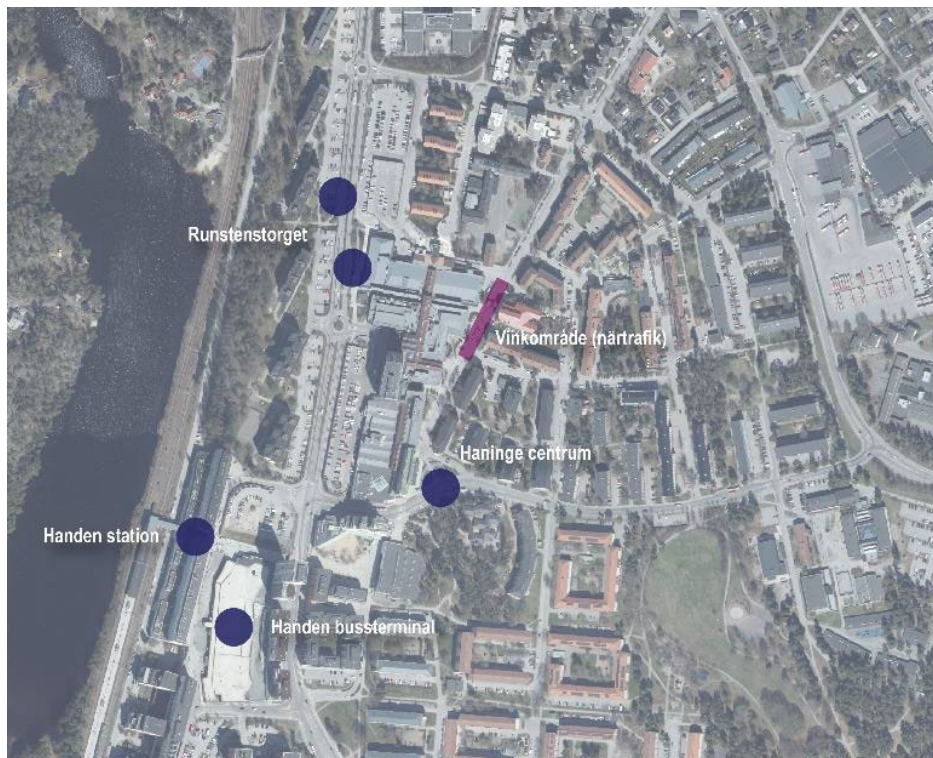


planområdet har en mer lokal karaktär eller utgör uppsamlande länkar inom stadskärnan. Kommunen är väghållare för vägarna inom planområdet. Trafikflödena är som störst längs Nynäsvägen och näst störst längs Eskilsvägen. Nästan 25 procent av trafiken på Eskilsvägen utgörs av tung trafik på grund av den busstrafik som trafikerar vägen.²⁰

Längs norra Runstensvägen är det ett något högre flöde i sydlig riktning och längs Parkvägen är det ett något högre flöde i östlig riktning. Detta beror sannolikt på infarten till centrumanläggningens lastfar och dess utfart direkt på Nynäsvägen.²¹

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Handen station, där både buss- och pendeltågstrafik till hela regionen finns. Gallerian Haninge Centrums entré mot Poseidons torg ligger cirka 300 meter från stationen vilket gör gallerian lättillgänglig till fots.



Figur 30 Karta som visar kollektivtrafikens hållplatser i närområdet (WSP, 2026)

Längs Nynäsvägen och Eskilsvägen finns ett varierat utbud av busstrafik. Eskilsvägen utgör en viktig kollektivtrafikförbindelse, både inom kommunen och i regionen. Linjerna trafikerar hållplatsen Haninge Centrum som ligger nära den sydöstra entrén till gallerian och under förmiddagens maxtimme stannar drygt 60 bussar vid hållplatsen.

²⁰ PM Trafik, WSP, 2026-01-31

²¹ PM Trafik, WSP, 2026-01-31



Eskilsvägen kommer även i framtiden att vara ett av huvudstråken för kollektivtrafik och det finns planer på att införa en expressbusslinje (linje I) vilket medför att den totala busstrafiken förväntas öka. I framtiden planeras även Nynäsvägen att få en ökad betydelse genom införandet av en expressbusslinje (linje J), en tvärgående expressbuss som planeras förbinda Tyresö, Handen och Flemingsberg. Med detaljplanen möjliggörs en ombyggnad av hållplatsen Haninge Centrum för att öka kapaciteten och möta behovet av framtida busstrafik vid Eskilsvägen (se avsnitt om Eskilsvägen och busstorget, sida 19).

På Runstensvägen finns kompletterande busstrafik i form av närtrafik som går mellan Brandbergen och Handens sjukhus. Linjen är en vinklinje men har en hållplatsskylt i korsningen Runstensvägen-Midgårdsvägen samt en hållplats strax söder om korsningen Runstensvägen-Parkvägen.

Parkering

Gallerian Haninge Centrum nyttjar dagsläget två stora parkeringsytor inom planområdet. Parkeringsytan i nordväst är delvis bebyggd med däck och nås från Lekvägen. Den södra parkeringsytan ligger i två plan ut mot Nynäsvägen. Parkeringarna rymmer tillsammans 771 parkeringsplatser och används av besökare och personal till gallerian samt av den bostadsrättsförening som ligger i det gamla kommunhuset. Under gallerian finns ett lastfar och parkeringsgarage som nås från Runstensvägen med utfart till Nynäsvägen. Parkeringsgaraget nyttjas även av polisen som dessutom har platser på Runstensvägen i höjd med polisens besöksentré.

Det finns enligt uppgift även förhyrda platser och platser som nyttjas av personal med särskilt tillstånd. Därutöver har även Brf Argos boendeparkeringar inom centumparkeringarna. Förhyrda parkeringsplatser omfördelas för att optimera samnyttjandet.

Boende, besökare och mindre verksamheter i bottenvåningarna inom planområdet angör sina parkeringar från Lekvägen, Källvägen och Runstensvägen. Det finns även några bilparkeringar på allmän platsmark i området.

Delar av den norra parkeringsytan förslås med detaljplanen att ersättas med bostadsbebyggelse och nya underjordiska garage. Resterade del av befintligt parkeringsdäck i norr vidareutvecklas till ett mobilitetshus för att omhänderta det parkeringsbehov som genereras av tillkommande bostadsbebyggelse och som ej går att ordna inom respektive kvarter på grund av det underjordiska lastfaret.

Parkeringstal för bostäder och verksamheter har beräknats utifrån kommunens parkeringsstrategi. Exploatören har tagit fram en parkerings- och mobilitetsutredning med nedanstående beräkningar.²²

²² Parkering och mobilitet Haninge C, Structor, 2026-03-04



Parkeringsstal för bil

Nya bostäder

Parkeringsstal för nya bostäder inom planområdet utgår från kommunens parkeringsstrategi. Det generella parkeringstalet är 0,5 bilplatser per lägenhet samt 0,1 platser per lägenhet för besök. Enligt strategin görs en justering av parkeringstalet utifrån lägenhetsstorlek, och om exploatören kan redovisa lämpliga mobilitetsåtgärder kan en reduktion om som mest 20 procent medges.

Då planområdet är beläget i direkt anslutning till serviceutbud och kollektivtrafik bedöms redovisade mobilitetsåtgärder kunna reducera antalet boendeparkeringar med 20 procent. Framför allt är det bilpool som förespråkas men effekten av mobilitetsåtgärder blir som störst om flera åtgärder genomförs. Vanligtvis beräknas 1 poolbil per 50 lägenheter, vilket med 436 lägenheter innebär att 9 bilpoolsplatser behöver ordnas inom planområdet. Parkeringsstalet kan reduceras under förutsättning att exploatören etablerar en bilpool för boende. Bilpoolen ska vara driftklar innan byggnaderna tas i bruk och tillgänglig för samtliga boende. I samband med bygglov ska exploatören uppvisa avtal eller liknande som säkerställer åtgärden.

Boendeparkering				Besöksparkering		
Lägenhetsfördelning	P-tal	Antal med 20 % mobilitetsrabatt		P-tal	Antal	Antal med 50 % samnyttjanderabatt
Liten (<35 kvm)	214	0,35	60	0,1	44	22
Mellan (35-65 kvm)	91	0,5	36			
Stor (>65 kvm)	131	0,6	63			
Totalt	436		159			

Figur 31 Beräkning av parkeringsbehov för boende och boendebesökare med p-tal utifrån lägenhetsfördelning och med mobilitetsrabatt samt rabatt för samnyttjande (enbart för besöksparkering) (Structor bearbetad av Haninge kommun, 2026)

Beräkningarna har utgått från att det planeras 436 lägenheter, vilket med föreslagen lägenhetsfördelning och mobilitetsrabatt resulterar i ett parkeringsbehov på 159 bilplatser för boende. Parkeringsbehov för boendebesök är 44 bilplatser, och boendebesöksparkeringarna bedöms kunna samnyttjas med parkering för handel, kontor och förskola. Flera bilister kan nyttja samma parkeringsplatser då behovet ser olika ut vid olika tidpunkter. Parkeringsbehovet för boendebesök kan enligt kommunens parkeringsstrategi därför minska till 22 bilplatser. Dimensionerande för samnyttjande av parkeringar är butikernas behov under lördagar kl. 10-13.²³

Antalet parkeringsplatser ändras om antalet bostäder eller fördelningen mellan lägenhetsstorlekarna ändras eller om mobilitetsåtgärder inte införs.

Förskola

Parkeringsstal för förskoleverksamhet är enligt parkeringsstrategin 6 platser per 1 000 kvm BTA inom zon A. Dessa platser innefattar både personal- och besöksparkering

²³ Parkeringsstrategi samt bilaga Tillämpning av flexibla parkeringstal, Haninge kommun, 2023-12-13



(hämta/lämnarparkering). Planerad förskoleverksamhet omfattar 800 kvm BTA vilket genererar ett behov om 5 platser för personal och besökare.

