

Detaljplan för del av Söderbymalm 8:2, Ekens förskola
Handen

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande
2020-04-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	23

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

- *Dagvattenutredning Söderbymalm 8:2* (2019-08-27), Shahriar Vatani Jalal & Pawel Harney, Haninge kommun
- *PM – tillägg till dagvattenutredning Söderbymalm 8:2* (2019-08-27), Pawel Harney, Haninge kommun
- *Trafikbullerutredning Ekens förskola* (2019-09-06), Brekke & Strand Akustik AB

BAKGRUND

2019-05-27 (§118) gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för del av Söderbymalm 8:2 som medger förskola. Tidigare beslut, 2018-09-24 (§ 198), att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för del av Söderbymalm 8:2 som medger tät bostadsbebyggelse och förskola, upphävdes.

Ekens förskola som är belägen intill Eskilsvägen/Eskilsparken har i dagsläget lokaler som är i mycket dåligt skick och behöver ersättas. Lokalförsörjningsenheten har ansökt om planbesked på fastighet Söderbymalm 8:2 för att riva byggnaden och bygga en ny förskola, vilket resulterade i ett planuppdrag där bostäder med förskola i bottenvåningen skulle utredas på platsen, i enlighet med de ambitioner som beskrivs i Stadsutvecklingsplan för Haninge stad, om att skapa en levande och tät stadsmiljö.

Då behovet av en ny förskola är akut fanns en risk att uppdraget om att även utreda bostäder på platsen skulle fördröja processen. För att lösa det akuta behovet av en ny förskola, som behöver börja byggas sommaren 2020 och stå färdig hösten 2021, krävs att en separat detaljplan som enbart tillåter förskola tas fram. Förskolan behöver även utökas från 7 till 8 avdelningar för att kunna tillgodose det ökade behovet av förskoleplatser i området.

I gällande detaljplan (stadsplan) S44, antagen 1969, medges *barnstuga med en våning* på platsen. För att möjliggöra en förskola med utökad kapacitet krävs att en ny detaljplan tas fram för fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny förskolebyggnad som ska harmoniera med sin omgivning samt möjliggöra en tillräcklig dagvattenhantering. Syftet är också att rätta till markanvändningen för en befintlig gång- och cykelväg så att denna regleras som allmän plats.

LÄGE OCH AREAL



Översiktlig kartbild med planområdet markerat med röd linje.

Planområdet, som består av del av fastigheten Söderbymalm 8:2 utgör cirka 5800 kvadratmeter och är beläget i centrala Handen. Det angränsar till Eskilsvägen i norr och i öst samt till Eskilsparken i väst och söder. Fastigheten befinner sig på cirka 750 meter gångavstånd till Handens pendeltågsstation, och cirka 450 meter från Haninge centrum.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av del av fastigheten Söderbymalm 8:2 som ägs av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB samt del av fastigheten Söderbymalm 7:13 som ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

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

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN OCH STADSUTVECKLINGSPLAN

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är området markerat som ”medeltät stadsbygd” vad gäller framtida markanvändning. Den norra delen av planområdet som är beläget närmast Eskilsvägen är utpekad för “tät stadsbygd”.

I Stadsutvecklingsplanen för Haninge stad (fördjupning av översiktsplanen), antagen av kommunfullmäktige 2018-04-16, är riktlinjerna att bygga tätare i stadens mest centrala delar, längs huvudstråk och intill kapacitetsstark kollektivtrafik. Det tilltänkta planområdet är delvis beläget inom område för *tät stadsbebyggelse* där en exploateringsgrad om 4-6 våningar föreslås med enskilda högre undantag. Längs centrala stråk prioriteras en gatumiljö där aktiva och levande bottenvåningar har stor betydelse för att skapa en trygg och attraktiv stad. Eskilsvägen, som ligger just intill det tilltänkta planområdet, är i stadsutvecklingsplanen specifikt utpekad som en av vägarna som ska omvandlas till mer intima gaturum med innehåll och plats för människor. I de områden som inte har lika stora förutsättningar att etablera kommersiell service i bottenvåningar föreslås kontor, företagslokaler, förskolor och annan kommunal service kunna etablera sig.

Eskilsparken, som ligger intill fastigheten, är stadskärnans centrala stadspark och en viktig mötesplats för Haningeborna. Parken kommer ytterligare att öka i betydelse i takt med att centrala Haninge växer. Caféer, parklek och offentlig konst pekas ut som exempel på sådant som kan utveckla parken till att bli än mer levande och använd.

Platsen bedöms vara lämplig för lokalisering av förskola. Detta med hänvisning till platsens centrala läge längs Eskilsvägen och närliggande värden såsom Eskilsparken.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF5 2050)

Handen ingår, tillsammans med Vega, i Haninges regionala stadskärna och pekas i RUF5 2050 ut som en av totalt åtta så kallade *regionala stadskärnor*. Som en utpekad regional stadskärna ska området Handen-Vega utvecklas till en trygg stadsmiljö som är attraktiv för boende och verksamheter i hela södra Stockholmsregionen. På så sätt används marken mer effektivt och förutsättningar skapas för bättre service, mer kollektivtrafik och ett större utbud på nära håll i hela länet (källa: Utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan, antaget 2011-02-07).

Handen med Haninge centrum är en viktig nod för sitt omland i sydöstra Södertörn. Offentlig service dominerar bland de sysselsatta. Handen växer och förtätas med bostäder och

arbetsplatser. Gång- och cykelstråk utvecklas både inom kärnan och till andra delar i kommunen, till exempel Brandbergen och Jordbro. Utvecklingen av den regionala stadskärnan stärks av ny pendeltågstrafik i Vega, Tvärförbindelse Södertörn, Förbifart Stockholm samt flera planerade stombusslinjer så att tillgängligheten ökar till de andra regionala stadskärnorna.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Platsen är planlagd sedan tidigare och regleras i gällande detaljplan (stadsplan) S44, antagen 1969, till *barnstuga med en våning*. För att möjliggöra en större förskola i två plan krävs att en ny detaljplan tas fram för området.

MILJÖKVALITETSNORMER

Fastighetens recipient är Husbyån (SE655850-163256) dit dagvatten rinner via Slätmossen, där en del av dagvattnet bör kunna renas. Husbyån och Horsfjärden omfattas av Miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status med tidsfrist till 2027. Husbyån och Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status. Recipienterna uppnår inte god kemisk status eftersom gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Husbyån är idag ekologiskt känslig och kvalitetsfaktorn ”näringsämnen” är måttlig, vilket innebär att ån har problem med högre halter av näringsämnena fosfor och kväve. Enligt kommunens recipientklassificering är Husbyån och dess biflöden känsliga för både närsalter, organiska föroreningar och tungmetaller.

Planområdet befinner sig på grundvattenförekomsten Jordbromalm (SE656020-163276) som har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

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

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

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

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

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

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

- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet ligger i centrala Handen och är en del av stadskärnan med närhet till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik med mera. Det pågår en utveckling av Handen som syftar till att stadsdelen ska gå från förort till stad. Målet är att skapa en tät, blandad, sammankopplad, grön och livfull stad.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet ligger i direkt anslutning till Eskilsparken, Handens största parkområde. Den befintliga förskolebyggnaden är byggd på 1960-talet och består av ett enplanshus som är i så pass dåligt skick att en renovering inte är ekonomiskt motiverad. Byggnaden har inte bedömts ha något arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Den är diskret mot sin omgivning och går knappt att urskilja från parken när träden står i full grönska.



Befintlig förskolebyggnad, sedd från Eskilsvägen. Foto: TORNBERGET.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet finns en förskolegård med lekytor på asfalt, sand, grus och gräs. Det finns 12 tallar på förskolegården. Det finns även lövträd som lönn, körsbär och rönn samt syrenbuskar. I planområdets södra del finns en grönyta med fyra uppvuxna tallar, denna är belägen utanför

förskolegården i nuläget. I och intill planområdets östra del som vetter mot Eskilsparken finns en trädridå med tall, björk, asp, kastanj och lind. En del av denna trädridå som är belägen intill planområdet bedöms vara en biotopskyddad allé med kastanj och lind (MB 7 kap. 11§).

Norr om planområdet mot Eskilsvägen finns en klunga med uppvuxna tallar. Genom Eskilsparken och vidare sydost mot Slätmosse naturpark går det största sammanhängande grönstråket in i Handen. Planområdet är beläget i kanten av detta grönstråk. I Eskilsparken finns en mångfald av lövträd och stråk med tall som planområdet knyter väl an till. Det finns ingen skyddad natur eller kännedom om skyddsvärda arter inom planområdet. Det är troligt att det finns naturvärden knutna till träden inom planområdet.

REKREATION

Med Eskilsparken i direkt närhet finns goda möjligheter till friluftsliv och lek. Parken har stora rekreativa värden i form av gröna miljöer, pulkabacke, lekplats och en amfiteater. Söder om planområdet, nedanför parken, ligger Torvalla sportcentrum där det finns tillgång till simhall, sporthallar och idrottsplats i form av bollplan, ishall med mera.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Inom planområdet finns en kommunalt driven förskola med 7 avdelningar. Öster om planområdet ligger även en högstadieskola för årskurs 7-9 (Söderbymalmsskolan).

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Handen har ett utbyggt lokalnät av cykelbanor, inom och i planområdets närhet finns flertalet gång- och cykelvägar av varierande karaktär, däribland cykelbana, cykelstig och blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 750 meter från Handens pendeltågsstation. Pendeltågstrafiken ger möjlighet till resor mot Nynäshamn och Stockholm central, samt vidare inom hela länet via omstigningspunkter. Eskilsvägen trafikeras av flera busslinjer som bland annat passerar Brandbergen och Handens pendeltågsstation. Befintlig busshållplats med väderskydd finns direkt norr om planområdet på Eskilsvägen.

Gatunät

Strax norr om fastigheten går Eskilsvägen som trafikeras av både lätt och tung trafik. Den ansluter till Nynäsvägen och vidare till väg 73. Direkt öster om planområdet går en återvändsgränd som också benämns Eskilsvägen.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark inom fastigheten. Cykelparkering finns.

SOCIAL MILJÖ

Då detaljplanen avser att skapa en miljö där många barn kommer vistas blir barnperspektivet extra viktigt. Planområdet är beläget nära Eskilsparken vilket är fördelaktigt för den kommande förskoleverksamheten då det ger miljöer som inbjuder till lek även utanför förskolegården. Det

finns flera säkra passager ner mot parken där barnen inte behöver korsa någon väg. Eskilsparken har även kvaliteter som mötesplats.

I närområdet finns blandad bebyggelse med skolor, bostäder, naturområden och parkmark samt centrumverksamhet. Öster om Eskilsvägen ligger Söderbymalmsskolan och söder om Eskilsparken finns Vikingaskolan. Norr om planområdet finns bostäder med blandade upplåtelseformer med både hyresrätter och bostadsrätter

Busshållplats med ett flertal busslinjer finns i anslutning till planområdet och det är knappt 750 meter till Handens pendeltågsstation vilket gör att det råder god tillgänglighet till kollektivtrafik. Eskilsvägen norr om planområdet är dock trafikerad med biltrafik vilket genererar buller och kan upplevas som en otrygg väg att korsa för barn.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention definieras barn som mellan 0-18 år, vilket är en rekommenderad målgrupp för barnperspektivet.

Förskolegården är utrustad med lekredskap och en grillplats. Planområdet ligger i anslutning till Eskilsparken som har stora rekreativa värden i form av gröna miljöer, pulkabacke, lekplats och en amfiteater. I planområdets närhet ligger Haninge centrum med ett stort serviceutbud.

Utemiljön bjuder in till lek och social interaktion. Att vistas ute ökar barns inlärningsförmåga och en grön utemiljö ger möjlighet för återhämtning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Enligt kommunens övergripande bullerkartering ligger bullernivån på mellan 45-60 decibel inom planområdet. Större delen av planområdet ligger under 55 decibel ekvivalent ljudnivå medan en mindre del av förskolegården, närmast Eskilsvägen kan ligga strax under 60 decibel ekvivalent ljudnivå.

Luftkvaliteten inom planområdet klarar normvärden och miljökvalitetsmål enligt SLB:s översiktliga beräkningar.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens uppgifter om EBH-stöd finns ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet. I planområdets närhet finns däremot två objekt som är upptagna i EBH-stödet. Dessa är Söderbymalmsskolan (ID 125752) och en cementfabrik (ID 126005) som lades ner på 60-talet belägen i Eskilsgropen. Söderbymalmsskolan som ligger cirka 100 meter från planområdet sanerades från PCB år 2001.

Historiska ortofoton visar att planområdet är beläget i utkanten av det område som påverkades av cementfabrikens verksamhet. Ett flygfoto från 1958 visar att planområdet inte var bebyggt eller använt som lagringsyta av verksamheten vid denna tidpunkt. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund utgår ifrån att planområdet inte är belastat med föroreningar från cementfabriken utifrån historiska ortofoton.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Enligt Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) befinner sig området på isälvsavlagringar i form av sand. En mätning av infiltrationshastigheten har inte gjorts men infiltrationsförutsättningarna antas vara goda då marken består av sandigt isälvs sediment. Enligt kommunens skyfallskartering kan mindre områden av förskolegården drabbas av översvämning upp till 0,3 meter vid 100-årsregn.

Grundvatten

Det finns inget vattenskydd i området för tillfället men planområdet befinner sig på grundvattenförekomsten Jordbromalm som kan komma att bli intressant som reservvattenförsörjning i framtiden. Grundvattennivån har inte mätts, men grundvattenytan ligger på 10-20 meters djup enligt SGU.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns utbyggt dagvattensystem i området längs Eskilsvägen, dit fastigheten är ansluten.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger längst upp vid vattendelaren i Husbyåns avrinningsområde. Dagvattnet rinner söderut i ledningar till dagvattendammsystemet Slätmossen. Från Slätmossen avleds vattnet via diken till Husbyån. Längs Eskilsvägen i norr går en vattendelare till avrinningsområdet som rinner till Drevviken i norr.

Energi

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

Övriga ledningar

Vattenfall Eldistribution AB har en befintlig markledning som går över planområdets södra del (0,4 kV markkabel). Ledningen omfattas inte av någon ledningsrätt i dagsläget. I övrigt går inga allmänna ledningar genom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget ska möjliggöra att en ny förskolebyggnad med plats för 8 avdelningar i två plan kan byggas. Förskolan som planeras byggas är kommunens konceptförskola, som kommer att anpassas till omgivningen med hjälp av noggranna materialval. Syftet är att byggnaden ska harmoniera med sin omgivning men att detaljplanen ska vara så flexibel som möjligt för att ge verksamheten frihet.

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden. Planförslaget bidrar till detta genom att möjliggöra en förskola i ett centralt läge nära Eskilsparken, centrala Handens största rekreationsområde. Närhet till kollektivtrafik bidrar till möjligheten att lämna barnen på förskolan utan att ta bilen.

ALLMÄN PLATSMARK

En remsa mark i planområdets sydvästra del planläggs som allmän plats, PARK. Detta för att användningen ska överensstämja med befintlig gångväg som går in på fastighet Söderbymalm 8:2.

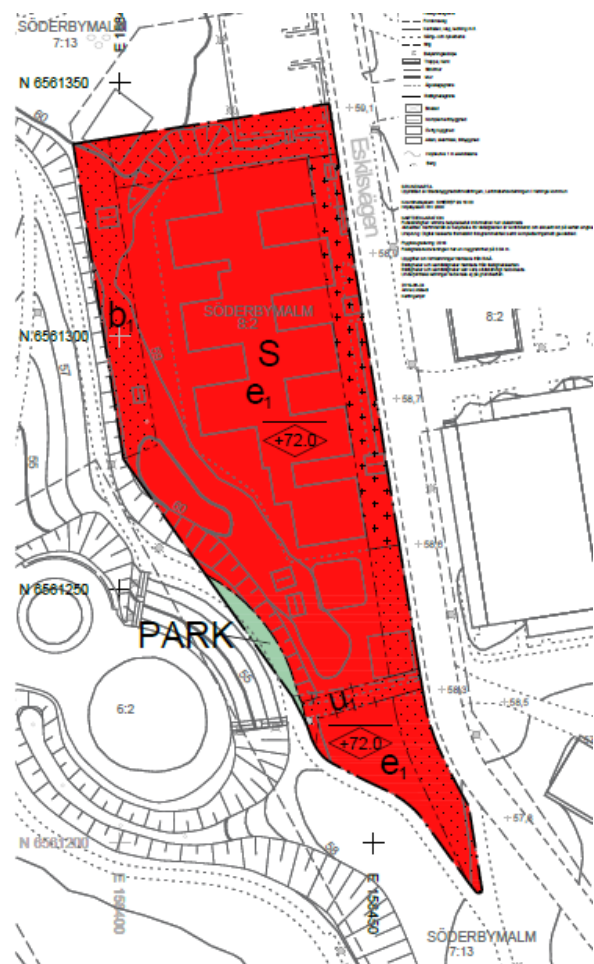
I dagsläget går en gångbana för allmänheten i sydväst över fastigheten Söderbymalm 8:2. Denna är reglerad som kvartersmark (N) - ”område för barnstuga” enligt gällande stadsplan (S44). Nu när en ny detaljplan tas fram för området regleras den marken istället som allmän platsmark, det vill säga det den används som idag.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken regleras som skola (S) som möjliggör användning av området för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Detta skapar flexibilitet för flera sorters verksamheter på platsen om behov skulle uppstå.

Befintlig förskolebyggnad planeras rivas och en ny förskolebyggnad (S) i två plan planeras uppföras på ungefär samma plats som befintlig byggnad. Byggrätten begränsas med nockhöjd till högst **+72,0 meter över angivet nollplan**, samt med en största byggnadsarea på **1100 kvadratmeter (e₁)**.

Detaljplanen tillåter att **utöver högsta byggnadsarea får komplementbyggnader finnas (e₁)**. En del befintliga komplementbyggnader kommer att bli planstridiga, då de ligger inom skyddsområdet för den biotopskyddade allén som nu förses med prickmark och en bestämmelse



Plankarta

om att **marken inte får hårdgöras (b₁)**. Dessa komplementbyggnader får vara kvar så länge inga om- eller tillbyggnader sker, men de får inte rivas och ersättas på samma plats.

För att skapa flexibilitet regleras inte byggnadens placering mer än att vissa ytor inom planområdet omfattas av **prickmark** och **korsmark**. På korsmarken får endast så kallat **utesov som sitter ihop med huvudbyggnad, skärmtak, förråd och sophus placeras**.

Planförslaget är flexibelt då en förskoleverksamhet ska kunna ha frihet att anpassa byggnaden och komplementbyggnader efter sina behov. Inga bestämmelser som reglerar utseendet på byggnaden finns. Detta för att inte låsa en lösning som sedan kan behöva ändras. Med hänsyn till planområdets centrala läge ska byggnaden bidra positivt till sin omgivning med kvalitet och arkitektonisk variation. Nedan finns ett förslag på utformning av förskolegården.



Förslag på utformning av förskolegård och placering av byggnad (skala 1:500), C.F. Møller Architects.

Parkering

Angöring till området sker från Eskilsvägen. Inlastning av varor sker från gata. Parkering för personal ska samnyttjas med närliggande personalparkering på Söderbymalmskolans fastighet på andra sidan Eskilsvägen. Vid lämning/hämtning av barn föreslås föräldrar parkera vid den kommunala parkeringen som ligger i Eskilsparken längs med Eskilsvägen, och gå sista biten till

fots med sina barn, cirka 80 meter. Möjlighet finns även till att placera parkering i direkt anslutning till förskolan. Parkering för personer med funktionsnedsättning ska placeras i närhet till en tillgänglig entré.

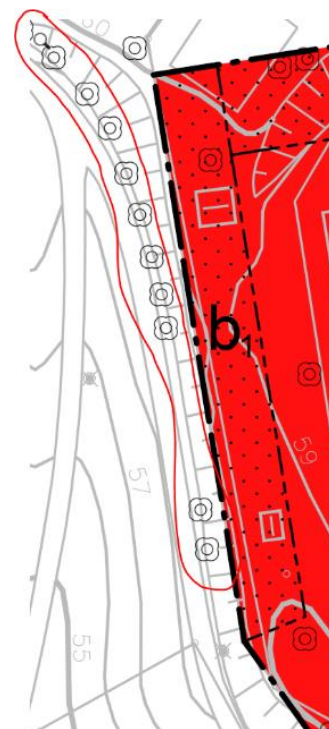
Tillgänglighet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. För att följa gällande lagstiftning och kommunens riktlinjer för tillgänglighet utformas offentliga lokaler så att de redan från början kan användas av personer med funktionsnedsättning.

Markens anordnande

Intill planområdet finns en allé som omfattas av generellt biotopskydd (MB 7 kap. 11§). Åtgärder som riskerar att skada allén får inte genomföras. Ny bebyggelse ska hålla sig utanför trädkronan. I byggskedet behöver träden skyddas genom att trädens skyddsområde (hela kronan samt ytterligare minst 2 meter) skyddas med tillfälliga stängsel, så att maskiner, byggmaterial med mera inte hanteras innanför det. Extra hänsyn behöver tas till rötterna vid grävning (exempelvis vid anläggning av staket till förskolegården). Grövre rötter bör så långt som det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 centimeter. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Marken under trädkronorna behöver kunna infiltrera vatten.

Detta säkerställs med **prickmark**, samt bestämmelsen **b₁**; **marken får inte hårdgöras** (se utdrag från plankartan, biotopskyddade träd inringade med rött). Med *hårdgjord* menas ytor som är belagda med asfalt, plattor, sten, hårt packat grus eller tak.



Friyta förskolegård

Då den nya förskolebyggnaden tar mindre yta i anspråk än den befintliga byggnaden, frigörs yta för förskolegård. Den nya förskolebyggnaden kommer dock ge plats till fler barn vilket gör att ytan per barn blir likvärdig med nuläget, cirka 30 m² per barn. Cirka 1000 m² kvartersmark som i dagsläget används som förskolegård i fastighetens norra del, hamnar utanför planområdet för att möjliggöra en framtida byggnation längs med Eskilsvägen. Denna yta försvinner vid genomförandet av planförslaget från förskolegården, men kompenseras med cirka 600 m² parkmark som tas i anspråk till förskolegård i planområdets södra del. Med hänsyn till förskolans läge i direkt anslutning till Eskilsparken anses 30 m² friyta per barn vara tillräcklig.

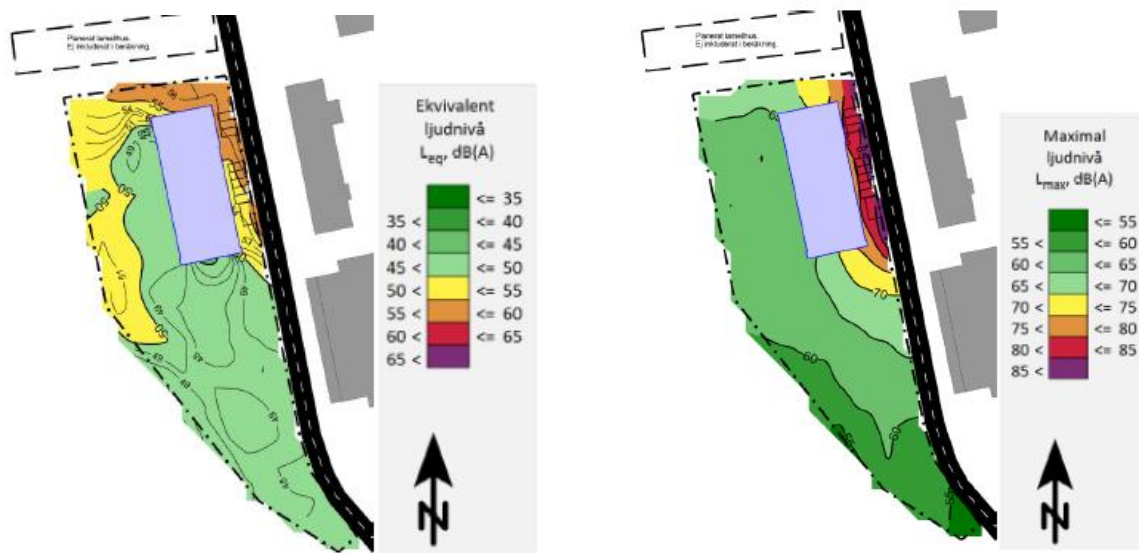
HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Resultatet visar att större delen av förskolegården beräknas få en ekvivalent ljudnivå på 45-50 db. En mindre del av förskolegården beräknas få en ekvivalent ljudnivå på 50-60 db. Detta är områdena i norr och i öster närmast Eskilsvägen. Enligt beräkningar i genomförd bullerutredning klarar större delen av förskolegården därmed Naturvårdsverkets riktvärden gällande ytor avsedda för, lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Planförslaget bedöms inte bidra till en försämrad ljudnivå på förskolegården jämfört med dagens situation. Planförslaget bedöms inte heller bidra till ökade bullernivåer eller luftföroreningar.

För att säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden efter följs reglerar planförslaget att **förskolegård ska anordnas så att minst halva lekytan skyddas från trafikbuller över 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå**. Skissförslaget visar på att bullervärdena kommer att ligga på en godtagbar nivå för den största delen av förskolegården och bedöms därmed inte påverka barnens tillgång till friyta.



Illustrationer från bullerutredning som visar ekvivalent och maximal ljudnivå inom planområdet (Brekke och Strand Akustik AB).

Översvämningsrisk

Förutsatt att förskolegårdens mark inte hårdgörs utan lämnas bar bedöms infiltrationshastigheterna vara tillräckliga för att hantera de dimensionerade regnen. Endast de allra intensivaste regn som faller varje år kan tänkas generera ytrinnande flöden. För att förhindra stående vatten vid dessa tillfällen krävs omtänksam planering av lågpunkter och rinnsträckor till infiltrationsbrunnar som bräddas till den allmänna dagvattenledningen. Detta regleras med den allmänna planbestämmelsen ”**marken ska anordnas så att lokala lågpunkter undviks**”. En uppdatering av dagvattenutredningen bör göras när de lokala förutsättningarna på gården fastslås.

Utöver de föreslagna försiktighetsåtgärder som har nämnts i dagvattenutredningen som säkerställning av rinnvägar och undvikandet av lågpunkter, bedöms inte några ytterligare åtgärder behövas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten för att följa miljö kvalitetsnormerna fram till år 2027 har kommunen en riktlinje om att de första 20 millimetrarna av ett regn ska fördröjas och renas. Detaljplanen reglerar att **mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvarteretsmark ska reserveras för infiltration av dagvatten**. Med *hårdgjord* menas ytor som är belagda med asfalt, plattor, sten, hårt

packat grus eller tak. För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30%. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

Med *infiltration* menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledning. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, tex dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkolerats direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet (en siffra kallad "avrinningskoefficient"). I planbestämmelsen är dock alla ytor med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor med minst 20 centimeters djup och permeabla semihårdgjorda ytor undantagna (vilket innebär att avrinningskoefficient sätts till 0). Detta förenklar beräkning av reducerad hårdgjord yta och skapar incitament att öka andelen gröna tak och andra typer av grön- eller vattenytor, eftersom det innebär att mindre infiltrationsyta krävs.

Genomförd dagvattenutredning förutsätter att hårdgjord mark på förskolegården barläggs vilket möjliggör infiltration. Totalt krävs 18 m³ fördröjningsvolym för de hårdgjorda ytorna (tak och parkering) beräknat utifrån kravet att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvarteretsmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Detta kräver en yta på 59 m² infiltrationsytor.

De dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är skelettjordar med biokol längs husfasad och parkering där det är lämpligt utifrån framtida tak- och marklutningar. Efter de föreslagna åtgärderna sänks halten av fosfor från 140 till 42 (µg/l) enligt beräkningar i utredningen. Det sker även en ytterligare rening i Slätmosse's dagvattendammsystem. Acceptabel halt i Husbyån för god status är 60 (µg/l). Förutsatt att åtgärderna genomförs bedöms att planområdets dagvatten inte kommer att försämra statusen i Husbyån och äventyra att miljö kvalitetsnormer följs.

I ett tillägg till dagvattenutredningen har föroreningsberäkningar gjorts för att beskriva föroreningsmängd i dagvatten *i dagsläget* (A1) som kan jämföras med föroreningsmängd *efter utbyggnad utan rening* (A2) och *efter utbyggnad med rening* (A3). Eftersom den nya byggnaden har betydligt mindre hårdgjord yta än i nuläget minskar samtliga beräknade föroreningar efter genomförandet jämfört med nuläget. Utförs de föreslagna lösningarna för hållbar dagvattenhantering i enlighet med Haninge Kommuns åtgärdsnivå kommer föroreningsbelastningen minska ytterligare. I tillägget beskrivs även hur provtagning för att kontrollera vattnets kvalitet efter rening skulle kunna genomföras.

Energi

Den nya förskolebyggnaden planeras värmas upp på samma sätt som befintlig, med fjärrvärme.

Ledningar

Genom planområdets södra del går en ledning för el som ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Då ledningen går genom kvartersmarken regleras detta som ett cirka 4 meter brett u-område **markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)** och med **prickmark**.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

UNDERSÖKNING – MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2019-05-27, därmed tillämpas 6 kap. Miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden, sociala, kulturella eller materiella värden negativt i någon större utsträckning. Förutsatt att förslagna dagvattenåtgärder genomförs så möjliggör planen positiv påverkan på recipient med miljö kvalitetsnorm. Då förslaget möjliggör offentlig service bedöms det bidra med positiv påverkan på sociala värden. Kommunens bedömer därför att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Planförslaget bidrar med förutsättningar för Agenda 2030-målet 'God utbildning för alla'. Då förskolans placering ligger centralt i Handen nära kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät bidrar utbyggnaden i detta läge med att begränsa klimatpåverkan. Då dagvattenhanteringen avsevärt förbättrar möjlighet till infiltration och rening bidrar denna till mål om rent vatten och grundvatten av god kvalitet.

Natur

De nuvarande förskolelokalerna ska rivras och ersättas med en ny förskolebyggnad. Den nya byggnaden kommer ta mindre yta i anspråk än nuvarande bebyggelse vilket möjliggör större gröna ytor och yta för dagvattenhantering.

Åtgärder som riskerar att skada allén får inte genomföras (MB 7 kap. 11§). Ny bebyggelse ska hålla sig utanför trädkronan. I byggskedet behöver träden skyddas genom att trädens skyddsområde (hela kronan samt ytterligare minst 2 meter) skyddas med tillfälliga stängsel, så att maskiner, byggmaterial mm inte hanteras innanför det. Extra hänsyn behöver tas till rötterna vid grävning (exempelvis vid anläggning av staket till förskolegården). Grövre rötter bör så långt som det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 centimeter. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Marken under trädkronorna behöver kunna infiltrera vatten.

Det finns en ambition att bevara träden inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt. Eftersom träden inte skyddas i detaljplanen finns det dock en risk att de avverkas i framtiden. Denna risk finns även i nuläget då de inte omfattas av några skyddsbestämmelser i gällande

detaljplan. För att träden inte ska ta skada krävs att skyddsåtgärder vidtas under rivning och anläggning.

I det fortsatta plan- och projekteringsarbetet är det viktigt med ett tätt samarbete mellan landskapsarkitekt och dagvattenprojektör för att säkerställa att höjdsättning och omfattning av hårdgjorda ytor respektive grönytor samverkar för en så bra dagvattenhantering som möjligt. Det är också viktigt att skötselplan tas fram för drift och underhåll av föreslagna anläggningar.

Grundvatten och dagvatten

Förutsatt att marken inom planområdet barläggs möjliggörs infiltration till grundvattenförekomsten (tillika dricksvattenförekomsten). Om föreslagna reningsåtgärder genomförs bedöms detta vara positivt för grundvattenförekomsten då grundvattenbildning möjliggörs.

Vad gäller föroreningar på närliggande fastigheter bedöms dessa inte belasta planområdet. Detta utifrån historiska ortofoton som visar att planområdet är beläget i utkanten av det område som påverkades av den tidigare cementfabrikens verksamhet.

Eftersom planområdet befinner sig högst upp i avrinningsområdet bedöms riskerna för tillkommande flödena vid skyfall vara mycket låga. För att det inte ska uppstå skador på fastigheter vid skyfall är det viktigt att marken höjdsätts så att det lutar västerut mot gropen eller alternativt österut mot gatan. Skyfallsflöden från planområdet rinner i dagsläget längs med Eskilsvägen och ansamlas främst i lekparksområdet i skogen söder om skolområdet (dropmarkör). Området består av sandig jord med goda naturliga fördröjningsmagasin och infiltrationskapacitet.

Miljökvalitetsnormer

Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs så medför planförslaget positiv påverkan på recipienten med Miljökvalitetsnorm.

Klimat/luft/ljud

Planförslaget bedöms inte bidra till ökade bullernivåer eller luftföroreningar. Gällande den planerade förskolans inomhusmiljö ska kommunens kemikalieplan med särskilt fokus på verksamheten för barn och unga tillämpas.

Enligt beräkningar i genomförd bullerutredning klarar större delen av förskolegården Naturvårdsverkets riktvärden gällande ytor avsedda för, lek, vila och pedagogisk verksamhet. Planförslaget bedöms inte bidra till en försämrad ljudnivå på förskolegården jämfört med dagens situation, därför bedöms inte påverkan bli negativ.

Landskap

Förskolebyggnaden som planförslaget möjliggör kommer att påverka landskapsbilden då byggnaden som planeras är i två plan och kommer vara synlig från andra sidan av Eskilsparken. Trädridån kommer fortfarande skymma byggnaden till stor del när träden har lövverk. Påverkan på landskapsbilden kan upplevas både som positiv och negativ. Det är av betydelse att utformning och val av material anpassas till omgivande miljö. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Sociala värden

Då den nya förskolebyggnaden tar mindre yta i anspråk frigörs yta för förskolegård. Då den nya förskolebyggnaden kommer ge plats till fler barn blir ytan per barn likvärdig med nuläget, cirka 30 m² per barn. Planförslaget som möjliggör en ny förskolebyggnad påverkar inte tillgången till tätortsnära natur och rekreation, däremot blir det fler barn som ska samsas om de tillgängliga grönytorerna i omgivningen. Att fler förskoleplatser möjliggörs bidrar positivt till offentlig service. Utformningen kan bidra positivt till det offentliga rummet. Planförslaget påverkar inte tillgången till kommunikationsmedel, men är beläget i ett strategiskt kollektivtrafiknära läge. Cykelparkering på fastigheten kommer fortsatt möjliggöras.

Konsekvenser för barn och unga

Planförslaget bedöms påverka barn och unga positivt, då en förskolebyggnad i dåligt skick ersätts med en ny.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Marken längs med plangränsen intill allén i väst utanför planområdet får inte bebyggas eller hårdgöras.
- Marken ska anordnas så att lokala lågpunkter undviks.
- Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.
- Förskolegård ska anordnas så att minst halva lekytan skyddas från trafikbuller över 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget genererar inga ekonomiska konsekvenser förutom att nybyggnation möjliggörs med en större byggrätt på platsen samt kostnad för lantmäteriförrättning. Planförslaget kan komma att generera kumulativa positiva ekonomiska konsekvenser då det möjliggör att det i framtiden byggs nya bostäder i Handen (längs Eskilsvägen).

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägare till mark som i detaljplanen är avsatt för allmän plats kan begära att kommunen som huvudman ska lösa in marken. Samtidigt har kommunen som huvudman en rättighet att lösa in den mark som är utlagd som allmän plats. En mindre del av fastigheten Söderbymalm 8:2, planläggs som allmän plats, parkmark, för att överensstämja med befintligt gångväg. Fastighetsreglering av denna del behöver ske till kommunens fastighet Söderbymalm 7:13 innan bygglov kan ges.

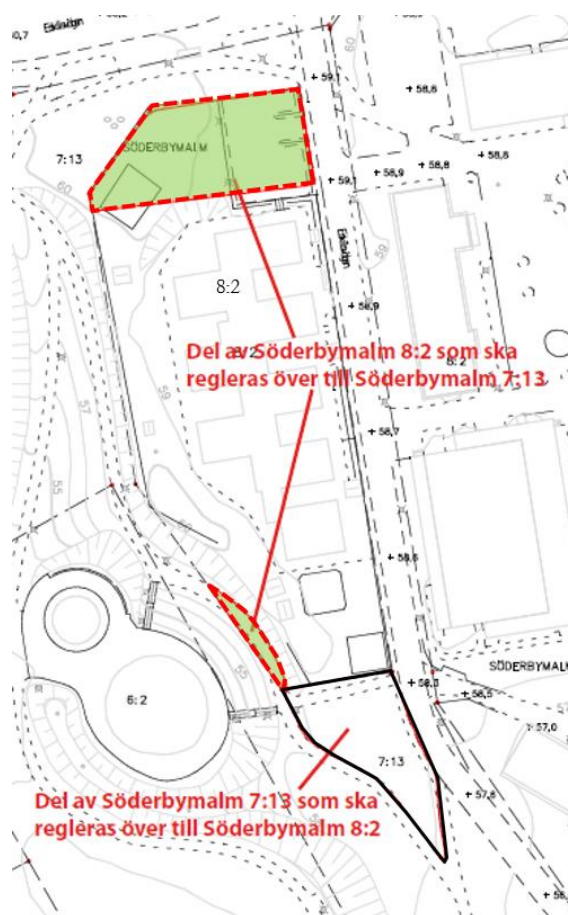
Utöver det ska cirka 1000 m² som tillhör Söderbymalm 8:2 men ligger utanför planområdet, regleras in i kommunägda fastigheten Söderbymalm 7:13. En del på cirka 600 m² parkmark som tillhör Söderbymalm 7:13 planläggs som kvartersmark. Denna del kommer regleras till Söderbymalm 8:2 (se illustration).

Underjordiska ledningar

I detaljplanen har markreservat avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Detta för att säkra tillgång till ledningarna när marken planläggs som kvartersmark. Den fastighet som berörs av u-området är Söderbymalm 7:13. Den delen av Söderbymalm 7:13 planeras att fastighetsregleras över till Söderbymalm 8:2 och u-området kommer därmed även att beröra Söderbymalm 8:2.

Vatten och avlopp

Fastigheten ansluts till befintlig anslutningspunkt.



Figur över de fastighetsregleringar som planeras. Två delar regleras bort från Söderbymalm 8:2 till Söderbymalm 7:13 och en del från Söderbymalm 7:13 regleras till fastighet Söderbymalm 8:2.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: november 2019

Granskning: mars 2020

Stadsbyggnadsnämndens antagande: juni 2020

Dessa tider är preliminära och har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas när planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området.

Energi

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet.

Allmännyttiga ledningar, u-område

Enligt 6:e kapitlet PBL ges kommunen möjlighet att skaffa åtkomst till mark för markreservat. I detaljplanen har markreservat avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**). Detta för att säkra tillgång till ledningarna när marken planläggs som kvartersmark. Ledningsägaren Vattenfall Eldistribution AB kan ansöka om ledningsrätt genom ansökan till den kommunala lantmäterimyndigheten.

AVTAL

Detaljplanen bekostas med plankostnadsavtal som tecknats med kommunens Lokalförsörjningsavdelning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering krävs för att genomföra detaljplanen. Haninge kommun och fastighetsägaren Tornberget avser träffa överenskommelser om de fastighetsregleringar som ska göras.

Kommunen står för förrättningskostnaden. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Haninge.

Kommunen ser inget behov av att ta fram ett exploateringsavtal för att reglera detta.

Tillträde

Tillträde styrs av när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas inom kommande förrättning. Planförslaget innebär inga övriga kostnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Elsa Stener, planarkitekt
Maja Paripovic, planarkitekt
Maria Engberg Habazin, planarkitekt
Kaj Brantemark, exploateringsingenjör
Karin Ekrim, landskapsarkitekt
Ida Engström, miljöplanerare
Shahriar Vatani Jalal, dagvatteningenjör
Pawel Harney, dagvatteningenjör