

Detaljplan för del av Åby 1:206 m.fl., Parkskolan  
Västerhaninge

# PLANBESKRIVNING



## ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande  
2017-04-24

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	22

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Dagvattenutredning, ÅF 2016-05-09 – Bilaga 1
- Behovsbedömning, 2016-04-07 – Bilaga 2
- Bullerutredning, 2017-02-03 – Bilaga 3
- Geoteknisk utredning, 2017-02-07 – Bilaga 4
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Den 24 augusti 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Åby 1:206, Parkskolan. Planuppdraget syftar till att möjliggöra nyproduktion av en eller flera lokaler för skoländamål, samt pröva möjligheten att inom fastigheten även inrymma en idrottshall.

De befintliga byggnaderna på fastigheten är idag i genomgående dåligt skick och lämpar sig inte heller för de krav som en samtida skola ställer på ytor och funktion. Gällande detaljplan, B156, från 1964 anses för begränsad gällande framför allt tillåten byggnadshöjd och tar inte heller hänsyn till dagens krav på exempelvis dagvattenhantering, varför en ny detaljplan anses nödvändig.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en skolbyggnad med fler antal våningar samt säkerställa tillräckligt utrymme för både skolgård och idrottshall. Därutöver ska detaljplanen bidra till översiktsplanens och utvecklingsprogrammets mål om en hållbar småstadsmiljö där det är lätt att röra sig till fots och med cykel genom hela kommundelen Västerhaninge.

## 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 (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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

## LÄGE OCH AREAL

Detaljplanen berör del av Åby 1:206 samt mindre del av Åby 1:27, se översiktligt ortofoto nedan samt inzoomat ortofoto på sid 6. Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar.

Detaljplaneområdet är beläget centralt i kommundelen, mellan pendeltågsstationen, Åbyplan och Åbyparken, och gör därmed både skolan och idrottshallen lättillgängligt för Västerhaninges invånare.



*Detaljplanens läge (DP) i relation till Västerbaninge station (J).*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Åby 1:206 ägs av Tornberget och Åby 1:27 ägs av Haninge kommun. Detaljplanen bör ligga till grund för en fastighetsreglering som ska möjliggöra olika fastighetsägare och huvudmän för de olika verksamheterna, äldreboendet och skolan med idrottshallen, samt skapa mer logiska fastighetsgränser mellan kvartersmark respektive allmän platsmark.

## RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Däremot berör planområdet riksintresse för kommunikationer Nynäsbanans influensområde enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdets influensområde berör även väg 257, Tungelstavägen, som är statlig väg och sekundär transportled för farligt gods. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningen. Riksintresse för kommunikationer innebär att kommunen, i sin planering, behöver beakta både det fysiska markanspråket och infrastrukturens funktion.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

I den nya översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 7 november 2016, är planområdet markerat som förtätningsområde.

## Västerhaninge utvecklingsprogram

Planområdet finns inte särskilt utpekad i Västerhaninge utvecklingsprogram antaget 2012.

## Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. De mål som formulerats i kommunfullmäktiges mål och budget och som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet.

## Gällande detaljplan

I gällande detaljplan B156 från 1964 är området utpekad som A, *Område för allmänt ändamål*. Maximal byggnadshöjd är satt till 10,6 meter. En mindre del av detaljplan B61 från 1952 berörs också. Även här är området utpekad som A, *Område för allmänt ändamål*.



Gällande detaljplan B 156, fastställt år 1964.

# FÖRUTSÄTTNINGAR



*Planområdet avgränsat.*

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet ansluter till Åbyparken i norr och Bokstigen i söder. Öster om området ligger bostäder i Brf Lugna gården och i väster, på samma fastighet som föreslagen detaljplan, Johanneslunds äldreboende. Bebyggelsen runt detaljplaneområdet har mellan två och fyra våningar, medan nuvarande bebyggelse inom planområdet endast består av en våning. Strax öster om planområdet ligger Åbyplan, ett lokalt torg med ett flertal verksamhetslokaler med bland annat kiosk, café, frisör och garnaffär. Området ligger i närheten av Nynäsvägen/Tungelstavägen, med cirka 10 000 dygnsrörelser med bil samt det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn. Cirka två minuter bort finns buss- och pendeltågsstationen och på andra sidan spåret ligger Västerhaninge centrum med ett stort utbud av närservice.



*Gångstråket mellan buss- och pendeltågsstationen och fastigheten. Haninge bostäders äldreboende till vänster.*



*Bokstigen med Åbyplanhuset till höger och den aktuella fastigheten till vänster.*

## KULTURMILJÖ

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller bebyggelse inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

### Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornminneslagen.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

En stor del av detaljplaneområdet består idag av hårdgjord yta, i form av byggnader, parkeringsplatser samt stora delar av skolgården mellan byggnaderna som är asfalterad. I direkt anslutning till själva byggnaderna är större delen av ytorna infiltrerande gräsytor. Norr om planområdet ligger Åbyparken med en blandning av höga barr- och lövträd samt klippta gräsytor. Även inom planområdet finns flera omfångsrika träd av olika arter.



*Nuvarande Parks förskola omgiven av höga träd.  
(Vy från Åbyparken.)*



*Befintliga lövträd mot gatan. (Vy från Bokstigen.)*

## REKREATION

Detaljplaneområdet gränsar i norr till Åbyparken som erbjuder fina möjligheter till såväl lek och spel som avkoppling. Cirka 600 meter öster om detaljplaneområdet ligger Hanvedens idrottsplats. Det är också nära till friluftsliv då Hanvedens skogsområde börjar runt knuten.



*Grusad fotbollsplan i Åbyparken, intill fastigheten.*



*Lekplats i östra delen av Åbyparken.*

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Cirka 100 meter från detaljplaneområdet ligger Åbyvägen och Åbyplan med restaurang, café, kiosk samt annan kommersiell service. I direkt anslutning till planområdet finns två äldreboenden. Två nya förskolor kommer att byggas, en väster och en öster om planområdet. Dessa förskolor ska ersätta den förskola som ska rivas inom detaljplaneområdet. Cirka 200 meter från detaljplaneområdet ligger Västerhaninge centrum med ett mer heltäckande utbud av kommersiell och kommunal service. En ny skola samt en idrottshall kommer att uppföras inom detaljplaneområdet då Parks förskola rivs.



*Kommersiell service på Åbyplan.*



*Parks förskola som ska ersättas av en ny skola.*

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

I närheten av detaljplaneområdet går det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn, som förutom att möjliggöra cykelpendling även ger god cykeltillgång lokalt inom Västerhaninge. Även gångnätet runt detaljplaneområdet är i gott skick och förhållandevis bilfritt, med ett antal genvägar på diagonalen.