Centrumverksamhet

Parkeringsstalet för centumparkering uppgår till 708 bilplatser (546 platser för handel, 162 platser för kontor). Om platserna för handel och kontor samnyttjas kan parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsstrategi reduceras till 562 platser. Samnyttjande mellan centrumverksamhet och boende bedöms inte som lämpligt i aktuellt läge eftersom målgrupperna har olika behov och krav på parkering. Däremot bedöms det som lämpligt att samnyttja parkering för boendebesökare, kontor, handel och förskola. Dimensionering av samnyttjande baseras på nyttjandegraden för butiker på lördagar mellan kl. 10-13.²⁴

Markanvändning	BTA	P-tal Bil per 1000 kvm BTA	Totalt utan samnyttjande	Totalt med samnyttjande	Totalt med -20%
Kontor	14 723	11	162	16	13
Sällanköpsbutiker	23 892	18	430	430	344
Dagligvarubutiker	4 831	24	116	116	93
Totalt	43 446		708	562	450

Figur 32 Sammanställning av parkeringstal för bil för centumparkering med rabatt för samnyttjande och av kommunen godkänd rabatt på 20 procent (Structor, 2026)

Enligt parkeringsstrategin kan en särskild bedömning kring parkeringsbehov för verksamheter göras. Exploatören har redovisat beläggningsstatistik för befintlig centumparkering och det finns i dagsläget en överdimensionering med en genomsnittlig beläggningsgrad på drygt 40 procent: Det bör dock noteras att det i dagsläget finns en viss vakans i lokalerna.²⁵ Utöver ovanstående beräkningssteg har kommunen därför bedömt att ytterligare rabatt på 20 procent kan ges med hänvisning till vikten av effektivt markutnyttjande och den statistik som exploatören redovisat. Med samnyttjande och 20 procent rabatt ska totalt 450 parkeringsplatser för bil anordnas för centrumverksamheten.

Lokalisering av parkeringsytor för bil

Parkeringsplatserna inom planområdet föreslås av exploatören placeras enligt följande principer:

- All samnyttjad parkering ryms inom mobilitetshuset och den södra centumparkeringen, och här fördelas även all handelsparkering.
- De boendeparkeringar som inte inryms under respektive bostadskvarter föreslås inrymmas i de övre våningsplanen i mobilitetshuset. Boendeparkering samnyttjas ej med övriga parkeringar utan avgränsas med stängda våningsplan.
- Mittenkvarteret inrymmer inga boendeparkeringar utan detta behov löses i mobilitetshuset.

²⁴ Parkeringsstrategi samt bilaga Tillämpning av flexibla parkeringstal, Haninge kommun, 2023-12-13

²⁵ Parkering och mobilitet Haninge C, Structor (2026-03-04)



- Förskolans parkeringsbehov löses genom samnyttjande med övriga parkeringsplatser. Hämta/lämna-parkering löses via angöringsficka utmed Runstensvägen.
- Behovet för södra bostadskvarteret löses genom egen parkering i garage under mark.
- Förhyrda parkeringsplatser omfördelas för att optimera samnyttjandet.

Kvarter	Förhyrda	Bostäder	Bilpool	Samnyttjas i mobiltetshus och södra centumparkeringen		
				Boendebesök	Centrum	Förskola
Norra bostadskvarteret		48				
Mobiltetshuset	63	56	6	14	198	<1
Mittenkvarteret	20					
Södra centumparkeringen	20			8	172	
Södra bostadskvarteret		55				

Figur 33 Sammanställning av parkeringskapacitet och fördelning av parkeringsplatser för respektive kvarter (Structor bearbetad av Haninge kommun, 2026)

Cykelparkering

För cykelparkering för boende gäller ett generellt p-tal om 2 cykelplatser per lägenhet, vilket genererar 872 cykelplatser för boende. Utöver detta påverkas p-talet även av lägenhetsfördelning. Med föreslagen lägenhetsfördelning kan antalet cykelparkeringar för boende reduceras till 806 platser. Med hänsyn till platsens centrala läge bör platserna primärt förläggas inomhus i cykelrum och en mindre del i anslutning till bostadsentréer. Som del av mobilitetsåtgärder så ska även cykelpoolplatser anordnas.

Utifrån planerad lokalyta beräknas behovet av antalet cykelparkeringar för centrumanläggningen uppgå till 579 platser. Med hänsyn till det antal cykelparkeringar som finns i dagsläget och att centrumet inte planeras att byggas ut så bedöms det beräknade behovet vara överdimensionerat. Strävan bör därför vara att etappvis bygga ut cykelparkeringar i strategiska lägen.

Förskolans behov av cykelparkering beräknas utifrån ett antagande om 20 barn/avdelning och 3 anställda/avdelning. Detta innebär med fyra avdelningar totalt 80 barn och 12 anställda. Enligt parkeringsstrategin beräknas behovet utifrån 0,4 cykelplatser per barn och anställd vilket därmed uppgå till 32 cykelplatser för barn och 5 för anställda. Enligt parkeringsstrategin kan en anpassning göras utifrån förskolans lokalisering. Detta ses över inför kommande skede.

Utifrån platsens centrala läge bedöms samnyttjande för cykelparkeringar för boende inte som lämpligt. För att skapa trygga och säkra platser för cyklar bör parkeringar inrymmas i separata cykelrum i så stor utsträckning som möjligt. Cykelparkeringarna för centrumhandel och förskola bedöms däremot kunna samnyttjas för att minimera risken för överdimensionering av parkeringsytor. I enlighet med ovanstående resonemang kring risk för överdimensionering av cykelparkeringar så bör behovet ses över etappvis.

Enligt parkeringsutredningen är en vanlig riktlinje för cykelparkering för boende att 75 procent av platser förläggs inomhus i cykelrum och att 25 procent förläggs utomhus i anslutning till



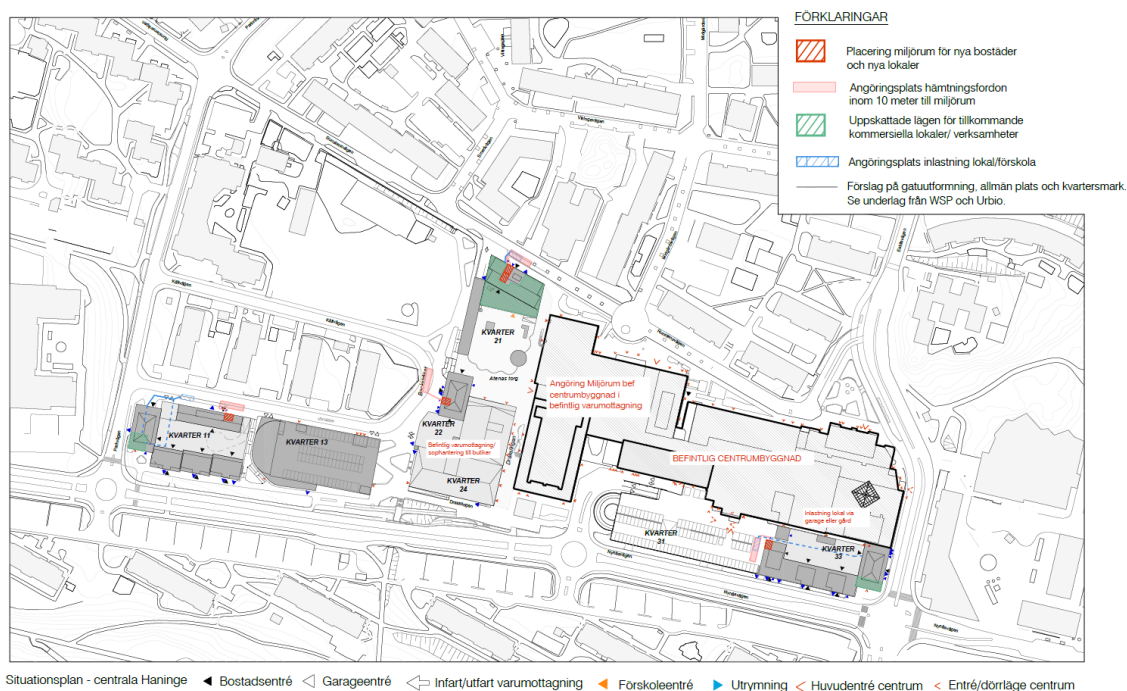
bostadsentréer på gårdarna. För centrum bör parkeringarna placeras i strategiska och trygga lägen nära entréer och med god uppsikt.²⁶

Leveranser och angöring

Centrumanläggningens leveranser och avfallshantering sker i huvudsak via lastfaret som nås via Runstensvägen. Den lastgård som är lokaliserad i höjd med den norra entrén till centrumet hanterar leveranser och avfall till ett fåtal lokaler i centrumet. Lastgården bevaras och leveranser behöver korsa Runstensstråket för att angöra byggnaden via en garageport. För att gång- och cykeltrafikanter ska kunna röra sig tryggt och säkert nära lastgården ska backrörelser undvikas och lastbilar måste därmed vända inne i byggnaden. Infarten utformas så att det är tydligt var lastbilar korsar gångstråket. Leveranser, angöring och avfallshantering för mindre verksamheter i området ska fungera på liknande sätt som idag.

Avfallshantering

Avfallshantering för centrumanläggningen sker till största del via lastfaret och i viss mån även via lastgården vid den norra entrén. Avfallshanteringen för centrumet kommer även med planförslaget att fortsätta ske enligt liknande princip. För de tillkommande bostadskvarteren sker avfallshantering via miljörum där hämtningsfordon kan ställa upp inom 10 meter vid angöringsfickor inom allmän platsmark för Lekvägen och Runstensvägen. Ingen avfallshantering får ske mot Nynäsvägen eller Eskilsvägen. För mittenkvarteren och det södra kvarteret sker avfallshantering via lastfaret respektive befintligt parkeringsdäck.



