

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

Handen

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNINGSHANDLING

Utökat planförfarande

2026-08-17

Dnr KS-2026-00504



## INNEHÅLL

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| SAMMANFATTNING .....                            | 2  |
| DETALJPLANEPROCESSEN .....                      | 3  |
| DETALJPLANENS SYFTE.....                        | 4  |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....               | 5  |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....      | 22 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....                  | 32 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....                         | 66 |
| KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE..... | 77 |
| PLANERINGSUNDERLAG.....                         | 80 |
| BILAGOR .....                                   | 82 |

*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 stadsgrönka, vilket bidrar till förbättrad dagvattenhantering, minskad värmeöeffekt och en mer attraktiv stadsmiljö. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan.



## DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark och vatten samt bebyggelsens utformning och omfattning. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som redovisar planens förutsättningar, syfte, reglering och genomförande.

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), 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

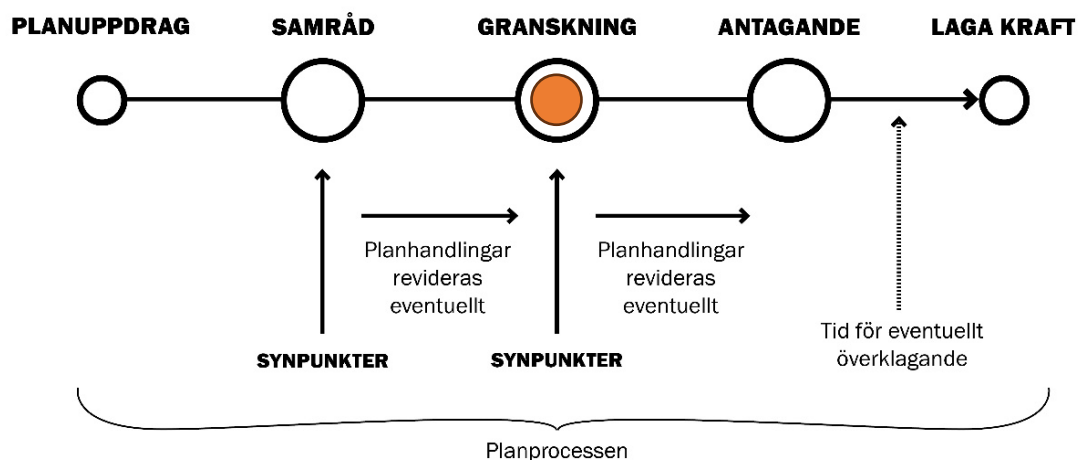
Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs sedan ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter 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

Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten då detaljplanen innefattar utveckling av en central stadsdel som påverkar många och 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: 23 mars – 10 maj 2026
- Granskning: 21 september – 11 oktober 2026
- Antagande: planerat till kvartal 1 2027

## DETALJPLANEHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, Haninge kommun, 2026-08-17
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2026-08-17
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2026-03-23
- Grundkarta, Haninge kommun, 2026-06-10
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2026-09-10
- Kvalitetsprogram, Haninge kommun, 2026-08-17

## 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



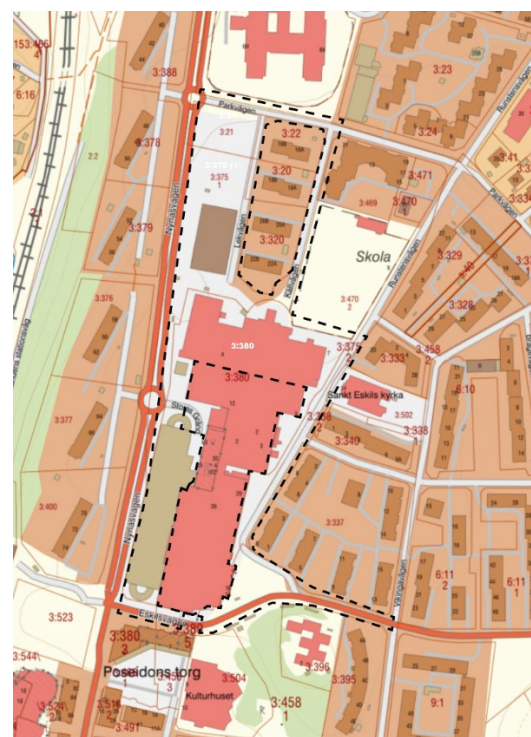
## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget cirka 300 meter öster om Handens pendeltågsstation och bussterminal och utgörs främst av gallerian Haninge Centrum med tillhörande parkeringsytor. Haninge Centrum är kommunens största handelsplats och en viktig målpunkt i den framväxande regionala stadskärnan Handen. Planområdet inkluderar även delar av Parkvägen, Eskilsvägen, Runstensvägen, Lekvägen och Källvägen samt en mindre parkyta nära entrén till centrumbyggnaden vid korsningen Runstenvägen och Eskilsvägen. Planområdet är ungefär 50 000 kvadratmeter stort och består i dagsläget av drygt 10 000 kvadratmeter parkering. Planområdet angränsar till Lillcentrum i öst och Nynäsvägen i väst. Runstensområdet angränsar planområdet i nordost, och söder om centrumet finns Poseidons torg.



Figur 1 Karta som visar planområdets lokalisering i Handen (Lantmäteriets webbkarta bearbetad av Haninge kommun, 2026)



Figur 2 Karta som visar fastighetsindelning och planområdets utbredning (Lantmäteriets webbkarta bearbetad av Haninge kommun, 2026)

De fastigheter som omfattas av planläggning är primärt 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 AB.



## 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.

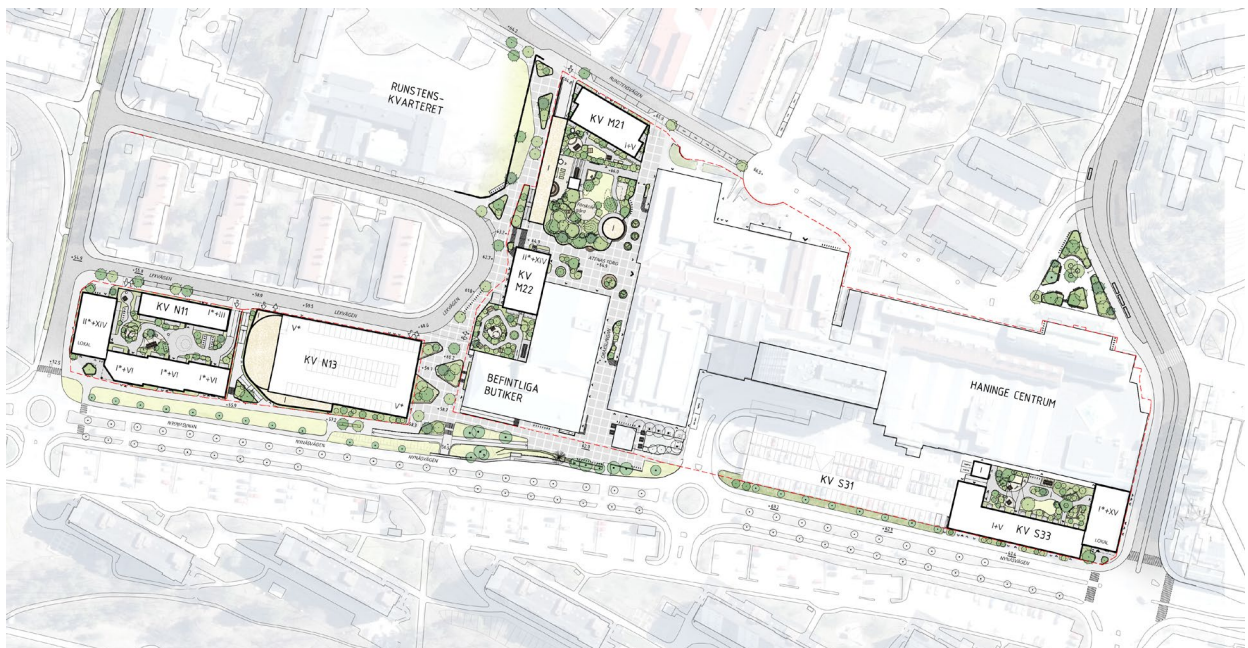
**Entrétorg och nytt butiksstråk** – Ett nytt kvarterstorg skapas vid gallerians norra del, inramat av bostäder och lokaler. Entrén tydliggörs och centrumets historiska öppna butiksstråk återkopplas och binds samman med torget.

**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 (Equator arkitekter/ Urbio, 2026)



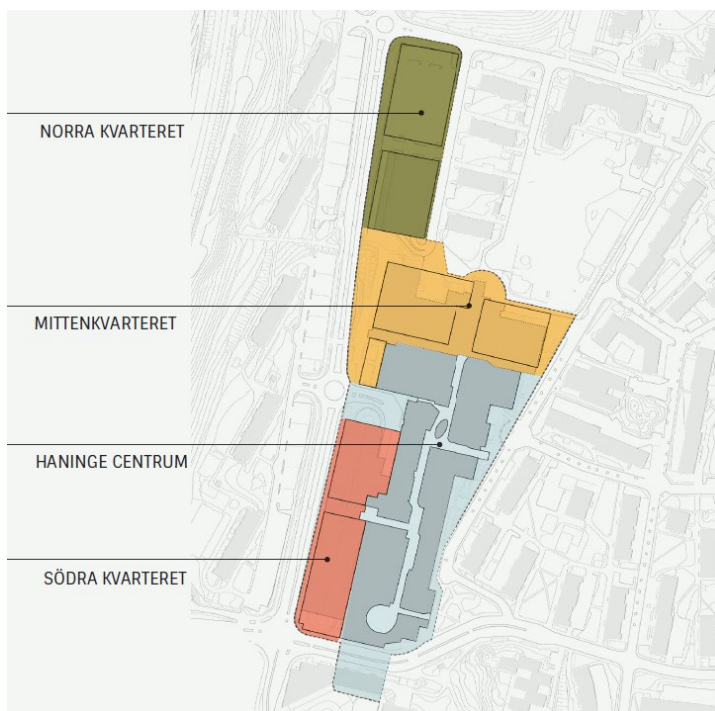
## KVARTERSMARK

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 samordnas inom området.

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.

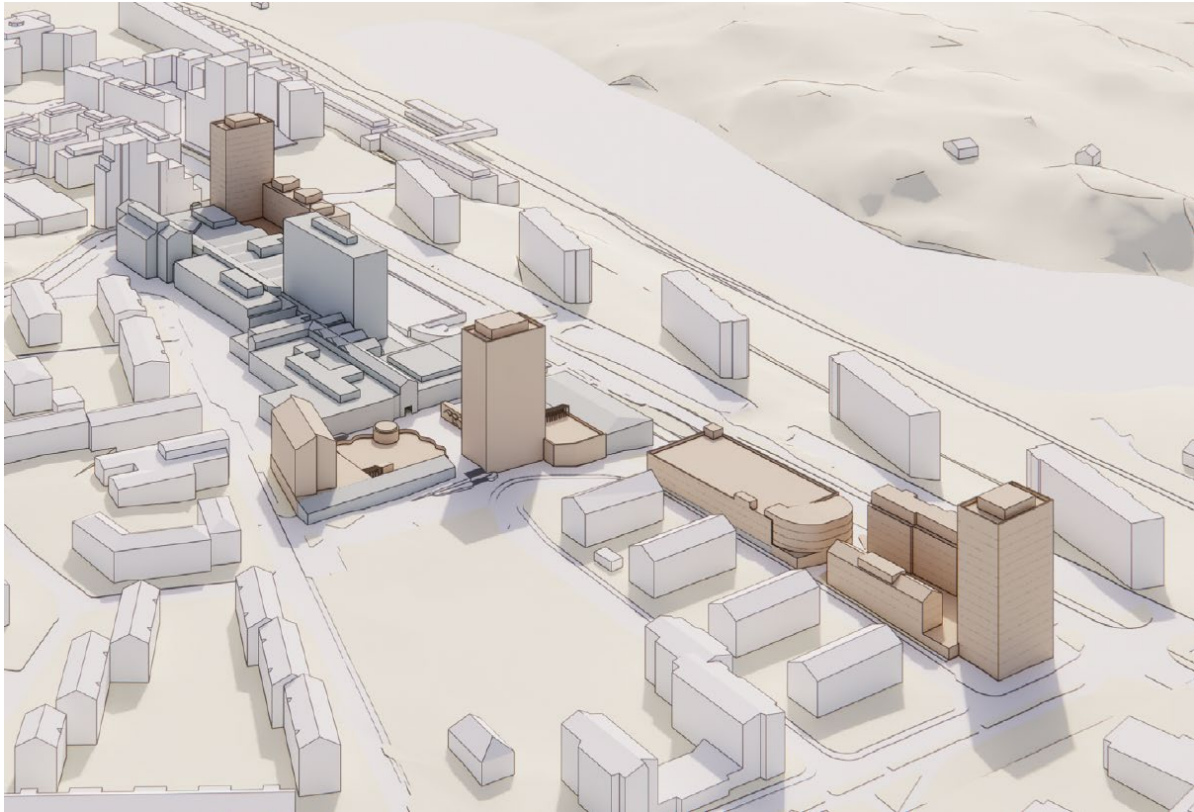


Figur 4 Bild som visar de nya kvarteren och centrumanläggningen (Equator arkitekter, 2026)

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



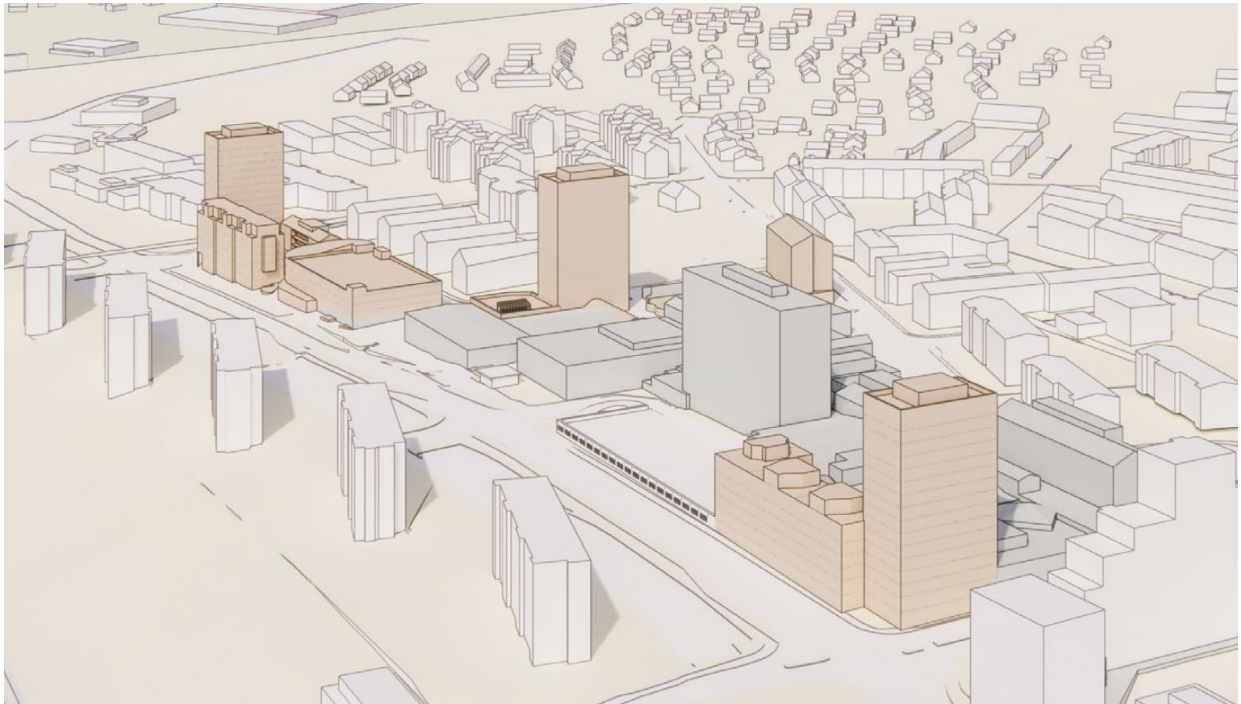
som visar på ambitionsnivån för gestaltningen. Kvalitetsprogrammet har utgått från kommunens arkitekturpolicy<sup>1</sup> och bifogas planhandlingarna. Nedan syns föreslagen bebyggelse.



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

---

<sup>1</sup> Arkitekturpolicy, Haninge kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2026-02-24



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

## **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 samt en indragen våning. 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 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 resterande våningsplan. Höghusets översta del och teknikutrymme kan förses med ljusdesign för att visuellt stärka byggnaden i stadsrummet. 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. Balkongerna tillåts i sin helhet inte glansas in.



*Figur 8 Vänster bild: Exempel på hur byggnadens översta våningar kan utmärkas genom fönstersättning, fasadbearbetning och ljussättning. Höger bild: Exempel på utformning av balkonger med pinnrücken. (Equator arkitekter/ WtR, 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 bearbetningsgrad. Detta kan åstadkommas genom exempelvis en mer detaljerad mönstersättning eller ökad taktilitet i fasadmateriäl (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 varierar i kulör och fasadgestaltning och bottenvåningarna utformas så att de bidrar till upplevelsen i ögonhöjd där fasader ges en högre detaljeringsnivå och bearbetningsgrad jämfört med resterande våningsplan. Liksom för höghuset kan detta åstadkommas på flera olika sätt, exempelvis en tydlig sockel med avvikande material 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. För att åstadkomma variation mot gatan förskjuts byggnadernas fasadliv mot Nynäsvägen med ett ungefärligt avstånd om 20 meter mellan varje livförskjutning.



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 som inskurna. Loftgångar ges en omsorgsfull gestaltning som arbetas in i byggnadens arkitektoniska uttryck. Fasaderna utformas sammanhållna från mark till tak, med ett enhetligt material- och färguttryck (se figur 10).

Det norra kvarterets gemensamma bostadsgård får gröna och sociala vistelsezoner med utrymme för dagvattenhantering. Bostadsgården förses med bjälklag med tillräckligt jorddjup för GYF-åtgärder och återplantering av biotopskyddade träd. 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.

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



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



## 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 våningsplanerna 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.



Figur 12 Visionsbild som visar mobilitetshuset (Equator arkitekter/WtR, 2026)



Figur 13 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. För att inte boende i angränsande bostadskvarter ska bländas ska fasaden som omsluter rampen utformas med ett fasadmateriäl som inte släpper genom ljus från bilstrålkastare. Mobilitetshuset kommer i gatuplan att inhysa en nätstation med placering mot Lekvägen.

## 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. Den komplementbyggnad som placeras på förskolegården kan med fördel vända sig mot torget och även inrymma en kommersiell mindre lokal som bidrar till platsaktivering.



Figur 14 Visionsbild som visar förslag till Haninge Centrums nya butiksstråk och entrétorg, det mittersta höghuset samt förskolans gård och komplementbyggnad (Equator arkitekter/ WiR, 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 15 Bild som visar bostadshuset och förskolans byggnadsvolym mot Runstensvägen samt AI-rendering som visar förslag på fasadgestaltning (Equator arkitekter, 2026)

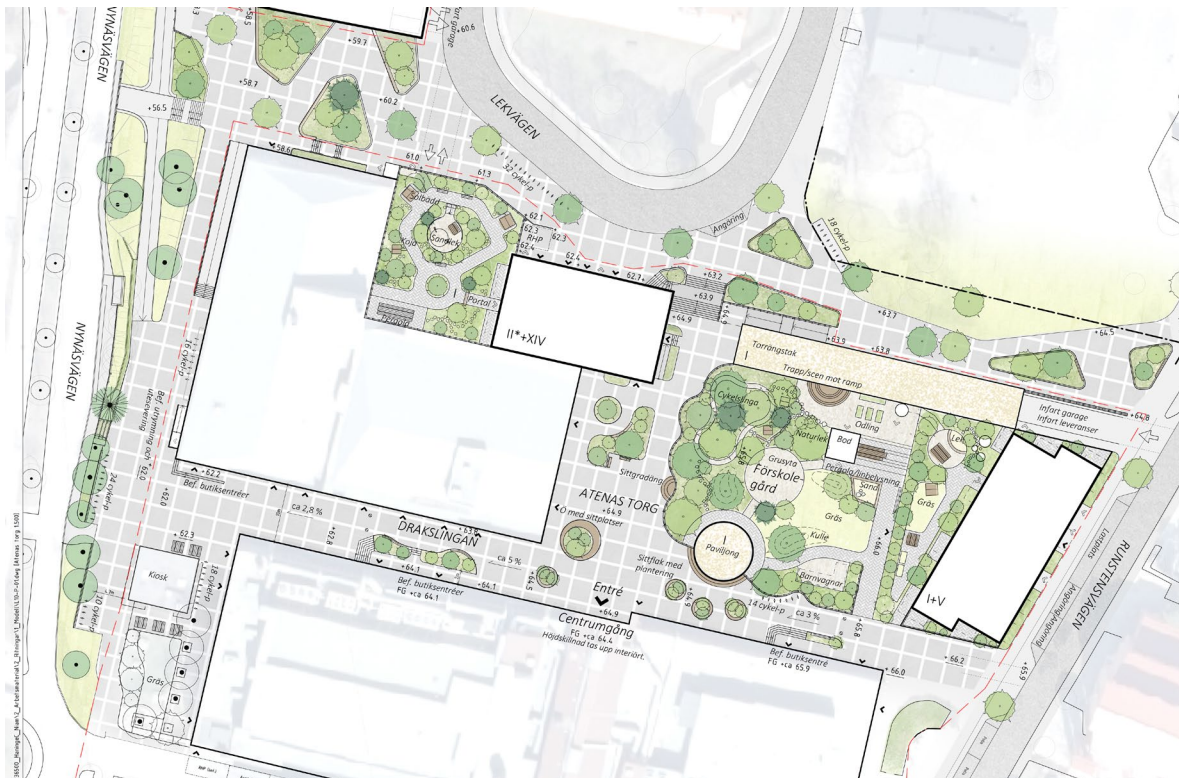
Mot Runstensvägen planeras ett bostadshus om sex våningar varav bottenvåningen utgörs av förskola med tillhörande gård. Då förskolans gård ligger i direkt anslutning till torget behöver de olika användningsområdena tydliggöras. Ett sätt att separera de olika zonerna är att förskolegården höjs upp från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



Under kvarter och entrétorg finns lastfaret som hanterar centrumverksamheternas leveranser. 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 den föreslagna exploateringen genererar och som inte kan tillgodoses inom befintligt förskolebestånd i området.



Figur 16 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. 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 platsen, 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 simultana aktiviteter. Naturinslag, lösa material och multifunktionella ytor främjar kreativ lek, rörelse och



återhämtning. Särskild vikt ska läggas vid ljudmiljö, mikroklimat och tillgång till grönska. Vistelseytorna ska utformas så att gällande riktvärden för ljudmiljö kan uppfyllas.

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 ge barnen tillgång till större och mer varierade lekmiljöer.

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

Sammantaget bedöms platsen, med hänsyn till sitt centrala läge, gårdens utformning och tillgången till kompletterande parker och naturområden, kunna tillgodose förskoleverksamhetens behov av en ändamålsenlig utemiljö.

## 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 17 Visionsbild som visar förslag till ny bebyggelse mot Nynäsvägen och Eskilsvägen (Equator arkitekter/WtR, 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 18 Exempel på hur det södra höghuset kan ges ett identitetsstarkt, elegant och stadsmässigt uttryck, se kvalitetsprogram för ytterligare referenser.*

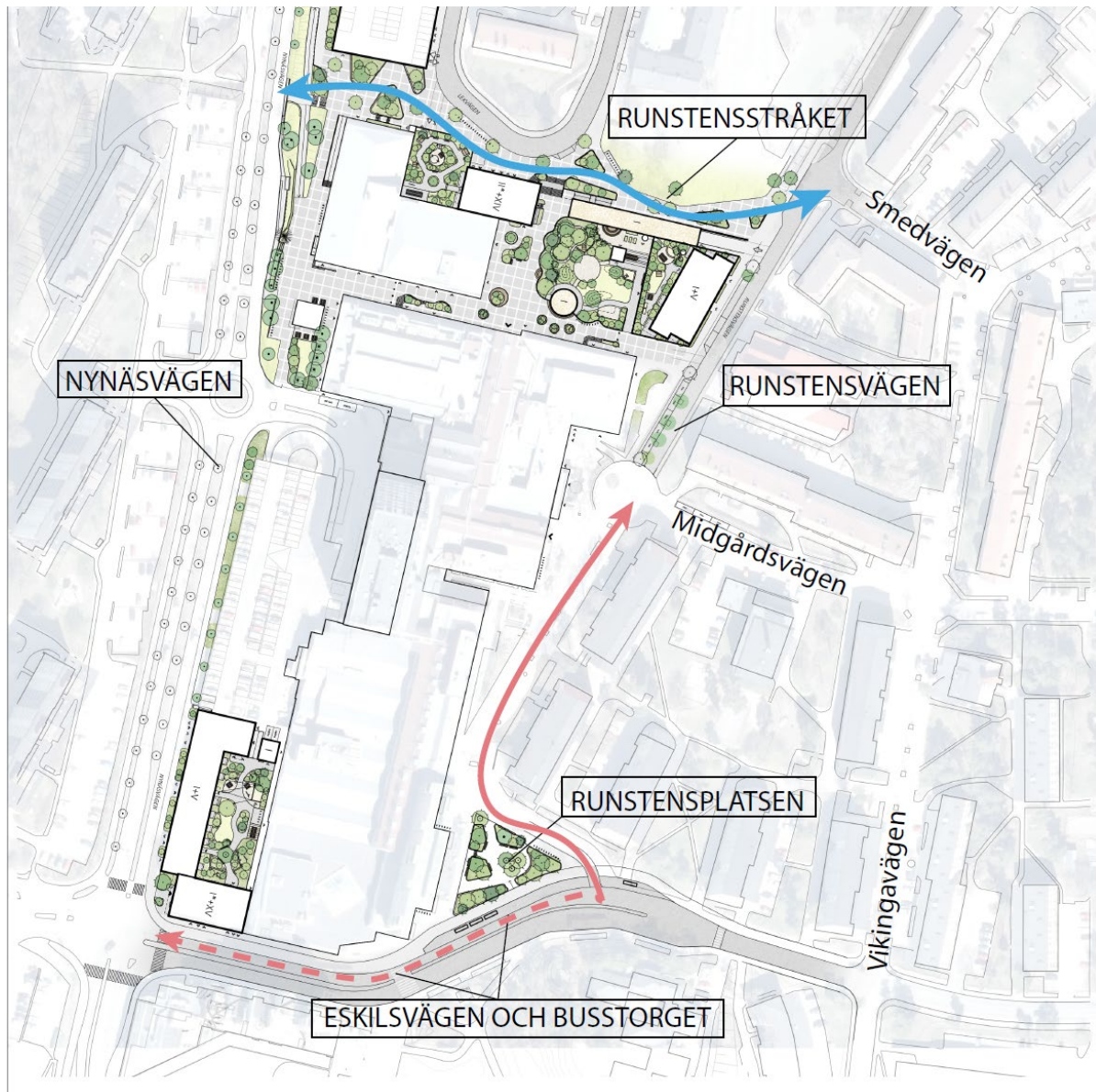
Gestaltningen av bottenvåningarna mot gatan får en hög detaljnivå som bidrar till upplevelsen i ögonhöjd. Trapphus och bostadsentréer framhävs för att skapa liv och rörelse i gaturummet. Med hänsyn till bullerriktvärden får inte bostäder inredas i bottenvåning mot Nynäsvägen, enbart bostadskomplement såsom entréer, trapphus och exempelvis cykelrum eller liknande får anordnas. Bostadsgården förses med bjälklag med tillräckligt jorddjup för GYF-åtgärder och återplantering av biotopskyddade träd.

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. En ny koppling mellan Nynäsvägen och centrum skapas mellan parkeringsdäcket och de södra bostadshusen, vilket ger möjlighet för gående att på ett gent sätt nå centrumet.

## 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 kvarteretsmark 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 19 Översiktlig beskrivning av allmänna gator och platser som planeras att utvecklas (illustrationsplan 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 jämfört med dagsläget ändrad trafikriktning, så att motorfordon endast kan köra norrut mellan Eskilsvägen och Midgårdsvägen (se röd pil i figur 18). Den omvända körriktningen 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 centrumbesökare 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 innehålla 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 19), medan allmän biltrafik enbart tillåts 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 vid behov möjliggöra utvecklingen.

## 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 gatans körbana. Med en samordnad höjdsättning undviks stödmurar och kollektivtrafik på Nynäsvägen kan i framtiden utvecklas.



Figur 20 Röd markering visar yta som behöver samordnas med Nynäsvägens gatunivåer (Urbio, bearbetad av Haninge kommun, 2026)



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

## Lekvägen och Källvägen

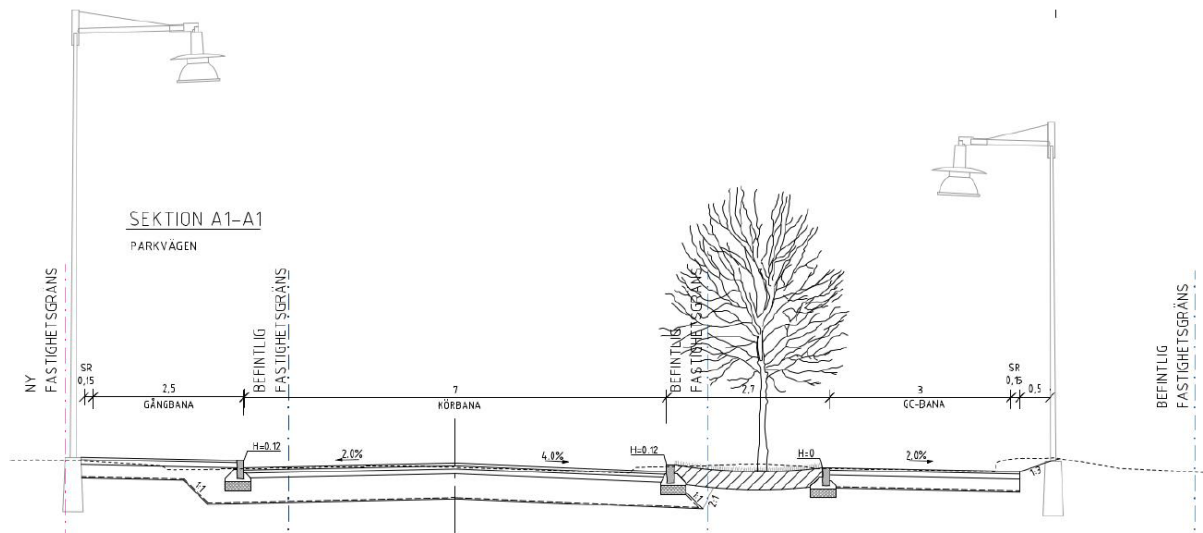
Lekvägen och Källvägen saknar i dagsläget tillräckliga ytor för vändande större fordon och har bristfällig standard för gångtrafikanter. För att skapa bättre förutsättningar så kopplas Lekvägen och Källvägen samman i de södra delarna så att en rundkörning möjliggörs. Vägstandarden utökas med gångbanor på båda sidor. För att optimera utrymmet läggs angöringszoner som tillgodoser behovet för det norra bostadskvarteret inom allmän gata. Inom gatan finns även möjlighet för trädplantering och dagvattenhantering.



Figur 21 Illustrationsplan som visar förslag på sammankoppling av Lekvägen och Källvägen samt nya gångbanor (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. Körbanebreddens behålls. Inom gatan inryms ytor för växtlighet och dagvattenhantering.



Figur 22 Ny gatusektion för Parkvägen sett mot Nynäsvägen (WSP, 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 (P<sub>1</sub>)** – 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 (P<sub>2</sub>)** - 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 (S<sub>1</sub>)** – 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. Förskolelokaler avses i huvudsak att placeras i bottenvåning på byggnaden, med möjlighet till personalutrymmen och dylikt på våningen över. Regleringen har preciserats till att enbart möjliggöra för förskola då övrigt skolbehov hanteras på andra platser.
- **Teknisk anläggning - Transformatorstation (E<sub>1</sub>)** – 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 i vissa fall 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prickmark</b> – 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 <b>ringmark</b> för att möjliggöra för befintligt underjordiskt lastfar.</p>                        |
| <b>Korsmark</b> – Marken får förses med komplementbyggnad ovan mark, andra anläggningar ovan mark samt byggnadsverk under mark | <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 reservera vistelseytor för bostads- och förskolegård och medge att komplementbyggnader och andra anläggningar än komplementbyggnader får uppföras ovan mark. För ”andra anläggningar” avses exempelvis trappor, ramper, utrymningsanordningar, lägre stödmurar, planteringar och lekutrustning.</p> <p>Bestämmelsen medger också att byggnadsverk under mark som exempelvis garage och liknande byggnadsverk kan uppföras eller, i de fall där det är relevant, bekräftas.</p> |
| <b>Ringmark</b> - Endast byggnadsverk under mark                                                                               | 2 kap. 3 § 1 PBL – främjar en ändamålsenlig struktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bestämmelsen införs kring centrumanläggningen för att säkerställa ytor för torg och                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      | <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>gångstråk, och samtidigt möjliggöra för befintligt underjordiskt lastfar och eventuellt tillhörande anläggningar under mark.</p> <p>Bestämmelsen kombineras med <b>prickmark</b> för att möjliggöra annat än byggnad på ytor ovan mark. Med detta avses exempelvis trappor, ramper, lägre stödmurar, planteringar eller pergola.</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>s1</b> - Bostäder får inte inredas i bottenvåning.<br/>Bostadskomplement får anordnas.</p>                                                                                                                     | <p>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.</p>                                            | <p>Bestämmelsen inför för det södra kvarteret där genomgående lägenheter inte kan anordnas på grund av delvis underjordiskt garage. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder inte lokaliseras till våningsplan där gällande riktvärden för trafikbuller inte kan uppnås.<br/>Bostadskomplement såsom entréer, förråd, cykelrum, teknikutrymmen, gemensamhetslokaler och liknande funktioner får anordnas.</p>                                                                                                                                                |
| <p><b>h1, h4, h5, h6, h7, h10, h11, h12, h13</b> - Högsta nockhöjd är [+XX.X] över angivet nollplan.<br/>Teknikutrymme/trapphus/komplementbyggnad/räcke 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.<br/>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.<br/>Bestämmelserna kompletteras med en generell egenskapsbestämmelse som lyder: <b>Yta för teknikutrymmen på tak får uppta maximalt 50 procent av takytan för respektive byggnad.</b></p> |
| <p><b>h2, h3, h8, h9, h14</b> – Högsta nockhöjd är [+XX.X] över angivet nollplan.</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</p>                                                           | <p>Bestämmelserna reglerar befintliga och tillkommande byggnaders höjder så att dess påverkan på gaturum, stadsbild och kringliggande kulturmiljöer minimeras.<br/>Byggnadernas nockhöjd är särskilt anpassade för att förhålla sig till bebyggelse mellan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | kulturvärden på plats och intresset av god helhetsverkan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Lekvägen/Källvägen och St. Eskils kyrka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>h15</b> - Byggnad får uppföras med högst två (2) våningar.                                                          | 2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL – utforma bebyggelse med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på plats och intresset av god helhetsverkan                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bestämmelsen syftar till att bekräfta mindre delar av befintliga byggnader i enlighet med gällande reglering i detaljplan S41.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>n1</b> - Marken ska utformas som bostadsgård med planterbart bjälklag.                                              | 2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL - främjar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper<br><br>2 kap. 3 § 3 PBL – främjar en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt<br><br>2 kap. 10 § PBL - miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken ska följas. | 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. Syftet är även för att säkerställa att biotopskyddade ersättningsträd kan planteras. |
| <b>n2</b> - Marken ska utformas som förskolegård och vara tydligt avskild från intilliggande torgyta.                  | 2 kap. 3 § 2 PBL – främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>2 kap. 7 § 4 PBL – i områden med sammanhållen bebyggelse ska det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bestämmelsen införs på förskolegård som anordnas i anslutning till torgyta. Bestämmelsen syftar till att tydliggöra en rumslig uppdelning mellan offentlig plats och vistelseyta för barn och därmed bidra till en tryggare skolmiljö.                                                                                                                                                                             |
| <b>n3</b> - Markens höjdsättning ska anpassas till angränsande gata så att nivåskillnader vid fastighetsgräns undviks. | 2 kap. 3 § 1 PBL – främjar en ändamålsenlig struktur.<br><br>2 kap. 5 § PBL – bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en framtida breddning av gatan genom att sänka marken så att nivåskillnader hindrar tillgängligheten.                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kommunikation samt samhällsservice i övrigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>u<sub>1</sub></b> - 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.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>m<sub>1</sub></b> - 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.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Utfartsförbud</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 kap. 6 § 2 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser<br><br>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, Parkvägen och Eskilsvägen genom att tillkommande bebyggelse inte ges möjlighet till angöring eller infart/utfart mot dessa gator.                                                                                                                                      |
| <b>f<sub>1</sub></b> - 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 större andel uppglasade fasadpartier och mer                                                                                                                                                                              | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. | 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.<br><br>Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för lämpliga och attraktiva lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning. |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| detaljerad utformning samt att byggnadens översta del visuellt förstärks.<br>Byggnadens fasader ska huvudsakligen utföras i tegel. Balkongräcken ska utföras med genomsläppligt material eller genomsläpplig konstruktion, exempelvis glas eller glesa räcken.<br>Balkonger får i sin helhet inte glasas in. Balkonger får kraga ut över prick- och korsmark och uppförs med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå mot gata. Entré till centrumlokal ska placeras mot Nynäsvägen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>f<sub>2</sub></b> - Inom varje 15–20-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.                                                                                                                                                                                                  | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. | 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.<br><br>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. |
| <b>f<sub>3</sub></b> - Byggnad ska utformas med släta sadeltak och fasadmaterial av puts eller trä. Sockeln integreras i fasadutformningen. Teknikutrymmen integreras i takets utformning och bidrar till en sammanhållen gestaltning. Balkonger får inte placeras mot Lekvägen. Loftgångar placeras mot innergård och ges en omsorgsfull gestaltning som arbetas in i byggnadens arkitektoniska uttryck.                                                                               | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.                                                                                                                                  | Tillkommande bebyggelse mot Lekvägen utformas för att bryta ner skalan och knyta an till befintlig bebyggelses karaktäristiska 1950-talsarkitektur.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>f<sub>4</sub></b> - Ramp till parkeringshus ska utföras med tätt fasadmaterial så att                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bestämmelsen införs för att ge mobilitetshuset en stadsmässig och kvalitativ gestaltning samtidigt som                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ljusstörning mot angränsande bostadsbebyggelse och gata inte uppstår. Byggnadens nedersta plan ska gestaltas med en högre detaljeringsnivå och mot Nynäsvägen även nivå av uppglasning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan                                                                                                                                                                                             | risk för att billyktors sken vid rampåkning inte bländar angränsande bostadsbebyggelse och gata.                                                                                                                                                                                   |
| <b>f5</b> - 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. Balkongräcken ska utföras med genomskiktligt material eller genomskiktlig konstruktion, exempelvis glas eller glesa räcken. Balkonger får i sin helhet inte glasyas in. Balkonger tillåts kraga ut över ringmark och angränsande centrumbyggnader och får uppföras med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå för torg. | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.                                                                                                           | Bestämmelsen införs för det mittersta höghuset för att möjliggöra för balkonger som bidrar till ett levande torg men frihöjden behöver säkerställas för driftfordons framkomlighet.                                                                                                |
| <b>f6</b> - Centrumbyggnadens fasader mot torg och stråk ska utföras i brunrött tegel och accentueras med grön klinker eller motsvarande högkvalitativt fasadmaterial samt i huvudsak utföras med skyltfönster eller större glaspartier. Huvudentréer till butikslokaler placeras mot torg och stråk. Skärmtak tillåts kraga ut över ringmark mot torg och stråk.                                                                                                                                                                           | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. | 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. |
| <b>f7</b> - Tak på bostadshus ska utformas som sadeltak. Teknikutrymmen integreras i takets utformning och bidrar till en sammanhållen gestaltning. Balkonger tillåts kraga ut över bostadsgård                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som                                                                                                                                                                  | Tillkommande bebyggelse utformas med sadeltak för att bryta ner skalan och knyta an till befintlig bebyggelses karaktäristiska 1950-talsarkitektur. Uppförande av balkonger mot Runstensvägen bidrar till ett levande gaturum men frihöjden behöver                                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| saamt prick- och ringmark och får uppföras med en frihöjd om minst 4.5 meter ovan marknivå mot Runstensvägen. Huvudentré för förskola placeras mot gård.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.                                                                                                                                                                                        | säkerställas för driftfordons framkomlighet. För att minska konfliktytan med trafik till lastfaret och därmed skapa trygga och säkra skolvägar ska förskolans huvudentré ej placeras mot gata.                                                                                                                                                                                      |
| <b>f8</b> - 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<br><br>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.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>f9</b> - Byggnaden ska uppföras med en förhöjd bottenvåning om minst 4.0 meter, mått vid fasad mot Nynäsvägen. De nedersta två våningarna ska ha en sammanhållen gestaltning med en högre detaljeringsgrad och nivå av uppglasning jämfört med resterande del av byggnaden. Balkonger tillåts kraga ut över prickmark och allmän platsmark mot Eskilsvägen. Balkonger får uppföras med en frihöjd om minst 7.0 meter ovan marknivå mot gata. Balkonger får i sin helhet inte glisas in. Entré till centrumlokal ska placeras mot Nynäsvägen. | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>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.<br><br>Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för lämpliga och attraktiva lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning. |
| <b>f10</b> - 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. Balkonger får ej anordnas mot Nynäsvägen. Balkonger tillåts kraga ut över korsmark.                                                                                                                                                                                                                                              | 2 kap. 3 § 1 PBL – främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.<br><br>2 kap. 3 § 2 PBL- främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.<br><br>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 ge kvarteret en stadsmässig och kvalitativ gestaltning som samspelar med kringliggande bebyggelse och bidrar till upplevelsen i ögonhöjd.                                                                                                               |



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>b<sub>1</sub></b> - Lastgården ska byggas in och förses med planterbart takbjälklag. Enbart en (1) garageport får finnas.</p> <p><b>b<sub>2</sub></b> - Lastinfarten ska byggas in och förses med planterbart takbjälklag.</p> | <p>2 kap. 6 § 1 PBL - ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.</p> <p>2 kap. 6 § 2 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser</p> <p>2 kap. 6 § 5 PBL – placering av byggnader tar hänsyn till behovet av en god trafikmiljö</p> | <p>Bestämmelserna syftar till att skapa stadsmässiga och trafiksäkra lösningar i de lägen där leveranser och tung trafik kan innebära konfliktytor med oskyddade trafikanter. <b>b<sub>1</sub></b> minimerar risk för backrörelser över Runstensstråket och <b>b<sub>2</sub></b> 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.</p> |
| <p><b>e<sub>1</sub></b> - Lokal för centrumverksamhet om minst 70 kvm ska finnas i bottenvåning.</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. 7 § PBL - hänsyn ska tas till behovet finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.</p>                                                        | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub></b> - Största bruttoarea för komplementbyggnader är [XX] kvm</p>                                                                                                                   | <p>2 kap. 3 § 1 PBL - främjar ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse</p>                                                                                                                                                                                                               | <p>Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnader ska kunna uppföras utan att de påverkar möjligheten att nyttja gårdar för vistelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>a<sub>1</sub></b> - Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom sanering av förorenad mark.</p>                                                                                       | <p>2 kap. 5 § PBL – bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet</p>                                                                                                                                                                                      | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteckning och bestämmelseformulering                                                                                                                                                               | Hänvisning plan- och bygglagen                                                                                                                                                                                               | Motiv                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Utformning</b></p> <p>Utrymningstrappor får placeras på prick-, kors- och ringmark.</p> <p>Yta för teknikutrymmen på tak får uppta maximalt 50 procent av takytan för respektive byggnad.</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>Bestämmelsen säkerställer att utrymningstrappor kan ordnas i de lägen där de krävs.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att minimera påverkan på stadssiluetten samt bryta ner byggnadernas skala.</p> |



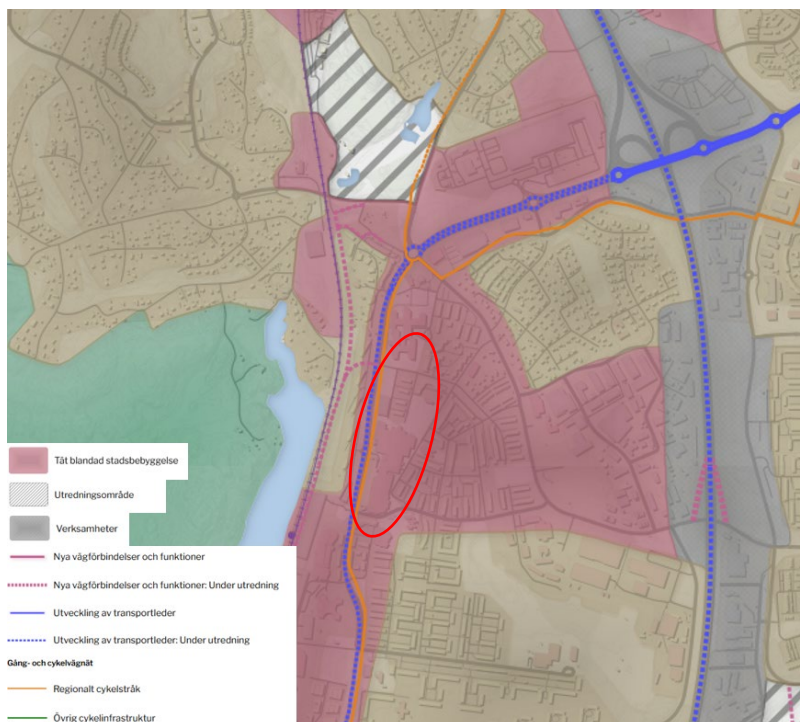
|                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Om fasadelement används ska skarvar utformas med omsorg och integreras som en del av fasadgestaltningen.</p> <p>Huvudentréer till bostadshus ska placeras mot GATA och/eller TORG och utformas så att de tydligt markeras i förhållande till övrig fasad.</p> |  | <p>Bestämmelsen syftar till att bostadsbebyggelsen ges en bearbetad och kvalitativ fasadgestaltning.</p> <p>Bestämmelsen syftar att samtliga byggnader ges en tydlig entré som vänder sig ut mot gator och torgytor så att gaturummet aktiveras och entréerna bidrar till trygghet och orienterbarhet.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktsplan

Under planarbetets gång har en ny översiktsplan antagits, *Haninge 2050 – med utblick mot 2070*. Planområdet är i översiktsplanen utpekad som ”tät blandad stadsbebyggelse” (se figur 22) 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.



Figur 23 Utdrag ur ny översiktsplan "Haninge 2050 – Översiktsplan med utblick mot 2070" för Haninge kommun. Det ungefärliga planområdet är markerat med röd linje. (Haninge kommun, 2026)

Planförslaget bedöms genom att bidra till förtätning och funktionsblandning i ett centralt läge i Handen överensstämma med intentionerna i översiktsplanen. I samband med antagandet av den nya översiktsplanen har stadsutvecklingsplanen för Haninge stad upphävts.

### Planuppdrag

Arbetet med detaljplanen inleddes 2023-09-01 genom 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.

Planuppdraget för Haninge Centrum reviderades 2026-02-17 § 5 till att pröva förutsättningar för bostads- och centrumutveckling samt parkering och förskola inom fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:375 (1) och delar av 3:380. Ett tidigare planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2024-03-06 § 16, vilket i dåvarande omfattning avsåg fastigheterna Söderbymalm 3:21, 3:405, 3:469, 3:375, 3:380. 3:470 samt 3:471.

## 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/<br>laga kraft | Befintlig reglering                                                                                                              |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handen del II,<br>Centrala Handen<br>del VII | S41        | 1969-06-05                  | Norra delen av befintligt centrum med parkeringsytor är planlagda som CENTRUM och GARAGEÄNDAMÅL                                  |
| Centrala Handen<br>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<br>Huvudgård 1:3<br>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<br>Söderby<br>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.<sup>2</sup>

Planförslaget bidrar till målen genom att utveckla centrum med fler bostäder och verksamheter i kollektivtrafiknära läge och skapa attraktiva och trygga stadsmiljöer. Förtätningen ger också bättre underlag för handel och service samt främjar resurseffektiv markanvändning och hållbara

---

<sup>2</sup> Mål och budget 2026–2028, antagen av kommunfullmäktige



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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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

## **Trafikstrategi**

Trafikstrategins målbild är att Haninge ska ha ett tillförlitligt, effektivt och tryggt transportsystem, som bidrar till att knyta samman olika kommundelar och Haninge med resten av regionen.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

---

<sup>3</sup> Klimat- och miljöprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2024-12-18

<sup>4</sup> Dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12

<sup>5</sup> Trafikstrategi, antagen av kommunstyrelsen 2026-07-01

<sup>6</sup> Parkeringsstrategi, beslutad av kommunstyrelsen 2018-12-21

<sup>7</sup> Tillämpning av flexibla parkeringstal, beslutad av stadsbyggnadsnämnden 2023-12-13

<sup>8</sup> Näringslivsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2025-06-16



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 2060**

Haninge Centrum är utpekad som regional stadskärna i den nyligen uppdaterade *Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, (RUF 2060)*, antagen 2026. Planen anger att en flerkärnig region, med åtta regionala stadskärnor, har stor betydelse för att möta den framtida befolkningstillväxten på ett hållbart sätt.

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 långsiktigt hållbar markanvändning enligt 3–5 kap. miljöbalken

## MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är rättsligt bindande bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. MKN regleras i 5 kap. miljöbalken och i föreskrifter som har meddelats med stöd av kapitlet.

### **Luft**

MKN för utomhusluft regleras i miljöbalken (5 kap.) och luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna anger högsta tillåtna halter av luftföroreningar för att skydda människors hälsa. För luftföroreningar i gatumiljö är MKN för PM<sub>10</sub> 50 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde), PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup> (årsmedelvärde) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 60 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde).



Ett reviderat EU-direktiv om luftkvalitet har antagits och innebär skärpta gränsvärden för utomhusluft som ska uppnås senast år 2030. Direktivet kommer att införas i svensk lagstiftning och innebära uppdaterade MKN. De nya kraven innebär sänkta gränsvärden för kvävedioxid och partiklar (PM10 och PM2,5).

Översiktliga luftföroreningskartor från Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar i dagsläget på låga eller mycket låga värden inom planområdet, för både partiklar (PM10, 14–16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) och kvävedioxid ( $\text{NO}_2$ , 12–15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Enligt regionala bedömningar ligger halterna av PM2,5 i Haninge generellt på en låg nivå (4–6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Både nuvarande och reviderade MKN för luft nås i nuläget med god marginal. Vid två busstationer på Eskilsvägen och Nynäsvägen är halterna något högre, men fortfarande låga i förhållande till gränsvärdena.

Planförslaget innebär primärt ökade trafikmängder på mindre gator, och påverkan på Nynäsvägen bedöms vara marginell. Planförslaget möjliggör för utökad kollektivtrafik kring Eskilsvägen men föreslås samtidigt förbjuda biltrafik förbi hållplatsläget där högre partikelhalter uppmätts.

Särskild hänsyn ska tas till barns ökade känslighet för luftföroreningar vid planering av förskola. Det nationella miljö kvalitetsmålet *Frisk luft* beaktas som planeringsinriktning, med ambition att uppnå så god luftkvalitet som möjligt i barnens vistelsemiljö. Det ska säkerställas att exponeringen för kvävedioxid ( $\text{NO}_2$ ) och partiklar (PM10 och PM2,5) är låg i förskolans utemiljö. Förskolans planerade utemiljö är avskärmad från kringliggande gator och ingen tillkommande trafik planeras i anslutning till förskolan.

Sammantaget bedöms inte planförslaget bidra till försämrad luftkvalitet eller möjlighet att uppnå nuvarande eller framtida miljö kvalitetsnormer samt miljö kvalitetsmål för luft.

## 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 Dammträsk och sedan mot Drevviken, medan en mindre del av utredningsområdet i nordost avleds via dagvattenledningsnätet mot dagvattendammen Slätmosse och sedan mot recipienten Husbyån.



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

<sup>1</sup> Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrider: PFOS, antracen, TBT, Hg och PBDE.

<sup>2</sup> Undantag senare målår: PFOS (2027), Undantag mindre stränga krav: PBDE, Hg, Hg-föreningar, Undantag tidsfrister: Antracen, TBT (2027).

<sup>3</sup> Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrider: Hg och PBDE.

<sup>4</sup> Undantag mindre stränga krav: PBDE, Hg, Hg-föreningar.

<sup>5</sup> Prioriterade ämnen där gränsvärdena överskrider: PFOS, Hg och PBDE.

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

Figur 24 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<br>(WA88787860) | Handen          | God           | God kemisk grundvattenstatus | God                | God kvantitativ status |

Figur 25 Översikt över statusklassning och miljökvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status i grundvattenförekomst Handen (VISS, 2024)

Förändringarna ur ett flödes- och föroreningsperspektiv är relativt små i planerad situation jämfört med befintlig, även utan föreslagen dagvattenhantering. Med föreslagen 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 en dagvattenhantering som baseras på rening eller fördröjning och sedan avledning i dagvattennätet, 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. För att undvika negativ påverkan på grundvattnets kemiska status behöver det, vid infiltration i marken, säkerställas att vattnet är tillräckligt rent och att eventuella markföroreningar har beaktats.



## Buller

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer. 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 inte försvåra möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

## RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

### Omgivnings- och trafikbuller

I dagsläget påverkas planområdet av buller från väg- och spårtrafik utmed Nynäsvägen och Eskilsvägen samt Nynäsbanan. De mindre gatorna inom planområdet har lägre bullernivåer. Befintliga takinstallationer på centrumanläggningen och trafik kopplat till lastintag och lastfar utgör verksamhetsbullerkällor som kan påverka den planerade bebyggelsen.

#### *Befintlig bebyggelse*

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 avskärmade effekt som planerad bebyggelse mot Nynäsvägen ger upphov till.

För skivhusen på väster sida om Nynäsvägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån öka till som högst 61–64 dBA, vilket motsvarar en ökning med 1–3 dBA jämfört med nuläget. Detta beror främst på den framtida ökade vägtrafiken på Nynäsvägen. Planförslaget medför på sina håll enligt bullerutredningen en ökning med 1 dBA, vilket kan tillskrivas de reflexer som uppstår i och med uppförandet av de nya byggnaderna.<sup>9</sup> En ökning med 1 dBA är knappt märkbar för den mänskliga hörseln.

#### *Norra kvarteret*

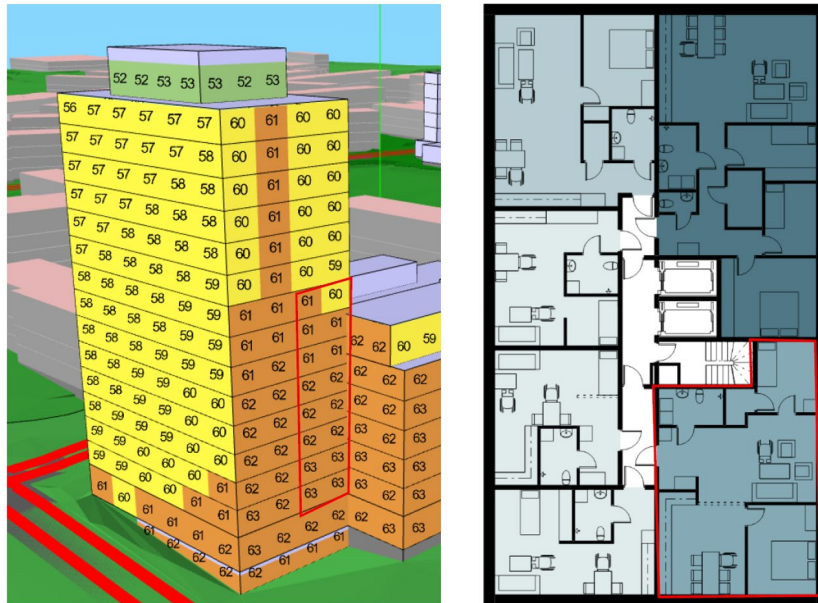
För att klara riktvärden för ny bostadsbebyggelse<sup>10</sup> utmed bullerutsatta gator så ska lamellhusen inom det norra kvarteret utformas med större genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida mot gård eller med små enkelsidiga lägenheter. Med denna planeringsprincip klaras riktvärden för samtliga lägenheter i lamellhusen mot Nynäsvägen.

<sup>9</sup> Bullerutredning, Structor, 2026-01-29 rev 2026-07-02

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



För höghuset planeras mindre lägenheter mot bullerutsatt sida och större mot gården. I bottenvåning planeras verksamhetslokal. Åtta lägenheter på plan 3–10 behöver enligt bullerutredningen tillgång till tyst sida. Riktvärden för tyst sida klaras på fasaden mot gården med undantag för våning 10 där ljuddämpad sida inte erhålls. Detta kan åtgärdas med planering av mindre lägenhet alternativt skärmning.

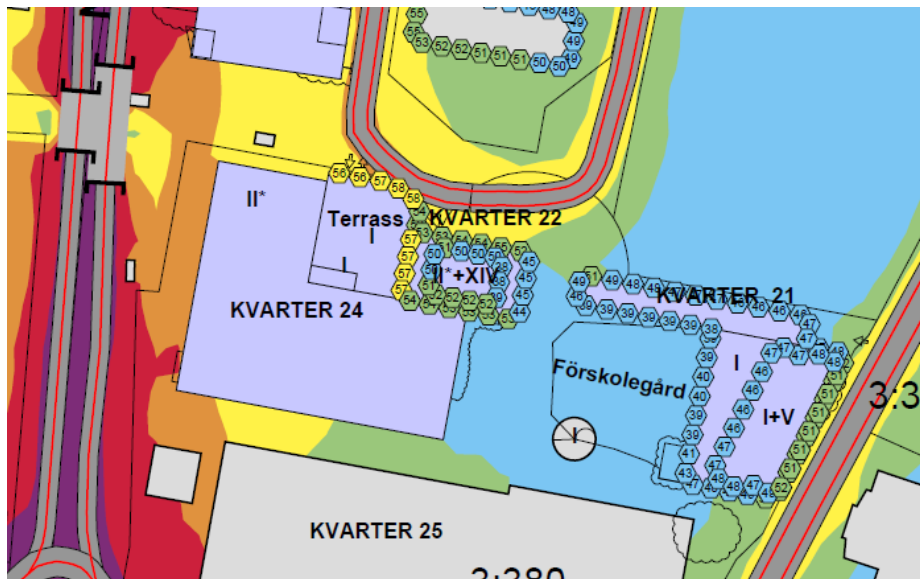


Figur 26 Lägenheter som behöver tillgång till tyst sida är i vänstra bilden markerade med rött. Höger bild visar möjlig planlösning för höghuset där tyst sida kan ordnas (Structor, 2026)

För bostadshuset mot Lekvägen så klaras riktvärden utan åtgärder.

### *Mittenkvarteret*

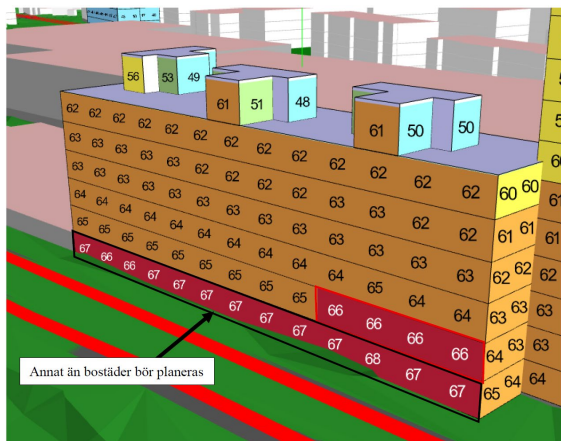
Fasader på planerade bostadshus i mittenkvarteret beräknas få som högst 57 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (se figur 26) och klarar därmed riktvärden utan åtgärder. I detta kvarter planeras också en förskola. Riktvärdet för förskola är högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på minst 50 procent av förskolegården, vilket beräknas klaras över hela gården. Inga åtgärder för förskolan krävs.



Figur 27 Beräknade ekvivalenta ljudnivåer för mittenkvarteret (Structor, 2026)

## Södra kvarteret

Vid de mest utsatta fasaderna utmed Nynäsvägen samt Eskilsvägen beräknas högre än 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. För delar av lamellhusen mot Nynäsvägen 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 27). 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.

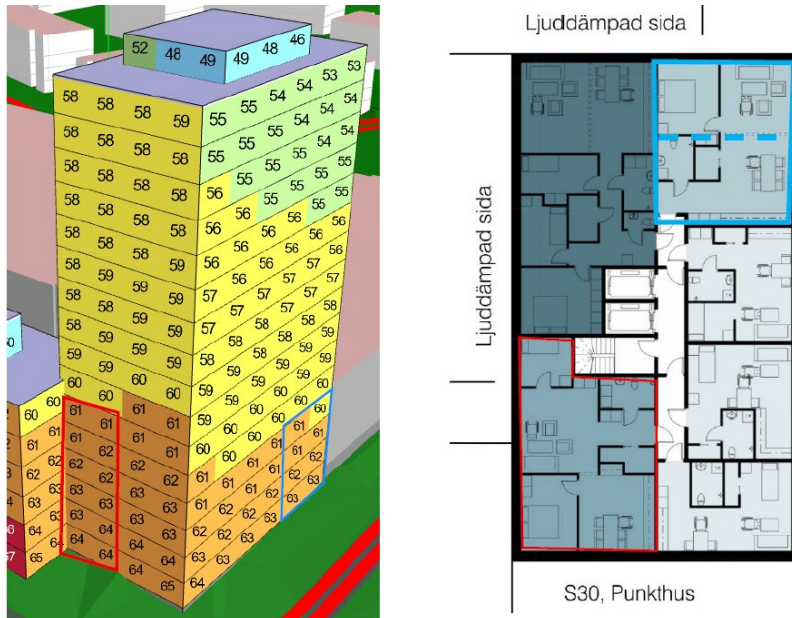


Figur 28 Lägenheter i lamellerna i det södra bostadskvarteret som på plan 2 måste planeras genomgående med tillgång till tyst sida mot gård (röd markering) och bottenvåning där enbart bostadskomplement kan ordnas illustreras med svart markering (Structor 2026)

För höghuset planeras mindre lägenheter mot bullerutsatt sida och större mot gården. Sex lägenheter på plan 1–6 med fasad mot Nynäsvägen behöver tillgång till ljuddämpad sida (röd markering i figur 28). Riktvärden för ljuddämpad sida klaras på fasaden mot gården. Vardagsrummets ljuddämpade sida bedöms fullgod även om bara en del av fasaden är fri mot innergården. För fyra lägenheter i punkthuset med fasad mot Eskilsvägen fungerar inte



typplanlösningen (blå markering i figur 28). Där planeras i stället för mindre lägenheter, vilket gör att riktvärden klaras.



Figur 29 Röd markering visar lägenheter i det södra höghuset som behöver tillgång till tyst sida för hälften av bostadsrummen och typplanlösning. Blå markering visar lägen där små lägenheter behöver planeras och hur typplanlösningen kan justeras för att möjliggöra för sådana (Structor, 2026)

Riktvärden för bostadsgårdar klaras i samtliga lägen, och om uteplats ska ordnas på takterrassen i anslutning till det mittersta höghuset så behöver enligt bullerberäkningar en 1,2 meter hög bullerskärm/tätt räcke uppföras.

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

### Verksamhetsbuller

Centrumanläggningen innehåller takinstallationer med teknisk utrustning som genererar verksamhetsbuller och påverkar planerad bostadsbebyggelse. Bullerkällorna är placerade utanför planområdet. Ljudnivån från takinstallationerna har mätts in och överstiger i dagsläget riktvärdet på 45 dBA ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller (zon A).<sup>11</sup> Innan startbesked för bostadsbyggnation kan ges så ska exploatören redovisa att riktvärden för verksamhetsbuller kan nås. Detta gäller för det mittersta och det södra bostadskvarteret.

I första hand bör bullerkällorna inom centrumanläggningen åtgärdas så att planerade bostäder kan uppföras utan bullerdämpande åtgärder., vilket också är en mer kostnadseffektiv lösning jämfört med byggnadstekniska lösningar för bostäderna. I utredningen redovisas exempel på tillräckliga åtgärder för respektive bullerkälla för att nå riktvärdet. Åtgärder kan vara att bygga in bullerkällan, tillsätta bullerdämpning eller ersätta med tystare teknik. Åtgärderna bedöms som genomförbara och därmed kan markens lämplighet för bostadsändamål säkerställas.

<sup>11</sup> BFS 2020:2 ”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär”, Boverket



Figur 30 Karta från bullerutredningen där rosa stjärnor visar verksamhetsbullerkällor där åtgärder planeras som innebär att riktvärden kan uppnås (Structor, 2026)

Befintlig varumottagning och lastfar vid mittenkvarteret planeras att byggas in eller är redan försedda med tak och bör därmed inte medföra någon signifikant påverkan på de nya planerade bostadshusen. Det bör uppmärksammas att ojämnheter i underlaget inom lastytan, såsom skarvar eller skadad beläggning, kan ge upphov till buller när tunga fordon passerar. En jämn och väl underhållen beläggning rekommenderas därför för att minimera risken för uppkomst av tillkommande buller.<sup>12</sup>

## 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.

<sup>12</sup> Bullerutredning, Structor, 2026-01-29 rev 2026-07-02



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 gatan bör åtgärder övervägas, även om föreslagen bebyggelse inte förvärrar situationen.

Eftersom inga betydande lågpunkter byggs bort och den hårdgjorda ytan endast ändras 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 42 på sidan 63).

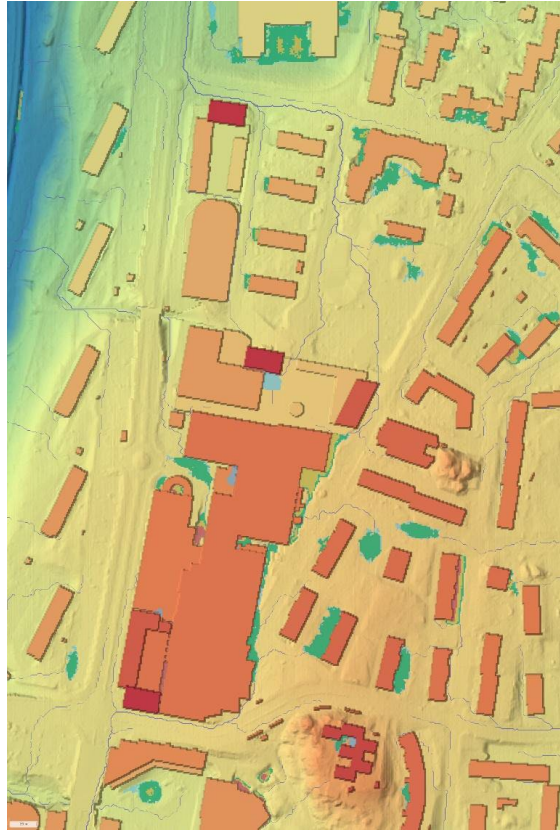
## Risk för olyckor

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.<sup>13</sup>



Figur 32. Skyfallsanalys för planerad situation (Scalco Live, Haninge kommun 2026). Färgade ytor är områden med risk för stående vatten (grön motsvarar mindre än 20cm djupt och orange motsvarar 20-50cm djupt). Blå linjer illustrerar rinnstråk.

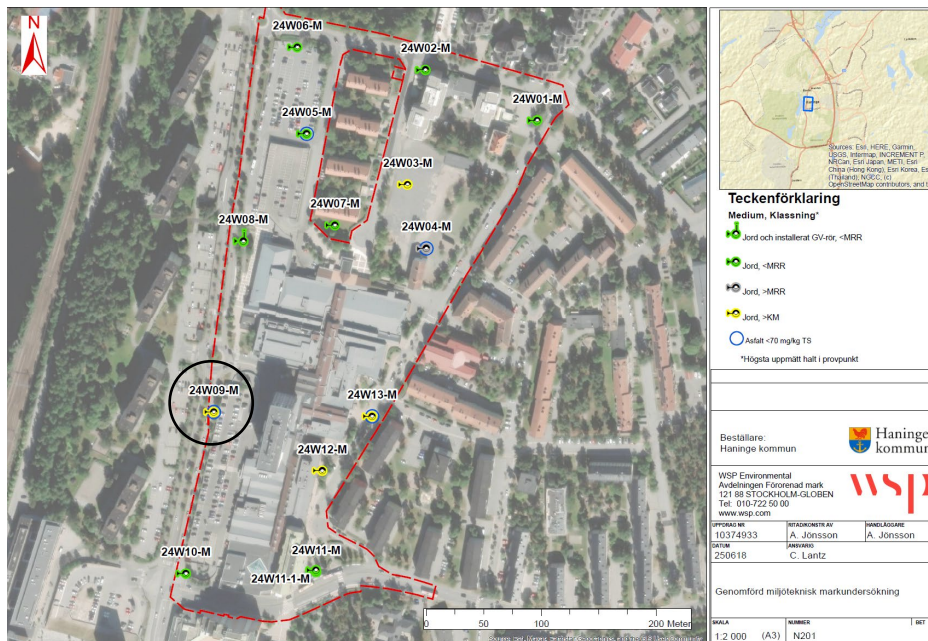
2026)

<sup>13</sup> PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17



## Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att undersöka potentiellt förorenad mark. Föroreningarna härstammar från tidigare verksamheter såsom tandvård, kemtvättar, tryckeri och en brandstation.



Figur 33 Inringad punkt visar var den miljötekniska undersökningen har uppmätt halter över riktvärdena för känslig markanvändning (WSP, 2025)

Inom planområdet finns förhöjda halter av föroreningar som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM)<sup>14</sup> nära planerad bostadsbebyggelse mot Nynäsvägen (inringad punkt, 24W09-M). Vid provpunkten uppmättes förhöjda halter i den ytliga jorden där föroreningarna alifater >C16–C35 och PAH-H överskred riktvärdena för KM. Dessutom uppmättes kobolt och vanadin strax över riktvärdena för KM. De förhöjda halterna kan sannolikt förklaras av vägtrafikrelaterade utsläpp. Innan bostäder byggs ska det säkerställas att marken vid provpunkt 24W09-M uppfyller åtgärds mål i form av Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Enligt framtagna miljöteknisk markundersökning kan detta säkerställas genom till exempel anläggningsschakt eller att en riskbedömning visar att tillräckliga åtgärder är vidtagna så att riktlinjer för känslig markanvändning nås. I samband med utbyggnad bör en förtätd provtagning genomföras.<sup>15</sup>

I två punkter utmed Runstensvägen uppmättes förhöjda halter av markföroreningar men eftersom den planerade markanvändningen utgörs av gata så bedöms marken uppfylla krav för mindre känslig markanvändning. Inga åtgärder bedöms nödvändiga ur det avseendet.<sup>16</sup>

En kompletterade miljöteknisk markundersökning avseende klorerande lösningsmedel har tagits fram. Låga halter av klorerade lösningsmedel har uppmätts i luften, men de ämnen som påvisats

<sup>14</sup> Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark

<sup>15</sup> Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2025-06-18 rev 2026-01-12

<sup>16</sup> Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2025-06-18 rev 2026-01-12

är ämnen som generellt är vanligt förekommande. Inga av de mätningar som gjorts tyder på att det finns ett källområde med klorerade lösningsmedel i de undersökta delarna.<sup>17</sup>

Detaljplanen säkerställer med en villkorsbestämmelse att markföroreningar ska avlägsnas innan startbesked för byggnation kan ske. Med en sådan åtgärd bedöms detaljplanens genomförande inte bidra till risk för människors hälsa avseende markföroreningar. För att undvika urlakning av markföroreningar och risk för negativ påverkan på grundvattnet, behöver dagvattenhanteringen anpassas i områden där förhöjda halter påträffats.

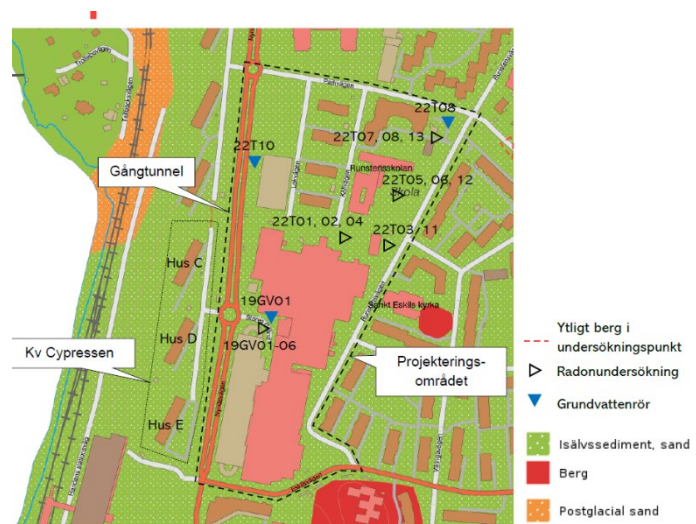
## Radon

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.<sup>18</sup>

## 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 visar förekomst av 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.<sup>19</sup>



Figur 34 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

<sup>17</sup> Miljöteknisk markundersökning klorerade lösningsmedel (CAH), WSP, 2025-09-12 rev 2026-01-12

<sup>18</sup> PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17

<sup>19</sup> PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17



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.<sup>20</sup>

## HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Grundvattenrör har installerats inom ramen för både äldre undersökningar och i samband med framtagna geoteknisk utredning, men samtliga grundvattenrör har vid provtagningsstillfällen 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.<sup>21</sup>

I det fall där underjordiskt garage planeras så kan det innebära att grundvattennivån ligger nära planerad lägsta golvnivå. Grundvattennivån varierar dock över planområdet. Om bortledning av grundvatten blir aktuell kan åtgärden vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken

## 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.<sup>22</sup>

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.

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

---

<sup>20</sup> PM Geoteknik, WSP, 2025-06-17

<sup>21</sup> Grundvattenmätningar, WSP, 2025-10-14

<sup>22</sup> PM Trafik, WSP, 2025



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.<sup>23</sup>

Enligt kommunens trafikstrategi ska transportsystemet främja ett ökat gående och cyklande i de tätbebyggda delarna.

## **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 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.<sup>24</sup>

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.<sup>25</sup>

## **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.

---

<sup>23</sup> PM Trafik, WSP, 2026-01-31

<sup>24</sup> PM Trafik, WSP, 2026-01-31

<sup>25</sup> PM Trafik, WSP, 2026-01-31



Figur 35 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.

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 18).

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 föreslås med detaljplanen att ersättas med bostadsbebyggelse och nya underjordiska garage. Resterande 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.<sup>26</sup>

### Parkeringstal för bil

#### *Nya bostäder*

Parkeringstal 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. Parkeringstalet kan reduceras under förutsättning att exploatören etablerar en bilpool för boende. Bilpoolen ska vara

---

<sup>26</sup> Parkering och mobilitet Haninge C, Structor, 2026-03-04



driftklar innan byggnaderna tas i bruk och tillgänglig för samtliga boende. I samband med bygglov ska exploitören uppvisa avtal eller liknande som säkerställer åtgärden.

| Boendeparkering     |            |                                    |            | Besöksparkering |       |                                      |
|---------------------|------------|------------------------------------|------------|-----------------|-------|--------------------------------------|
| Lägenhetsfördelning | P-tal      | Antal med 20 %<br>mobilitetsrabatt |            | P-tal           | Antal | Antal med 50 %<br>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         |                 |       |                                      |
| <b>Totalt</b>       | <b>436</b> |                                    | <b>159</b> |                 |       |                                      |

Figur 36 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 minskas till 22 bilplatser. Dimensionerande för samnyttjande av parkeringar är butikernas behov under lördagar kl. 10-13.<sup>27</sup>

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 (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.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Parkeringsstrategi samt bilaga Tillämpning av flexibla parkeringstal, Haninge kommun, 2023-12-13

<sup>28</sup> Parkeringsstrategi samt bilaga Tillämpning av flexibla parkeringstal, Haninge kommun, 2023-12-13



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

Figur 37 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.<sup>29</sup> 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 lokaliseras enligt följande principer:

- All samnyttjad parkering rymms 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.
- Mittenkvarteret inrymmer inga boendeparkeringar utan detta behov löses i mobilitetshuset.
- 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.

<sup>29</sup> Parkering och mobilitet Haninge C, Structor (2026–03–04)



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

Figur 38 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.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Parkering och mobilitet Haninge C, Structor (2026-03-04)

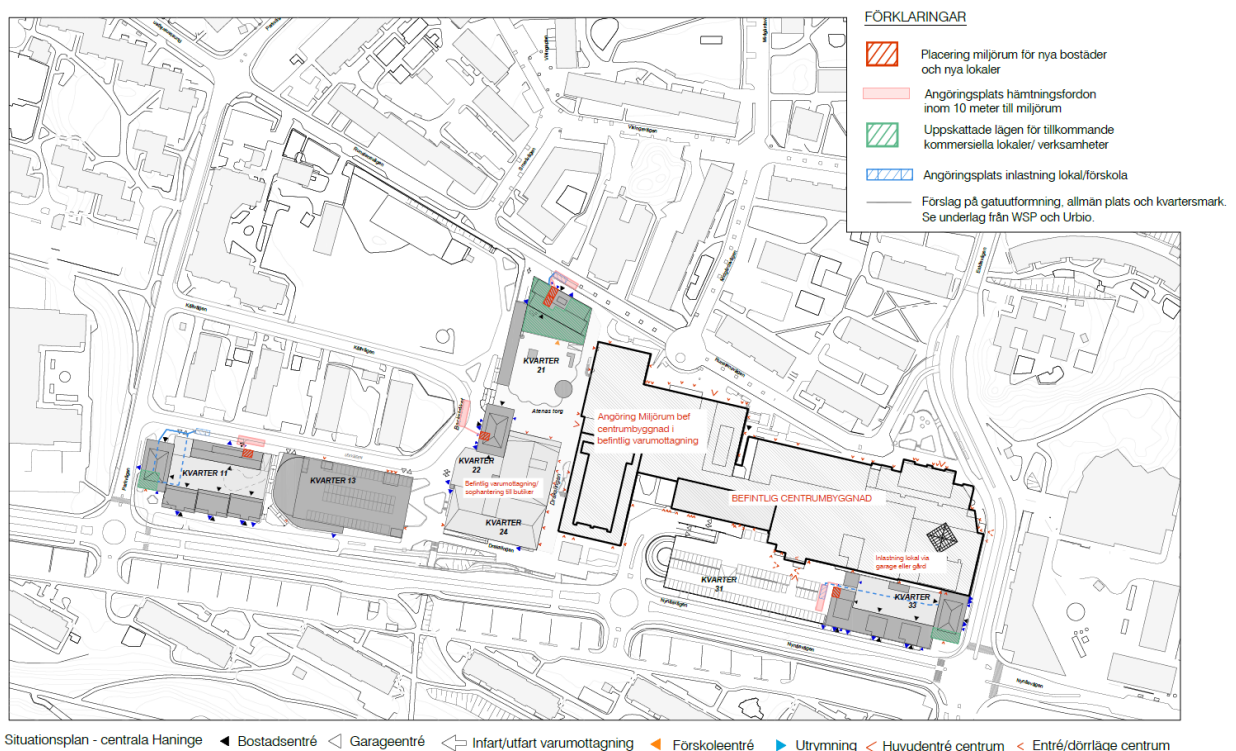


## Leveranser och angöring

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. Avfallshantering för centrumet kommer även med planförslaget att fortsätta ske enligt liknande princip. För de tillkommande bostadskvarteren sker avfallshantering via miljörum där hämtbilar 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. Parkeringsdäcket har begränsningar i bärighet varför enbart lättare hämtbilar kan angöra det södra bostadskvarteret.



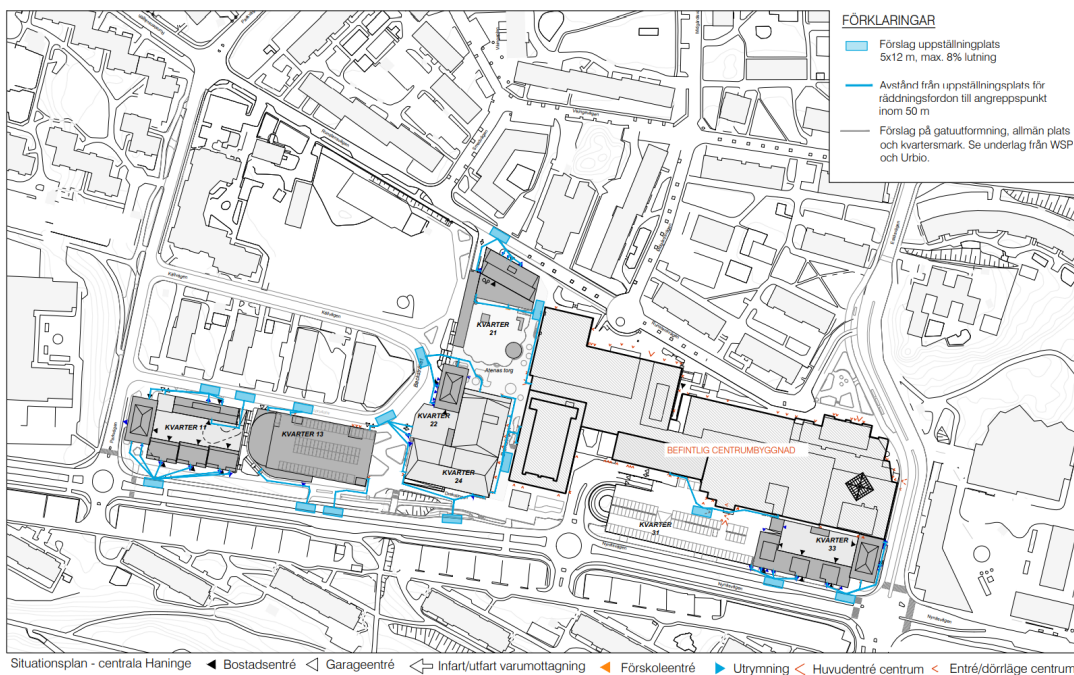
Figur 39 Situationsplan som visar föreslagen avfallshantering (Equator arkitekter, 2026)



## Utryckningstrafik

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

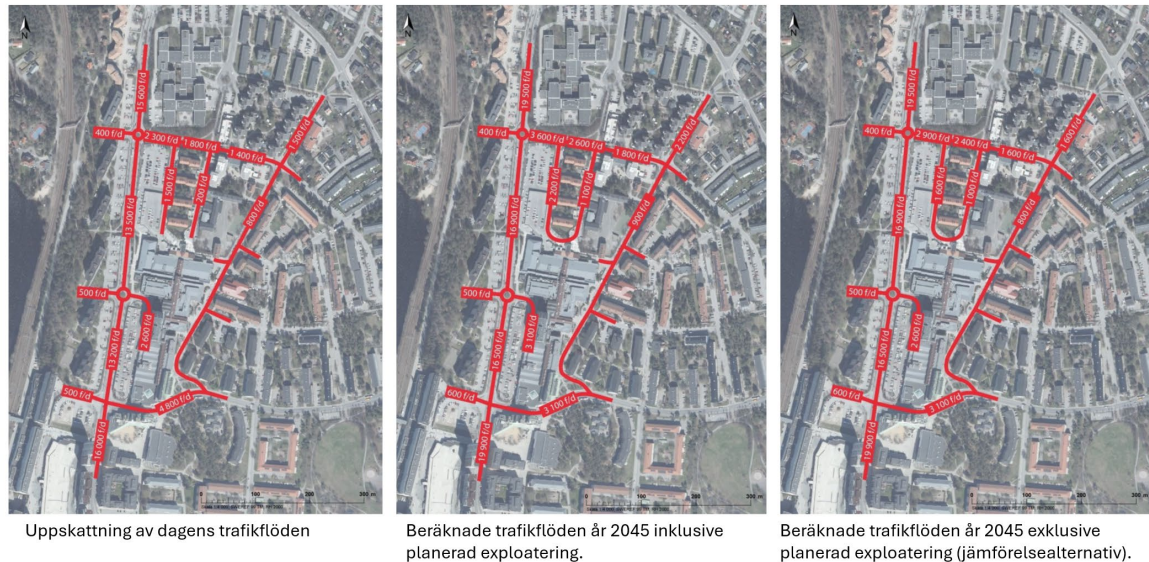
För tillkommande bebyggelse kan räddningstjänsten vid behov ställa upp sina fordon i enlighet med nedanstående bild.



Figur 40 Situationsplan som visar föreslagen uppställningsplats för räddningsfordon (Equator arkitekter, 2026)

## Framtida trafikflöden

Den största trafikökningen i området förväntas längs Nynäsvägen, vilket främst beror 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 41 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 angöringsväg.

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.<sup>31</sup>

## 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 gestaltningssmässigt karaktärsdrag med formgjutna betongelement och gallerrutnät mot Nynäsvägen.

<sup>31</sup> PM Trafik, WSP, 2026-02-02



Figur 42 Flygfoto som visar stadsbilden sett från sydväst (Google Earth, 2025)

Mitt i centrumanläggningen 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 43 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 trädader 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.

## 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 rekreationsmöjligheterna 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.<sup>32</sup> En planbestämmelse är införd som reglerar att bjälklag ska anordnas som planterbara.

## 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.

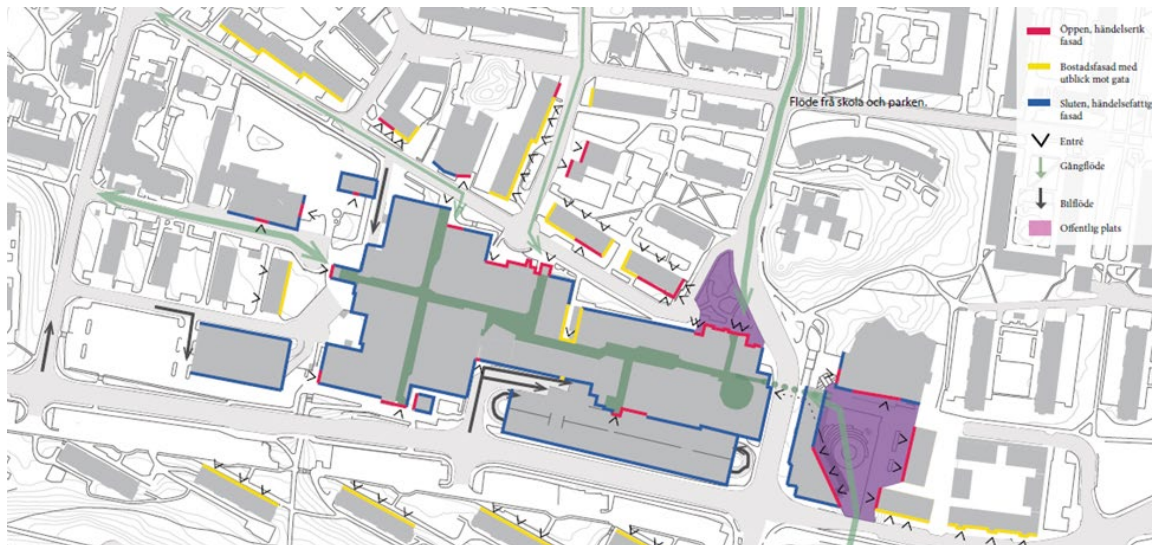
## Trygghet

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 40 visar en analys av andelen slutna fasader och upplevelsen av trygghet har bekräftats i medborgardialoger.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Haninge Centrum – Utformning av kvartersmark och beräkning av grönytefaktor, Urbio, 2026-02-05

<sup>33</sup> Medborgardialog genomförd under Haningedagen 2024



Figur 44 Stråkanalys som visar andelen slutna fasader kring centrumanläggningen (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 väl omhändertagen 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 skuggeffekt 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. Höghuset i norr skuggar sjukhusets södervända balkonger och utemiljöer närmast Parkvägen mitt på dagen på våren. Entrétorget ”Athenas torg” har goda möjligheter till soliga uteserveringar kring förmiddag och lunchtid samt att sittplatser mot förskolegården får eftermiddagssol.<sup>34</sup>

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.

## Vindförhållanden

En vindstudie har genomförts för att analysera hur den planerade bebyggelsen påverkar lokala vindförhållanden och säkerställa att planerade gårdar, stråk och torg ges goda miljöer för vistelse.

Studien visar att de nya utemiljöerna för bostäder, förskola och centrumbesökare förväntas ha goda förutsättningar för vindkomfort för både sittande och gående. De upphöjda bostadsgårdarna i mittenkvarteret kommer dock behöva skärmande åtgärder för komfortabla utemiljöer för sittande.

---

<sup>34</sup> Solstudier Haninge Centrum, Equator arkitekter, 2026-01-23



Det nya torget har goda möjligheter för platser för parkbänkar och rörlig utevistelse. Torget har dessutom under vår- och sommarhalvåret mycket goda solljusförhållanden. Drakslingan har god miljö för gående med mer vindskyddade miljöer kring den befintliga kiosken i väster lämpade för uteservering. Förskolegården har goda möjligheter för både stillasittande och rörlig utevistelse med planerad komplementbebyggelse och vegetation. Båda platsbildningarna vid höghusen mot Nynäsvägen är vindskyddade och lämpar sig för till exempel uteservering. Vid det södra punkthuset mot Eskilsvägen är körbanan blåsig men omgivande trottoarer har vindförhållanden lämpade för gående.

Sammantaget visar studien att vindförhållandena generellt bedöms vara acceptabla för avsedd användning.<sup>35</sup>

## KULTURMILJÖ

Strax utanför planområdet finns Lillcentrum, Poseidonhuset och St. Eskils kyrka, som samtliga har pekats ut som särskilt värdefulla kulturmiljöer.<sup>36</sup> 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. Kyrkklockorna ringer regelbundet och är en del av det etablerade offentliga ljudlandskapet kring centrumområdet. Även Haninges gamla kommunhus är en viktig markör för stadskärnans ursprungliga centrumfunktion.



Figur 45 Bilder som 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 i 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.<sup>37</sup>

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. Kyrkans

<sup>35</sup> Vindstudie Haninge Centrum, Equator arkitekter, 2026-06-18

<sup>36</sup> Kulturhistorisk områdesbeskrivning Handen, Haninge kommun, 2020

<sup>37</sup> Kulturmiljöutredning, White, 2025-02-25 rev 2026-03-03



klockringning är en del av stadsmiljön vilket bedöms bidra till områdets identitet och kulturhistorisk kontinuitet.

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 i form av det tidigare kommunhusets symbolvärde och orienteringspunkt samt kyrkans roll i stadsrummet. 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 kvaliteter 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 centumbildning med några restauranger och småverksamheter. Området är lättillgängligt både 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 inrymmer 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.<sup>38</sup>

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 innan vidare avledning. Skyfallsvatten leds bort ytligt via infarter och stråk. Se figur 42.

Exakt dimensionering och placering för fördröjningsmagasinen ska utredas i senare skede, men åtgärderna väntas förhålla sig till Haninge kommuns åtgärdsnivå på 20 mm. För att undvika risk för urlakning av markföroreningar föreslås magasinet i Runstensstråket göras tätt och kläs med EPDM-duk. Även växtbäddar eller skelettjordar mot Runstensvägen föreslås anläggas med tät botten för att undvika urlakning av påträffade markföroreningar.

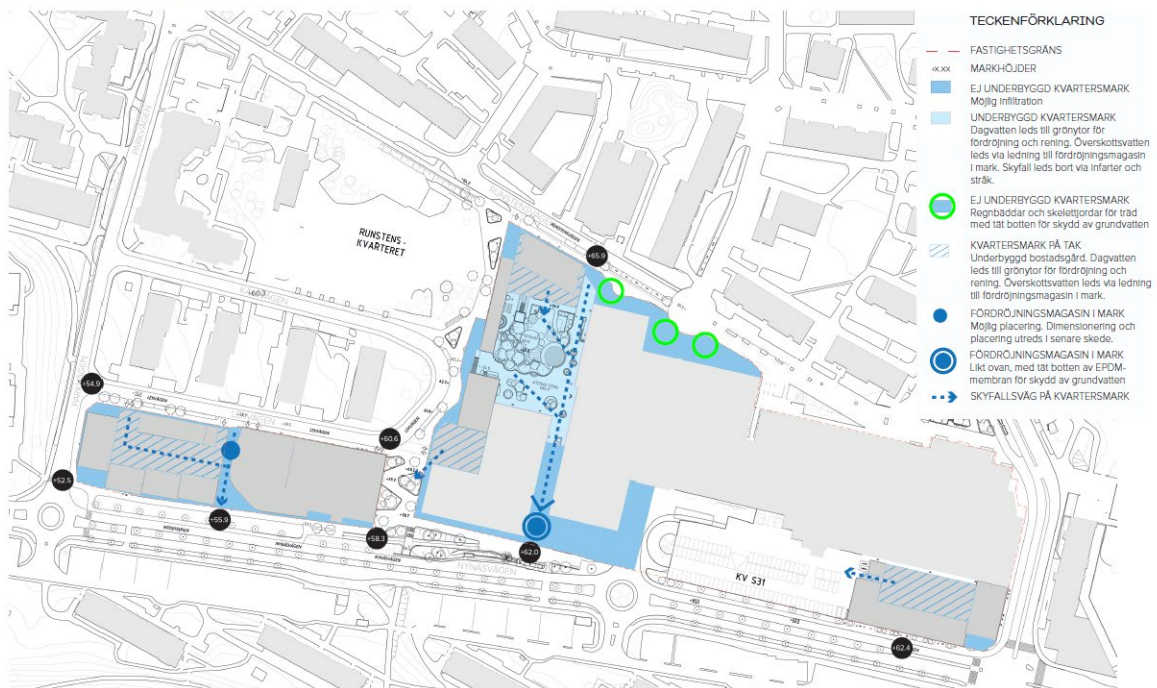
---

<sup>38</sup> Dagvattenutredning för Haninge Centrum, Haninge kommun, 2026-06-25



Haninge kommun rekommenderar att föreslagna parkeringshus och garage är avloppslösa och att större mängder smältvatten, vid behov, avleds till spillvattennätet efter rening.

## Översikt - dagvattenstrategi



Figur 46 Exploatörens förslag till dagvatten- och skyfallsbantering (Urbio, 2026)

För allmän platsmark är det möjligt att få in nya dagvattenanläggningar inom Runstensstråket, Parkvägen och Runstensplatsen, medan övriga gator inte planeras att byggas om. Föreslagna lösningar ovan mark för respektive plats presenteras i figur 43.

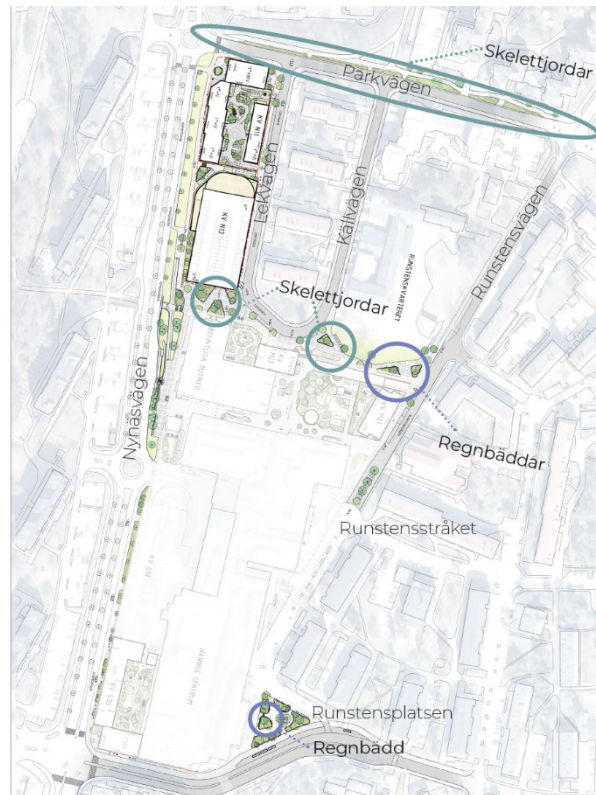


Dagvattenhanteringen ovan mark begränsas av att flera gator behåller sin nuvarande utformning och att ny bebyggelse uppförs ovanpå befintliga konstruktioner. Under mark finns möjlighet att anlägga rörmagasin eller kassetmagasin.

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.



Figur 47 Planerad dagvattenhantering för allmän platsmark (WSP, Haninge kommun, 2026)

## El, fiber och tele

Vattenfall har markförlagda elledningar samt en nätstation inom planområdet. För att möjliggöra för ny bebyggelse behöver två nya nätstationer 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

SRV 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.



## 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.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 upplåtna 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 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”.

Röd markering i respektive kartbild nedan avser mark som är planlagd som allmän plats och avses överföras till kommunal gatufastighet. Blå markering avser mark som är planlagd som kvartersmark och avses överföras till exploatörens fastighet Söderbymalm 3:380.

| <b>Söderbymalm 3:20</b>                                                                                                                            |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.        |                                                                                       |
| <b>Söderbymalm 3:21</b>                                                                                                                            |                                                                                       |
| Planbestämmelser: GATA, B, P1, C, utfartsförbud, prickmark, korsmark, e1, f1, f2, f3, f10, h1, h2, h3 m1, n3, n4                                   |  |
| 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 (grön yta i kartbild).                              |                                                                                       |
| 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 genomförandavtal.                                         |                                                                                       |
| <b>Söderbymalm 3:22</b>                                                                                                                            |                                                                                       |



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, P1, C, P2, E1, GATA, TORG

utfartsförbud, prickmark, ringmark, f2, f3, f4, f10, f11, h2, h3, h4, m1, n3, n4, p1

Del av fastigheten som är planlagd som B, C, P1 och P2 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.

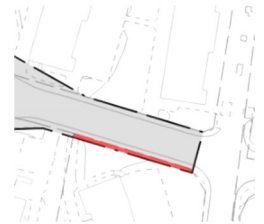
Berörda rättigheter inom fastigheten kommer att hanteras i kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

## **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.

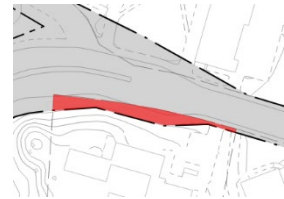


## **Söderbymalm 3:396**

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:458 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.

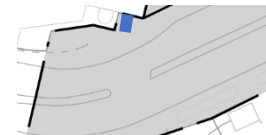


## **Söderbymalm 3:458**

Planbestämmelser: C, GATA

Del av fastigheten planlagd som C 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.

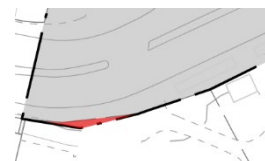


## **Söderbymalm 3:504**

Planbestämmelser: GATA

Del av fastigheten planlagd som GATA avses föras genom fastighetsreglering till Söderbymalm 3:458 eller till någon annan av kommunens gatufastigheter.

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, prickmark

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 B, S1 och C 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, n4, 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 förser området med el. I samband med detaljplanens genomförande kommer 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 att 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 detaljplanprocessen. 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.

Ansvar 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 etcetera. 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**

### **Planeekonomisk 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 för erforderlig fastighetsbestämning har även den reglerats i plankostnadsavtal och intentions- och markanvisningsavtal 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**

### **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 för de byggrätter som detaljplanen avser möjliggöra inom de berörda fastigheterna.

### **Exploateringsavtal**

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören, Niam. Avtalet avser att reglera marköverlåtelsen mellan kommunen och exploatören för den norra kvartersmarken, som innehåller byggrätt för bostads- och mobilitetshus inom Söderbymalm 3:21 och 3:375. Avtalet kommer att slutligt reglera villkoren för denna marköverlåtelse, såsom det pris exploatören ska erlagga för marken, när marken ska tillträdas och de villkor som behöver vara uppfyllda för att tillträdet ska kunna ske. Avtalet kommer även att omfatta villkoren för andra mindre marköverföringar mellan kommunen och exploatören för att anpassa befintliga fastighetsgränser till den nya detaljplanens utformning. Dessa marköverföringar omfattar i huvudsak att allmän platsmark ska överföras till kommunens gatumarksfastighet, samt att mindre kvartersmarksområden ska överföras till exploatörens fastighet.



Avtalet kommer även innehålla annan reglering av detaljplanens genomförande, såsom att ny bebyggelse ska följa det till detaljplanen upprättade kvalitetsprogrammet, att dagvatten ska renas och fördröjs inom kvartersmarken, hur flytt av ledningar och rivningsarbeten hanteras, samt övriga ansvars- och kostnadsfördelningar mellan parterna. Parternas åtaganden under detaljplanens genomförande ska löpande samordnas utifrån en överenskommen övergripande tidplan.

Avtalet kommer även reglera exploatörens skyldighet att erlagga exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget avser täcka exploatörens andel av kostnaderna för utbyggnaden av kommunala anläggningar, såsom gator och torg. Ersättningen ska erläggas till kommunen i enlighet med avtalade villkor. Utöver erläggande av exploateringsersättning, ersättning för mark kommer exploatören att bekosta flytt av vissa befintliga kommunala VA-ledningar, för att frigöra mark för byggnation inom del av detaljplanen. Exploatören kommer även att ställa en säkerhet till kommunen för sina åtaganden i avtalet.

Avtalet avses tecknas före antagandet av detaljplanen och ska reglera de åtgärder och åtaganden som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### **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 drivas av en privat aktör. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § har kommunen dock inlösenrätt under vissa förutsättningar och inlösen skyldighet 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 lantmäteriförrättning. 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 lantmäteriförrättningen.



## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen 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 kollektivtrafikhärläge, bedömer kommunen att vissa träd behöver tas bort och ersättas på andra platser inom planområdet. Dispens från biotopskyddet är en förutsättning för att detaljplanen i sin helhet ska kunna genomföras. Kommunen har därför ansökt om dispens i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Handläggning pågår under planprocessens granskningsskede.



# KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## 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 kollektivtrafikhöga läge, 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 dagvattenåtgärder ger en positiv inverkan på ytvattenrecipienternas miljökvalitetsnorm (MKN). 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 kvaliteter 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 byggnader och element 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, samt anpassar dagvattenhanteringen för att inte riskera att sprida kvarvarande markföroreningar. Risken för översvämning inom eller nedströms planområdet påverkas inte på något betydande sätt. 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 och regional utvecklingsplan, vilka båda förespråkar omfattande utveckling av planområdet och dess omnejd. Aktuellt planområde 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:

- Bestämmelser (n och b) om planterbara bjälklag införs för att skapa möjligheter för gröna bostads- och förskolegårdar och lokalt omhändertagande av dagvatten samt jorrdjup som möjliggör för återplantering av biotopskyddade träd som faller
- Bebyggelsens struktur och skala påverkar bullret. Planbestämmelse (m) 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 (a) har införts för att förhindra risk för människors hälsa genom att markföroreningar ska saneras innan bostadsbebyggelse kan uppföras.
- Villkor om att startbesked har införts så att riktlinjer för verksamhetsbuller uppnås



- Reglering av nockhöjd (h) för tillkommande bebyggelse har införts för att minimera påverkan på byggnader med kulturhistoriskt värde samt landskapsbild. Även sadeltak och fasadmaterial regleras (f-bestämmelser) som en åtgärd att knyta an till omgivande bebyggelse.
- Utformningsbestämmelser (f) 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.
- Grönytefaktor 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 *Haninge 2050 med utblick mot 2070*, Haninge kommun, 2026
- 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, 2026
- 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 2060), Region Stockholm, 2025-05-05

### UTREDNINGAR

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- 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
- Bullerutredning, Structor, 2026-01-29 rev 2026-07-02
- Parkeringsutredning, Structor, 2026-03-04
- Solstudie, Equator arkitekter, 2026-01-23
- Utformning av kvartersmark, Urbio, 2026-08-17



- Dagvattenutredning, Haninge kommun, 2026-06-25
- Vindstudie Haninge Centrum, Equator arkitekter, 2026-07-08

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Sofie Nilsson, planarkitekt
- Johanna Andersson, planarkitekt
- Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
- 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                                                                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avtalsrättigheter</b>                           |                                    |                                         |                                                                           |
| 0136IM-13/47841.1<br>PARKERING, VÄG                | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 01-IM8-88/60336.1<br>Transformatorstation m.m.     | Vendelsö 7:147                     | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| D201600302756:1.1<br>VÄG,<br>PARKERINGSPLATSER     | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| D201600385906:1.1<br>Kraftledning                  | Bollmora 1:61<br>Tyresö            | Söderbymalm 3:375                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| D202200049758:1.1<br>Kraftledning                  | Tyresö Bollmora 1:61               | Söderbymalm 3:375                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| D202300001186:1.1<br>Kraftledning                  | Tyresö Bollmora 1:61               | Söderbymalm 3:375                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| D202400220379:1.1<br>Elledning                     | Tyresö Bollmora 1:61               | Söderbymalm 3:375                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| Nyttjanderätsavtal, oinskrivet, avseende parkering | Bolaget som äger Söderbymalm 3:380 | Söderbymalm 3:21                        | Kommer att hanteras i kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.    |
| <b>Officialrättighet</b>                           |                                    |                                         |                                                                           |
| 0136-13/118.11<br>Parkering                        | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-86/33.2<br>Parkering                          | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-86/33.3<br>Utrymme                            | Söderbymalm ga:10                  | Söderbymalm 3:375                       | Upphävs eller ändras i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen |
| 0136-86/33.4<br>VA, kraftledning, fjärrvärme       | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-86/33.4<br>VA, Kraftledning, Fjärrvärme       | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-89/63.1<br>Balkong eller Dylikt               | Söderbymalm 3:380                  | Söderbymalm 3:375,<br>Söderbymalm 3:458 | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-13/118.10<br>Balkonger                        | Söderbymalm 3:405                  | Söderbymalm 3:380                       | Inom planområdet, berörs ej, kan ligga kvar                               |
| 0136-13/118.11<br>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<br>rökgasventilation                            |                                         |                      |                                                                                                                                      |
| 0136-13/118.16<br>Avlopp                                   | Söderbymalm 3:405                       | Söderbymalm<br>3:380 | Inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                       |
| 0136-13/118.17<br>Vattenledning                            | Söderbymalm 3:405                       | Söderbymalm<br>3:380 | Inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                       |
| 0136K-2023/7.11<br>Tillträde                               | Söderbymalm 3:458                       | Söderbymalm<br>3:380 | Ej inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                    |
| 0136K-2023/7.12<br>Infästningar och<br>anordningar för tak | Söderbymalm 3:380                       | Söderbymalm<br>3:458 | Inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                       |
| 0136K-2023/7.13<br>Infästningar                            | Söderbymalm 3:380                       | Söderbymalm<br>3:458 | Ej inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                    |
| 0136K-2023/7.14<br>Avlopp                                  | Söderbymalm 3:380                       | Söderbymalm<br>3:458 | Ej inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                    |
| 0136K-2023/7.15 Avlopp                                     | Söderbymalm 3:380                       | Söderbymalm<br>3:458 | Ej inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                    |
| <b>Ledningsrätt</b>                                        |                                         |                      |                                                                                                                                      |
| 0136-12/52.1<br>Starkström                                 | Vattenfall<br>Eldistribution            | 136 st               | Inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                       |
| 0136-86/33.7<br>Vatten och Avlopp                          | Haninge kommun                          | Söderbymalm<br>3:380 | Inom planområdet, berörs,<br>flytt/upphävning av delarna av<br>ledningsrätten är nödvändig.<br>Övriga delar säkras med u-<br>område. |
| <b>Gemensamhetsanläggning</b>                              |                                         |                      |                                                                                                                                      |
| Söderbymalm GA:10<br>Parkeringsplats                       | Söderbymalm 3:380,<br>Söderbymalm 3:405 | Söderbymalm<br>3:375 | Gemensamhetsanläggningen<br>omprövas eller upphävs                                                                                   |
| Söderbymalm GA:33<br>Avloppsledning                        | Söderbymalm 3:380,<br>Söderbymalm 3:405 | Söderbymalm<br>3:380 | Inom planområdet, berörs ej,<br>kan ligga kvar                                                                                       |