*Gångstråk från pendeltåget mot detaljplaneområdet.*

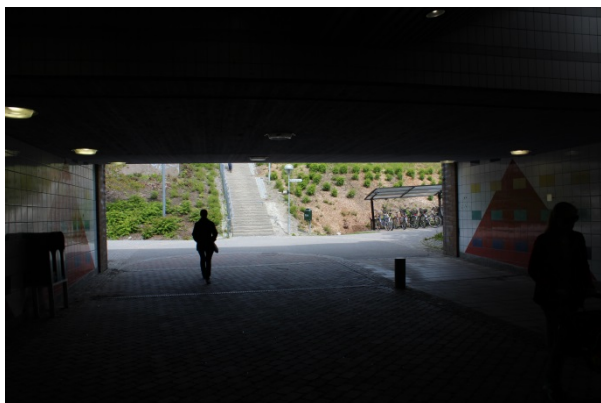


*Gångstråk genom Åbyparken mot detaljplaneområdet.*

### Kollektivtrafik

Cirka 200 meter från detaljplaneområdet finns Västerhaninges buss- och pendeltågsstation. Lokala busshållplatser finns ännu närmare detaljplaneområdet, längs med Tungelstavägen. Kollektivtrafikförsörjningen till detaljplaneområdet är därmed mycket god.





*Tunneln under järnvägen vid Västerhaninge station.*



*Hållplats Åbyplan (på Tungelstavägen).*

## Gatunät

Bokstigen är den enda gatan inom eller i angränsning till detaljplaneområdet. Det är en återvändsgata med trottoar på norra sidan, längs med detaljplaneområdet. Den skyltade hastigheten är 30 km/h och då gatan saknar genomfartstrafik är det få bilar som kör här. Trafikavdelningen uppskattar trafikflödet till cirka 850 fordon per vardagsmedeldygn och cyklister bör kunna använda vägbanan.



*Bokstigen med "Åbyplanhuset" till höger.  
(Vy från väster.)*



*Bokstigen, där gatan slutar med bom mot äldreboendet.  
(Vy från öster.)*

## Parkering

Inom detaljplaneområdet finns cirka 15 parkeringsplatser på kvartersmark. Dessa används troligtvis till stor del som personalparkering för förskolan. Ytterligare cirka 10 platser finns vid vändplanen på allmän platsmark. Denna parkering används förmodligen av närboende i området. Infartsparkering finns i anslutning till stationen, mellan järnväg och Tungelstavägen.

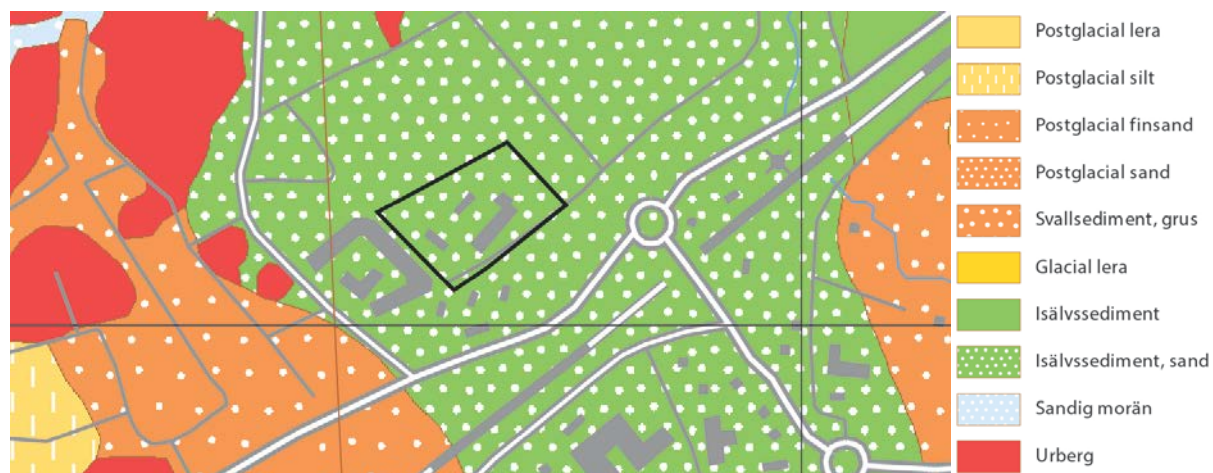
## VATTENOMRÅDEN

Detaljplaneområdet är beläget innanför den sekundära skydds-zonen för vattenskyddsområde för Hanvedens vattentäkt. Vattentäktens skyddsföreskrifter handlar mest om regler för industrier med miljöfarliga verksamheter, vilket inte är aktuell för denna detaljplan. En utförligare beskrivning av detta finns i dagvattenutredningen som gjorts, se *Dagvattenutredning*, 2016-05-09. Dagvatten från området avrinner söderut mot befintligt dagvattenledningsnät. Avrinningsområdet Vitsån utgör preliminärt skyddsområde för bevaring av flodkräfta. Planområdet ligger på ett grundvattenmagasin som utgör en vattenförekomst Jordbromalm

(SE656020-163276) som har god kemisk och kvantitativ status (preliminära bedömningar 2015) med risk för att god kemisk status inte uppnås till 2021.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdets jordarter och berggrund framgår av kartorna nedan. De geotekniska förhållandena bör vara goda. Isälvsediment, som marken består av, har goda förutsättningar för att grundlägga en byggnad på. För att säkerställa att grundvatten inte kommer att påverkas av detaljplanensgenomförandet utförts en översiktlig geoteknisk utredning.



Utsnitt ur jordartskarta, framställd från SGU:s databas. Detaljplaneområdet ungefärliga avgränsning markeras med svart linje.



Utsnitt ur berggrundskarta, framställd från SGU:s databas. Detaljplaneområdet ungefärlig avgränsning markeras med röd linje.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom detaljplaneområdet.

## Buller

Detaljplaneområdet är inte särskilt bullerutsatt, även om en del trafikbuller från framför allt Tungelstavägen möjligen kan nå detaljplaneområdet. En separat bullerutredning genomförs i samband med detaljplaneprocessen för att säkerställa att bullerkrav från Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller klaras. Krav på riktvärden som tillämpas vid bostadsbebyggelse ställs i miljöer där barn vistas. Barn anses utgöra en särskilt utsatt grupp varför det är viktigt att utomhusmiljöer där barn ofta vistas skyddas från störande trafikbuller. Bullernivåer inomhus regleras av Boverkets byggregler, BBR.

## Trygghet

Detaljplaneområdet och dess omgivning kan upplevas som otrygga kvällstid då ytorna är stora och ödsliga med få omgivande byggnader vända mot sig.