Figur 34 Situationsplan som visar föreslagen avfallshantering (Equator arkitekter, 2026)

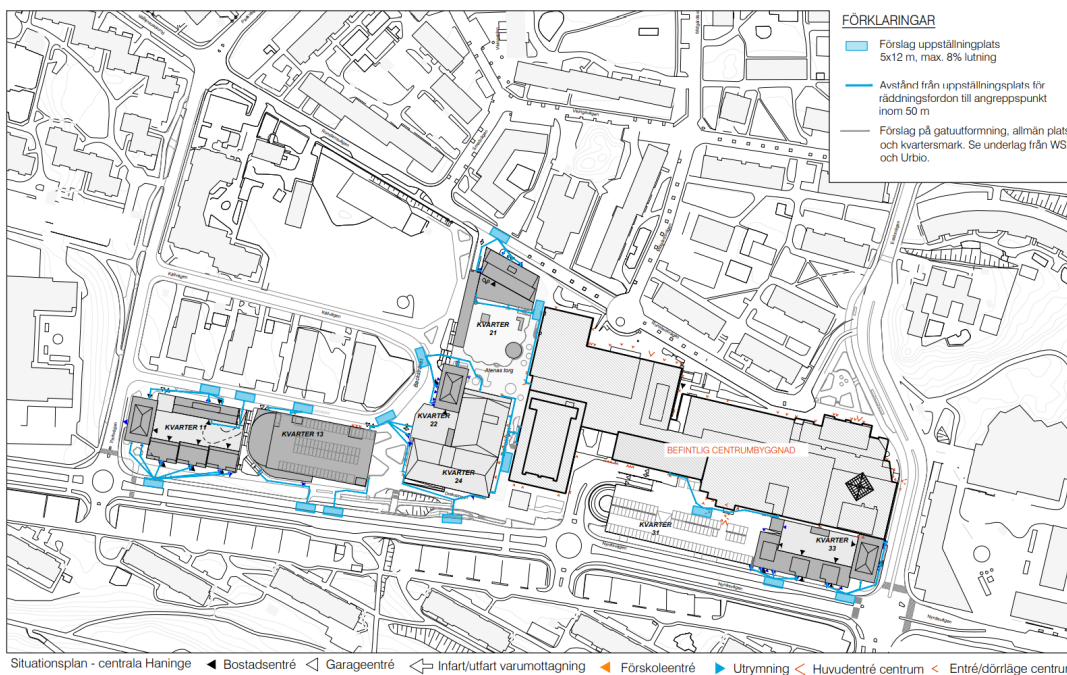
²⁶ Parkering och mobilitet Haninge C, Structor (2026–03–04)



Utryckningstrafik

Polisen har verksamhet inom planområdet och utryckning kan ske både från deras markparkeringar på Runstensvägen samt från lastfarets utfart mot Nynäsvägen.

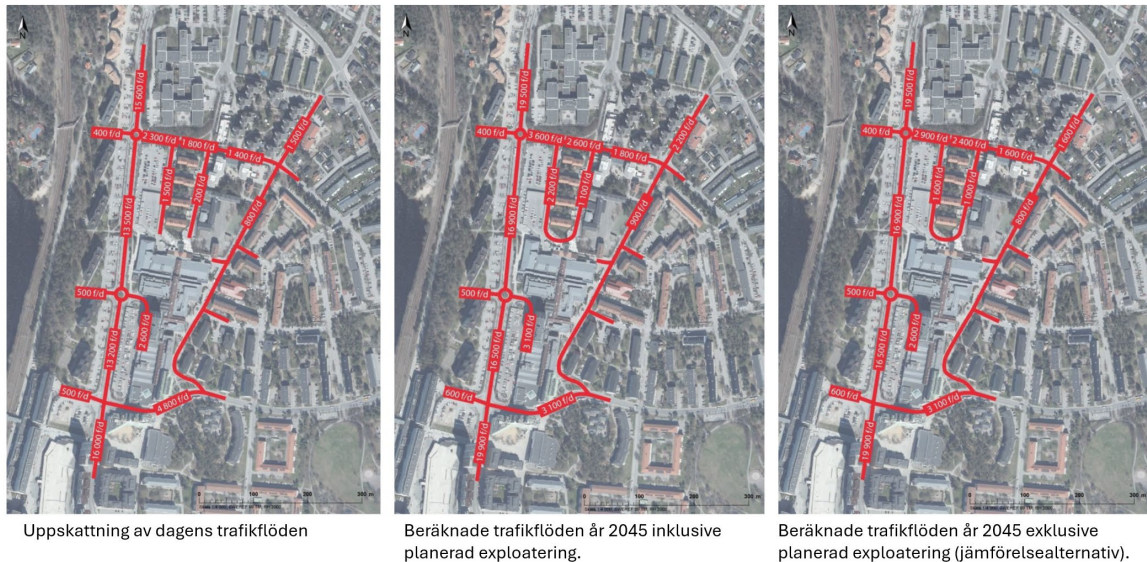
För tillkommande bebyggelse kan räddningstjänsten kan vid behov ställa upp sina fordon i enlighet med nedanstående bild.



Figur 35 Situationsplan som visar föreslagen uppställningsplats för räddningsfordon (Equator arkitekter, 2026)

Framtida trafikflöden

Den största trafikökningen i området förväntas längs Nynäsvägen, vilket främst på regionens och kommunens utveckling och är inte en direkt effekt av detaljplanen. Tillkommande biltrafik kopplad till exploateringen kommer i ett framtida scenario huvudsakligen koncentreras på vägar till och från de större parkeringsplatserna. Trafikflödena på lokala gator som Parkvägens västra del, Lekvägen, norra delen av Runstensvägen och vid det södra parkeringsdäcket väntas öka i jämförelse med dagens nivåer.



Figur 36 Uppskattning av dagens trafikflöden samt beräknade trafikflöden för år 2045 (WSP, 2026)

Trafikprognosen för år 2045 visar ett ökat flöde på alla gator inom planområdet utom längs Eskilsvägen, där västgående allmän biltrafik föreslås förbjudas om busshållplatsen Haninge Centrum byggs om och en bussgata införs. Även föreslagen justering av enkelriktning på Runstensvägen förväntas påverka trafikmönstret, då gatan blir mindre attraktiv som angoringsväg.

Trots ökade trafikvolymerna bedöms tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare och cyklister förbättras. Med planerad utveckling kommer utbudet av bilparkeringar få en bättre balans i relation till efterfrågan. Sammantaget bedöms detaljplanen ge begränsad påverkan på trafikflöden, med viss ökning på lokala gator som hanteras genom säker och tydlig angöring, samtidigt som framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter förbättras.²⁷

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Stadsbilden präglas till stor del av centrumanläggningen och dess öppna parkeringsytor mot Nynäsvägen. Centrumanläggningen är på många sätt tidstypisk för 1960-talets planeringsideal med låga separata byggnader med tillhörande markparkeringar och lastfar. Under 1980-talet byggdes centrumanläggningen om till en inomhusgalleria. Detta skapade en mer sluten karaktär där centrumanläggningen till stor del vänder sig bort från resten av stadsstrukturen.

Parkeringsgaragen i söder har ett tydligt gestaltningssätt med karaktärsdrag med formgjutna betongelement och gallerrutnät mot Nynäsvägen.

²⁷ PM Trafik, WSP, 2026-02-02



Figur 37 Flygfoto som visar stadsbilden sett från sydväst (Google Earth, 2025)

Mitt i centrumplaneringen reser sig det tidigare kommunhuset, ett skivhus på elva våningar som är ett tydligt landmärke för Handen. Nynäsvägens tredubbla allé har en stor påverkan på det visuella intrycket och den upplevda miljön av gaturummet, vilket bidrar till en tydlig inramning i stadslandskapet. Det postmodernistiska Poseidonhuset med sin trappande volym är en påtaglig del av stadsbilden, och även det nyligen uppförda kvarteret Blicken har gett Handen och Nynäsvägen en ny stadssiluett.



Figur 38 Flygfoto som visar stadsbild sett från nordost (Google Earth, 2025)

Planförslaget påverkar stads- och landskapsbilden genom att komplettera den framväxande stadssiluetten med en hög och tät bebyggelsestruktur. Den tillkommande bebyggelsen stärker gaturummet och skapar en mer sammanhållen och stadsmässig front i linje med delar av den befintliga stadsbilden.



Förslaget innebär samtidigt att vissa tidigare landmärken och visuellt framträdande signalement får en mer underordnad roll. Stadsbildens hierarki förändras därmed, vilket framgår av Figur 4 och 5 som visar volymernas relation till omgivningen.

Den samlade bedömningen är att påverkan är övervägande positiv, då bebyggelsen bidrar till en tydligare stadssiluett och förbättrad orienterbarhet.

NATUR

Planområdet är exploaterat och präglas av en urban miljö med dominerande hårdgjorda ytor och begränsade naturvärden. Den täta bebyggelsestrukturen och infrastrukturen innebär att ekologiska spridningssamband redan i dag är svaga och fragmenterade.

Längs Runstensvägen, Eskilsvägen, Lekvägen och Källvägen finns rader av alléträd samt tre parallella trädrader längs Nynäsvägen, vilka omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens från biotopskyddet kan, efter prövning, medges av länsstyrelsen om särskilda skäl föreligger.

För att möjliggöra en utveckling av centrumområdet med en mer stadsmässig och sammanhållen kvartersstruktur har en avvägning gjorts mellan bevarandeintresset och behovet av effektivt markutnyttjande med fasader i gatuliv och bostadskvarter med parkering under mark. Bedömningen är att denna avvägning är rimlig i en redan urban miljö med begränsade naturvärden. Även om vissa träd tas ned prioriteras återplantering inom gårdsmiljöer och längs gator som kompensatoriska åtgärder. Trädens exakta placering och omfattning hanteras i samband med dispensansökan för biotopskydd i kommande skede av planprocessen.

Ekosystemtjänster

I en kommunal kartläggning av ekosystemtjänster har planområdet bedömts som ett bristområde, vilket innebär att det finns låg tillgång till ekosystemtjänster. Med hjälp av att bygga in gröna vistelseytor på bostadsgårdarna kan ekosystemtjänster stärkas.

Rekreation

Inom planområdet är rekreativsmöjligheterna begränsade då området till stor del består av centrumbebyggelse och parkeringsytor. Det finns en mindre platsbildning intill centrumentrén och busstorget vid Eskilsvägen.

Direkt söder om planområdet finns Kulturhusparken som har förutsättningar för kortare promenader och viss naturvistelse. Cirka 400 meter öster om planområdet finns Brageparken med bollplan, lekplats och växtlighet. Eskilsparken ligger cirka 350 meters sydost om planområdet och är en större stadsdelspark med naturinslag, lek- och motionsmöjligheter. En ny lekplats planeras även inom Haningeterrassen.

För vistelse i större natur- eller grönområden hänvisas till Rudans naturreservat, vars entré ligger knappt en kilometers gångväg från planområdets södra gräns. Det finns behov att inom planområdet skapa fler platser för rekreativa ändamål men också för att kunna stärka ekologiska spridningssamband.



Grönytefaktor

Inom projektet tillämpas grönytefaktor (GYF), vilket är ett verktyg för att främja ekosystemtjänster och gröna utemiljöer i stadskärnan. Det generella kravet på GYF-kvot är 0,6 för bostadskvarter i stadskärnan och modellen är främst anpassad för att tillämpas i nya kvarter. Då det finns befintlig bebyggelse i planområdet som ska bevaras görs projektspecifika undantag och de nya bostadskvarteren ska uppnå en GYF-kvot på 0,5.

För aktuellt förslag föreslås primärt anläggandet av växtbäddar inom bostadsgårdar samt nyplanteringar av buskar och träd i olika storlekar beroende på bjälklagsdjup för att uppnå de olika kvoterna. Aktuellt förslag visar att GYF-kvoten kan uppnås för samtliga kvarter.²⁸

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är centralt beläget i stadskärnan, med närhet till service, kollektivtrafik och sjukhus, och är en viktig pusselbit i den pågående omvandlingen av centrumområdet.

Gallerian Haninge Centrum är i dag en tydlig målpunkt, men upplevs delvis som inåtvänd och omgiven av bildominerade ytor, vilket begränsar kopplingar och stadsliv. Ett minskat butiksutbud och tomma lokaler har påverkat aktivitet och vistelsekvalitet.

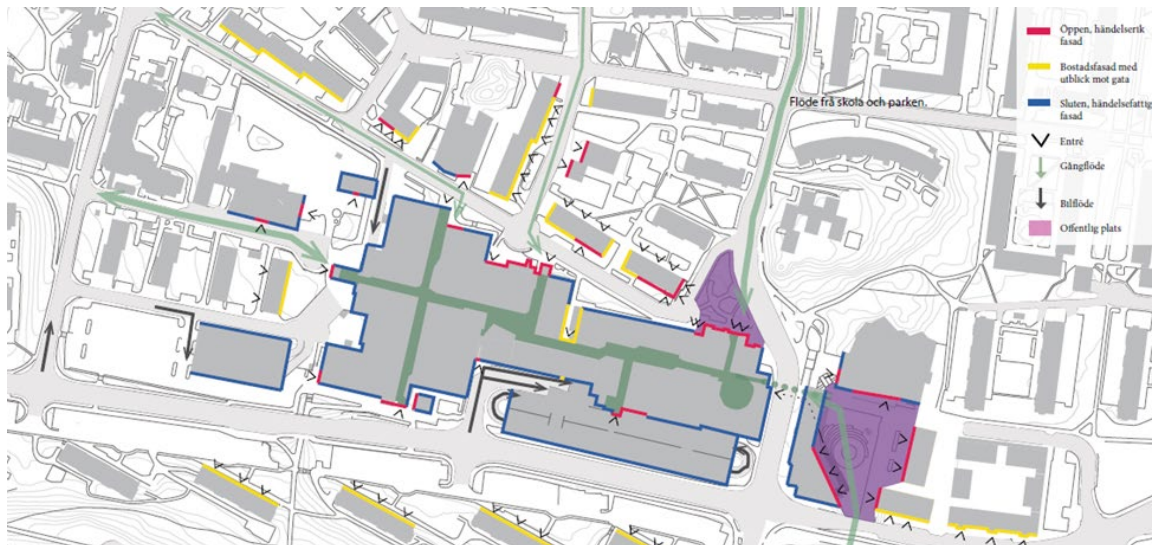
Planförslaget möjliggör ett nytt entrétorg, ett öppet butiksstråk och nya bostadskvarter med aktiva bottenvåningar. Det stärker sambanden mellan offentliga rum, ökar rörelse och aktivitet över dygnet samt skapar tydligare mötesplatser. Olika typer av bostäder i varierande storlekar bidrar till social bredd och ger fler möjlighet att bo centralt. Sammantaget bedöms förslaget stärka stadskärnans sociala funktion och bidra till ett mer levande och sammanhängande centrum.

Trygghet

Tryggheten påverkas av naturlig övervakning, aktiva ytor, orienterbarhet och hur väl den fysiska miljön är omhändertagen. I dagsläget domineras centrumanläggningen av slutna fasader, stora parkeringsytor och inåtvända byggnader, vilket begränsar sikt, aktivering av gaturummet och upplevd trygghet. Figur 39 visar en analys av andelen slutna fasader och upplevelsen av trygghet har bekräftats i medborgardialoger.²⁹

²⁸ Haninge Centrum – Utformning av kvartersmark och beräkning av grönytefaktor, Urbio, 2026-02-05

²⁹ Medborgardialog genomförd under Haningedagen 2024



Figur 39 Stråkanalys som visar andelen slutna fasader kring centrumläggningen (White Arkitekter, 2019).

Planförslaget tillför torg, stråk och bostäder med aktiva bottenvåningar, vilket skapar rörelse och kontinuerlig närvaro. Det ger fler befolkade platser, stärker den naturliga sociala kontrollen och ökar den upplevda tryggheten, samtidigt som det bidrar till ett mer levande och stadsmässigt centrum.

Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt då det är centralt lokaliserat med goda möjligheter att nås med både bil, kollektivtrafik och till fots. Den bilorienterade strukturen gör dock att tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter inom området behöver stärkas. Avsaknad av tydliga gång- och cykelstråk, brist på tvärkopplingar och en del höjdskillnader försvårar möjligheten för oskyddade trafikanter att på ett tryggt och säkert sätt röra sig inom området.

Gallerian består i huvudsak av kommersiella verksamheter såsom butiker och restauranger, vilket gör att boende i närområdet kan utföra vardagsärenden utan bil. Gallerian är omhändertagen och befolkad och är inbjudande för många olika målgrupper, men kan upplevas som exkluderande om man inte har för avsikt att konsumera samt att den är stängd kvällstid. Det finns få övriga verksamheter inom området som är tillgängliga kvällstid.

För att öka rörelsepotentialen krävs ett mer finmaskigt gång- och cykelnät kring centrum och stärkta kopplingar i östvästlig riktning. Tillgängligheten kan även förbättras genom ökad tydlighet av vilka ytor som är avsedda för gående, cyklister och motorfordon.

Planförslaget stärker områdets tillgänglighet med fler gång- och cykelstråk och anpassning av befintliga nivåskillnader. Tillgänglighet till service stärks genom att gallerian integreras bättre i stadsmiljön samt att nya lokaler placeras utanför centrumet.



Barnperspektiv

Det finns i dagsläget inga naturliga platser inom planområdet som är tydligt anpassade efter barns behov. Både trygghetsperspektivet och tillgänglighetsaspekten påverkar hur barn kan röra sig i området.

Planförslaget innebär att bostadsgårdar utformas så att barn har en naturlig tillvaro nära hemmet och kan röra sig tryggt och säkert mellan planområdets olika delar. Kvalitativa gårdsmiljöer för både skolverksamhet och bostadskvarter är viktiga för barns lek, utveckling och trivsel. Genom utbyggnad av ett finmaskigt och tydligt uppdelat gång- och cykelnät samt närliggande lekplatser och grönytor främjas barn och ungas rörelse, sociala interaktion och möjligheter till spontan lek. Kombinationen av aktiva bottenvåningar, offentliga torg och trygga stråk bidrar dessutom till naturlig övervakning.

Sammantaget bedöms planförslaget stärka barns möjligheter till trygg lek, fysisk aktivitet och social samvaro, samt bidra till en barnvänlig och tillgänglig stadsmiljö.

Sol- och skuggförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som visar konsekvenser för planerad och befintlig bebyggelse. Studien visar att planerad bebyggelse ger en viss skugg effekt på kringliggande bebyggelse, särskilt den höga byggnaden i mittenkvarteret som skuggar befintlig bebyggelse mellan Lekvägen och Källvägen, och kan även komma att påverka framtida bebyggelse inom Runstensområdet. Entrétorget ”Athenas torg” har goda möjligheter till soliga uteserveringar kring förmiddag och lunchtid samt att sittplatser mot förskolegården får eftermiddagssol.³⁰

Bebyggelse inom planområdet har så långt det är möjligt planerats så att goda solförhållanden kan uppnås samtidigt som målsättningen att utveckla centrumområdet med tät och hög stadsbebyggelse är vägledande. Placering och höjd på tillkommande bebyggelse har anpassats för att befintlig och tillkommande bebyggelse samt bostadsgårdar, torg och förskolegård ska ges goda sol- och skuggförhållanden. Sammantaget bedöms förslaget bidra till en trivsamt och hälsosamt stadsmiljö.

KULTURMILJÖ

Strax utanför planområdet finns Lillcentrum, Poseidonhuset och St. Eskils kyrka, som samtliga har pekats ut som särskilt värdefulla kulturmiljöer.³¹ Lillcentrum visar upp en sammanhållen miljö med efterkrigstidens modernism. Både Poseidonhuset och St. Eskils kyrka är representanter för den postmodernistiska arkitekturen. Kyrkobyggnaden bär också på en berättelse om kyrkans roll i Handen och samhället i stort. Även Haninges gamla kommunhus är en viktig markör för stadskärnans ursprungliga centrumfunktion.

³⁰ Solstudier Haninge Centrum, Equator arkitekter, 2026-01-23

³¹ Kulturhistorisk områdesbeskrivning Handen, Haninge kommun, 2020



Figur 40 Bilder om visar bebyggelse från Lillcentrum, Poseidonhuset och St Eskils Kyrka (White, 2025 och Equator arkitekter, 2026)

Centrumanläggningen har genomgått flera förändringar och på 1980-talet byggdes anläggningen ut och samband med detta byggdes även centrumet om till en för tiden typisk inomhusgalleria. Centrumet är till viss del fortfarande avläsbart även om helhetsuttrycket delvis förvanskats och otydliggjorts över tid.³²

Föreslagen bebyggelse skapar en ny årsring runt den ursprungliga centrumanläggningen och den högre skalan tillför en samtida urbanitet. Det tidigare kommunhuset får dock en ny roll i stadslandskapet då nya högre byggnader gör att kommunhuset och dess symbolvärde som historiskt landmärke i centralorten underordnas. Även St. Eskils kyrkans uttryck i stadsrummet påverkas genom att ny bebyggelse vid Runstensvägen reser sig över kyrkan.

Höghuset i det södra kvarteret föreslås uppföras högre än Poseidonhuset. Bedömningen är dock att mötet mellan byggnaderna fungerar väl, eftersom Poseidonhusets karaktäristiska gestaltning och tydliga volym även fortsatt framträder i stadsrummet.

Den föreslagna utvecklingen innebär att delar av den befintliga kulturmiljön påverkas genom en ny bebyggelseskala och en förändrad stadsbild. Detta medför en viss negativ påverkan på befintliga kulturmiljövärden. Den nya bebyggelsen bidrar samtidigt till en tydligt avläsbar årsring som speglar samtida planeringsideal. Den samlade bedömningen är att planförslaget påverkar kulturmiljön, men att påverkan är acceptabel i förhållande till kommunens och regionens utvecklingsmål samt de kvalitéer som tillkommer i form av stadsmässighet och förbättrad markanvändning.

SERVICE

Kommersiell service

Handens centrala delar innehåller ett varierat utbud av kommersiell service som samlas kring gallerian Haninge Centrum och dess närliggande kvarter. Här finns livsmedelsbutiker, apotek, systembolag, kaféer, restauranger, klädbutiker och övrig detaljhandel. I direkt anslutning till centrum ligger flera fristående verksamheter som kompletterar det dagliga serviceutbudet. Öster om planområdet finns Lillcentrum som består av grannskapskvarter med en mindre centrumbildning med några restauranger och småverksamheter. Området är lättillgängligt både

³² Kulturmiljöutredning, White, 2025-02-25 rev 2026-03-03



med kollektivtrafik, tack vare närheten till Handens pendeltågsstation och bussterminal samt med bil då det finns goda parkeringsmöjligheter.

Med planförslaget stärks gallerian Haninge centrum genom ett nytt entrétorg och butiksstråk, och med fler boende i närområdet kan också kundunderlaget stärkas. Inom planområdet skapas också i strategiska lägen möjligheter för mindre butikslokaler.

Kommunal service

I de centrala delarna av Handen finns flera viktiga offentliga verksamheter såsom Haninge kommunhus, gymnasieskola och vuxenutbildning. Norr om planområdet finns Haninge närsjukhus med vårdcentral och närakutmottagning. Även Polisen och Arbetsförmedlingen har kontor i eller nära centrumområdet. Vid Poseidons torg finns bibliotek och kulturhus. Närheten till Handens pendeltågsstation stärker tillgängligheten till dessa verksamheter för hela kommunen och regionen.

Norr om planområdet finns Österhaninge gamla kommunhus som huserar social verksamhet samt Tallhöjdens seniorboende med lägenheter avsedda för personer äldre än 65 år samt träffpunkt med möjlighet till social gemenskap.

TEKNIK

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten där flertalet ledningar löper genom området. En del VA-ledningar kommer att behöva läggas om för att möjliggöra för ny bebyggelse.

Dagvatten

Planområdet tillhör ett tekniskt avrinningsområde där större delen av dagvattnet avleds via ledningsnät mot Dammträsk och vidare till Drevviken. Inga kända fördröjnings- eller reningsanläggningar finns inom planområdet, men Dammträsk är en större dagvattendamm med rening och fördröjning. Vid kraftiga regn sker viss bräddning till Övre Rudasjön.

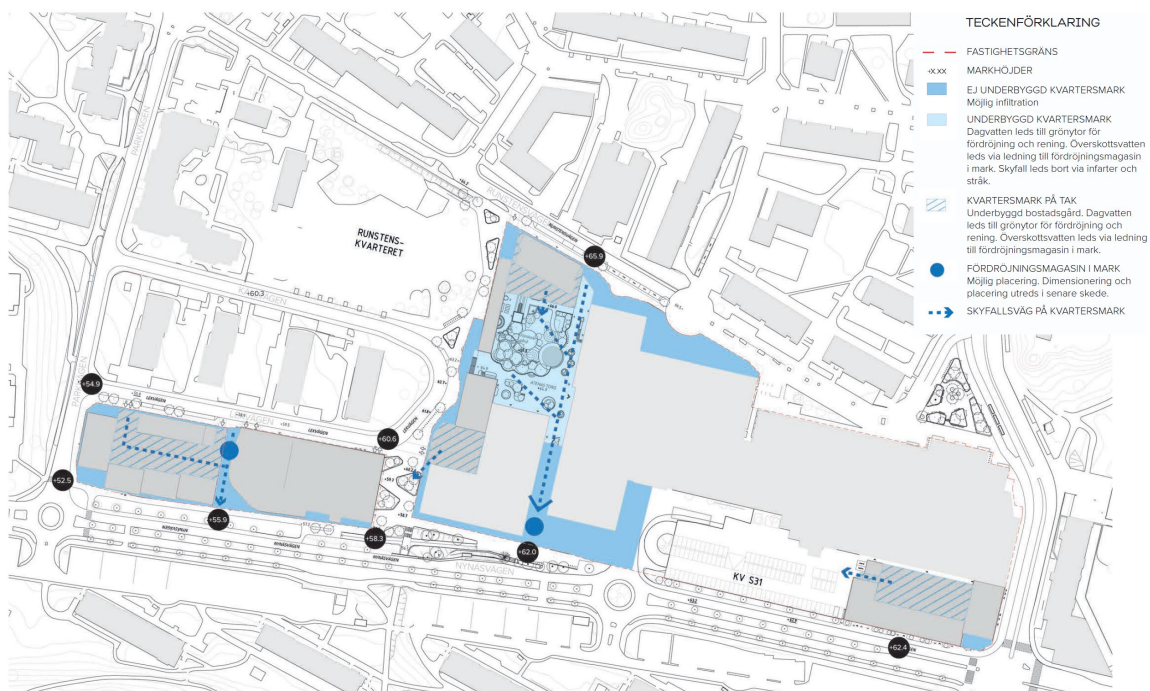
En dagvattenutredning har tagits fram som analyserar planförslagets påverkan på dagvatten, skyfall och MKN. Dagvattenutredningen redovisar de fördröjningsvolymerna som behöver omhändertas för kvartersmark respektive allmän platsmark.³³

Exploatören har redovisat ett förslag till dagvattenhantering för kvartersmark som bygger på att dagvatten leds till grönytor för fördröjning och rening, och att överskottsvatten sedan leds till fördröjningsmagasin i mark. Exakt dimensionering och placering för magasinerna ska utredas i senare skede, men åtgärdsnivå väntas förhålla sig till Haninge kommuns åtgärdsnivå på 20 mm. Skyfallsvatten leds bort yttligt via infarter och stråk. Reningsåtgärder för befintlig parkering och

³³ Dagvattenutredning för Haninge centrum, Haninge kommun, 2026-01-29



mobilitetshus ska följa Haninge kommuns riktlinjer för hantering av dagvatten i parkeringshus och garage under tak.



Figur 41 Exploatörens förslag till dagvatten- och skyfallsbantering (Urbio, 2026)

För allmän platsmark är det möjligt att få in nya dagvattenanläggningar inom Runstensstråket, Parkvägen och Runstenstorget, medan övriga gator inte planeras att byggas om. Dagvattenhantering för Runstenvägen utreds i kommande skede. Föreslagna lösningar för respektive plats presenteras i figur 41.



Dagvattenhanteringen begränsas av att flera gator behåller sin nuvarande utformning och att ny bebyggelse uppförs ovanpå befintliga konstruktioner.

Dagvattenutredningen redovisar erforderligt renings- och fördröjningsbehov enligt kommunens riktlinjer. Föreslagna åtgärder uppnår inte fullt ut riktlinjerna, men bedöms utifrån platsens förutsättningar vara godtagbara och genomförbara.

Detaljplanens påverkan på flöden och föroreningar bedöms vara liten jämfört med dagens situation, även utan föreslagna åtgärder. Med planerad dagvattenhantering förväntas både flöden och föroreningsbelastning från området minska.

Det befintliga dagvattennätet är dimensionerat enligt äldre riktlinjer och har redan i dag kapacitetsbrist, vilket kan förvärras av klimatförändringar. För att uppfylla gällande krav är åtgärder nödvändiga, och för att undvika uppdimensionering nedströms bör så mycket vatten som möjligt fördröjas inom allmän platsmark. I kommande skeden behöver magasinens storlek och placering utredas, liksom möjligheten att dimensionera dem för att även hantera vatten från angränsande områden.

El, fiber och tele

Vattenfall har markförlagda elledningar samt en nätstation inom planområdet. För att möjliggöra för ny bebyggelse behövs en ny nätstation anläggas.

Flera aktörer har markförlagda fiberledningar inom planområdet.

Fjärrvärme

Vattenfall är huvudman för fjärrvärmenätet och inom planområdet finns fjärrvärmeledningar. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Avfall

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet. Framtida avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens avfallsplan och avfallsföreskrifter. Avfallshantering ska i huvudsak ske på kvartersmark men hämtning får i särskilda fall ske via angöringsplats inom allmän gata.



Figur 42 Planerad dagvattenhantering för allmän platsmark (WSP, Haninge kommun, 2026)



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

De fastigheter som primärt omfattas av planläggning är Söderbymalm 3:21, 3:375 (1) och 3:380 samt vägfastigheterna Söderbymalm 3:375 (2) och 3:458 (1). Kommunen äger samtliga fastigheter bortsett från centrumfastigheten Söderbymalm 3:380 som ägs av Niam Stationsfastigheter VII Haninge AB. Nedan redovisas en sammanställning på samtliga fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Namn
SÖDERBYMALM 3:20	Haninge Bostäder
SÖDERBYMALM 3:21	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:22	Haninge Bostäder
SÖDERBYMALM 3:320	Haninge Bostäder
SÖDERBYMALM 3:333	Stena Fastigheter Haninge Kb
SÖDERBYMALM 3:337	Stena Fastigheter
SÖDERBYMALM 3:375	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:380	Niam Vii Stationsfastigheter Haninge AB
SÖDERBYMALM 3:395	Stena Fastigheter Haninge Kb
SÖDERBYMALM 3:396	Tornberget
SÖDERBYMALM 3:458	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:466	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:470	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:483	Haninge Kommun
SÖDERBYMALM 3:502	Haninge Pastorat
SÖDERBYMALM 3:504	Tornberget



Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Haninge kommun ansöker om fastighetsbildning av allmän platsmark inom planområdet och de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Kommunen är normalt betalningsansvarig för fastighetsbildning gällande allmän plats.

Fastighetsbildningen för att ändra och/eller nybilda fastigheter inom kvartersmark söks och bekostas av någon av de berörda fastighetsägarna. Vilken part som bekostar förrättningen och övriga villkor regleras oftast genom avtal.

Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från sakägare.

Rättigheter

Lantmäteriförrättning för att bilda rättigheter och gemensamhetsanläggningar som behövs för en enskild fastighet ansöks om och bekostas av fastighetsägaren.

På de platser där någon rättighet påverkas av allmän plats ansvarar kommunen för att ansöka om omprövning av rättigheten. För kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för att ansöka om omprövning av eventuella rättigheter.

Upprättande-, omprövning- eller ändring av rättigheter hanteras av lantmäterimyndigheten.

I *Bilaga 1 – Rättigheter* finns en redovisning av påverkade rättigheter samt de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Ledningsrätter

Ett antal befintliga ledningsrätter kommer att behöva omprövas för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen, samt för att anpassa det upplåttna området till ledningarnas faktiska läge vid ledningsflyttar. Ledningshavaren ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kommunen ansöker om de ledningsrätter som krävs för kommunala ledningar. Befintliga ledningsrätter kommer vid genomförandet av detaljplanen helt eller delvis att ändras och eller upphävas.

Ledningshavare ansvarar i övrigt för att lösa rättigheter för sina respektive anläggningar och ledningar, vilket kan göras genom till exempel ledningsrätt, servitut eller andra typer av nyttjanderätter.

Gemensamhetsanläggningar

För anläggningar som betjänar flera fastigheter, kan en gemensamhetsanläggning vid behov inrättas. En gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta gator och belysning på kvartersmark, parkeringar, enskilda dagvattenanläggningar, avfallshantering med mera. Vid en anläggningsförrättning, som hanteras av lantmäterimyndigheten, beslutas en



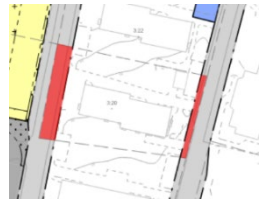


gemensamhetsanläggnings omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande respektive drift. Förrättningen ansöks om och bekostas normalt av berörda fastigheters ägare.

Markreservat

Inom detaljplaneområdet behövs markreservat i form av u-områden främst för att säkerställa erforderlig plats för befintliga och/eller nya allmännyttiga ledningar inom kvartersmark.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet. Förklaringar till planbestämmelserna finns under rubriken ”Motiv till detaljplanens regleringar”.

Söderbymalm 3:20	
Planbestämmelser: GATA	
Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.	
Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.	
Söderbymalm 3:21	
Planbestämmelser: GATA, BP1C, utfartsförbud, prickmark, korsmark, e1, f1, f2, f3, f10, h1, h2, h3 m1, n1, n3	
Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter. Kvartersmark för Bostad överförs från Söderbymalm 3:375 till Söderbymalm 3:21.	
Befintlig gemensamhetsanläggning Söderbymalm GA:10 inom Söderbymalm 3:375 upphävs inom området.	
Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.	
Deltagande eller belastad fastighet kan ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen.	
Del av fastigheten belastas även av en oinskriven nyttjanderätt till förmån för ägaren av Söderbymalm 3:380, avseende parkering.	
Berörda rättigheter inom fastigheten kommer att hanteras i kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.	
Söderbymalm 3:22	
Planbestämmelser: GATA, E1	
Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.	
Område markerat med ljusblå färg med användningsbestämmelse Transformatorstation kan avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt åt koncessionshavande bolag.	



Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.

Koncessionshavande bolag ansöker om ledningsrätt eller motsvarande rättighet.

Söderbymalm 3:320

Planbestämmelser: GATA

Delar av fastigheten som är planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Söderbymalm 3:333

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Söderbymalm 3:337

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Söderbymalm 3:375

Planbestämmelser: B, C, P1, P2, E1, GATA, TORG,

utfartsförbud, prickmark, ringmark, f2, f3, f11, h2, h3 m1, n1, n3

Del av fastigheten som är planlagd som BC avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:380. Del av fastigheten som är planlagd som Parkeringshus kan styckas av till en egen fastighet för ändamålet, alternativt överförs till Söderbymalm 3:380.

Befintlig gemensamhetsanläggning inom området upphävs.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal. Fastighetsägaren ansöker om avstyckning. Haninge kommun ansöker om servitut.

Deltagande eller belastad fastighet kan ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Berörda rättigheter inom fastigheten kommer att hanteras i kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.



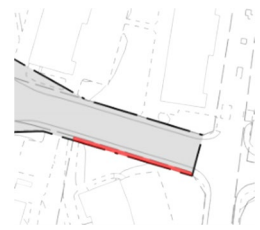
Söderbymalm 3:395



Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.

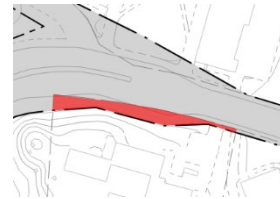


Söderbymalm 3:396

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.

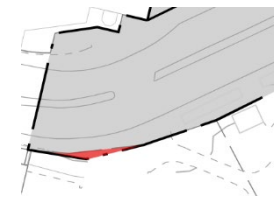


Söderbymalm 3:458

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Söderbymalm 3:470

Planbestämmelser: GATA, TORG, B, S1, C, ringmark

Del av fastigheten som är planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter. Del av fastigheten planlagd som BS1C avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:380.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Söderbymalm 3:380

Planbestämmelser: GATA, TORG, B, C, P1, P2, utfartsförbud, prickmark, ringmark, korsmark, a1, b1, b2, f5, f6, f7, f8, f9, f10, h5, h6, h7, h8, h9, h10, h11, h12, h13, h14, h15, m1, ö1, n1, n2, u1

Inom Söderbymalm 3:380 finns flera möjligheter att bilda flera fastigheter för Bostadsändamål.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.

Fastighetsägarna kan komma överens om fastighetsreglering av kvartersmark.



Söderbymalm 3:502



Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:375 eller till någon annan av kommunens fastigheter.

Haninge kommun eller fastighet som avstår mark kan ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark, med eller utan överenskommelse/avtal.



Haninge kommun ansöker om och bekostar fastighetsreglering av mark som överförs till GATA.

Avstyckning av kvartersmark för att bilda fastigheter för enskild byggnation sker i takt med efterfrågan och utbyggnadstakt för de allmänna platserna och den tekniska försörjningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

För att säkerställa planens genomförande krävs utbyggnad av tekniska anläggningar för bland annat el, vatten och spillvatten. Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som försörjer området med el. I samband med detaljplanens genomförande kommer en ytterligare kapacitetsökning vara nödvändig för att tillgodose tillkommande bebyggelses behov av elförsörjning.

Respektive ledningshavare för till exempel el, tele och fiber inom detaljplaneområdet ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Preliminärt erbjuder kommunen samförläggning av ledningar där det är möjligt. Ledningsägare är ansvarig gentemot sina abonnenter.

Kostnader för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Respektive ledningshavare ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med rättighet i form av servitut eller ledningsrätt.

Eventuell flytt av ledning eller förändringar av befintliga ledningars läge utförs av ledningshavaren, men bekostas vanligen av den fastighetsägare som initierar åtgärden.

Inom planområdet behöver bland annat befintliga VA-ledningar flyttas för att möjliggöra för ny bebyggelse.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av det som inom planläggs som gata och torg. Genom att mark planläggs som allmän plats får kommunen rätt- och skyldighet att lösa in marken och bygga ut de allmänna anläggningar som planeras. Detaljplanens allmänna platsmark innefattar både områden med befintliga allmänna anläggningar som behålls, samt områden där nya anläggningar byggs ut.



Som underlag för projektering och utbyggnad av allmän platsmark har en systemhandling tagits fram. Systemhandlingen utreder tekniska lösningar och de utrymmesanspråk som krävs för kommunala gator, gång- och cykelvägar, torg, vatten- och avlopp samt belysning och dagvattenhantering.

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer ske etappvis och i nära samordning med utbyggnaden av kvartersmark. Syftet är att säkerställa en effektiv genomförandeprocess, god tillgänglighet under byggtiden samt långsiktigt hållbara lösningar för trafik och teknisk försörjning samt att platsen kan nyttjas under tiden utbyggnad sker.

I samband med utbyggnaden av allmän platsmark ges berörda ledningsägare möjlighet till samordning och samförläggning av ledningar och annan teknisk infrastruktur. Detta bidrar till ett effektivt markutnyttjande och minimerar behovet av framtida ingrepp i färdigställda gaturum och ytor.

Skedesplanering ska upprättas för att samordna utbyggnaden av allmän platsmark med exploatering av kvartersmark. Skedesplaneringen ska tydliggöra i vilken ordning olika gator, torg, gång- och cykelstråk samt tekniska anläggningar anläggs, samt hur tillfälliga lösningar kan hantera framkomlighet, parkering och angöring under byggtiden. Teknisk försörjning, såsom vatten- och avloppsledningar, el- och värmeförsörjning samt placering av tekniska anläggningar, ska ingå som en integrerad del av skedesplaneringen. Huvudledningar och anslutningspunkter kan behöva anläggas i ett tidigt skede, medan finplanering och slutligt ytskiktsutförande av allmän platsmark i huvudsak utförs efter att bebyggelsen inom angränsande kvartersmark har uppförts. Detta för att minska risk för skador på färdigställda ytor och säkerställa en hög gestaltungs- och utförandekvalitet.

Utformning och ombyggnad av gator och stråk inom planområdet ska samordnas så att trafiksäkerhet, framkomlighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt tillgänglighet för drift- och räddningstrafik säkerställs under såväl utbyggnadsskede som i färdigt läge.

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten och kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom detaljplaneområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida drift och underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt. Tillkommande bebyggelse inom kvartersmark ska anslutas till det kommunala VA-nätet vid av kommunen angiven förbindelsepunkt.

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen. Kommunen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen på allmän platsmark.



Utbyggnad, kvartersmark

Utbyggnad av detaljplanens olika delar behöver planeras och samordnas. En skedesplanering ska tas fram gemensamt mellan kommun, exploatör och övriga intressenter. Utbyggnaden av detaljplanen behöver ske i olika etapper, vilket skedeplaneringen ska visa på.

Ansvaret för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar såsom vägar och parkering inom kvartersmark ligger på respektive fastighetsägare. Utbyggnad och framtida drift och underhåll av VA-ledningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarens ansvar.

Byggetablering och byggtrafik

I samband med utbyggnad inom kvartersmarken och inom allmän plats, kommer befintliga gator och andra offentliga miljöer påverkas av schaktningsarbeten, byggtrafik etc. Delar av planområdet och intilliggande områden kan även komma att tas i anspråk tillfälligt för etableringsytor. Nyttjande av offentlig plats kräver i regel polistillstånd.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Planarbetet bekostas av de exploatörer som får nytta av planen och ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören avseende upprättande av detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär utgifter för kommunen i form av investeringar i allmän platsmark vilket omfattar projektering och utbyggnad av gator, stadsmiljöer och teknisk försörjning såsom vatten- och avlopp. Kostnader kan också uppstå för förberedande arbeten på kvartersmark, exempelvis sanering och ledningsomläggningar.

Genomförandet av detaljplanen innebär samtidigt intäkter för kommunen såsom markförsäljning och uttag av exploateringsbidrag. Intäkterna ska finansiera ovanstående utgifter. Principer för markförsäljning och exploateringsbidrag avseende Haninge centrum regleras i ett intentions- och markanvisningsavtal.

Fastighetsbestämning

Kostnaden av erforderlig fastighetsbestämning har även den reglerats i plankostnadsavtal och ska bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

Kommunens fastighet Söderbymalm 3:375 belastas delvis av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Intentionen är att gemensamhetsanläggningen ska upphävas innan detaljplanen antas. Exploatören ansvarar för och bekostar att gemensamhetsanläggningen upphävs eller omprövas. Principer för hantering av gemensamhetsanläggningen regleras i tecknat Intentions- och markanvisningsavtal, samt i kommande genomförande- och marköverlåtelseavtal.



Allmän plats

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet finansieras genom intäkter från markförsäljning och uttag av exploateringsbidrag. Framtida drift och underhåll av allmän plats kommer bekostas av kommunen genom kommunalskatt.

Vatten och spillvatten (VA)

Kommunens kostnader för utbyggnad, samt framtida drift och underhåll, av vatten- och avlopps nätet inom detaljplaneområdet kommer att finansieras av VA-huvudmannen, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Den avgift som respektive fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkt är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid var tid gällande VA-taxan. Löpande bruksavgifter följer även de av vid var tid gällande VA-taxa.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören, byggnadsskyldigheter, kvalitetsprogram, tidplan för parternas kommande utbyggnader, ansvarsfördelning vid genomförande av detaljplan, ledningsflyttar, erläggande av exploateringsbidrag för finansiering av kommunala anläggningar, säkerhet för erläggande av exploateringsbidrag och andra ansvars- och kostnadsrelaterade frågor. Avtalet är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas och ska därför tecknas innan detaljplanen antagits för att säkerställa att detaljplanen går att genomföra.

Markanvisning

Kommunen har beslutat att, genom tecknande av ett Intentions- och markanvisningsavtal, anvisa delar av fastigheterna Söderbymalm 3:21 och 3:375 till ägaren av Söderbymalm 3:380 (Niam). Markanvisningen innebär att Niam har option på att ensam förhandla med kommunen om ett Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att på fastighetsägares begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, med kommunen som huvudman. Kommunen har även i vissa fall skyldighet att lösa in mark eller utrymme som ska användas för annat än enskilt byggande (14 kap. 14 § PBL).

Planen innehåller kvartersmark avsedd för förskola. Förskolan planeras i första hand uppföras och drivs av en privat aktör. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § har kommunen dock inlösenrätt under vissa förutsättningar och inlösenskyldighet enligt plan- och bygglagen 14 kap. 14 §.

Inlösen av allmän platsmark genomförs normalt genom fastighetsreglering vid en lantmäteriförrättning. Ersättning till berörd fastighetsägare utgår i enlighet med expropriationslagens regler.



Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats, med kommunen som huvudman. Kommunen har även i vissa fall rätt att lösa in annan mark eller utrymme som enligt detaljplanen avsatts för annat än enskilt bebyggande. Detta gäller i de fall markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. (6 kap. 13 § PBL).

Inlösen av allmän platsmark genomförs normalt genom fastighetsreglering vid en lantmåteriförrättning. Ersättning till berörd fastighetsägare utgår i enlighet med expropriationslagens regler. Kommunen eftersträvar normalt att träffa överenskommelser med fastighetsägare berörda av inlösen. En sådan överenskommelse kan sedan ligga till grund för lantmåteriförrättningen.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Vattenverksamhetsområde

Vattenverksamhet omfattas av en generell tillståndsplikt enligt miljöbalken 11 kap. 3 § punkt 6 och 9 §. Undantag från tillståndsplikt kan gälla om det är uppenbart att inga allmänna eller enskilda intressen kan komma att skadas, endast verksamhetsutövaren kan avgöra om undantaget enligt miljöbalken 11 kap. 12 § ska åberopas.

Om garage eller andra delar av byggnader anläggs under befintlig marknivå kan det bli aktuellt att påverka grundvattennivån, till exempel genom grundvattensänkning eller bortledning av grundvatten. Sådan påverkan kan omfattas av bestämmelserna om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Biotopskydd

Inom planområdet finns alléer som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Efter en samlad avvägning mellan naturvärden och behovet av att möjliggöra en långsiktigt hållbar stadsutveckling med bostäder i ett centrumnära och kollektivtrafiknära läge, bedömer kommunen att vissa träd behöver tas bort. Kommunen avser därför att ansöka om dispens från biotopskyddet i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Ansökan sker i nästkommande skede av planprocessen.



KONSEKVENSER

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt miljöbalken 6 kap. 5 § ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. 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.

Kommunens bedömning är att det aktuella detaljplaneförslaget omfattas av skrivningen i 4 kap. 34 § andra stycket punkt 2 i plan- och bygglagen ("ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt"). Att det är ett "annat stadsbyggnadsprojekt" innebär inte nödvändigtvis att det blir betydande miljöpåverkan, däremot innebär det att kommunen, i undersökningen, behöver ta hänsyn till fler aspekter.

Bedömning kring betydande miljöpåverkan

Planförslaget är i linje med kommunala och regionala utvecklingsmål. Planförslaget främjar en tät och hållbar utveckling på redan exploaterad mark i kollektivtrafikhärläge, i linje med Agenda 2030, nationella och kommunala miljömål.

Planområdet är exploaterat och nya naturområden tas inte i anspråk. Biotopskyddade träd planeras att tas ner till förmån för stadsutvecklingen, men kompenseras inom och eventuellt utanför planområdet. Påverkan på vattenmiljöer bedöms som positiv då föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder ger en positiv inverkan på recipienternas miljökvalitetsnorm (MKN) och områdets skyfallshantering. Miljöpåverkan på natur bedöms ej som betydande.

De sociala värdena ges ett positivt tillskott med detaljplanens genomförande då området utvecklas med fokus på mänsklig skala och aktivering av bottenvåningar samt tillskapande av gröna bostadsgårdar. Med tillämpning av grönytefaktor för bostadsgårdar kan både sociala och ekologiska värden stärkas. Centrumområdets attraktivitet stärks vilket ger effekter både utifrån bättre serviceutbud och ett trygghetsskapande och tillgänglighetsökande perspektiv. Flertalet utformningsbestämmelser samverkar för att bidra till att ny bebyggelse kan upplevas som trygg och attraktiv.

Planförslaget innebär att delar av befintlig kulturmiljö påverkas, men den nya bebyggelsen bidrar samtidigt till en samtida och tydligt avläsbar årsring. Den samlade bedömningen är att påverkan är acceptabel i förhållande till kommunens och regionens stadsutvecklingsmål och de kvalitéer som tillkommer i form av stadsmässighet och förbättrad markanvändning. Miljöpåverkan på kulturmiljö bedöms ej som betydande.

Planförslaget påverkar landskapsbilden genom att komplettera den framväxande stadssiluetten med en hög och tät bebyggelsestruktur. Förslaget innebär samtidigt att vissa tidigare landmärken och visuellt framträdande signalement får en mer underordnad roll. Den samlade bedömningen är att påverkan är övervägande positiv, då bebyggelsen bidrar till en mer definierad stadskärna,



tydligare stadssiluett och förbättrad orienterbarhet i enlighet med uttalade mål om stadsutveckling.

Planförslaget bidrar sammantaget till att risker för människors hälsa och miljö minskar eller förblir oförändrade. Bebyggelsen innebär ökad biltrafik men också att fler kan åka kollektivt och ha nära tillgång till service. Ny bebyggelse innebär inte försämrade förutsättningar för buller eller luftkvalitet. Planförslaget säkerställer sanering av tidigare markföroreningar och risken för översvämning bedöms minska. Planerad bebyggelse ger en viss skuggeffekt på kringliggande bebyggelse, men över lag innebär planförslaget att ett gott lokalklimat kan uppnås. Detaljplanen reglerar hur bostäder ska uppföras för att bullerriktvärden ska uppnås. Med hjälp av tillämpning av grönytefaktor kan ekosystemtjänster som biologisk mångfald, dagvattenhantering och temperaturreglering öka.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Efter genomförd undersökning bedömer kommunen att förslag till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas därmed inte fram.

KUMULATIVA EFFEKTER

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan, förslag till ny översiktsplan och regional utvecklingsplan, vilka samtliga förespråkar omfattande utveckling av planområdet och dess omnejd. Aktuellt planområdet är redan exploaterat och planförslaget innebär ingen påverkan på naturmark. I stället kan det ses som effektivt utnyttjande av marken och att andra, omkringliggande grönområden kan bevaras. Sammantaget bedöms de kumulativa effekterna av detaljplanens genomförande vara neutrala eller något positiva.

PLANÅTGÄRDER

Detaljplanen strävar efter att förebygga, förhindra eller motverka betydande miljöpåverkan genom följande planåtgärder:

- Bestämmelsen n_1 om planterbara bjälklag införs för att skapa möjligheter för gröna bostads- och förskolegårdar och lokalt omhändertagande av dagvatten
- Bebyggelsens struktur och skala påverkar bullret. Planbestämmelse m_1 om planlösning för att uppnå bullerriktvärden för lägenheter har införts samt att byggnader har placerats för att utgöra bullerbarriär mot tillkommande bostadsgårdar och befintlig bebyggelse
- Villkor om att startbesked har införts för att förhindra risk för människors hälsa genom att markföroreningar ska saneras innan bostadsbebyggelse kan uppföras
- Reglering av nockhöjd för tillkommande bebyggelse har införts för att minimera påverkan på byggnader med kulturhistoriskt värde samt landskapsbild. Även sadeltak regleras som en åtgärd att knyta an till omgivande bebyggelse.



- Utformningsbestämmelser har införts för att aktivera bottenvåningar med syfte att öka upplevelsen av trygghet. Även bestämmelser om att lokaler ska uppföras för att aktivera platser och skapa fler möjligheter för service har införts
- Grönnytefaktor tillämpas på kvartersmark vilket möjliggör för bevarande och nyskapande av grönska med förutsättningar för ekosystemtjänster, rekreation och biologisk mångfald.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

De kommunala planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen och dess utformning och reglering.

- Översiktsplan 2030 - med utblick mot 2050, Haninge kommun, 2016
- Granskningsversion Haninge 2050 med utblick mot 2070, Haninge kommun, 2026
- Stadsutvecklingsplan, Haninge kommun, 2018
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, Haninge kommun, 2019
- Vattentjänstplan, Haninge kommun, 2025
- Klimat- och miljöprogram, Haninge kommun, 2024
- Kulturmiljöpolicy med kunskapsunderlag, Haninge kommun, 2019
- Trafikstrategi, Haninge kommun, 2018
- Parkeringsstrategi, Haninge kommun, 2018
- Tillämpning av zoner och parkeringstal, Haninge kommun, 2023
- Arkitekturpolicy, Haninge kommun, 2026
- Näringslivsprogram, Haninge kommun, 2025
- Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun, Haninge kommun, 2022

REGIONALA UNDERLAG

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050), Region Stockholm, 2018-10-25
- Granskningshandling ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2060), Region Stockholm, 2025-06-12

UTREDNINGAR

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, Haninge kommun, 2026-01-29
- PM Geoteknik, WSP, 2025-06-18 rev 2025-12-12



- Grundvattenmätningar, WSP, 2025-11-27
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2025-06-18
- Miljöteknisk markundersökning klorerade lösningsmedel (CAH), WSP, 2025-09-12
- PM Trafik, WSP, 2026-02-02
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2025-06-18 rev 2026-02-09
- Kulturmiljöanalys, White, 2025-02-25 rev 2026-03-03
- Trafikbulerutredning, Structor, 2026-01-29 rev 2026-03-03
- Parkeringsutredning, Structor, 2026-03-04
- Solstudie, Equator arkitekter, 2026-01-23
- Utformning av kvartermark, Urbio, 2026-02-05

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelse- och stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun genom;

- Sofie Nilsson, planarkitekt
- Johanna Andersson, planarkitekt
- Stefan Eriksson, projektledare (konsult)
- Maria Hernberg, enhetschef landskap
- Therese Bylund, exploateringsingenjör (konsult)
- Catharina Claesson, anläggningsingenjör
- Cin Nilsson, trafikplanerare
- Harald Andersson, utredare dagvatten
- Markku Tiainen, VA-ingenjör
- Jenny Blom, landskapsarkitekt



BILAGOR

BILAGA 1 - RÄTTIGHETER

Ändamål	Förmån	Last	Åtgärd
Avtalsrättigheter			
0136IM-13/47841.1 PARKERING, VÄG	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
01-IM8-88/60336.1 Transformatorstation m.m.	Vendelsö 7:147	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
D201600302756:1.1 VÄG, PARKERINGSPLATSER	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
D201600385906:1.1 Kraftledning	Bollmora 1:61 Tyresö	Söderbymalm 3:375	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
D202200049758:1.1 Kraftledning	Tyresö Bollmora 1:61	Söderbymalm 3:375	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
D202300001186:1.1 Kraftledning	Tyresö Bollmora 1:61	Söderbymalm 3:375	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
D202400220379:1.1 Elledning	Tyresö Bollmora 1:61	Söderbymalm 3:375	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
Nyttjanderättsavtal, oinskrivet, avseende parkering	Bolaget som äger Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:21	Kommer att hanteras i kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.
Officialrättighet			
0136-13/118.11 Parkering	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-86/33.2 Parkering	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-86/33.3 Utrymme	Söderbymalm ga:10	Söderbymalm 3:375	Upphävs eller ändras i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen
0136-86/33.4 VA, kraftledning, fjärrvärme	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-86/33.4 VA, Kraftledning, Fjärrvärme	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-89/63.1 Balkong eller Dylikt	Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:375, Söderbymalm 3:458	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-13/118.10 Balkonger	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-13/118.11 Parkering	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-13/118.15	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar



Schakt för rökgasventilation			
0136-13/118.16 Avlopp	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-13/118.17 Vattenledning	Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136K-2023/7.11 Tillträde	Söderbymalm 3:458	Söderbymalm 3:380	Ej inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136K-2023/7.12 Infästningar och anordningar för tak	Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:458	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136K-2023/7.13 Infästningar	Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:458	Ej inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136K-2023/7.14 Avlopp	Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:458	Ej inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136K-2023/7.15 Avlopp	Söderbymalm 3:380	Söderbymalm 3:458	Ej inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
Ledningsrätt			
0136-12/52.1 Starkström	Vattenfall Eldistribution	136 st	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar
0136-86/33.7 Vatten och Avlopp	Haninge kommun	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs, flytt/upphävning av delarna av ledningsrätten är nödvändig. Övriga delar säkras med u- område.
Gemensamhetsanläggning			
Söderbymalm GA:10 Parkeringsplats	Söderbymalm 3:380, Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:375	Gemensamhetsanläggningen omprövas eller upphävs
Söderbymalm GA:33 Avloppsledning	Söderbymalm 3:380, Söderbymalm 3:405	Söderbymalm 3:380	Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar