Detaljplan för Söderby 5:1, Söderby 5:11 och del av Söderby 2:27

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standard planförfarande

2026-10-12

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 3
DETALJPLANENS SYFTE 6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 26
KONSEKVENSER 29
PLANERINGSUNDERLAG 32

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

SAMMANFATTNING

I takt med att Haninge fortsätter att växa finns ett behov av att säkerställa verksamhetslokaler för kommunens samhällsservice. I Brandbergen finns ett flertal förskolebyggnader från 1970-talet som är i behov av omfattande upprustning. Bedömningen är att upprustningsbehoven är så pass omfattande att det inte är ekonomiskt försvarbart att rusta upp byggnaderna, utan det är bättre att uppföra nya förskolor som är bättre anpassade efter verksamhetens behov och som ger lägre driftskostnader på sikt.

I kommunen finns även ett behov av flera LSS-boenden för att kunna möta behoven som finns inom funktionshinderomsorgen.

Samhällsbyggnadsutskottet gav 2026-02-17 §9 uppdraget att arbeta fram en detaljplan som möjliggör en förskola och LSS-boende. Planområdet utgörs av fastigheterna Söderby 5:1, 5:11 och del av Söderby 2:27 som ligger i Brandbergen. Planförslaget möjliggör för en ny förskola i två våningar med kapacitet för 8 avdelningar och ett LSS-boende innehållande 6 lägenheter.

DETALJPLANEHANDLINGAR GRANSKNING

- Detaljplanekarta, Haninge kommun, 2026-10-12
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2026-10-12
- Samrådsredogörelse, Haninge kommun, 2026-10-12
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Haninge kommun, 2026-08-19
- Grundkarta, Haninge kommun, 2026-06-04
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun

Haninge kommun

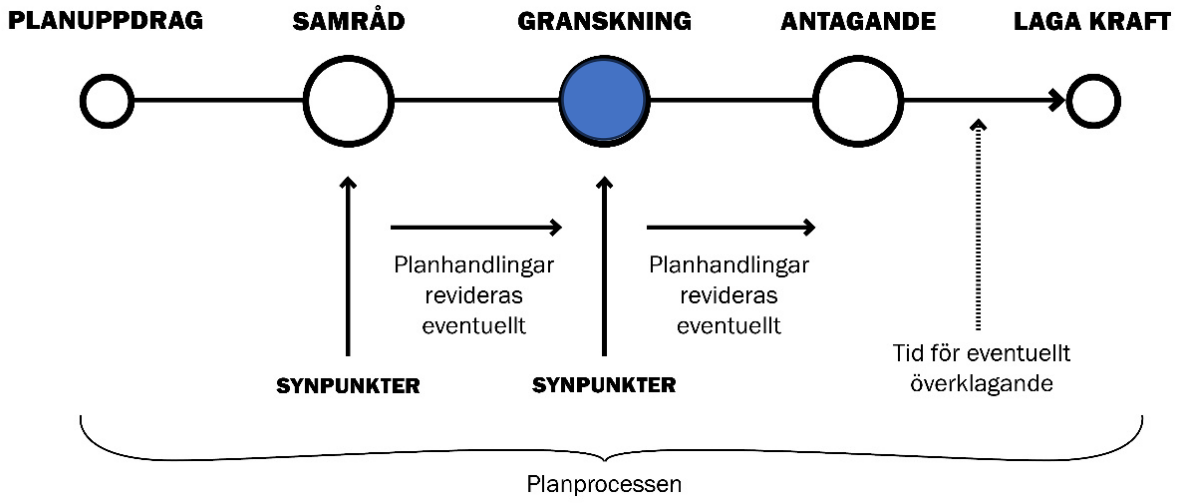
Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

DETALJPLANEPROCESSEN

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

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

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.



Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Under granskningen finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i foajén i Haninge kommunhus under ordinarie öppettider. Samtliga handlingar finns digitalt tillgängliga på kommunens webbplats under hela planarbetet.

SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAGET

Eventuella synpunkter under granskning ska framföras skriftligen och vara **inkomna senast den 16 december 2026** till planeringsenheten via post eller e-post.
Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråds- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds informera bostadsrättshavare, hyresgäst eller annan boende som berörs.

Postadress:
Haninge kommun
Kommunstyrelseförvaltningen/Planeringsenheten
136 81 Haninge

E-post: plan@haninge.se

Märk era synpunkter med följande uppgifter:

Dnr: KS-2026-00822

Namn: Adress:

Eventuell fastighetsbeteckning:

MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenlig med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16§ samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller vara av stor betydelse. Eftersom detaljplanen innebär att inlösen av mark blir aktuellt ska detaljplan antas av kommunfullmäktige.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan:

- Samråd; 20260818 - 20260920
- Granskning: Q4 2026
- Antagande: Q2 2027
- Laga kraft: Q2 2027

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola och ett nytt LSS-boende inom det föreslagna planområdet. Förskolan ges en placering och utformning som bidrar till att förskolegården blir mindre bullerutsatt och att goda vistelsekvaliteter uppnås. LSS-boendet ska kunna innehålla upp till sex lägenheter och ha utrymme för gemensamma funktioner samt personalutrymmen.

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsutskottet gav 2026-02-17 §9 uppdraget att ta fram en detaljplan som möjliggör uppförandet av en ny förskola och ett LSS-boende inom fastigheterna Söderby 5:1, Söderby 5:11 och del av Söderby 2:27.

Bakgrunden till planuppdraget är att Haninge kommun är en växande kommun med en fortsatt stark befolkningsutveckling. Befolkningsökningen medför ökat behov av kommunal samhällsservice, däribland förskoleplatser och bostäder med särskild service. Kommunen behöver säkerställa tillgången till ändamålsenliga verksamhetslokaler på strategiskt belägen mark för att kunna möta både dagens och framtidens behov.

I Brandbergen finns flera förskolor som uppfördes under 1970-talet. Byggnaderna är idag i stort behov av omfattande teknisk upprustning. Lokalerna uppfyller i flera avseenden inte moderna krav på pedagogiska miljöer, tillgänglighet, energieffektivitet och arbetsmiljö. Kommunen har bedömt att renoveringsbehoven är så omfattande att det inte är ekonomiskt eller funktionellt försvarbart att rusta upp befintliga äldre förskolor i Brandbergen. Att uppföra nya förskolor bedöms vara en mer långsiktigt hållbar lösning som bättre svarar mot verksamheternas behov och samtidigt ger lägre drift- och underhållskostnader över tid.

För att säkerställa att förskoleverksamheten kan fortgå under tiden äldre förskolor successivt avvecklas och ersätts behöver kommunen möjliggöra etablering av nya förskolelokaler i Brandbergen. Den aktuella platsen bedöms vara särskilt lämplig eftersom den ligger i nära anslutning till befintliga bostadsområden, grundskolor, kollektivtrafik och gång- och cykelstråk, vilket ger god tillgänglighet för barn, vårdnadshavare och personal. Lokaliseringen möjliggör även en effektiv och ändamålsenlig försörjning av samhällsservice inom Brandbergen.

Behovet av ett nytt LSS-boende i kommunen är samtidigt stort. Genom att möjliggöra ett LSS-boende inom planområdet kan kommunen bidra till att fler personer med behov av särskilt stöd ges möjlighet till ett tryggt och självständigt boende i ett integrerat och tillgängligt läge nära service och kollektivtrafik. Planförslaget bidrar därmed till att tillgodose viktiga sociala och samhälleliga behov.

Kommunen bedömer att planförslaget utgör ett angeläget allmänt intresse då det syftar till att säkerställa långsiktig tillgång till samhällsviktig service i en växande kommundel. Förskoleverksamhet och bostäder med särskild service är grundläggande funktioner och nödvändiga för att kommunen ska kunna fullgöra sitt ansvar enligt skollagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Planområdet består idag till stor del av ianspråktagna ytor, däribland en avvecklad sopanläggning och en allmän parkering. Området har under längre tid präglats av bristande användning, nedskräpning och problem med övergivna fordon. Genom planförslaget kan platsen omvandlas till ett mer aktivt och tryggt område med verksamheter som skapar närvaro och rörelse under stora delar av dygnet. Den föreslagna utvecklingen bedöms därför även bidra till ökad trygghet och en mer positiv stads- och boendemiljö i närområdet.

Kommunen har utrett alternativa lokaliseringar i närområdet, däribland mark som redan ägs av kommunen och befintliga förskolors fastigheter. Flera av dessa platser bedöms dock vara mindre lämpliga för detaljplanens syfte. Alternativa lägen på kommunal mark i Brandbergen utgörs till stor del av kuperad naturmark med högre naturvärden jämfört med planområdet. Ett genomförande i identifierade alternativa lägen skulle kräva omfattande markarbeten, större terränganpassningar samt utbyggnad av ny infrastruktur och väganslutningar. Detta skulle innebära större påverkan på naturmiljön, högre investeringskostnader och längre genomförandetid.

Det aktuella planområdet bedöms ha särskilt goda förutsättningar för den planerade användningen. Området består till stor del av redan ianspråktagen och relativt plan mark, vilket lämpar sig väl för kommunens konceptbyggnad för förskolor. Områdets förutsättningar ger större möjlighet för en kostnadseffektiv byggnation med hög funktionalitet och god kvalitet för verksamheten.

Kommunen bedömer därför att den aktuella platsen är en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar lokalisering för att tillgodose det angelägna allmänna behovet av nya förskoleplatser och bostäder med särskild service i Brandbergen.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget i Brandbergen i närheten av Brandbergen centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Söderby 5:1, Söderby 5:11 och del av Söderby 2:27. Planområdet avgränsas av Brandbergsleden i söder, Vendelsömalmsvägen i öster och Kulfångsgatan i norr. Väster om planområdet ligger en grundskola. Planområdet omfattar cirka 1 hektar.

Fastigheterna ägs av Haninge kommun och privat fastighetsägare.

På fastigheten Söderby 2:27 finns idag en sopanläggning som inte är i drift. Anläggningen hade tidigare koppling till flerbostadshusen i Brandbergen och möjliggjorde att avfall från hushållen kunde hanteras inom anläggningen.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet. Ungefärligt planområde markerat i rött. Haninge kommun.

Haninge kommun

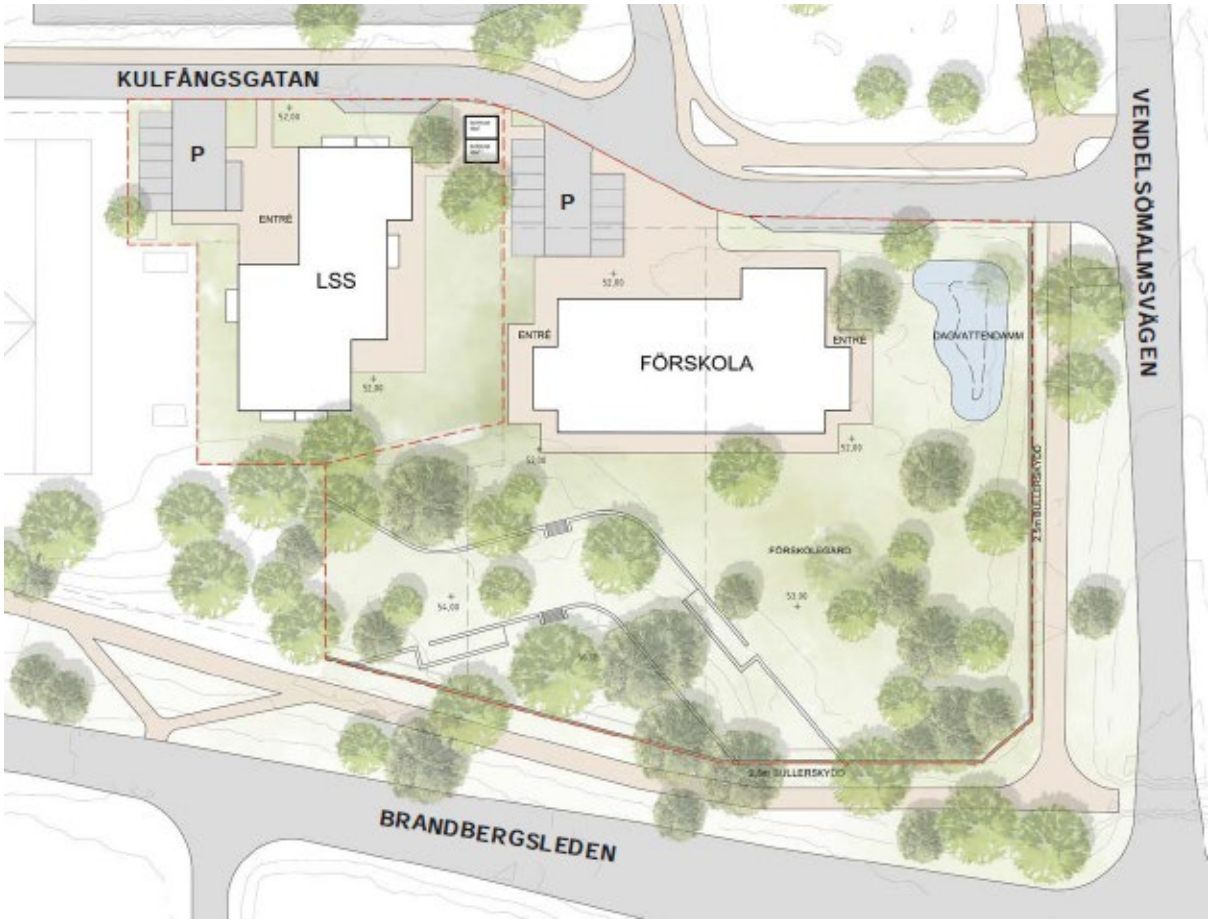
Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget för Söderby 5:1, Söderby 5:11 och del av Söderby 2:27 möjliggör:

- En ny förskola i två våningar med kapacitet för 8 avdelningar.
- LSS-boende innehållande 6 lägenheter.
- Förskolegård om cirka 5000 kvadratmeter.
- Totalt 18 parkeringsplatser, varav två parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Illustrationsplan



Figur 2. Illustrationsbild, bild: Tyréns, 2026.

KVARTERSMARK

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

ANVÄNDNING	BESKRIVNING
S1	Förskola
B1	Gruppbostäder



Figur 3. Perspektiv över planförslaget sett från sydöst. Bild: Tyréns, 2026.

Förskola

Den östra delen av planområdet samt delar av fastigheterna Söderby 5:11, Söderby 5:1 och en mindre del av Söderby 2:27 planläggs för användningen **S_1** – förskola. Totalt omfattar användningen cirka 7600 kvadratmeter av planområdet.

Inom användningsområdet möjliggörs uppförandet av en förskolebyggnad med en byggnadsarea om cirka 875 kvadratmeter. Byggnaden planeras i två våningar och den högsta tillåtna nockhöjden regleras i plankartan genom bestämmelsen **h_2**, som anger en högsta nocknivå om +65,0 meter över angivet nollplan. Detta motsvarar en byggnadshöjd om cirka 12 meter över medelmarknivån. Byggrätten begränsas genom planbestämmelsen **e_2**, som anger att den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad får uppgå till högst 1 000 kvadratmeter.

Den planerade förskolan utformas enligt kommunens konceptförskola. Konceptet ger samtidigt möjlighet att anpassa byggnadens gestaltning till omgivningen genom exempelvis material- och kulörval. Målsättningen är att byggnaden ska samspela med den befintliga bebyggelsen i Brandbergen samtidigt som detaljplanen utformas med en hög grad av flexibilitet för att ge verksamheten förutsättningar att utvecklas över tid.

Förskolebyggnadens placering och förskolegårdens avgränsning har anpassats till områdets topografi och befintliga karaktär. Byggnaden föreslås huvudsakligen placeras på planområdets flackare partier för att begränsa behovet av omfattande markarbeten och ingrepp i den kuperade terrängen inom planområdet. Placeringen har även tagit hänsyn till områdets skyfallshantering.

Planförslaget möjliggör en förskolegård om cirka 5 000 kvadratmeter, vilket innebär cirka 35 kvm friyta per barn. Till friytan räknas inte parkering, entréytor och översvämningsyta/torrdamm. Gården planeras söder om förskolebyggnaden och inom den del av planområdet som i dag utgörs av naturmark. Gården kommer att ha en varierad topografi,

men genom terränganpassning och terrassering kan större sammanhängande och mer plana vistelseytor skapas.

Inom förskolefastigheten möjliggörs även komplementbyggnader nödvändiga för förskolans behov, vilket regleras genom bestämmelserna $\mathbf{e_2}$ och $\mathbf{e_3}$. Komplementbyggnader kan till exempel vara miljörum för avfallshantering, mindre förråd och barnvagnsrum. Miljörummets placering och utformning ska samordnas med övriga funktioner inom fastigheten och utformas så att en ändamålsenlig och trafiksäker avfallshantering kan säkerställas.

LSS-boende
Den västra delen av planområdet, inom del av fastigheten Söderby 2:27, planläggs för användningen $\mathbf{B_1}$ – gruppbostäder. Med gruppbostad avses bostäder enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Inom området planeras ett LSS-boende för personer med omfattande behov av stöd, service och omvårdnad.

Planförslaget medger en byggnad i en våning med en högsta tillåten byggnadsarea om 900 kvadratmeter, vilket regleras genom planbestämmelsen $\mathbf{e_1}$. Den högsta tillåtna nockhöjden regleras genom bestämmelsen $\mathbf{h_1}$, som anger en högsta nocknivå om +60,0 meter över angivet nollplan. Den planerade byggnaden innehåller sex lägenheter samt gemensamma utrymmen för de boende och lokaler för personal. Därutöver möjliggörs uppförandet av en komplementbyggnad med en högsta byggnadsarea om 50 kvadratmeter

I anslutning till LSS-boendet anordnas en mindre parkeringsyta med anslutning till Kulfångsgatan. Trafiklösningen syftar till att säkerställa god tillgänglighet för boende, besökare och servicefordon.

GENOMFÖRANDETID

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

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
B_1 – Gruppbostäder	2 kap. 7 § – att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.	Användningen uppfyller detaljplanens syfte. Användningen har definierats till gruppbostäder med syfte att enbart möjliggöra LSS-boende.
S_1 – Förskola	2 kap. 7 § – att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.	Användningen uppfyller detaljplanens syfte. Användningen har definierats till förskola med syfte att enbart möjliggöra förskoleverksamhet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning och bestämmelseformulering	Hänvisning plan- och bygglagen	Motiv
h_1 – Högsta nockhöjd är 60 meter över angivet nollplan.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa en tillräcklig nockhöjd för gruppbostäder. Nockhöjden har satts med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
h_2 – Högsta nockhöjd är 65 meter över angivet nollplan.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa en tillräcklig nockhöjd för byggnaden. Nockhöjden har satts med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
h_3 – Högsta nockhöjd är 4 meter över medelmarknivå.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa en tillräcklig nockhöjd för komplementbyggnader.
e_1 – Största totala byggnadsarea för huvudbyggnad är 900 kvadratmeter. Utöver det får komplementbyggnader med största totala byggnadsarea om 50 kvadratmeter uppföras.	2 kap. 6 § 1 PBL – ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa en tillräcklig byggrätt för gruppbostäder. Storleken har satts med hänsyn till omkringliggande bebyggelse samt för att säkerställa att andra funktioner som parkering med mera fungerar på fastigheten.

e_2 – Största totala byggnadsarea för huvudbyggnad är 1000 kvadratmeter. Utöver det får komplementbyggnader med största totala byggnadsarea om 100 kvadratmeter uppföras.	2 kap. 6 § 1 PBL – ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa en tillräcklig byggrätt för förskola. Storleken har satts med hänsyn till omkringliggande bebyggelse samt för att säkerställa tillräcklig friyta och andra funktioner som parkering med mera.
e_3 – Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter.	2 kap. 6 § 1 PBL – ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa tillräcklig byggrätt för de komplementbyggnader som krävs för förskolans verksamhet.
m_1 – Förskolegård ska utformas så att högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå uppnås på minst 50% av förskolegårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila).	2 kap. 6 § 1 PBL – stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa att förskolegård uppnår ljudnivåer enligt riktvärden för buller på förskolegårdar. För att uppnå flexibilitet fastställer bestämmelsen inte exakt lösning för att minska buller på förskolegården.
n_1 – Marken ska vara tillgänglig som översvämningsyta och marken får inte hårdgöras.	2 kap. 3 § PBL – mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till bland annat naturförhållanden, miljö- och klimataspekter.	Motivet är att möjliggöra naturlig dagvattenhantering så att planområdets lågpunkt kan nyttjas till infiltration, rening och fördröjning. Bestämmelsen säkerställer markens funktion som översvämningsyta.
$ö_1$ – Marken får endast förses med bullerplank, mindre komplementbyggnader och anläggningar kopplat till förskoleverksamheten.	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att möjliggöra nödvändiga funktioner för förskola som komplementbyggnader, bullerplank och anläggningar såsom lekplatser, skärmtak, förråd, lekställningar med mera som kan behövas för verksamhetens funktion.
Prickmark – Marken får inte förses med byggnad	2 kap. 6 § 1 PBL- ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.	Motivet är att säkerställa att byggnader får en lämplig placering med hänsyn till planområdets karaktär, exempelvis terrängförhållanden.

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

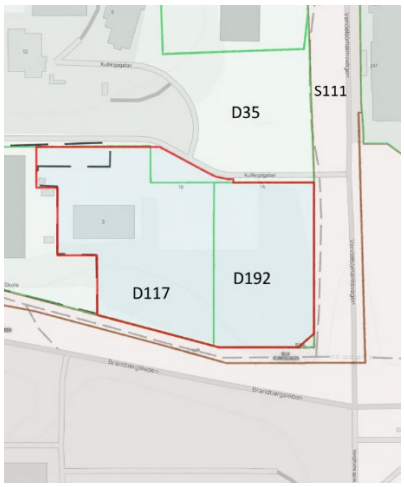
Översiktsplan

Haninge översiktsplan 2050 utgår från en målbild om en växande kommun med en attraktiv kombination av stad, landsbygd och skärgård, där goda kommunikationer möjliggör boende, arbete och livskvalitet. Målbilden konkretiseras i tre målområden: en växande kommun, goda levnads- och boendemiljöer samt en trygg, robust och hållbar utveckling.

Planförslaget bidrar särskilt till goda boendemiljöer genom att främja varierade bostadsformer, tillgång till samhällsservice och utveckling i takt med befolkningstillväxten. Planområdet ligger inom markanvändning medeltät bostadsbebyggelse i översiktsplan, där förtätning kan prövas, med hänsyn till bland annat buller, kulturmiljö, dagvatten och andra planeringsförutsättningar.

Detaljplan

För planområdet gäller tre detaljplaner. På fastigheterna Söderby 5:1 och del av Söderby 2:27 gäller detaljplan D117, antagen 1998-07-09, som medger uppförande av byggnader för lätt industri och hantverk på fastigheten Söderby 5:1 och tekniska anläggningar på del av Söderby 2:27. På del av Söderby 2:27 gäller även detaljplan D35 och användning Gata. På fastigheten Söderby 5:11 gäller D192, lagakraftvunnen 2008. Detaljplanen medger användning C, definierad som kulturcentrum, samlingslokaler. Detaljplanen som har en genomförandetid på 5 år har inte byggts ut.



Figur 4. Gällande detaljplaner för området inom grön markering och planområdet inom röd linje.

Kommunala miljömål

Haninge kommuns kommunfullmäktige har beslutat om mål och budget för år 2026–2028 som har nio mål som tydliggör de högsta prioriteringarna. Planförslaget bedöms medverka till följande två mål: Mål 2, en skola med fokus på kunskap och studiero, samt mål 6, hög kvalitet i kommunens välfärdstjänster.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050

I den regionala utvecklingsplanen är planområdet lokaliserat inom en regional stadskärna - Haninge centrum, som är en av åtta regionala stadskärnor i Stockholm. De centrala regionkärnorna utgör stommen i Stockholmsregionens flerkärniga struktur.

Stadskärnorna är placerade vid knutpunkter i transportsystemet med hög tillgänglighet med kollektivtrafik. Regionala stadskärnor har förutsättningar att utvecklas till attraktiva lokaliseringsplatser för näringsliv, bostäder och viktiga regionala funktioner som till exempel utbildning, vård, service, kultur, nöjen och idrott. Planförslaget bedöms vara i linje med regional utvecklingsplan genom att säkerställa service.

RIKSINTRESSE

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Jordbruksmark

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

Skogsbruk

Planområdet utgörs av några träd, men dessa bedöms inte vara värdefulla för skogsbruk.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Översiktliga luftföroreningskartor från Östra Sveriges Luftvårdsförbund visar på låga värden inom planområdet, för både partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO2).
Miljökvalitetsnormerna för luft nås i nuläget med god marginal. Längs Nynäsvägen, riksväg 73, är halterna något högre. Planförslaget innebär en marginell ökning av trafik och bedöms inte bidra till försämrad luftkvalitet eller försvaga möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten

Planområdets recipient är Drevviken norr om planområdet. Drevviken omfattas av fastställda miljökvalitetsnormer. Planområdet utgörs till cirka hälften av naturmark och innehåller en mindre lågpunkt i nordöstra delen, där viss fördröjning av dagvatten sker. Avvattning sker via dikes- och ledningssystem genom norra Brandbergen och Norrby Gärde vidare till Drevviken.

Drevviken (SE656793-163709) har miljökvalitetsnorm om god ekologisk status med tidsfrist till 2033 samt god kemisk status. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande, främst på grund av övergödning kopplad till växtplankton och höga fosforhalter. Den kemiska statusen uppnås inte till följd av förhöjda halter av bland annat PFOS, TBT, antracen, kvicksilver och PBDE, där undantag och tidsfrister gäller för vissa ämnen. Påverkan på recipienten kommer främst från urban markanvändning, enskilda avlopp, transporter, förorenade områden och jordbruk.

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. Planförslaget innebär ingen ny större infrastruktur och bedöms därför inte ge upphov till ökade bullernivåer som riskerar att försämra möjligheterna att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

MILJÖ OCH NATUR

Ungefär halva planområdet utgörs av obebyggd natur som består av ett trädbevuxet område. Vegetationen består främst av en yngre lövdominerad skog som sannolikt har uppkommit genom igenväxning. Trädskiktet domineras av björk med inslag av tall och enstaka gran. Träden är genomgående relativt unga och området saknar tydliga inslag av äldre eller grova träd.

Fältskiktet utgörs huvudsakligen av gräs och inslag av sly. Området saknar element som normalt indikerar högre naturvärden exempelvis död ved och gamla träd. Inga hotade och sällsynta arter finns rapporterade i planområdet eller dess närhet. Naturmiljön bedöms vara av begränsat naturvärde och motsvara vanlig naturmark i tätortsnära miljö.

Strandskydd

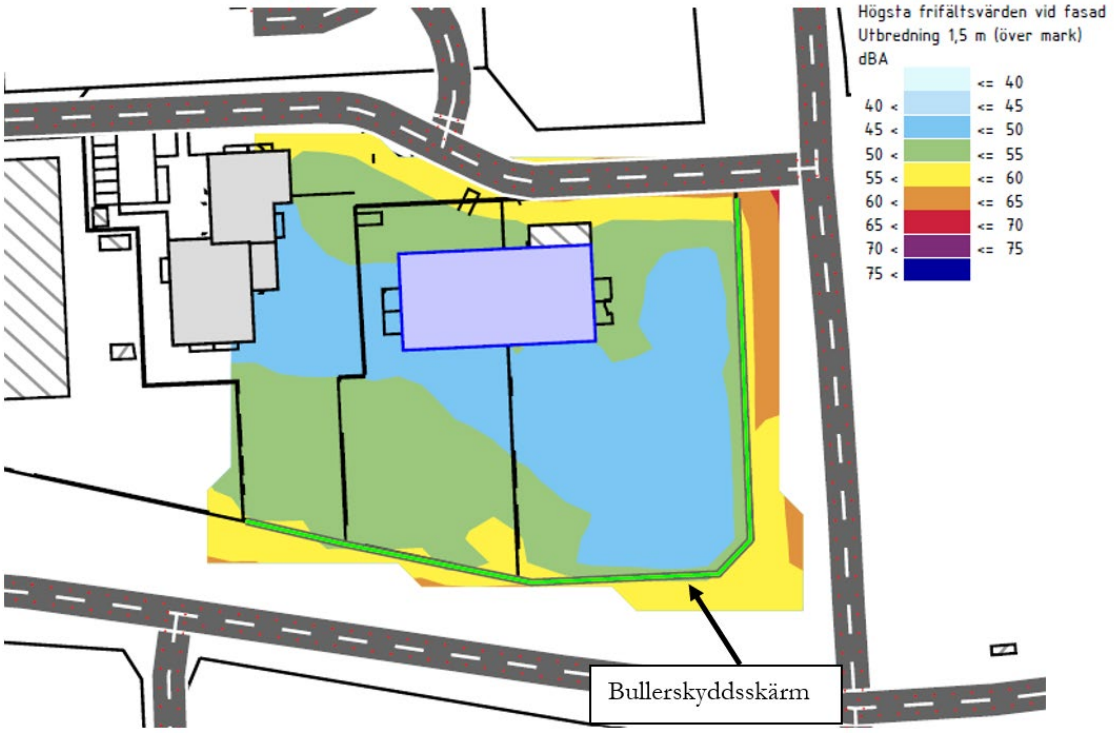
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivnings- och trafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar. Miljöbalkens hänsynsregler ska ligga till grund för bedömningen i varje enskilt fall, men riktvärdena ska fungera som en vägledning. Riktvärdena säger att minst 50 procent av skolgårdens yta, dvs de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila inte ska överstiga en dygnsekvivalent ljudnivå på 50 dBA. Övriga vistelseytor inom gården bör inte överstiga 55 ekvivalent ljudnivå.

Planområdet är utsatt för buller från närliggande vägar, främst Brandbergsleden och Vendelsömalmsvägen. Till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram med prognos för år 2045. Utredningen visar att utan åtgärder blir ekvivalent ljudnivå högre än 50 dBA på hela förskolegården. Detaljplanen innehåller därför en planbestämmelse som innebär att förskolegården ska utformas så att högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå uppnås på minst 50% av förskolegårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila). Bullerutredningen har jämfört bullervärden med åtgärder, exempelvis bullerplank. Förskolegården kan hanteras med ett 2,5 eller 3 meter högt bullerplank mot öster och söder. Med 2,5 meter hög skärm blir cirka 50% av pedagogiska ytan lägre än 50 dBA. Med ett 3 meter högt bullerplank uppnås ännu bättre resultat.



Figur 5. Bilden visar ljudnivåer med en 2,5 meter hög bullerskyddsskärm i fastighetsgräns. Bild: Tyréns, 2026

För LSS-bostäderna bedöms gällande riktvärden från förordning uppnås. Tillhörande gård till LSS bedöms också ha en relativt god ljudmiljö.

Markföroreningar

Med anledning av den tidigare sopanläggningen på Söderby 2:27 har markundersökningar genomförts. Genomförd markundersökning visar att området generellt har låga föroreningshalter och huvudsakligen uppfyller riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Lokalt har förhöjda halter av alifatiska kolväten och PFAS påträffats i mark, samt förhöjda halter av nickel och PFAS i grundvatten. Halterna bedöms inte innebära någon betydande hälsorisk för den planerade markanvändningen, men PFAS-förekomsten behöver beaktas vid fortsatt projektering och vid schakt- och masshantering.

Vid framtida markarbeten bör en masshanteringsplan upprättas för att säkerställa korrekt hantering av förorenade massor.

Risk för översvämning

Brandbergen ligger högre än recipienten Drevviken. Vattenflödet avleds åt norr till Drevviken via Norrby gärde. Även planområdet har en lutning från söder mot norr och höjdskillnaderna varierar med cirka 5 meter från söder till norr. I östra delen av planområdet på Söderby 5:11 finns en mindre yta om cirka 400 kvadratmeter som utgör en naturlig lågpunkt som bevaras vid exploateringen för att utvecklas till en torrdamm där skyfallsvatten kan magasineras tillfälligt. Syftet är att styra vattnet till en kontrollerad plats och därigenom skydda byggnader och säkerställa framkomlighet. Torrdammen dimensioneras till cirka 160 kubikmeter, vilket enligt

utförd dagvatten- och skyfallsutredning bedöms kunna ta emot avrinningen vid skyfall och minska risken för vattenansamlingar och översvämningsskador. Volymen baseras på den befintliga lågpunktens naturliga utbredning och djup. Enligt kommunens skyfallsmodell kan ett maximalt vattendjup vid 100-årsregn vara cirka 0,5-1 meter i lågpunkten. Torrdammen avleder vatten till närliggande dagvattenledningar via en servisledning med en kapacitet om cirka 25 l/s. Torrdammens huvudsakliga funktion är att magasinera och fördröja dagvatten vid kraftiga nederbördstillfällen. För att begränsa belastningen på nedströms liggande dagvattensystem och ledningar vid skyfall bör utflödet från dammen regleras till cirka 20 l/s.

Med en magasinsvolym om cirka 160 m³ och ett reglerat utflöde om cirka 20 l/s uppgår den teoretiska tömningstiden till drygt två timmar vid fullt magasin och konstant utflöde. Vid regnhändelser som överstiger de dimensionerande förutsättningarna kan tillfällig bräddning förekomma. Kommunen bedömer dock att omgivande markytor har förutsättningar att omhänderta sådana flöden utan att risk för skador uppstår på bebyggelse eller samhällsviktig infrastruktur.

Eftersom torrdammen periodvis kan vattenfyllas vid kraftiga nederbörds- och skyfallshändelser är det ur säkerhetssynpunkt viktigt att den utformas med lämpliga skyddsåtgärder, exempelvis inhägnad. Torrdammen har därför inte inkluderats i beräkningen av förskolans friyta. Samtidigt kan anläggningen utgöra ett pedagogiskt inslag i förskolans utemiljö. Under förutsättning att verksamheten bedömer det lämpligt och att erforderlig tillsyn sker kan området användas i undervisande syfte för att öka barnens förståelse för exempelvis vatten, natur och klimatrelaterade frågor.

Risk för olyckor

Inga kända risker för olyckor finns inom och i närheten av planområdet. Brandbergsleden och Vendelsömalmsvägen är inte transportled för farligt gods, vilket betyder att skyddsavstånd inte måste hållas mellan bebyggelse och gata.

Risk för ras, skred och erosion

Risken för ras, skred och erosion bedöms vara liten utifrån de rådande markförhållandena. Behov av stabilitetsberäkningar har inte identifierats i detta skede.

Radon

Planområdet utgörs av normal till låg radonmark. Enligt radonklasserna bör byggnaderna ha ett radonskyddat utförande. Generellt innebär detta att grundkonstruktion som bottenplatta görs lufttät.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt den geotekniska utredningen består marken inom planområdet huvudsakligen av 0,5-1,7 meter fyllningsjord av sand, grus och sten, ovanpå siltig sand och silt på berg. Bergdjupet varierar mellan cirka 1 och 8 meter. Planområdet är relativt flackt, särskilt i den norra delen, med marklutningar som generellt understiger 1:10. Med hänsyn till topografi, jordlagerförhållanden och planerad bebyggelse bedöms områdets totalstabilitet som god, och risken för ras eller skred som låg. Något behov av stabilitetsberäkningar har därför inte identifierats i detta skede.

Byggnaderna bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark eller sulor på packad sprängstensfyllning. Inom området med den möjliga svaghetszonen kan grundläggning med plintar till fast jord bli aktuell. Inga större sättningar förväntas uppstå.

HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Två grundvattenrör har installerats inom planområdet i samband med arbete med den geotekniska utredningen. Grundvattennivåerna ligger vid det uppmätta tillfället på 1,3 respektive 1,9 meter under marknivå i installerade grundvattenrör.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av någon kulturmiljö. I kunskapsunderlag till Haninges kulturmiljöprogram beskrivs den angränsande stadsdelen Brandbergen som ett omfattande flerbostadshusområde som tydligt representerar rekordårens stadsbyggnadsideal. Området präglas av en enhetlighet där miljön är planerad för människan. Detta genom konsekvent trafikseparering och inplanerad service. Bärande för hela området är grönstrukturen med den större parken och de mindre intima gårdarna. Hit hör planeringsförutsättningar som rör kulturhistoriskt viktiga lämningar, byggnader och byggd miljö men även sådant som till exempel kulturlandskap och kulturhistoriskt viktiga anläggningar såsom parker och trädgårdar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Brandbergen har fått sitt namn efter den skogsbrand som drabbade området år 1947. Bostadsområdet planerades under miljonprogramsåren och började bebyggas i början av 1970-talet. I dag består Brandbergen huvudsakligen av flerbostadshus, kompletterat med några radhusområden i dess ytterkanter.

Stads- och landskapsbilden präglas tydligt av de ideal som rådde under miljonprogramstiden. Brandbergens struktur domineras av större flerbostadshus som är lokaliserade innanför den ringled som omsluter området. Bebyggelsen består främst av skivhus i åtta våningar, omgivna av lägre lamellhus i tre till fyra våningar. Husen är placerade friliggande från gaturummet, vilket var ett medvetet grepp för att skapa en tryggare och mer trafiksäker boendemiljö.



Figur 6. Snedbild över Brandbergen. Bild: Haninge kommun.

Trafikplaneringen utformades enligt SCAFT-principerna, en dåtida modell där trafikseparering var central. Detta innebar att gång- och biltrafik skiljdes åt genom separata stråk och vägnät.

Planområdet är beläget strax norr om ringleden som markerar gränsen för Brandbergens centrala delar. Under de senaste åren har Brandbergen kompletterats med ny bostadsbebyggelse, bland annat i anslutning till Brandbergen centrum. Här uppfördes även ett 18-våningshus som i dag fungerar som ett tydligt landmärke för stadsdelen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av en öppen grusad yta som används för parkering samt en äldre, nedlagd sopanläggning. Området präglas av låg grad av rekreation och begränsad social närvaro. Den storskaliga och hårdgjorda ytan, i kombination med tillfällig uppställning av fordon och inslag av nedskräpning, bidrar till ett oordnat och delvis eftersatt intryck.

Platsen saknar tydlig struktur, avgränsning och målpunkter, vilket gör att få människor vistas där annat än i samband med parkering eller tillfälliga ärenden. De upptrampade stigarna i anslutning till området tyder på viss genomrörelse, men området fungerar inte som ett naturligt stråk eller mötesplats. Den begränsade sociala kontrollen, tillsammans med avsaknaden av belysning, orienterbarhet och aktiv användning, kan bidra till en upplevelse av otrygghet, särskilt under kvälls- och nattetid. Planområdets naturmiljöer har ett visst rekreativt värde, men kan i nuläget upplevas som otrygga.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa beaktas i all planering som rör barn. Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra en förskola är barnperspektivet särskilt viktigt för att skapa en ändamålsenlig miljö för barnen. I nuläget erbjuder planområdet begränsade kvaliteter ur ett barnperspektiv, förutom den mindre spelplanen för bollspel i nordvästra delen av planområdet. Den grusade ytan med parkering och den tidigare sopverksamheten innebär att området saknar lekvärden, trygghet och tydliga funktioner för barn.

Avsaknaden av trygga gångstråk, vistelseytor och social närvaro gör att området i dagsläget inte främjar barns utevistelse eller spontana lek. Den otydliga strukturen och förekomsten av fordon kan också innebära säkerhetsrisker. Med uppförande av ett bullerplank i fastighetsgräns mot angränsande vägar kan Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar uppnås på minst 50 procent av skolgårdens yta, framför allt på de ytor där barnen befinner sig mest för lek och vila. Detaljplanen reglerar detta med en planbestämmelse som innebär att förskolegården ska utformas så att högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå uppnås på minst 50 procent av förskolegårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila).

Enligt Boverkets riktlinjer bör friytan för förskolegårdar uppgå till 40 kvadratmeter per barn och omfatta minst 3 000 kvadratmeter. Den aktuella förskolegården erbjuder cirka 35 kvadratmeter friyta per barn. Trots att detta understiger det generella riktvärdet bedöms platsen vara lämplig för ändamålet. Genom en varierad och genomtänkt utformning finns goda möjligheter att skapa en kvalitativ utemiljö som tillgodoser barns behov av lek, rörelse och återhämtning. I linje med Boverkets rekommendationer kan gården utformas med en kombination av anordnade lekytor och mer naturpräglade miljöer. Närheten till en oexploaterad grönyta skapar dessutom särskilt goda förutsättningar för en trygg och stimulerande utemiljö med höga lek- och upplevelsevärden samt för pedagogisk verksamhet kopplad till natur, rörelse och utforskande.

TEKNIK

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Genom planområdet löper ledningar på del av Söderby 2:27. En del VA-ledningar kommer att behöva läggas om för att möjliggöra för ny bebyggelse. Nytt läge för VA-ledningar bedöms vara möjliga längs Kulfångsgatan utanför planområdet.

Dagvatten

Planområdet tillhör ett tekniskt avrinningsområde där större delen av dagvattnet avleds via ledningsnät mot Drevviken. Inga kända reningsanläggningar finns inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som analyserar planförslagets påverkan på dagvatten, skyfall och miljökonsekvensnormer.

Dagvattenutredningen redovisar de fördröjningsvolymer som behöver omhändertas för kvartersmarken som beräknas till 92 kubikmeter fördelat enligt följande:

Förskola: 35 kubikmeter

LSS-boende: 22 kubikmeter

Förskolegård: 35 kubikmeter

För att hantera denna ökning föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom flera samverkande åtgärder: Regnväxtbäddar (biofilter) för tak- och entréytor. Makadamdiken för parkeringsytor. Infiltration i grönytor där det är möjligt. Torrdamm för fördröjning av större flöden och skyfall.

Dagvattenutredningen utgår från Haninge kommuns riktlinjer, som anger att dagvatten ska: genomgå mer långtgående rening än enbart sedimentation, fördröjas motsvarande minst 20 millimeter nederbörd över reducerad area. För regnväxtbäddarna används Stockholm Vatten och Avfalls metod för reducerad våtvolym, vilken enligt utredningen uppfyller kommunens krav på rening även om den faktiska våtvolymen blir något mindre än 20 millimeter.



Figur 7. Principskiss för placering av regnväxtbäddar. Bild: Tyréns, 2026.

Planområdets recipient är Drevviken, som idag har otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status, främst på grund av övergödning samt vissa metaller och organiska miljögifter. Enligt vattenförvaltningens krav får en ny exploatering inte försämra möjligheten att uppnå MKN. Dagvattenutredningen visar att de föreslagna LOD-åtgärderna ger en tydlig minskning av belastningen av de flesta föroreningar. Beräkningarna visar en mindre ökning för BaP och antracen, men utredningen framhåller att dessa resultat bygger på mycket osäkra schablondata och därför inte kan betraktas som säkerställda. De föreslagna regnväxtbäddarna, makadamdikena och torrdammen ger både fördröjning och rening av dagvattnet, vilket leder till att den totala föroreningsbelastningen mot Drevviken minskar. Exploateringen bedöms därmed inte försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Fjärrvärme

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdets gränser.

Avfall

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.

I norra delen av planområdet och på fastigheten Söderby 2:27 återfinns en återvinningsstation med arrende till 2030. Nytt läge för återvinningsstationen ses över.

Fiber eller tele

Ledningar för optisk fiber med tv och bredband ligger delvis inom planområdets gränser.

SERVICE

Strax norr om planområdet ligger Brandbergen centrum, med både kommersiell och allmän service. Längs båda sidor av riksväg 73/Nynäsvägen finns verksamhetsområden med ett flertal arbetsplatser.

TRAFIK

Gång- och cykelnät

Brandbergen är planerat utifrån de trafikideal som präglade miljonprogramsåren, vilket har resulterat i ett välutbyggt och i huvudsak trafikseparerat gång- och cykelnät. Från planområdet och Brandbergen finns sammanhängande gång- och cykelstråk till närliggande stadsdelar såsom Vendelsömalm och Handen.

Gång- och cykelstråken är till stor del dragna i planskilda lägen och passerar under bilvägar via tunnlar. Detta bidrar till en hög trafiksäkerhet, särskilt för barn, då behovet av att korsa trafikerade gator är begränsat. Samtidigt kan tunnlarna och den övergripande trafikseparingen upplevas som otrygga miljöer, särskilt under dygnets mörkare timmar. Den uppdelade strukturen kan även försvåra orienterbarheten och göra det svårare att hitta mellan olika målpunkter.

De huvudsakliga cykelstråken i området utgår från Brandbergen centrum och löper dels längs Vendelsömalmsvägen i nordlig riktning mot Vendelsö, dels längs Brandbergsleden i västlig riktning mot Handen, se figur nedan. På Kulfångsgatans norra del finns trottoar. För att få till en säker anslutning till planområdet från gångbanan kan det bli aktuellt med ett nytt övergångsställe på Kulfångsgatan.



Figur 8. Gång- och cykelbanor i norra Brandbergen. Bild: Haninge kommun

Gator och trafik

Planområdet nås via Kulfångsgatan, som är en mindre lokalgata som mynnar ut på Vendelsömalmsvägen. Kulfångsgatan har en begränsad trafikmängd på cirka 800 bilar per dygn enligt kommunens egna trafikmätningar. Vendelsömalmsvägen öster om planområdet har en lite högre trafikmängd på cirka 3500 bilar per dygn. Brandbergsleden söder om planområdet har lite mer än 6000 bilar per dygn.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns det kollektivtrafik och i Brandbergen centrum finns en bussterminal. Närmaste busshållplats finns vid Kulfångsgatan (Vendelsömalmsvägen). Bussarna har avgångar mot Handen, Vendelsö och Gullmarsplan. Från Handen går pendeltågstrafik med 15-minuterstrafik i rusning.

Parkering

I dagsläget finns en allmän parkeringsplats på Söderby 5:1 med ett tiotal platser. Parkeringen är avgiftsfri. Planförslaget innebär att parkeringsplatsen kommer att bebyggas. Enligt Haninge kommuns parkeringsstrategi och indelning i parkeringszoner är Brandbergen placerat i zon B, vilket innebär tätorter/stadsdel med lägre serviceutbud men med god tillgång till kollektivtrafik. För förskola gäller 9 bilplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea och för LSS-boende gäller 0,1-0,5 bilplats per lägenhet.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

Utfarter

I dagsläget finns det en in- och utfart mot Kulfångsgatan från parkeringsplatsen och sopanläggningen.

Utryckningstrafik

Utryckningstrafik har tillgång till planområdet via infarten från Kulfångsgatan/Vendelsömalmsvägen. Närmaste brandstation finns vid norra Brandbergen.

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

Söderby 5:1 – Haninge kommun
Söderby 5:11 – Privat ägare
Söderby 2:27 – Haninge kommun

Förändrad fastighetsindelning

Haninge kommun avser att ansöka om nödvändig fastighetsbildning för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Fastighetsbildningsåtgärderna omfattar bland annat avstyckning, sammanläggningar och eventuella fastighetsregleringar i enlighet med planens intentioner. Kommunen har rådighet över delar av marken inom planområdet och avser att uppta förhandlingar med fastighetsägare för att förvärva resterande mark för att möjliggöra projektet i dess helhet.

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter och officialservitut som säkerställer rättigheter för bland annat starkströmsanläggningar, fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar. Dessa rättigheter ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

Om planens genomförande medför att befintliga ledningar behöver flyttas, byggas om eller på annat sätt anpassas till den nya markanvändningen kan befintliga ledningsrätter och officialservitut komma att omprövas genom lantmäteriförrättning. Detta kan innebära att rättigheterna helt eller delvis ändras, flyttas, nybildas eller upphävs.

Eventuellt behov av omläggning eller skyddsåtgärder för ledningar ska utredas i det fortsatta projekteringsarbetet och ske i samråd med berörda ledningsägare. Nya ledningsrätter, servitut eller andra rättigheter kan behöva bildas för att säkerställa långsiktig tillgång till teknisk infrastruktur inom och i anslutning till planområdet.

Arrenden/nyttjanderättsavtal

Inom planområdet finns två befintliga arrende-/nyttjanderättsavtal på fastigheten Söderby 2:27:

1. Arrende för lekplats/bollplan för intilliggande skolverksamhet, med avtalstid till 2027-04-01.
2. Nyttjanderätt för återvinningsstation, med avtalstid till 2029-04-30.

Avtalen kommer att upphöra i samband med planens genomförande. Kommunen har för avsikt att utreda alternativa lokaliseringar för återvinningsstationen samt pröva möjligheten att omlokalisera spelplanen.

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Söderby 2:27
Planbestämmelser: Bostäder (gruppbostäder) samt S1 – förskola. Den del av fastigheten som planläggs för bostadsändamål kan komma att avstyckas till en egen fastighet. Den del som planläggs för förskola (S1) kan bli föremål för ny fastighetsbildning. Denna del kan komma att sammanläggas med delar av Söderby 5:1 och Söderby 5:11 för att bilda en ändamålsenlig fastighet för förskoleverksamhet. Befintlig gemensamhetsanläggning, Söderby GA:12, kommer att omprövas, då dess ursprungliga ändamål inte längre är aktuellt inom planområdet. Befintliga rättigheter inom fastigheten kommer att ses över och vid behov omprövas eller upphävas.
Söderby 5:1
Planbestämmelser: S1 – förskola. Ny fastighetsbildning kan bli aktuell. Fastigheten kan komma att ingå i en sammanläggning med delar av Söderby 2:27 och Söderby 5:11 i syfte att skapa en sammanhållen fastighet för förskoleändamål. Befintlig rättighet inom fastigheten avses upphävas i samband med genomförandet.
Söderby 5:11
Planbestämmelser: S1 – förskola. Fastigheten kan bli föremål för fastighetsbildning och ingå i en sammanläggning med delar av Söderby 2:27 och Söderby 5:1 för att möjliggöra etablering av förskoleverksamhet i en ändamålsenlig fastighetsstruktur.

TEKNISKA FRÅGOR

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 fram till förbindelsepunkt. Tillkommande bebyggelse inom kvartersmark ska anslutas till det kommunala VA-nätet vid av kommunen angiven förbindelsepunkt. Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen har finansierats med plankostnadsavtal mellan Haninge kommun och Tornberget Fastighetsförvaltnings AB. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innebär inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser som aktualiseras att kommunen blir ersättningsskyldig.

Inlösen
Kommunen har 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 att uppföras och ägas av Haninge kommuns fastighetsförvaltningsbolag Tornberget. Eftersom Söderby 5:11 ägs av privat fastighetsägare kan det bli aktuellt med inlösen om överenskommelse om förvärv inte kan träffas. Frågor om inlösen och ersättning prövas enligt plan- och bygglagen samt expropriationslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning
Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Haninge Söderby ga:12. Gemensamhetsanläggningen innebär en asfalterad kvartersgata och parkeringsplatser till förskola och dagcenter. Planläggningen bedöms inte medföra något behov av ytterligare gemensamhetsanläggningar.

Vatten och spillvatten (VA)
Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av dagvattenanläggningar inom kvartersmarken fram till den av kommunen angivna förbindelsepunkten. I samband med anslutning betalas anläggningsavgift och brukningsavgift i enlighet med kommunens VA-taxa.

MARK OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Rätt till inlösen, huvudman
Kommunen eftersträvar att träffa överenskommelse med fastighetsägaren om förvärv av den privata fastighet som berörs av planförslaget. En sådan överenskommelse kan sedan ligga till grund för lantmäteriförrättningen. Om det inte går att träffa en sådan överenskommelse har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen avsatts för annat än enskilt bebyggande enligt 6 kap. 13 § PBL. Detta gäller i de fall markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Inlösen genomförs normalt genom fastighetsreglering vid en lantmäteriförrättning. Ersättning till berörd fastighetsägare utgår i enlighet med expropriationslagens regler.

Skyldighet inlösen, huvudman
Den del av planområdet som planläggs som kvartersmark för förskola (S_1) utgör kvartersmark för allmänt ändamål. Enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande.

Eftersom kommunen är huvudman för den allmänna verksamhet som avses bedrivas inom området innebär planläggningen att kommunen har en inlösenskyldighet för den mark som enligt detaljplanen ska användas för förskola (S_1).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Genomförandet av detaljplanen kan börja när detaljplanen har vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER

MILJÖ

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.

Bedömning kring betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är i linje med kommunala och regionala utvecklingsmål. Planförslaget främjar en tät och hållbar utveckling till stor del på ianspråktagen mark i kollektivtrafiknära läge, i linje med nationella och kommunala miljömål.

Exploateringen sker huvudsakligen på en grusparkering och en avvecklad sopanläggning, vilket begränsar påverkan på naturmiljön. Viss negativ påverkan uppstår genom att mindre delar av naturmark tas i anspråk och att enstaka träd behöver avverkas, men området bedöms ha låga naturvärden och saknar skyddade arter, värdefulla livsmiljöer samt ekologiska spridningssamband.

Planen medför samtidigt flera positiva effekter. Den bidrar till förbättrad offentlig service genom etablering av förskola och LSS-boende, samt ökad trygghet och aktivitet i området. Landskapsbilden bedöms förbättras genom att en oordnad och delvis outnyttjad yta ges en mer gestaltad och ändamålsenlig struktur

Påverkan på miljö och hälsa bedöms som begränsad eller positiv. Bullersituationen kan förbättras genom planerade skyddsåtgärder. Genomförs föreslagna dagvattenåtgärder minskar risker kopplade till översvämning och bidrar till bättre vattenkvalitet. Luftkvalitet, risker och miljöfarlig verksamhet bedöms inte påverkas i någon betydande utsträckning.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser som uppvägs av flera positiva effekter, och genomförandet anses därför inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

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.

Under samrådet delade Länsstyrelsen kommunens bedömning.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barn

Detaljplanen möjliggör etablering av en ny förskola med tillhörande friytor för lek och utevistelse. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för barn genom att öka tillgången till förskoleplatser i närområdet och skapa en trygg och ändamålsenlig miljö för lek, lärande och social utveckling.

Förskolegården utformas med varierade lekmiljöer, grönska och möjlighet till fysisk aktivitet. Närheten till gång- och cykelvägar underlättar säkra resor till och från förskolan. Planområdet har god tillgång till dagsljus och möjlighet till vistelse i både sol och skugga. Samtidigt ligger området i anslutning till en trafikerad gata, vilket innebär risk för buller och påverkan på upplevd trygghet. Genom planbestämmelser och projekteringsåtgärder, såsom bullerskärm, vegetation och säkra lämnings- och hämtningszoner, bedöms dessa negativa effekter kunna begränsas.

Inom förskolegården finns en lågpunkt där dagvatten kan samlas vid kraftiga regn. Området behöver utformas så att stående vatten inte medför risker för barn eller begränsar gårdens användbarhet. Genom lämplig höjdsättning och dagvattenhantering kan lågpunkten samtidigt bidra till pedagogiska och lekfrämjande inslag kopplade till natur och vatten. Konsekvenserna för barn bedöms som små under förutsättning att erforderliga säkerhetsåtgärder genomförs.

Angränsande till förskolan planeras ett LSS-boende. Närheten mellan verksamheterna kan skapa förutsättningar för ett levande och socialt varierat område. Verksamheterna bedöms i huvudsak kunna samexistera utan konflikter, då de har liknande behov av en trygg, lugn och tillgänglig utemiljö.

Vid den fortsatta projekteringen behöver hänsyn tas till utformningen av utemiljöer, entréer och eventuella avskärmningar så att både förskolebarn och boende ges goda förutsättningar för integritet, trygghet och en väl fungerande vardagsmiljö. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör etablering av en förskola och ett LSS-boende, vilket bidrar till att stärka tillgången till samhällsservice för grupper med olika behov. Genom att skapa förutsättningar för utbildning och omsorg i närområdet kan detaljplanen bidra till mer jämlika livsvillkor och ökad tillgänglighet till kommunal service.

Förskolan ger barn tillgång till pedagogisk verksamhet nära bostaden, vilket kan underlätta vardagen för familjer med olika socioekonomiska förutsättningar. LSS-boendet bidrar till att personer med funktionsnedsättning ges möjlighet att bo i en tillgänglig och integrerad miljö med närhet till service, kommunikationer och sociala sammanhang.

Planområdet utformas med fokus på tillgänglighet för personer med olika funktionsförmågor, vilket stärker möjligheterna för alla att använda och röra sig inom området på likvärdiga villkor.

Sammantaget bedöms detaljplanen ha positiva konsekvenser för jämlikhet genom att främja inkludering, tillgänglighet och likvärdig tillgång till kommunal service.

MILJÖKVALITETSNORMER

Framtagen dagvattenutredning har bedömt planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Drevviken genom beräkningar av dagvattenflöden och föroreningsbelastning före och efter exploatering. Beräkningarna visar att exploateringen innebär ökade dagvattenflöden till följd av en högre andel hårdgjorda ytor, men att detta kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i form av regnväxtbäddar, makadamdiken, infiltration i grönytor och en torrdamm för fördröjning av skyfallsvatten. Fördröjningsåtgärderna

dimensioneras för att omhänderta en avrunnen volym motsvarande 20 mm nederbörd, i enlighet med Haninge kommuns riktlinjer.

Föroreningsberäkningar visar att den föreslagna dagvattenhanteringen medför att belastningen av de flesta prioriterade föroreningar, såsom fosfor, kväve, metaller, suspenderad substans och olja, minskar jämfört med dagens situation. För två organiska ämnen, benso(a)pyren (BaP) och antracen, redovisas en mindre ökning, men utredningen bedömer att resultaten är förknippade med stor osäkerhet eftersom de bygger på schablonhalter med låg datatillförlitlighet.

Dagvattenutredningens samlade bedömning är därför att den planerade exploateringen, tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder, inte försämrar möjligheten att uppnå eller följa miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Drevviken. Tvärtom bedöms den totala föroreningsbelastningen till recipienten minska efter exploatering med föreslagen rening och fördröjning.

Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltningen
Planeringsenheten

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

De kommunala planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

- Översiktsplan 2050 - med utblick mot 2070, Haninge kommun, 2026
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Avfallsplan 2021-2030, Haninge, Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, 2021
- Tillämpning av zoner och parkeringstal, Haninge kommun, 2023

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Bullerutredning, Tyréns, 2026-08-18
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2026-08-18
- PM - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Afry, 2026-08-10
- PM MUR Geoteknik, Afry, 2026-08-10
- PM Geoteknik, Afry 2026-08-10