## Radon

Enligt Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) finns inga uppgifter om förhöjda halter av radon inom detaljplaneområdet. För kringliggande fastigheter har tidigare mätningar visat på mellan 30 och 200 Bq. WHO:s rekommendationer är under 200 Bq för bostad. Med anledning av detta är bedömningen att det inte behövs specifika åtgärder angående radon.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns *Dagvattenstrategi*, antagen av kommunfullmäktige den 12 september 2016, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvatten fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvatten från detaljplaneområdet leds till kommunens dagvattensystem och avrinner i förlängningen till Vitsån. Vitsån omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten som vattenmyndigheten fastställer. Utifrån 2013 års bedömning har Vitsån måttlig ekologisk status med krav på att vattenkvalitén förbättras till god före år 2021. Den kemiska ytvattenstatusen för Vitsån (exklusive kvicksilver) är klassad till god utifrån 2014 års bedömning.

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska avrinningen från ett område inte öka till följd av en exploatering. Från strategin kan vidare följande utläsas som är relevant för området:

- Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient.
- Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag.
- Utnyttja dagvatten för att skapa vackra miljöer.

Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor.

För att säkerställa att alla krav för hantering av dagvatten uppfylls har en dagvattenutredning tagits fram under detaljplaneprocessen.

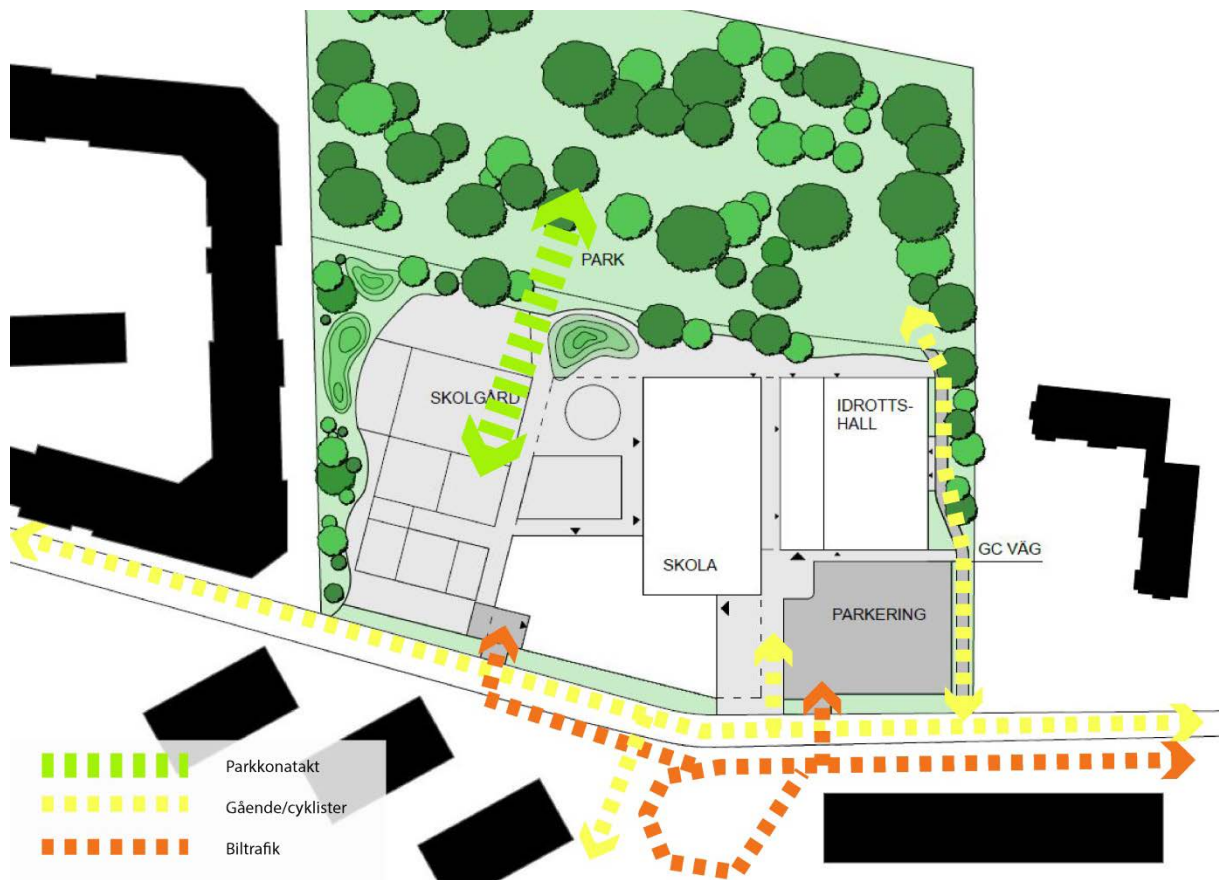
## Ledningsnät

Inom detaljplaneområdet finns idag kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten. Befintliga byggnader är idag anslutna till kommunens VA- och dagvattennät. Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Dessa ledningar försörjer dels den aktuella fastigheten men även Åby 1:40 och Åby 1:48. El-och teleledningar finns också inom detaljplaneområdet.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## ALLMÄNT

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en högre skolbyggnad med fler antal våningsplan samt att säkerställa tillräckligt utrymme för både skolgård och fristående idrottshall. Därutöver ska detaljplanen bidra till översiktsplanens och utvecklingsprogrammets mål om en hållbar småstadsmiljö där det är lätt att röra sig till fots och med cykel genom hela kommundelen Västerhaninge. Den nya bebyggelsen ska bidra till en förstärkning av de rumsliga kvaliteterna i området genom att ansluta till såväl gatu- som parkrummet och därigenom bidra till en mer lättorienterad och trygg närmiljö.



*Illustrationsplan som visar möjlig utformning av detaljplaneområdet utifrån detaljplanens bestämmelser.*

Skolbyggnaden och parkeringsplatsen placeras mot gatan för att möjliggöra ett generöst gårdsrum i kontakt med Åbyparken. Detta är viktigt då mängden fria inom fastigheten inte når upp till kommunens normer för antal kvadratmeter/elev. Skolbyggnaden är indragen en bit från gatan för att reservera plats för en befintlig och kommande ledningsrätt.

Idrottshallen placeras i detaljplaneområdets nordvästra del med huvudentré mot skolan och parkering. Parkeringen placeras i detaljplaneområdets sydöstra del i anslutning till gatan för att minska mängden trafik på skolgården. Parkeringen till skolan utformas som ytparkering. Inlastningen till skolan sker från Bokstigen och inlastning till idrottshallen sker via parkeringsytan.

# KVARTERSMARK – UTFORMNING OCH GESTALTNING

## Övergripande

Detaljplanen medger användning för skola och för idrottshall med möjliga skolfunktioner, **SR**.

## Skola och Idrottshall

Skolbyggnaden ska placeras inom den markerade ytan med största byggnadsarea på 3 200 kvadratmeter, **e<sub>1</sub>**, och kan byggas med en högsta totalhöjd på 14,0 meter, vilket i princip innebär tre generöst tilltagna våningsplan. Placeringen mot gatan medför också minskat trafikbuller på delar av skolgården från Tungelstavägen och järnvägen. En del av befintliga träd kan sparas, vilket tillför skolgården trivsel och skugga.

Idrotshallen regleras med en största byggnadsarea på 1 800 kvadratmeter, **e<sub>1</sub>** och kan byggas högst 14,0 meter. Idrotshallens huvudsakliga entré ska vara vänd mot Bokstigen.

Syftet med byggnadsvolymens begränsning är främst att säkerställa tillräcklig tillgång till aktiv friyta i form av en sammanhängande skolgård i kontakt med parken för skolans elever.

Skolan får sammanbyggas med idrotshallen, **f<sub>1</sub>**. Dock skall tydlighet råda att det är två olika byggnader. Detta görs både för att undvika en massiv anläggning och för att möjliggöra en flexibel och funktionell byggrätt för skolan och idrotshallen.

Ingen källare medges, vilket regleras av egenskapsbestämmelse **b**, för att inte komma i konflikt med eventuella höga grundvattennivåer.

Skolbyggnaden ska i huvudsak placeras utefter förgårdsmark mot gatan, **p**.

Inlastning och sophämtning för skolan kan ske från gatan och för idrotshallen från parkeringen längs med Bokstigen. Entréer för dessa ändamål ska vara vända mot Bokstigen. Vid utformningen av lastzonen är det viktigt att lastzonen inte hindrar avlämning av barn och ligger intill skolans och idrotshallens huvudentréer. Mer preciserad placering av lastzonen och sophämtning sker vid bygglovsprövningen där även trafiksäkerhetsprinciper ska följas. Samma inlastnings- och sophämtningsprinciper ska gälla även för idrotshallen.

Utformning av skolan och idrotshallen ska möjliggöra en högre användning av lokaler efter skoltid, samt att flera verksamheter kan vara publika. Detta beaktas i bygglovsskedet.

## Skolgård

En sammanhängande skolgård som öppnar sig mot Åbyparken ramar in med skolbyggnad och äldreboende på var sin sida. Utbildningsförvaltningens riktlinjer anger att skolgårdsyta för årskurs F-6 ska vara 30-35 kvadratmeter per elev. I nuläget beräknas att cirka 525 elever kommer att gå på skolan inom detaljplaneområdet. Om byggrättens nyttjas maximalt skulle varje skolelev få cirka 15 kvadratmeter friyta inom kvartersmark, förutsatt att hela den obebyggda ytan på skolfastigheten kan tillgodoräknas.

Önskvärd friyta kan alltså inte uppnås inom detaljplaneområdet, men då detaljplaneområdet gränsar till Åbyparken finns goda möjligheter att angränsande markytor i parken kan kompensera för detta genom att programmeras på ett sätt som passar för skolans åldersgrupp. Enligt programhandling för Nyfiken park, Åbyparken, framtagen i december 2015, blir parken med sin skogskaraktär en stor tillgång för en kommande skola. Här kan man bedriva naturnära

undervisning och barnen får en grön lekmiljö. I parken kommer skogen behållas samt öppnas varsamt upp den mot den kommande skolgården. I mötet mellan skolgården och naturen placeras en enklare aktivitetsutrustning som passar skolans åldersgrupp.

Det kommer finnas enkilometers motionsslinga runt hela parken, som skolelever kommer kunna använda för idrottsändamål. Runt slingan placeras olika typer av tränings- och lekelement – en hinderbana som skulle passa stor som liten och komplettera det utegym som planeras vid idrottsplatsen. Åbyparken kommer under 2016-2017 att rustas upp och i samband med detta kommer ytorna närmast skolan att tillföras enklare aktivitetsutrustning som möjliggör exempelvis dans, skate, sparkcykel eller liknande.

För att säkerställa en lämplig och attraktiv utomhusvistelse för eleverna ska skolgården utformas med kvalitet och variation avseende faktorer som vegetation, sol, skugga och ytor för olika typer av lekaktiviteter. En gestaltning av hög kvalitet är extra viktig då friytan inom skolgården understiger rekommenderad storlek. Vid bygglovsskedet ska utformningen och gestaltning av mötet mellan skolgården och Åbyparken följas upp så att elever på skolan får tillgång till parken samtidigt som boende och andra som nyttjar Åbyparken inte upplever minskad tillgång till parken, dess funktioner och värden.

På delar av skolgården, **n**, får träd med större omfång än 80 centimeter på 1,3 meter över marken inte fällas utan marklov. Marklovskravet regleras som en administrativ bestämmelse.

På en del av skolgården finns en ledningsrätt, **u**, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och får därför inte förses med byggnad. En annan ledningsrätt, **u**, ligger längs Bokstigen, där även en separat gång- och cykelbana finns. Det utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik, **x**. Marken som regleras med **u**- och **x**-område regleras även med **prickmark**.

Ytor utmarkerat med **dagvatten** på detaljplanekarta ska vara tillgängliga för dagvattenhantering och utformas så att barn kan använda yta för lek och vistelse. Dagvattenanläggningen ska ha både renings- och fördröjningsfunktion.

Inom samtliga egenskapsområden som regleras med **e<sub>2</sub>** och **korsmark** får komplementbyggnader med sammanlagd byggnadsarea på 70 kvadratmeter byggas. Ingen källare medges på korsmark för komplementbyggnader, vilket regleras av egenskapsbestämmelse **b**, för att inte komma i konflikt med eventuella höga grundvattennivåer.

Cykelparkeringar med skärmtak får utföras på **prick- och korsmark**.

## Parkering

Detaljplanen medger ytparkering på prickmark genom egenskapsbestämmelsen **parkering**. Parkeringsyta möjliggör cirka 50 parkeringsplatser platser där cirka tre av dem är parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade ska placeras lättillgängligt max 25 meter från skolans huvudentré.

Parkeringsytan vid skolans huvudentré är tänkt att framförallt försörja idrottshallen och skolan, vilket sänker behovet av parkeringsplatser och möjliggör samutnyttjandet av parkeringen under olika tidpunkter och parkeringsytan får då en bättre beläggningsgrad. Under arbetstider används parkeringen av skolpersonalen och idrottshallens besökare kan utnyttja parkeringen på kvällstid. Avlämning eller hämtning av barn med bil sker också på denna parkeringsyta.

Cykelparkering ska placeras i nära anslutning till skolans och idrottshallens entréer. Avståndet till målpunkten bör helst inte överstiga 25 meter. Cykelparkeringarna ska ha skärmtak och möjlighet att låsa fast cykel i ram.

Parkeringsyta ska vara tillgänglig för dagvattenhantering och ha både renings- och fördröjningsfunktion. Parkeringsyta kommer att utformas med cirka 50 parkeringsplatser. Om parkeringsytan utformas med fler än 50 parkeringsplatser ska den anslutas till en oljeavskiljare av typen klass 1-avskiljare för rening av parkeringens dagvatten innan vidare avledning.

## ALLMÄN PLATSMARK – UTFORMNING OCH GESTALTNING

### Övergripande

För att uppnå kommunfullmäktiges mål tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Detaljplaneförslaget bidrar till detta på ett antal olika sätt. Bland annat uppförs två nya gång- och cykelbanor till skolan på allmän platsmark. Det nya skolområdet kommer att kopplas till kommunala cykelnätet genom gång- och cykelbana längs Bokstigen och vidare till regionalt cykelstråk, Haninge C/Handen-Jordbro-Västerhaninge-Nynäshamn. En till gång- och cykelbana planeras inom detaljplaneområdet som gent sammankopplas med gång- och cykelbanor i Åbyparken. Skolans och idrottshallens huvudentréer kopplas med de två planerade gång- och cykelstråken via gångvägar på kvartersmark. Cykelparkeringar ska anordnas närmast entréerna och all bilparkering ska samlas på en enda yta i planområdets östra hörn.

Den allmänna platsmarken består av två områden, **lokalgata** och **park**.

### Lokalgata

Detaljplaneområdet omfattar hälften av Bokstigen, väster och öster om vändplanen. Detaljplanen innebär inga större förändringar av gatunätet, utan den del av Bokstigen som ligger på allmänplatsmark idag föreslås försörjas med en tremeters bred separat gång- och cykelbana. Den delen av Bokstigen som tidigare låg inom skolfastigheten föreslås ligga kvar inom kvartersmark.

En befintlig nätstation som ligger intill vändplanen på Bokstigen och ytan för nätstationens skötsel regleras i detaljplanen som **E**, transformatorstation.

Trafikflödena på Bokstigen, mellan Åbyvägen och infarten till parkeringen, bedöms öka då den nya idrottshallen innebär ett antal besökare, främst på kvällar och helger. Ökningen sker dock på den del av gatan som ligger utanför detaljplaneområdet.

### Park

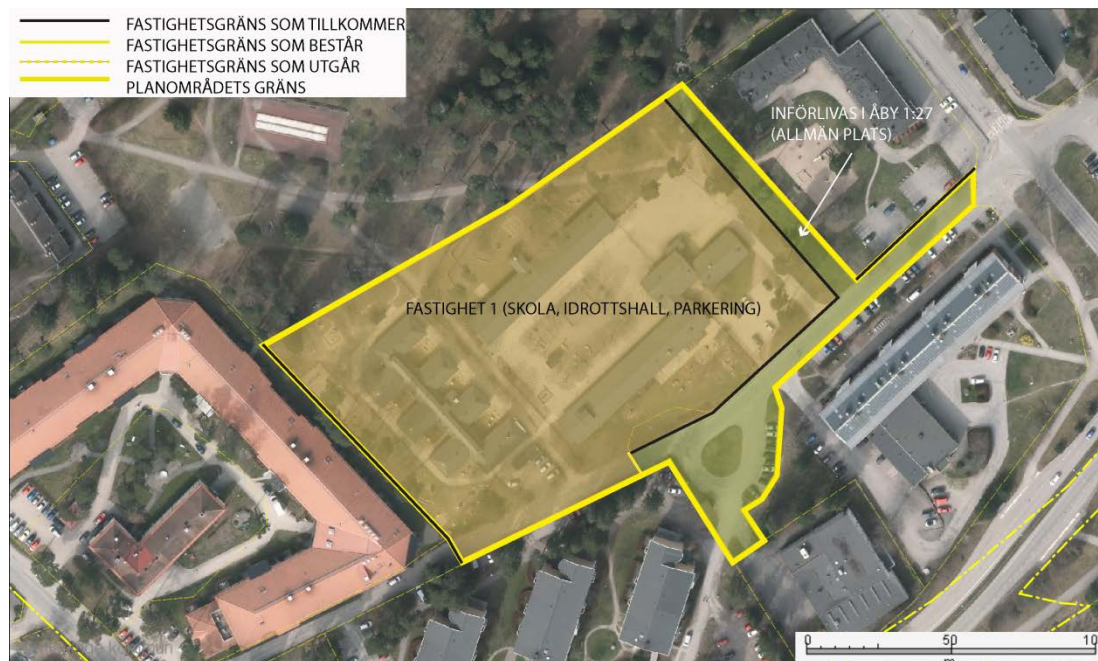
Ett gent och lättorienterat gångnät är viktigt för att uppmuntra rörelse till fots. Idag korsar många gående skolfastigheten genom två olika stråk på sin väg mellan buss- och pendeltågsstationen och Västerhaninge centrum och Åbyparken och Åbylund norr om detaljplaneområdet.

Inom allmän platsmark, planlagt som **PARK**, föreslår planavdelningen ett nytt gång- och cykelstråk som integreras med befintliga gröna ytor. Detta innebär att förbipasserande inte längre behöver gena över skolgården utan får ett tydligt, gent och tillgängligt gång- och cykelstråk på allmän platsmark.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Syftet med en ny fastighetsindelning är att möjliggöra för olika fastighetsägare att skapa en mer logisk gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Efter att den nya fastighetsindelningen genomförts ska det nya gång- och cykelstråket hamna på allmän platsmark. Skolan, idrottshallen och parkeringsfunktioner hamnar inom kvartersmark.

Enligt kommunala riktlinjer ska lokalgata avslutas med vändplan. Det finns inte tillräckligt mycket plats för vändplanen i västra delen av detaljplaneområdet. Eftersom kommunen inte har några planer att öppna Bokstigen för genomfart planläggs del av Bokstigen som kvartersmark. Mer om detta under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* på sida 26.



*Möjlig ny fastighetsindelning. Orange = kvartersmark, grönt = allmän platsmark.*

## MARKFÖRHÅLLANDEN

För att säkerställa att grundvatten inte kommer att påverkas av detaljplanens genomförande utförts en översiktlig geoteknisk utredning av Geosigma AB, se bilaga 4. Syftet med undersökningen har varit att utreda de geotekniska förhållandena inför uppförandet av ny bebyggelse. Undersökningarna har inriktats på att bestämma jordarter och jordlagrens mäktighet, de översiktliga hydrogeologiska förhållandena, samt att ge grundläggningsrekommendationer. Enligt avläsningar av grundvattenrör ligger grundvattenytan på över 10 meter under markytan. Planerad byggnation har därför obetydlig påverkan på grundvatten nivån.

Inför schakt rekommenderas att grundvattennivåer kontrolleras för att fastställa aktuell grundvattennivå. Kompletterande utredningar kan behövas för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna efter att ett färdigt konstruktionsförslag finns. Grundvattennivån kommer att undersökas över tid för att klargöra rådande geohydrologiska förhållanden inom arbetsområden.



# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Buller

För ljudmiljön inomhus ställer Boverkets byggregler krav som ska tillämpas vid bygglovsgivning. Folkhälsomyndighetens allmänna råd anger att i utrymme för samling, pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal gäller 30 dB(A) som ekvivalent dimensionerade ljudnivå inomhus.

Det finns inga generella bindande riktlinjer för skolors och förskolors utemiljö men enligt bullerkrav från Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller får bullernivåer för halva lekytan inte överstiga 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, samt att ekvivalent ljudnivå vid skolbyggnadens fasad inte får överstiga 55 dBA. Att dessa riktlinjer uppfylls säkerställs i bullermätning som utförts av Tunemalm Akustik AB. Se *Bullerutredning för Parkskolan*, 2017-01-31.

Beräkningarna i utredningen visar att ljudnivåerna på skolgården blir högst  $L_{Aeq, 24h}$  44 dB och högst  $L_{Aeq, 24h}$  52 dB utanför fasad på tredje våningen. De maximala nivåerna blir  $L_{Amax}$  72 dB och domineras av tågtrafiken. De maximala nivåerna från vägtrafiken ligger under  $L_{Amax}$  65 dB i skolområdet.

De förhållandevis låga ljudnivåerna utomhus medför att med normala värmeisolerade fönster och fasader ger en inomhusnivå under  $L_{Aeq}$  22 dB och  $L_{Amax}$  42 dB.

## Trygghet

Genom att prioritera tydliga, gena och trygga gång- och cykelstråk till och från skolan samt attraktiv cykelparkering uppmuntras barnen att ta sig till skolan till fots eller med cykel. Detta kan bidra till ett positivt mönster då biltrafiken minskar och skolvägarna blir ännu tryggare och säkrare.

Genom att skapa förutsättningar för bebyggelse med olika funktioner såsom skola och allmänt tillgänglig idrottshall är ambitionen att detaljplaneförslaget ska bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö, där den upplevda otryggheten under dygnets mörka timmar har förutsättningar att minska.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens vägledning för arbete med funktionsnedsättningsfrågor (Lätt och rätt för alla, antagen 2013) samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar. Den upplevda tillgängligheten bör dessutom bli högre tack vare tydligare gatu- och kvartersstruktur.

## Brandskydd

För att minska riskerna med att en eventuell brand utanför skolan ska sprida sig in i lokalerna bör fasad på skolbyggnad och idrottshall utföras i svårantändligt material. För att minska konsekvenserna vid en eventuell brand i skolan så ska installation av sprinkler utredas med VA-huvudmannen.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Dagvatten

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 12 september 2016, ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I andra hand

ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient (å, sjö, hav).  
Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom gröna ytor och tak samt grusytor. Dagvattnet från detaljplaneområdet avrinner i förlängningen till Vitsån, som har en fastställd miljö kvalitetsnorm med mindre strängt krav på att vattnets status förbättras från måttlig till god före 2021 och ingen försämring får ske.

En dagvattenutredning har gjorts av ÅF Infrastructure AB, se bilaga 1, där man bland annat redovisar konsekvenser av detaljplaneförslaget och föreslår lämpliga åtgärder för lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvattnet. Lämpliga ytor för dagvattenhantering regleras på detaljplanekarta med egenskapsbestämmelsen **dagvatten**. Alla ytor som regleras som dagvatten ska utformas så att barn kan använda yta för lek och vistelse. Dagvattenanläggningar ska ha både renings- och fördröjningsfunktion.

### Ledningsnät

Kommunala dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar finns i anslutning till detaljplaneområdet. Dimensioneringen bedöms vara tillräcklig för att kunna ansluta planerad bebyggelse och att kunna försörja sprinkler i de nya byggnader där det är aktuellt.

### Tele, el och fjärrvärme

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

Vid eventuell schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Områden som regleras som u-område i detaljplaneförslaget får inte byggas över. Elanläggningar måste uppfylla krav på säkerhetsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

### Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens *Avfallsplan*, antagen av kommunfullmäktige november 2011. Utrymme för miljöstation ska finnas i fastigheten och utformas enligt SRV:s riktlinjer.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

### Allmänt

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.

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).

Behovsbedömningen för Åby 1:206, Parkskolan är gjord av Hillevi Eklund, miljöplanerare, i samråd med Olga Borfileva, planarkitekt och finns i sin helhet som ett separat dokument vars innehåll sammanfattas nedan.

## Platsen

Inga dokumenterat värdefulla byggnader, kulturmiljöer eller fornlämningar finns inom detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet är inte känsligt för tillägg förutsatt att dessa görs på ett sätt som bygger vidare på de kvaliteter som finns i och kring detaljplaneområdet och samtidigt tillför nya värden.

Ingen skyddad natur, identifierade naturvärden eller hotade eller skyddade arter finns dokumenterade inom detaljplaneområdet.

Recipient för planområdet är Vitsån som har måttlig ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen för Vitsån (exklusive kvicksilver) är klassad till god. Dagvatten från området avrinner söderut mot befintligt dagvattenledningsnät. Avrinningsområdet Vitsån utgör preliminärt skyddsområde för bevaring av flodkräfta. Planområdet ligger på ett grundvattenmagasin som utgör en vattenförekomst (Jordbromalm) med uttagsmöjligheter på 5-25 l/s. Vattenförekomsten bedöms ha god kemisk och kvantitativ status (preliminära bedömningar 2015) med risk för att god kemisk status inte uppnås till 2021. Området ligger även inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde enligt Miljöbalken (Hanvedens vattentäkt).

## Påverkan

Detaljplaneförslaget innebär i huvudsak att redan ianspråktagen mark används. Vissa träd kommer dock att tas ned och viss icke-hårdgjord yta kommer att hårdgöras i samband med exploateringen av idrottshallen och parkeringen. Befintliga träd på skolgården ska bevaras. Befintlig naturmiljö har inga dokumenterade värden, varför påverkan bedöms bli neutral.

Efter exploatering ökar dagvattenflödet jämfört med befintlig situation. För att inte öka avrinningen från detaljplaneområdet föreslås fördröjning inom fastigheten via infiltrationsdiken. Dessa öppna dagvattenlösningar fungerar också som reningsanläggningar för föroreningar i dagvattnet från detaljplaneområdet. Enligt schablonvärden kommer dock inga föroreningar efter exploateringen överskrida föreslagna riktvärden på dagvattenutsläpp, förutom kadmium och fosfor som överskrider riktlinjerna försumbart. Ingen påverkan bedöms då heller ske på recipienten Vitsån. Avrinningen från ett 100-årsregn måste dock tas hänsyn till i planeringen så att det inte uppstår problem för byggnaderna inom detaljplaneområdet. Höjsättningen av marken måste planeras så att ytliga avrinningsvägar finns, samt att byggnadernas entréplan ligger högre än gångbanor och vägar. Om det anläggs ett underjordiskt magasin som dagvattenintaget är kopplat till så kan det dimensioneras så att en stor del av 100-årsregnet tas omhand lokalt, om det under detaljprojekteringen anses vara nödvändigt.

