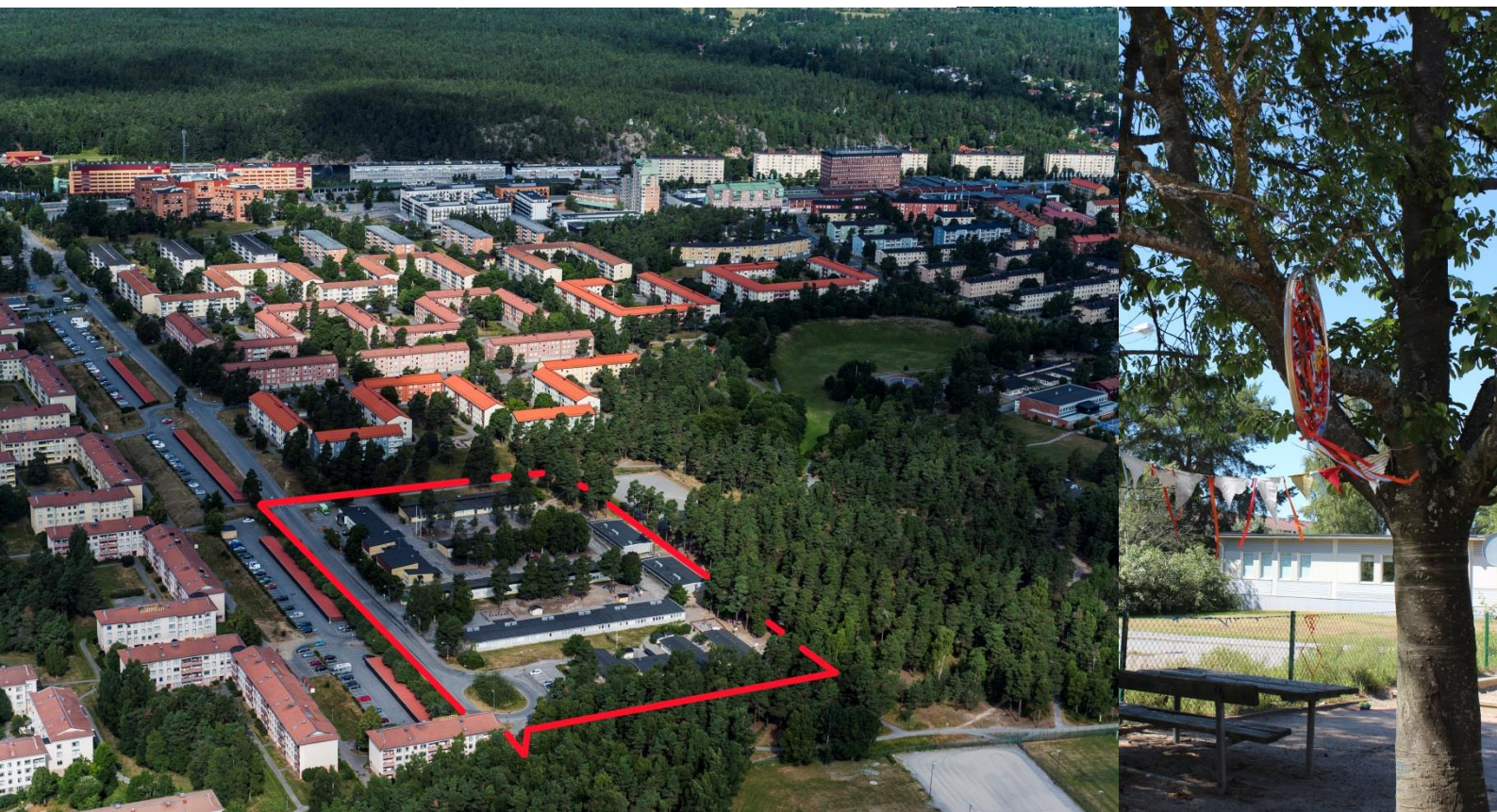


Detaljplan för Söderbymalm 7:31, Vikingaskolan
Handen

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFTHANDLING

Normalt planförfarande

2016-01-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	16

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med sammanfattad behovsbedömning och beskrivning av detaljplanens genomförande
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

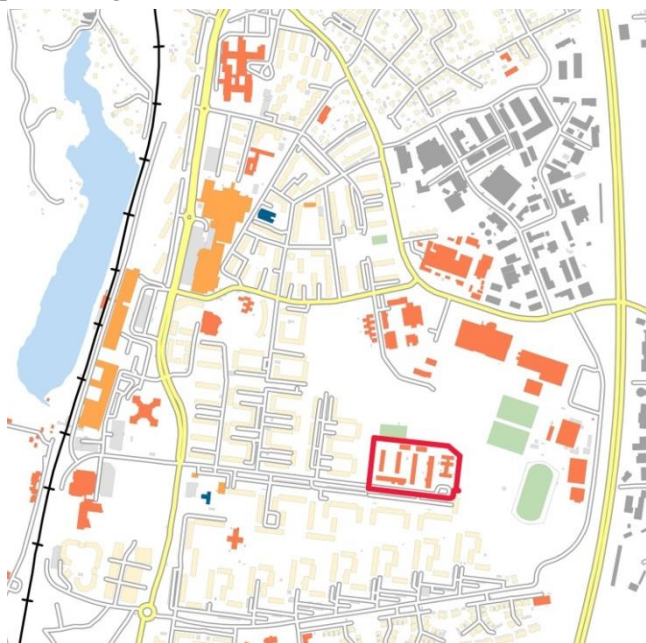
Den 26 augusti 2013 § 189 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Söderbymalm 7:31, Vikingaskolan. Planuppdraget syftar till att möjliggöra för nyproduktion av en eller flera lokaler för skoländamål. I tillägg till behovet av förskola och skola ska elevbostäder samt kvällsöppet kommersiellt nyttjande av skolrestaurang prövas i planarbetet.

Vikingaskolan har idag ett genomgående renoveringsbehov varför fastighetsägaren genom beräkningar kommit fram till att det är mer ekonomiskt lönsamt att riva och bygga nytt än att renovera skolan. Dessutom finns ett ökat behov av lokaler för utbildningsverksamhet i Handen varför byggrätten enligt nu gällande detaljplan anses för begränsad.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syfte är att ge Vikingaskolan ökad byggrätt. Utöver det syftar planförslaget till att förbättra de stadsmässiga kvalitéerna genom förtätning längs med Sleipnervägen och funktionsblandning för ökad aktivitet även kvällstid inom planområdet. Detaljplanen möjliggör uppförande av skola och förskola, idrottshall, studentbostäder samt restaurang.

En av intentionerna med detaljplanen är att möjliggöra bostäder för studenter, ungdomar och elever. I preciseringen studentbostäder innefattas således även elevbostäder och ungdomsbostäder.



Planområdet markerat med röd linje.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Handen, strax väster om Torvalla IP. Området ligger i slutet av Sleipnervägen och gränsar mot Eskilsparken i norr och öster samt flerbostadshus i söder och väster (se sida 3). Planområdet omfattar cirka 3 ha. Områdesgränsen följer plangränsen för detaljplan S53.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Söderbymalm 7:31 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, till exempel 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 bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet inte utpekad som område för förändring eller bevarande. Däremot lyfts den närliggande Eskilsparken upp som en värdefull resurs. Samtidigt anses området ha brist på promenadområden då barriärer i form av motorvägar begränsar kontakten med omgivande grönområden.

Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge

Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan, antaget av kommunfullmäktige 2011-02-07, anger att en analys av förtätningmöjligheter bör genomföras med syfte att förbättra de stadsmässiga kvaliteterna. Planområdet ingår i ett område där efterfrågan på bostäder och lokaler för handel är stor. Tillgängligheten till samhällsservice, stadsliv och natur från planområdet är god.

Bostadsstrategi för Haninge kommun

I bostadsstrategin för Haninge kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjer som anges är bland annat att bostadsbeståndet via nybyggnad och ombyggnad om möjligt ska främja att en regional kärna utvecklas och att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. Ett urval av de mål som uppenbart berör stadsbyggnaden är följande:

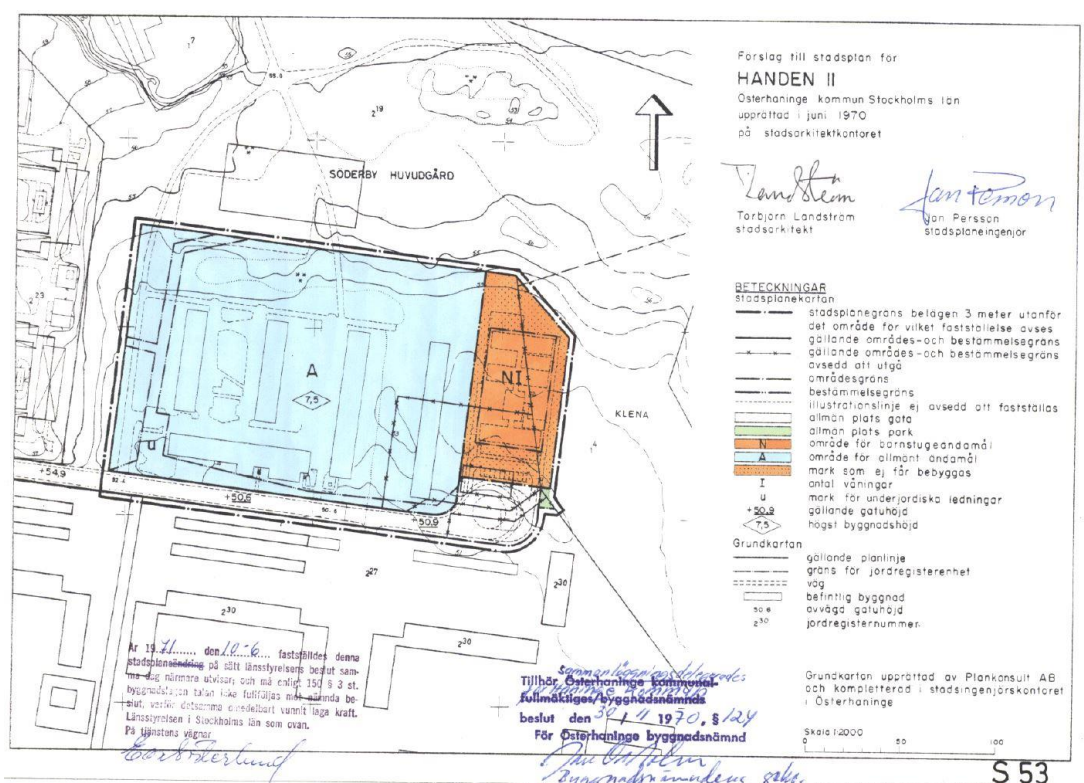
- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.
- Haninge ska utveckla en attraktiv regional stadskärna.
- Folkhälsan ska förbättras.
- Invånarnas delaktighet och inflytande i samhället ska öka.
- Invånarnas trygghet ska öka.

Cykelplan

Enligt kommunens cykelplan (antagen av kommunfullmäktige 2010-06-07) saknas en cykellänk längs med Sleipnervägen. Flera cykellänkar har inventerats inom och i planområdets närhet, bland annat väster och öster om skolan samt genom skolgården.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan S53, fastställd år 1971. Detaljplanen anger område för allmänt ändamål A som endast omfattar verksamhet med offentlig huvudman samt område för barnstugeändamål N. Planen medger att byggnad/er får uppföras i högst en våning (inom N) respektive tillåten byggnadshöjd om 7,5 meter (inom A) och med en största takvinkel på 45 grader. Planen omfattar även allmän gata, allmän park samt område för underjordiska ledningar som innebär att mark inte får överbyggas.



Stadsplan för Handen III (S53)

RIKSINTRESSEN

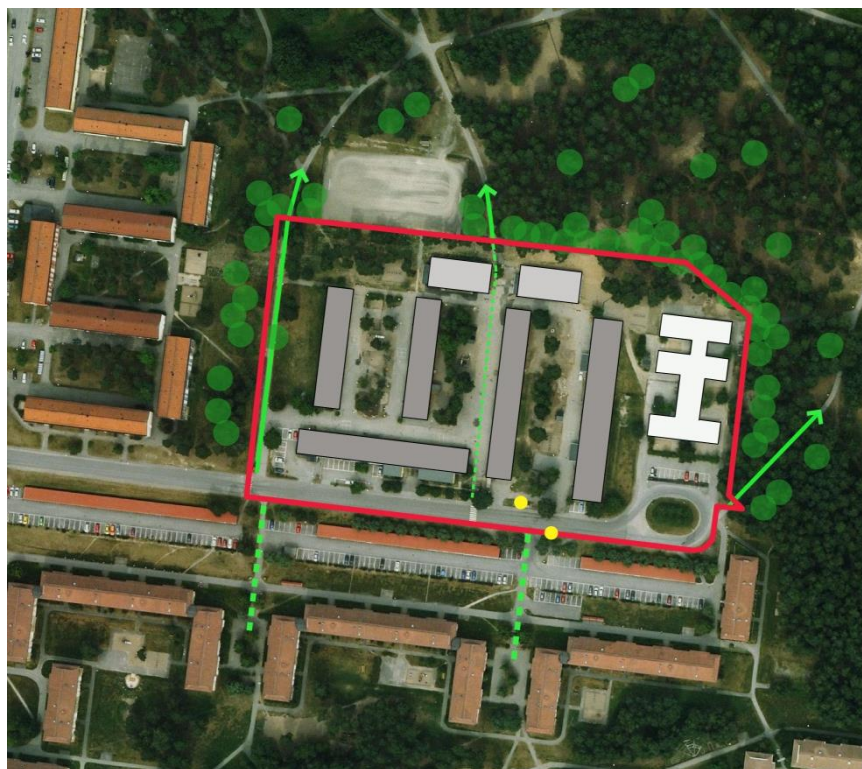
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET



Planområdet är beläget i centrala Handen och är en del av stadskärnan med närhet till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik med mera. Området, som angränsar till Eskilsparken och flerbostadshus, har nära till Torvalla idrottsanläggning samt gymnasieskola.



-  BEFINTLIG BYGGNAD (PERMANENT), SKOLA F-6
-  BEFINTLIG BYGGNAD (PAVILJONG), SKOLA F-6
-  BEFINTLIG BYGGNAD (PERMANENT), FÖRSKOLA
-  GÅNG- OCH CYKELSTRÅK
-  KOPPLINGAR/LÄNKAR
-  PARK
-  BUSSHÅLLPLATS

Ovan visas några av de förutsättningar som påverkar planläggningen av planområdet. Dessa beskrivs ytterligare i text nedan.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet är beläget längst öster ut på Sleipnervägen och består av sex permanenta byggnader och två halvpermanenta paviljonger. Vikingaskolan, som uppfördes på 60-talet, är i ett våningsplan med fasadbeklädnad bestående av tegel och trä. Skolbyggnaderna har renoverats i omgångar och är idag i dåligt skick.

Förskolan Tallen är i ett våningsplan med träfasad.



Förskolan Tallen



Vikingaskolan



Tallar i planområdets norra del

Omgivande bostadsbebyggelse består av flerbostadshus. Väster och söder om planområdet finns bostäder i form av lamellhus i tre våningar. Närmast Sleipnervägen finns i dagsläget markparkering och parkeringsgarage.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Vikingaskolans tomt består både av hårdgjorda och gräsbeklädda ytor och på tomten finns flertalet uppvuxna tallar. Fastigheten omges mot öst, väst och norr av grönområde i form av Eskilsparken.

REKREATION

Med Eskilsparken i direkt närhet finns goda möjligheter till friluftsliv och lek. Intill skolgården finns bollplan, hundrastgård samt lekplats. Öster om planområdet ligger Torvalla sportcentrum där det finns tillgång till simhall, sporthallar och idrottsplats i form av bollplan, ishall med mera.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet utgörs av en F-6 skola samt en förskola. Idag går 525 elever på Vikingaskolan och 120 barn på förskolan Tallen. På Vikingaskolan och Tallen arbetar sammalt 55 personer.

Inom en radie om 500 meter från planområdet finns offentlig och kommersiell service i form av gymnasieskola, fritidslokaler såsom bibliotek och kulturhus, idrottsanläggning samt ett stort utbud av butiker. Handens närsjukhus med bland annat vårdcentral och närakut ligger cirka 750 meter ifrån planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

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

Längs med Sleipnervägen finns två trottoarer om 1,5 meter och flertalet övergångsställen varav två i planområdets direkta närhet. Sleipnervägen är utpekad i kommunens cykelplan (antagen av KF 2010-06-07) som en saknad cykellänk.

I planområdets västra del finns en befintlig cykellänk som leder till Eskilsparken och vidare norrut mot centrum och österut mot Brandbergen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Handens pendeltågsstation. Pendeltågtrafiken ger möjlighet till resor mot Nynäshamn och Stockholm central, samt vidare inom hela länet via omstigningspunkter. Sleipnervägen trafikeras av busslinje 829 med ändhållplats vid Vikingaskolan och passerar bland annat Brandbergen och Handens pendeltågsstation. Bussen passerar var 30:e minut under större delen av dygnet. Befintlig busshållplats med väderskydd finns invid Sleipnervägen och ingår i detaljplanens planområde.

Gatunät

Del av Sleipnervägen ingår i planområdet. Sleipnervägen, som är en återvändsgata som löper mellan gamla Nynäsvägen i väster och Vikingaskolan i öster, försörjer förutom skola och förskola, bostadsområdena i väster och söder och avslutas i öster med en vändplats i anslutning till förskolans parkering. Gatan är cirka 700 meter lång och har två körfält. Skyltad hastighet är 50 km/h, men ska enligt hastighetsplanen (antagen av stadsbyggnadsnämnden 2014-05-21) skyltas om till 40 km/h. Förbi Vikingaskolan är hastigheten nedsatt till 30 km/h på vardagar klockan 07-17. Sleipnervägens utformning kan inbjuda till högre hastigheter än de skyltade.

Trafikmängderna på Sleipnervägen bedöms variera mellan cirka 4 400 fordon per vardagsmedeldygn vid Nynäsvägen i väster och 1 700 fordon per vardagsmedeldygn vid vändplanen i öster.

Parkering

Parkering sker i planområdets södra del, direkt mot Sleipnervägen. Inom planområdet finns i dag 35 parkeringsplatser i form av markparkering, varav 26 tillhör Vikingaskolan och nio förskolan Tallen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Buller

Trafikbuller från Sleipnervägen och övriga närliggande vägar såsom väg 73 beräknas understiga 55 dB(A). Vid busspassager kan högre momentana ljudnivåer uppstå.

Transporter med farligt gods

Närmsta transportled för farligt gods är Väg 73 som går cirka 400 meter från planområdet.

Trygghet

Sleipnervägens utformning kan idag medföra en upplevd otrygghet varför det i samband med detaljplanens genomförande finns behov av att utreda trafiksituationen i skolans närhet, bland annat för att säkra trygga övergångar över Sleipnervägen.

Radon

Berggrund och jordarter som finns inom planområdet har normal till låg radiumhalt vilket innebär att området är klassat som ett normalriskområde.

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av jordarten isälvssediment (sand) och torv samt berggrunden granitoid och underordnad syenitoid. Planområdet är relativt plant med en mindre nivåskillnad i norr. Direkt norr om planområdet finns enligt kommunens klimat- och sårbarhetsanalys en sänka.

Dagvatten från planområdet leds till kommunens dagvattensystem och avrinner i förlängningen till Husbyån. Husbyån har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) med krav på att vattenkvaliteten förbättras från otillfredsställande till god före år 2021. Ingen försämring får ske.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

På planområdets västra sida går kommunala dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Befintliga byggnader är idag anslutna till kommunens VA- och dagvattennät.

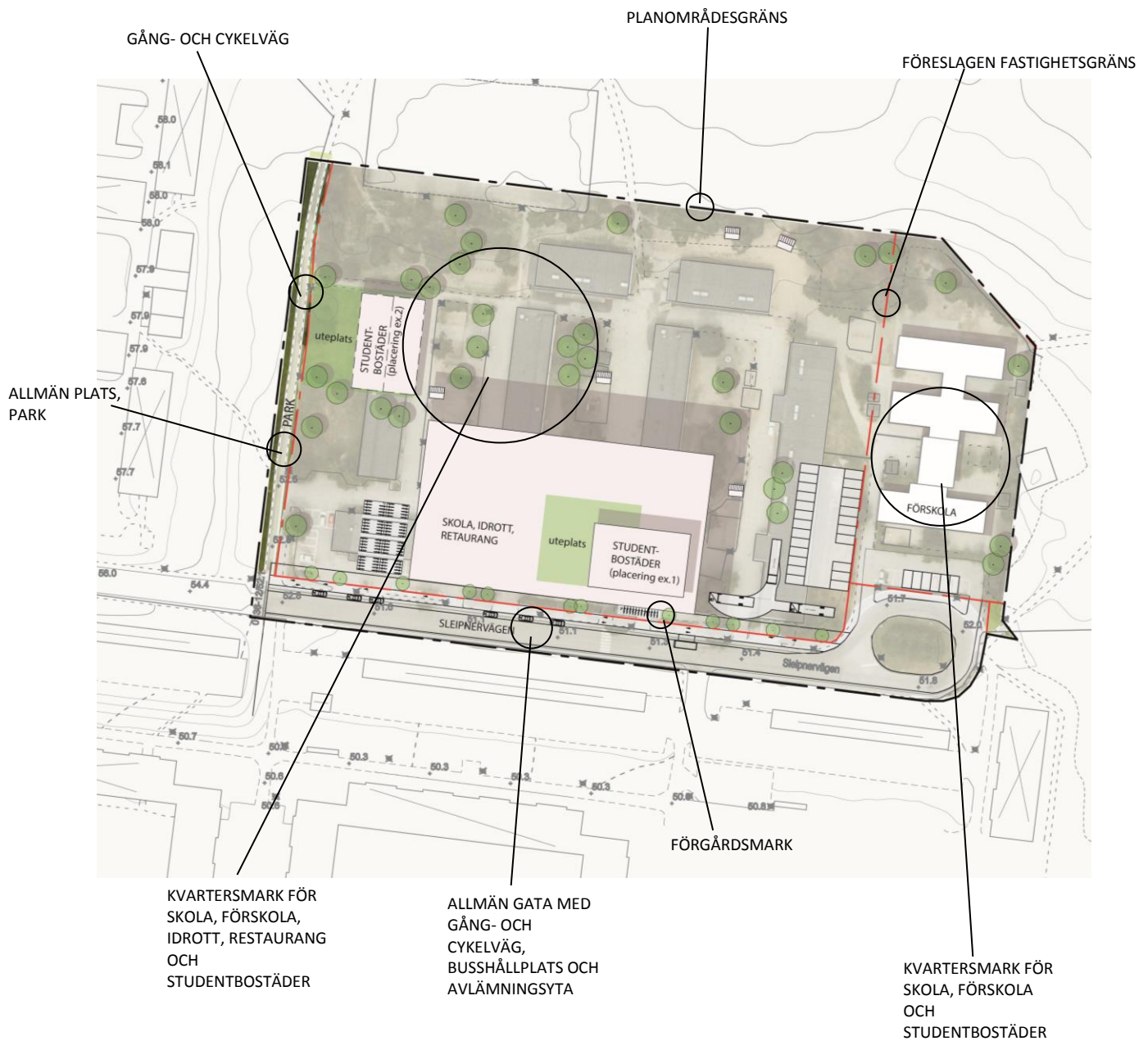
Inom allmän gata och kvartersmark finns privata dagvatten, spillvatten och vattenledningar som ägs av Tornberget fastighetsförvaltning AB.

Till området finns fjärrvärme och ledningar för it/bredband utbyggt. Skanova och Vattenfall har ledningar inom allmän plats och kvartersmark inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Planförslaget huvudsakliga syfte är att ge Vikingaskolan ökad byggrätt. Utöver det syftar planförslaget till att förbättra de stadsmässiga kvalitéerna genom förtätning längs med Sleipnervägen och funktionsblandning för ökad aktivitet även kvällstid inom planområdet. Detaljplanen möjliggör uppförande av skola och förskola, idrottshall, studentbostäder samt restaurang.

Nedan visas en illustrationskarta över möjlig utformning av planområdet utifrån detaljplanens bestämmelser.



KVARTERSMARK

Detaljplanen skapar genom användningsbestämmelse **SB₁RC** förutsättningar för bostäder med precisering studentbostäder och verksamheter i form av skola, förskola, idrottshall och restaurang inom planområdet. Genom användningsbestämmelse **SB₁** ges förutsättningar att uppföra skola, förskola och bostäder med precisering studentbostäder.

En av intentionerna med detaljplanen är att möjliggöra bostäder för studenter, ungdomar och elever. I preciseringen studentbostäder innefattas således även elevbostäder och ungdomsbostäder.

Utnyttjandegrad

Planområdet är uppdelat i två användningsområden. För att säkerställa tillräcklig tillgång till aktiv friyta (som är den yta som barnen har fri tillgång till för lek) begränsas byggrätten för det västra användningsområdet till totalt 5 500 kvadratmeter av områdes yta och det östra användningsområdet till 1 100 kvadratmeter av områdets yta. Detta anges med bestämmelse **e₁**.

Begränsning av antal kvadratmeter som tillåts byggas ovan mark begränsas för det västra användningsområdet till 22 000 kvadratmeter bruttoarea genom bestämmelse **e₂**.

Skol- och förskolegård


Utbildningsförvaltningens riktlinjer anger att skolgårdsyta för årskurs F-6 ska vara 30-35 m² per elev och för förskoleverksamhet 60 m² per barn. I nuläget beräknas att 700 elever ska gå på Vikingaskolan och 120 barn på förskolan Tallen. Om byggrätten nyttjas maximalt (5 500 respektive 1 100 kvadratmeter byggnadsarea) skulle varje skolelev få 24 m² friyta och förskolebarn 37 m² friyta. I detta fall beräknas riktlinjer för tillräcklig yta för skol- och förskolegård per elev och per barn uppnås då skolan är placerad på ett sådant sätt att angränsande markytor kan kompensera och möjliggöra aktiviteter för skolans verksamhet.

För att säkerställa en lämplig och attraktiv utomhusvistelse för eleverna är det av vikt att skolgården utformas med beaktande av faktorer som vegetation, skuggning och ytor för lek.

Placering och utformning

För att skapa förutsättningar för förtätning mot gaturummet samt frigöra yta på gård och mot Eskilsparken har bestämmelsen **p₁** som anger att skolbyggnader i huvudsak ska placeras vid förgårdsgräns mot gata förts in i plankartan.

För att anpassa byggnadsvolymer till den omgivande bebyggelsens skala samt höjdskillnader väster om planområdet begränsas högsta antal våningar. I begränsningen för det västra användningsområdet har även beaktats att samtliga funktioner som tillåts ska kunna rymmas i samma byggnad. För det västra användningsområdet medges högst sex (**VI**) våningar och för det östra området medges högst tre (**III**) våningar. Med anledning av begränsning av antal kvadratmeter ovan mark (se utnyttjandegrad ovan) kommer det inte vara möjligt att bygga sex våningar inom hela användningsområdets byggrätt.

För det västra användningsområdet regleras även lägsta totalhöjd mot gata genom bestämmelse  , detta för att skapa en stadsmässig förtätning mot gaturummet. Med totalhöjd menas byggnadsverkets höjd, dock ska inte enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar, master och hisschakt räknas med i totalhöjden.

Studentbostädernas placering och utformning

En bestämmelse som reglerar placering av studentbostädernas entréer, som ska ske mot allmän gata eller allmän park, har förts in i plankartan för att separera studentbostäderna från skolgården. Med allmän park menas i detta fall det parkstråk som finns i planområdets västra sida och med allmän gata menas Sleipnervägen söder om planområdet.

För att minska risk för insyn från skolgård regleras lägenheternas placering i byggnaden genom bestämmelse som anger att lägenheter inte får anordnas i entréplan mot skolgård. Bostadskomplement som exempelvis förråd, cykelförråd och gemensamhetsutrymmen får däremot anordnas i entréplan mot skolgård.

I bygglovet, då den slutgiltiga placeringen och utformningen av studentbostäderna beslutas, bör studentbostädernas tillgång till uteplats säkerställas.

Parkering

Parkering för skolans, förskolans, idrottshallens, restaurangens och studentbostädernas behov ska anordnas inom kvartersmark.

En samlad bedömning av behovet av bil- och cykelparkeringsplatser har gjorts utifrån de planerade förutsättningar som angivits för planarbetet¹ och vid vilken tidpunkt på dygnet behovet finns. Den sammantagna bedömningen är att cirka 30 bilparkeringsplatser bör anläggas och att åtminstone en plats bör vara avsedd för rörelsehindrade och placeras lättillgängligt nära skolans och idrottshallens huvudentré.

Behovet av cykelparkeringsplatser bedöms vara mellan 75-85. Cykelparkeringarna bör placeras i så nära anslutning till skolans, studentbostädernas och idrottshallens entréer som möjligt, avståndet till målpunkten bör helst inte överstiga 25 meter. Parkeringarna bör ha tak och möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

ALLMÄN PLATS

Park

För att säkerställa bevarande av och tillgänglighet till det befintliga gång- och cykelstråket i planområdets västra del anges det som allmän parkmark i detaljplanen. Även i detaljplanens östra del finns ett område som anges som parkmark.

Lokalgata

Allmän gatumark med precisering lokalgata omfattar del av Sleipnervägen och är främst avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Utöver det avser bestämmelsen att säkerställa möjligheten att bredda befintlig gång- och cykelväg, placering av avlämningsplats till skola och förskola samt väderskyddad hållplats. Gatans slutliga utformning säkerställs vid detaljplanens genomförande.

BULLER

En störningsbestämmelse som reglerar bullernivåer för studentbostäder, skola och förskola har lagts till plankartan.

Störningsbestämmelse för studentbostäder

Störningsbestämmelsen reglerar att studentbostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att den/de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Bestämmelsen är utformad i enlighet med Boverkets ”Allmänna råd 2008:1” som anger att avsteg från riktvärden som gäller vid nybyggnation av bostäder kan tillämpas vid komplettering med ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer, samt i centrala delar av städer eller större orter med

¹ Idrottshall om 20 gånger 40 meter med 150 läktarplatser för skol-, helg- och kvällsaktiviteter, F-6-skola för 600-700 elever, förskola för 120 barn, 70 anställda, 40 studentbostäder, kvällsöppen skolmatsal/restaurang.

bebyggelse av stadskarakter. De allmänna råden anger att studentbostäder bör uppfylla samma krav på ljudmiljö som bostäder i övrigt.

Störningsbestämmelse för skola och förskola

För ljudmiljön inomhus ställer Boverkets byggregler krav som ska tillämpas vid bygglovsgivning. För att tydligare samordna dessa krav med de som tillsynsmyndigheten ställer utifrån Folkhälsomyndighetens allmänna råd anger plankartans störningsbestämmelse att 30 dB(A) som ekvivalent dimensionerande ljudnivå gäller i utrymmen för samling, pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal.

Det finns inga generella bindande riktlinjer för skolors och förskolors utemiljö men enligt rådande praxis får bullernivåer för halva lekytan inte överstiga 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vilket regleras enligt plankartans störningsbestämmelse.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Sambandet mellan Sleipnervägen och skolområdet kan idag upplevas som otryggt. I samband med planläggningen har trafiksituationen för Sleipnervägen setts över för att säkerställa att detaljplanen medger tillräckliga ytor för åtgärder som föreslås för att förbättra trafiksituationen (se illustration på sida 10). Den slutgiltiga utformningen av Sleipnervägen, som exempelvis kan inbegripa placering av övergångsställen, hastighetsdämpande åtgärder genom avsmalning eller farthinder, kommer att ses över och genomföras i samband med detaljplanens genomförande.

Genom att skapa förutsättningar för bebyggelse med en blandning av olika funktioner (skola, förskola, restaurang, studentbostäder och idrottshall) är ambitionen att planförslaget ska bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö. Bland annat skapas förutsättning för att området nyttjas även efter arbetstid.

Tillgänglighet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens vägledning för arbete med funktionsnedsättningsfrågor (Lätt och rätt för alla, antagen 2013). Tillgänglighet inom planområdet bibehålls bland annat genom bevarande av gång- och cykelstråk inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom gröna ytor och tak samt grusytor. Då dagvatten från området i förlängningen avrinner till Husbyån som har en fastställd miljö kvalitetsnorm med krav på att vattenkvaliteten förbättras från otillfredsställande till god före 2021 får ingen försämring ske, hårdgjorda ytor ska begränsas och flöden ska inte öka jämfört med idag.

Ledningsnät

På planområdets västra sida går kommunala dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. De befintliga ledningarna har inom detaljplanens kvartersmark säkrats med markreservat, ett så kallat u-område.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2011.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen, vid framtagande av en detaljplan, alltid bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den kan göra det ska en miljöbedömning av detaljplanen göras, i vilket det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, behandlas och bedöms inom ramen för planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön avseende miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Stadsbild

Planförslaget ger förutsättningar för en förtätning längs med Sleipnervägen. Detaljplanen medger högre bebyggelse än den befintliga. Ny bebyggelse utgör ett kompletterande tillägg till omkringliggande befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Natur och landskapsbild

Inom eller i planområdets närhet finns inte någon skyddad natur enligt Miljöbalken, några höga naturvärden eller rödlistade arter. Planområdet består av hårdgjorda ytor, gräsmatta och uppvuxna tallar och angränsar i norr och väster till Eskilsparken. På planområdets västra sida finns ett grönt stråk som leder från Sleipnervägen till Eskilsparken, stråket säkras genom bestämmelse om allmän parkmark i detaljplanen.

Rekreation

Inom och i planområdets närhet finns god tillgång till rekreationsområden genom Eskilsparken och Torvalla idrottsanläggning.

Till och från föreslaget planområde finns flertalet gång- och cykelvägar. Inom planområdet finns ett gång- och cykelstråk som leder till och från Eskilsparken som enligt planförslaget säkerställs genom allmän parkmark.

BARNKONSEKVENSER

Att ta sig mellan Sleipnervägen och skolområdet kan idag upplevas som otryggt. En detaljplan kan säkerställa att olika funktioner (exempelvis avlämningsplats, gång- och cykelväg och belysning) får plats inom vad som anges som gatumark. Därför föreslås en utökning av gatumarken framför Vikingaskolan för att bland annat möjliggöra en breddning av befintlig gång- och cykelväg.

Om detaljplanens byggrätt utnyttjas fullt ut och om det, som idag planeras, kommer att gå 700 elever på Vikingaskolan och 120 barn på förskolan Tallen kommer andel skolgårdsyta per elev vara mindre än vad som anges i riktlinjer som tagits fram av Haninge kommun. Med anledning av planområdets läge intill Eskilsparken med möjlighet till stora ytor för lek med bland annat bollplan och lekplats anses andel friyta ändå tillräcklig.

I genomförandeskedet bör skolgården utformas med beaktande av faktorer som vegetation, skuggning och ytor för lek för att säkerställa en lämplig och attraktiv utomhusvistelse.

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: januari 2015

Granskning: juni 2015

Stadsbyggnadsnämndens godkännande: oktober 2015

Kommunfullmäktiges antagande: december 2015

Laga kraft: januari 2016

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för lokalgata och parkmark och ansvarar för utförande och framtida drift och underhåll.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Parkering för skolans, förskolans, idrottshallens, restaurangens och studentbostädernas behov anordnas inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Fastighetsägaren står för servisledning, nya anslutningar och tillhörande kostnader.

Kommunala VA-ledningar korsar planområdet och är förlagda inom u-området markerat från söder till norr i plankartan.

För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar, samt att ledningarna finns säkrade med någon form av rättighet, exempelvis ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden.

Övrigt

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (för närvarande NFS 2014:15) ska följas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSENSER

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Fastighetsbildning/-reglering, omprövning av servitut och gemensamhetsanläggning med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Den del av Söderbymalm 7:31 som ägs av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB och som i planförslaget är planlagd som allmän gata och parkmark föreslås överlåtas till Haninge kommuns fastighet Söderbymalm 7:13 genom fastighetsreglering. Haninge kommun har för avsikt att träffa avtal med Tornberget om en överenskommelse till denna fastighetsbildningsåtgärd. Överenskommelsen kommer därefter ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten.

I och med att planen möjliggör för olika användningsområden kan tredimensionell fastighetsindelning komma att bli aktuell.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Ett u-område som korsar planområdets västra del från norr till söder är utmarkerat i plankartan. Markområdet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos lantmäterimyndigheten. Även här har kommunen för avsikt att först avtala om överenskommelse med Tornberget för inrättande av ledningsrätt.

Servitutsavtal för privata ledningar på allmän mark

I södra delen av planområdet finns privata ledningar ägda av Tornberget. Ledningarna går inom vad som i planförslaget anges som kvartersmark, men även i kommunal gata utanför planområdet. För att säkerställa Tornbergets rätt att ha kvar ledningarna i allmän gata ska ett servitutsavtal upprättas mellan Haninge kommun och Tornberget.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Tornberget för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska bland annat reglera respektive parts åtagande, finansiering av åtgärder och markregleringar m.m.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för iordningsställandet av den allmänna platsmarken kan komma att belasta skolfastigheten och regleras då i ett exploateringsavtal.

Kostnader för fastighetsbildning och ledningsrätter inom kvartersmarken kommer att regleras i överenskommelsen mellan Tornberget Fastighetsförvaltnings AB och Haninge kommun.

Övriga kostnader som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader står fastighetsägaren för.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Anesäter Olsson	Planarkitekt, plan- och bygglovsavdelningen
Josefin Rhedin	Bygglovsarkitekt, plan- och bygglovsavdelningen
Mattias Borgström	Exploateringsingenjör, mark- och exploatering
Jenny Blom	Landskapsarkitekt, park och natur
Helena Hartzell	Enhetschef, tekniska avdelningen
Anders Höglund	Controller, kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Stadin	Säkerhet- och lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen
Christian Bascunan	Enhetschef Projekt och Utredning, VA-avdelningen