Om dagvatten fördröjs och renas i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bör det inte föreligga någon risk för förorening av grundvattenförekomsten. Området utgör vattenskyddsområde och en översiktlig geoteknisk utredning har gjorts i samband med detaljplaneprocessen för att säkerställa grundvattennivåer och infiltrationskapacitet samt att grundvattentäkten inte påverkas av exploateringen. Enligt avläsningar av grundvattenrör ligger grundvattenytan på över 10 meter under markytan. Planerad byggnation har därför obetydlig påverkan på grundvattennivån.

Källarplan förbjuds inom vissa delar av föreslagen detaljplan för att inte komma i konflikt med eventuella höga grundvattennivåer.

För schaktning, pålning och spontning, och andra underjordiska arbeten gäller att dessa inte får utföras utan anmälan till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Inför schakt rekommenderas att grundvattennivåer kontrolleras för att fastställa aktuell grundvattennivå. En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten som pålning, packning och sprängning ska tas fram innan arbetena påbörjas. Befintliga ledningar ska lokaliseras och berörda ledningsägare kontaktas.

Om vidareutredning av geotekniska förutsättningar kommer att konstatera att bortledning av grundvatten behövs, antingen vid anläggningsskedet eller när byggnaderna är färdiga, är fastighetsägaren skyldig att skicka ansökan om tillstånd till vattenverksamhet som prövas av mark- och miljödomstolen i enlighet med 11 kap. Miljöbalken (1998:808).

Vid val av substrat för gröna tak måste framför allt beaktas att detta inte innehåller eller släpper ut förhöjda halter av framför allt näringsämnen för att förebygga utsläppsrisker. Vidare ska gödsling minimeras för att förebygga utsläpp av näringsämnen. Vid växtval ska hänsyn tas till näringsbehov samt till det lokala klimatet.

Detaljplaneområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge. Det är dock sannolikt att detaljplanen kommer att generera biltrafik i form av användare och besökare till den nya idrottshallen och skjutsar till och från skolan. Detaljplanen möjliggör dessutom utökade parkeringsmöjligheter.

Enligt haltkartan för partiklar, PM 10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, ligger detaljplaneområdet inom området med relativt låga haltnivåer. Inom detaljplaneområdet kommer det att finnas flera gång- och cykelvägar som skolelever kan använda för att färdas till och från skolan och idrottshallen från närliggande bostadsområden. Med hänsyn till ovanstående bedöms påverkan på utsläpp av växthusgaser bli neutral eller något negativ.

Skolgårdens befintliga träd kommer att bevaras i den föreslagna detaljplanen och dessa träd kan bidra till skuggning av skolgården under soliga dagar. Även Åbyparken är positiv ur lokalklimatsynpunkt då den kan bidra till ett behagligare lokalklimat. Den nya skolbyggnaden kommer att bli högre än befintlig bebyggelse och kommer att skugga skolgården under stor del av dygnet. Påverkan på detaljplaneområdets lokalklimat bedöms bli neutral.

Den nya skolbyggnaden kommer fungera bullerdämpande mot Bokstigen och Tungelstavägen. Bullernivåerna i skolbyggnaden bedöms bli god, 30 dB(A) som ekvivalent dimensionerande ljudnivå gäller i utrymmen för samling, pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal. Bullersituationen bedöms bli liknande som dagens situation eller något bättre. Se bullerberäkningar och bullerkarta i *Bullerutredning för Parkskolan*, 2017-01-31. Krav på riktvärdena som tillämpas vid bostadsbebyggelse uppfylls.

Både den nya skolan och idrottshallen kommer att kunna bli viktiga mötesplatser. Entréer vänds mot gata, parkering och rörelsestråk. Det planerade gångstråket på allmän platsmark, reglerat som PARK, ska utgöra ett tydligt rörelsestråk. Detta ger positiva konsekvenser för områdets mötesplatser, rörelsestråk och upplevda trygghet.

Skolgårdsytan inom detaljplaneområdet når inte upp till Haninge kommuns utbildningsförvaltnings riktlinjer om 30-35 kvadratmeter fria ytor per barn. Skolgården planeras därför att integreras med Åbyparken för att skapa större ytor för skolans utemiljöer. Tillgången till Åbyparken är positiv för eleverna på skolan. Hur andra besökare till parken och deras upplevda tillgång till parkens ytor i anslutning till skolan påverkas beror på hur mötet mellan park och skolgård blir, samt om genomförandet kan bidra till att parken rustas i de delar som efterfrågas av besökare. Konsekvenserna för de rekreativa miljöerna riskerar att bli något negativa

både för elever och besökare till parken om Åbyparken och skolgården inte integreras på ett tillfredställande sätt.

Detaljplanens genomförande kan klassas som förtätning av den befintliga tätorten i och med att nya funktioner tillförs till ett redan exploaterat område samt att dessa får god tillgång till kollektivtrafik och service. Detaljplaneområdet bidrar till ytterligare offentliga funktioner i Västerhaninge, vilket är något som ger positiva konsekvenser.

### Motiverat ställningstagande

Risk för negativa konsekvenser är kopplade till vattenskyddsområdet, Hanvedens vattentäkt. Genom fördjupad geoteknisk utredning, genomförande av föreslagen fördröjning och rening av dagvatten, förbud för källarvåningar samt att krav på anmälan om ingrepp i markytan ska negativa konsekvenser undvikas. Detaljplanen kan innebära både positiva och något negativa konsekvenser för områdets rekreativa miljö, kopplat till mötet mellan skolgården och Åbyparken. Detaljplanen innebär en förtätning av Västerhaninge och har möjlighet att medföra positiva konsekvenser för mötesplatser, trygghet, och tillgänglighet.

Sammantaget bedöms detaljplanförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

### Planåtgärder\* för att begränsa projektets miljöpåverkan

- Källarplan förbjuds i detaljplanen.
- Föreslagna åtgärder för hantering och rening av dagvatten ges utrymme och regleras i detaljplanekartan.
- För att bevara träden i planområdet bör bestämmelser om marklov för trädfällning skrivas in i detaljplanen.

\*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.

## BARNKONSEKVENSER

I dagsläget beräknas att cirka 525 elever i årskurs F-6 kommer att gå på Parkskolan. Om detaljplanens byggrätt nyttjas fullt ut kommer dessa att ha tillgång till maximalt 15 kvadratmeter friyta per barn, vilket ligger under utbildningsförvaltningens riktlinjer på 30-35 kvadratmeter per barn. En del av Åbyparken, närmast skolan, kommer i samband med upprustning att anpassas med aktivitetsytor för barn i skolåldern. Vilket bedöms kunna tillföra tillräcklig mängd ytor för att säkra en stimulerande utomhusmiljö. Viktigt är dock att skolgården gestaltas och programmeras på ett medvetet sätt med en variation av rumsligheter och möjliga aktiviteter.

Detaljplanens fokus på bilfria gångstråk och gårdsrum bidrar till att barns rörlighet och frihet i närområdet kommer att vara minst lika bra även fortsättningsvis.

# 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: 20 juni – 5 september 2016

Granskning: 3 mars – 24 mars 2017

Stadsbyggnadsnämndens godkännande: maj 2017

Kommunfullmäktiges antagande: juni 2017

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen 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 ersättningsskyldig 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 allmän platsmark, lokalgata och park, där bland annat gång- och cykelbana ska anläggas. Kommunen ansvarar för utförande och framtida drift och underhåll.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark vilket är väsentligt för dess fördröjnings- och reningsfunktioner.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Bilparkering för skolans och idrottshallens behov anordnas inom område markerat med **parkerings** och samordnas på lämpligt sätt mellan Tornbergets olika verksamheter i skolan och idrottshallen.

### Dagvattenhantering

För att kunna hantera ett 100-årsregn måste höjdsättningen av marken utföras så att ytliga avrinningsvägar finns, samt att byggnadernas entréplan ligger högre än gångbanor och vägar. Detta görs i samband med detaljprojektering av dagvattenåtgärder i bygglovsskedet. Skötselplaner för dagvattenåtgärder, kontrollprogram för dagvattenhantering under byggtiden ska tas fram i samband med detaljprojektering.

För schaktning, pålning och spontning, och andra underjordiska arbeten gäller att dessa inte får utföras utan anmälan till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

En mer detaljerad lösning för gröna tak och ett val av material och växter sker vid bygglovsskedet om exploatören väljer den typen av kompletterande dagvattenåtgärd.

## Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet 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 inom kvarteretsmark. Kommunala VA-ledningar korsar detaljplaneområdet och är förlagda inom område reglerat med **u** i detaljplanekartan.

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

## Geoteknik

Kompletterande utredningar behövs för att kartlägga de geotekniska förutsättningarna efter att ett färdigt konstruktionsförslag finns. Grundvattennivån bör undersökas över tid för att klargöra rådande geohydrologiska förhållanden inom arbetsområden så att det kan säkerställas att/hur exploateringen ska kunna ske utan att påverka Hanvedens vattentäkt.

Schaktning, pålning och spontning, och andra underjordiska arbeten inte får utföras utan anmälan till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Inför schakt rekommenderas att grundvattennivåer kontrolleras för att fastställa aktuell grundvattennivå.

En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten som pålning, packning och sprängning ska tas fram innan arbetena påbörjas. Befintliga ledningar ska lokaliseras och berörda ledningsägare kontaktas. Om bortledning av grundvatten behövs, antingen vid anläggningsskedet eller när byggnaderna är färdiga, är fastighetsägaren skyldig att skicka ansökan om tillstånd till vattenverksamhet som prövas av mark- och miljödomstolen.

## Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom detaljplaneområdet 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 om inte annat avtalas. De allmänna underjordiska ledningar som behöver flyttas för att möjliggöra byggnation, avses placeras inom allmän platsmark och/eller inom de i detaljplanekartan utpekade u-områdena.

## 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.

# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## 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 Åby 1:206 som i detaljplaneförslaget regleras som park föreslås överlåtas från Tornberget Fastighetsförvaltnings AB till Haninge kommuns fastighet Åby 1:27, genom fastighetsreglering.

Haninge kommun behöver även lösa in är ett område från Tornbergets kvartersmark, Åby 1:206, och en ca 1 meter bred remsa från Lugna gården BRF:s kvartersmark, Åby 1:48. Detta för att kunna bredda befintlig gångbana längs Bokstigen och därigenom höja framkomligheten samt trafiksäkerheten för gående och cyklister.

En del av kvartersmarken, som tidigare var planlagd som allmän platsmark vid vändplanen på Bokstigen, överförs genom fastighetsreglering till Tornbergets fastighet Åby 1:206 från Haninge kommuns gatumarksfastighet.

Haninge kommun har för avsikt att träffa avtal med Tornberget och Lugna gården BRF om överenskommelse till denna fastighetsbildningsåtgärd. Överenskommelsen kommer därefter ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten.

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (PBL (2010:900) 6 kap 13§). Inlösen av allmän platsmark kan ske med tvång om parterna inte kommer överens.

Fastigheten Åby 1:206 kan delas i två olika fastigheter där den delen av fastigheten som inte ingår i detaljplaneområdet ska användas för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan B-61 och den resterande delen kommer att användas för skol- och idrottsfallsändamål.

Ovanstående fastighetsregleringar föreslås ske enligt illustrationskarta på sid 16.

## Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

Ett u-område som korsar detaljplaneområdets västra del från norr till söder regleras i detaljplanekartan. Det andra reglerade u-området sträcker sig längs södra gränsen av kvartersmark. Markområdena ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områdena medför i sig inte rätt för kommunen att exempelvis underhålla 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 fastighetsägaren för inrättande av ledningsrätt.

Även starkströmsledningar är placerade inom dessa u-områden. För dessa ledningar finns befintlig ledningsrätt.

Rättigheter för att förlägga nya möjliga ledningar inom u-områden kan lösas genom till exempel ledningsrätt eller servitut.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kostnader för iordningsställandet av den allmänna platsmarken och utbyggnaden av gång-och cykelbana längs Bokstigen till skolan och idrottshallen avses belasta de nya byggrätterna för skola och idrottshall som detaljplanen medger. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal som ska tecknas senast i samband med detaljplanens antagande.

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 respektive fastighetsägare för.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen på Haninge kommun, genom planarkitekt Olga Borfileva. Övriga medverkande har varit:

Samuel Rizk	Planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen
Karin Österdahl	Anläggningsingenjör, kommunstyrelseförvaltning
Josefin Rhedin	Bygglovsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Christian Bascunan	Enhetschef VA, stadsbyggnadsförvaltningen
Mariana Becker	Markförvaltare, Stadsbyggnadsförvaltning
Jesper Schönberg	Lokalförsörjningschef, kommunstyrelseförvaltningen
Thomas Bäcklin	Lokalcontroller, kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Stadin	Lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen
Peter Silvennoinen	Lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen
Andreas Paulson	Stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen