

Detaljplan för del av Åby 1:206, Parkskolan  
Västerhaninge

# PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande  
2016-06-20

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	21

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Dagvattenutredning, ÅF 2016-05-09 – Bilaga 1
- Behovsbedömning, 2016-05-26 – Bilaga 2

## BAKGRUND

Den 24 augusti 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Åby 1:206, Parks förskola/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 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 högre skolbyggnad samt säkerställa tillräckligt utrymme för både skolgård och fristående idrottshall. Därutöver ska planen 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 samrådsskedet. 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.

Planområdet är beläget centralt i kommundelen, mellan pendeltågsstationen, Åbyplan och Åbyparken, och sätter därmed både skolan och idrottshallen ”mitt i byn”, lätt tillgängliga för Västerhaninges invånare.



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

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Åby 1:206 ägs av Tornberget. 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, skolan, idrottshallen samt eventuellt även parkeringen) samt skapa mer logiska fastighetsgränser mellan kvartersmark respektive allmän platsmark.

## RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005 och reviderad 2012, är planområdet inte särskilt utpekad. I granskningsförslaget till nya översiktsplanen, som väntas vinna laga kraft kring årsskiftet 2016/17, är planområdet markerat som förtätningsområde.

## Västerhaninge utvecklingsprogram

Planområdet finns inte särskilt utpekad i Västerhaninge utvecklingsprogram (2012).

## Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som 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.
- Folkhälsan ska förbättras.
- Invånarnas delaktighet och inflytande i samhället ska öka.
- Invånarnas trygghet ska öka.

## 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, fastställd 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 planen, Johanneslunds äldreboende. Bebyggelsen runt planområdet 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. Bara cirka två minuter bort finns pendeltågsstation och på andra sidan spåret ligger Västerhaninge centrum med ett stort utbud av närservice.



*Gångstråket mellan stationen och fastigheten.  
Haninge bostäders äldreboende till vänster.*



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

## KULTURMILJÖ

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö inom eller i anslutning till planområdet.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Om fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornminneslagen.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

En stor del av planområdet består idag av hårdgjord yta. Dels själva byggnaderna och deras tak och dels parkeringsplatserna samt stora delar av skolgården mellan byggnaderna. Runt 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

Planområdet gränsar i norr till Åbyparken som erbjuder fina möjligheter till såväl lek och spel som avkoppling. Cirka 600 m öster om planområdet ligger Hanvedens idrottsplats. Det är också nära till friluftsliv då Hanvedens skogsområde med alla dess promenadstigar börjar runt knuten.



*Grusad fotbollsplan i Åbyparken, intill fastigheten.*



*Lekplats i östra delen av Åbyparken.*

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Cirka 100 m från planområdet ligger Åbyvägen och Åbyplan med restaurang, café, kiosk och ett antal olika små verksamheter. I direkt anslutning till planområdet finns två äldreboenden. Två nya förskolor är på gång, en väster och en öster om planområdet, som ska ersätta den förskola inom planområdet som är tänkt att rivas. Promenadavståndet till Västerhaninge centrum med ett mer heltäckande utbud av butiker, restauranger, apotek, bibliotek och Systembolag, samt pendeltåg och bussterminal, är cirka 200 m. En ny skola (Parkskolan, förmodligen F-6) samt en idrottshall kommer att uppföras på planområdet då Parks förskola rivs.



*Närservice på Åbyplan.*



*Parks förskola som ska ersättas av en ny F-6-skola.*

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

I närheten av planområdet går det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn, som förutom att möjliggöra cykelpendling även ger god cykeltillgång lokalt inom Västerhaninge. Även gångnätet runt planområdet är i gott skick och förhållandevis bilfritt, med ett antal genvägar på diagonalen, även om det möjligen kan vara svårt att orientera sig i för en besökare, samt även upplevas som otryggt under dygnets mörka timmar.



*Gångstråk från pendeltåget mot planområdet.*

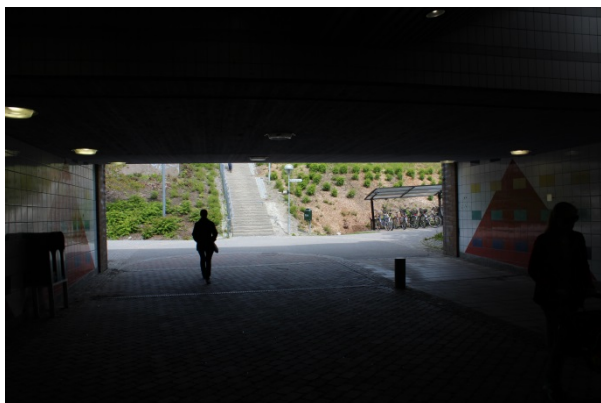


*Gångstråk genom Åbyparken mot planområdet.*

### Kollektivtrafik

Cirka 200 m från planområdet finns pendeltåg samt ett flertal busslinjer (Västerhaninge station). Lokala busshållplatser finns ännu närmare (hpl Åbyplan samt hpl Västerhaninge sjukhem). Kollektivtrafikförsörjningen får därmed betraktas som mycket god.





*Tunneln under järnvägen vid Västerhaninge station.*



*Hållplats Åbyplan (på Tungelstavägen).*

## Gatunät

Bokstigen är den enda gatan inom eller i angränsning till planområdet. Det är en återvändsgata med trottoar på norra sidan, mot planområdet. 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. Cyklister bör kunna använda vägbanan.



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



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

## Parkering

Inom planområdet finns cirka 15 parkeringsplatser på kvarteretsmark. Dessa används troligtvis till stor del som personalparkering för förskolan. Ytterligare cirka 10 platser finns vid vändplanen på allmän platsmark. Oklart hur den används. Infartsparkering finns i anslutning till stationen.



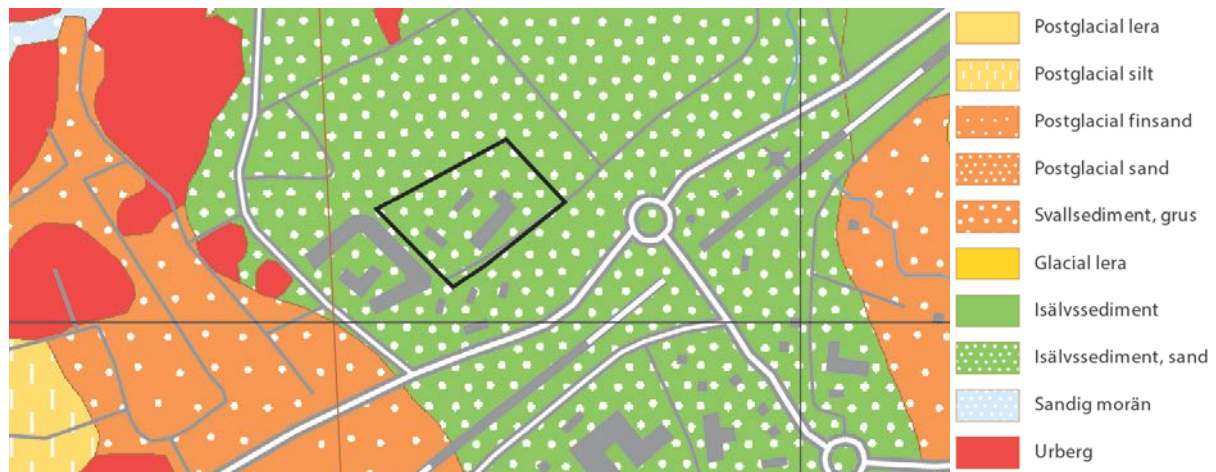
*Infartsparkering vid Västerhaninge station.*



*Parkering inom fastigheten.*

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdets jordarter och berggrund framgår av kartorna nedan. De geotekniska förhållandena bör vara goda. Isälvsediment, som marken består av, är utmärkt att grundlägga hus på.



Utsnitt ur jordartskarta, framställd från SGU:s databas. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje.



Utsnitt ur berggrundskarta, framställd från SGU:s databas. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

### Buller

Planområdet är inte särskilt bullerutsatt, även om en del trafikbuller från framför allt Tungelstavägen möjligen kan nå planområdet. En separat bullerutredning bedöms inte vara nödvändig då byggnaden föreslås orienteras så att skolgården hamnar på parksidan om skolbyggnaden. Bullernivåer inomhus regleras av Boverkets byggregler, BBR.

## Trygghet

Planområdet 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 planområdet. 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

Dagvatten från planområdet 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 vattenkvaliteten förbättras till god före år 2021. Den kemiska ytvattenstatusen för Vitsån (exklusive kvicksilver) är klassad till god utifrån 2014 års bedömning.

### Ledningsnät

I området finns idag kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten. Befintliga byggnader är idag anslutna till kommunens VA- och dagvattennät.

### Fjärrvärme

Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Dessa ledningar försörjer dels den aktuella fastigheten men även Åby 1:40 och Åby 1:48.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

## ALLMÄNT

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en högre skolbyggnad samt säkerställa tillräckligt utrymme för både skolgård och fristående idrottsvall. Därutöver ska planen bidra till översiktsplanens och utvecklingsprogrammets mål om en hållbar småstadsmiljö där det är lätt att röra sig till fots och 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 planområdet utifrån detaljplanens bestämmelser.*

Skolbyggnaden placeras med långsidan mot gatan för att möjliggöra ett generöst gårdsrum i kontakt med Åbyparken, vilket är extra viktigt då mängden fria inom fastigheten inte når upp till kommunens normer. Skolbyggnaden är indragen en bit från gatan för att dels kunna spara befintliga träd för trivsel och skugga och dels skapa entréplatser vända mot gatan och centrum.

Idrottsvallen placeras i planområdets norra del med huvudentré och uppehållsdel/café mot gåtgatan och skolgården. Parkeringen placeras i planområdets östra del i anslutning till gatan för att minska mängden trafik vid skolan. Parkeringen är möjlig att utforma antingen som ytparkering eller som parkeringshus med detaljhandel/service i bottenvåningen. Inlastningen till både skola och idrottsvall samt eventuell lokal i p-huset sker från lastzonen mellan skolan och parkeringen.

# KVARTERSMARK – UTFORMNING OCH GESTALTNING

## Övergripande

Kvartersmarken delas upp i tre områden med olika användningsbestämmelser. **S** (skola), **R** (idrott) samt **PC** (parkering med centrumverksamhet i bottenvåningen). Dessa tre områden föreslås hamna på tre olika fastigheter för att möjliggöra olika huvudmän för de olika områdena.

## Skola

Detaljplanen medger användning för skola, **S**, med en byggnadshöjd på 12 meter, vilket i princip innebär tre generöst tilltagna våningsplan. Skolbyggnaden ska placeras inom den markerade ytan och får då långsidan mot gatan. Detta möjliggör en stor sammanhängande skolgård som öppnar sig mot Åbyparken och ramas in med skolbyggnad, idrottshall och äldreboende på var sin sida. Placeringen mot gatan medför också minskat trafikbuller från Tungelstavägen och järnvägen samt att större delen av befintliga träd kan sparas, vilket tillför såväl skolbyggnaden som skolgården trivsel och skugga.

Om hela byggrätten utnyttjas får skolbyggnaden en maximal BYA på cirka 2 250 m<sup>2</sup>, vilket med tre våningar innebär en BTA på cirka 6 750 m<sup>2</sup>. Syftet med byggnadsvolymens begränsning är främst att säkerställa tillräcklig tillgång till aktiv friyta i form av en sammanhängande skolgård i kontakt med parken, men även att skapa en byggnadsvolym som relaterar till omgivningens bebyggelse och vegetation. Ingen källare medges, vilket regleras av egenskapsbestämmelse **b**, för att inte komma i konflikt med eventuella höga grundvattennivåer.

Inlastning och sophämtning ska ske från gatan vid vändplanen, se illustrationsplan (sid 12).

Gestaltningen av skolan ska utföras i samråd med kommunen.

## Skolgård

Utbildningsförvaltningens riktlinjer anger att skolgårdsyta för årskurs F-6 ska vara 30-35 m<sup>2</sup> per elev. I nuläget beräknas att cirka 400 elever kommer att gå på Parkskolan. Om byggrättens 2 250 m<sup>2</sup> BYA nyttjas maximalt skulle varje skolelev få cirka 25 m<sup>2</sup> friyta inom kvartersmark, förutsatt att hela den obebyggda ytan på (den nya) skolfastigheten kan tillgodoräknas.

Önskvärd friyta kan alltså inte uppnås inom fastigheten, men då fastigheten 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. Åbyparken kommer under 2016-17 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.

På delar av skolgården, **n**, får träd med en minsta omkrets på 80 cm inte fällas utan marklov. Marklovskravet regleras som en administrativ bestämmelse.

Avlämning/hämtning av barn med bil kan ske vid vändplanen där ett mindre antal korttidsparkeringar (exempelvis 15 minuter) kan placeras inom område **S** om behov finns.

Eventuell personalparkering för skolan ska företrädesvis ske inom område **P**. Då skola och parkering föreslås hamna på olika fastigheter behövs eventuellt ett avtal om detta. Kompletterande parkering för rörelsehindrade ska placeras lättillgängligt på prickmark intill skolans huvudentré. Förslag på placering finns i illustrationsplanen (sid 12).

Cykelparkering ska placeras i så nära anslutning till skolans och idrottshallens entréer som möjligt. Avståndet till målpunkten bör helst inte överstiga 25 meter. Parkeringarna ska ha tak och möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

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.

## Idrottshall

Detaljplanen medger användning för idrott inom området med användningsbestämmelse **R**. Den maximala byggnadsvolymen är en rektangulär byggnad med måtten 47 x 41 meter vilket innebär en maximal BYA på 1 927 m<sup>2</sup> och en byggnadshöjd på 10 meter. Idrottshallens huvudsakliga entré ska vara vänd mot gågatan och skolgården (åt sydväst), men kompletterande entréer får ske även från parken (nordväst). Nödutgång får även ske mot grannfastigheten (nordost).

Inlastning och sophämtning ska göras från parkeringen och entré(er) för dessa ändamål ska vara vänd(a) mot parkeringen (sydost). Entréer utformas med hänsyn till att ett parkeringshus kan komma att uppföras på platsen. Om idrottshall och parkering hamnar på olika fastigheter måste en sådan rättighet avtalas om.

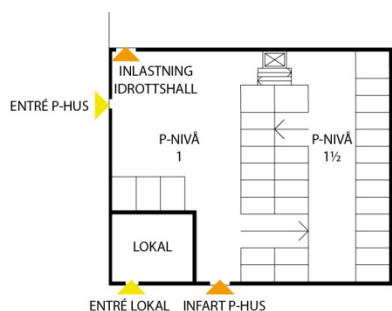
Ingen källare medges, vilket regleras av egenskapsbestämmelse **b**, för att inte komma i konflikt med eventuella höga grundvattennivåer.

Under idrottshallens tänkta placering finns idag fjärrvärmeledningar som kommer att behöva flyttas om idrottshallen byggs. Fjärrvärmeledningarna placeras med fördel inom det nya u-området öster om byggnaden.

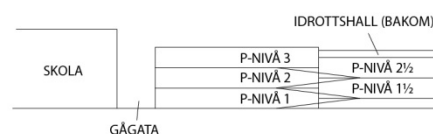
## Parkering

Detaljplanen medger antingen ytparkering eller parkeringshus med en byggnadshöjd på maximalt 10 meter inom område markerat med användningsbestämmelse **P**. Denna är tänkt att framför allt försörja idrottshallen och skolan men kan även, om den utformas som ett parkeringshus på en avstyckad fastighet, delas mellan olika verksamheter och boende i området.

Parkeringshuset får förslagsvis en struktur med två volymer förskjutna i halvplan, se skiss nedan. Detta ger en rymlig och ekonomisk struktur med korta ramper. Halvplanen måste dock utformas på sådant sätt att inlastning till idrottshallen är möjlig inifrån parkeringshuset.



Möjlig utformning av parkeringshuset, plan



Möjlig utformning av parkeringshuset, sektion

Detaljplanen medger även lokal för centrumverksamhet, **C**, i parkeringshusets bottenvåning, vilket hjälper till att både ge parkeringshuset en mer öppen fasad och att möjliggöra verksamhet i ett läge där många människor passerar.

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

Under parkeringens tänkta placering finns idag fjärrvärmeledningar som kommer att behöva flyttas om fastigheten bebyggs med parkeringshus. Fjärrvärmeledningarna placeras med fördel inom det nya u-området öster om byggnaden.

## ALLMÄN PLATSMARK – UTFORMNING OCH GESTALTNING

### Övergripande

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

Planförslaget bidrar till detta på ett antal olika sätt. Bland annat uppförs en ny gågata på allmän platsmark. Skolans och idrottshallens huvudentréer ska vara vända mot gångstråk och kollektivtrafik. Cykelparkeringar ska anordnas närmast entréerna och all bilparkering ska samlas på en enda yta i planområdets östra hörn. Förslagsvis i form av ett parkeringshus där både boende-, arbets- och besöksparkering kan samlas.

Den allmänna platsmarken består av två områden. Lokalgata, **GATA<sub>1</sub>**, respektive gågata, **GATA<sub>2</sub>**. Gestaltningen av den allmänna platsmarken ska utföras i samråd med kommunen.

### Lokalgata

Detaljplaneområdet omfattar bara en mindre del av Bokstigen, väster om vändplanen. Planen innebär inga egentliga förändringar av gatunätet, mer än att den del av Bokstigen som tidigare låg inom skolfastigheten nu föreslås hamna på allmän platsmark som lokalgata med planbestämmelse **GATA<sub>1</sub>**.

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.

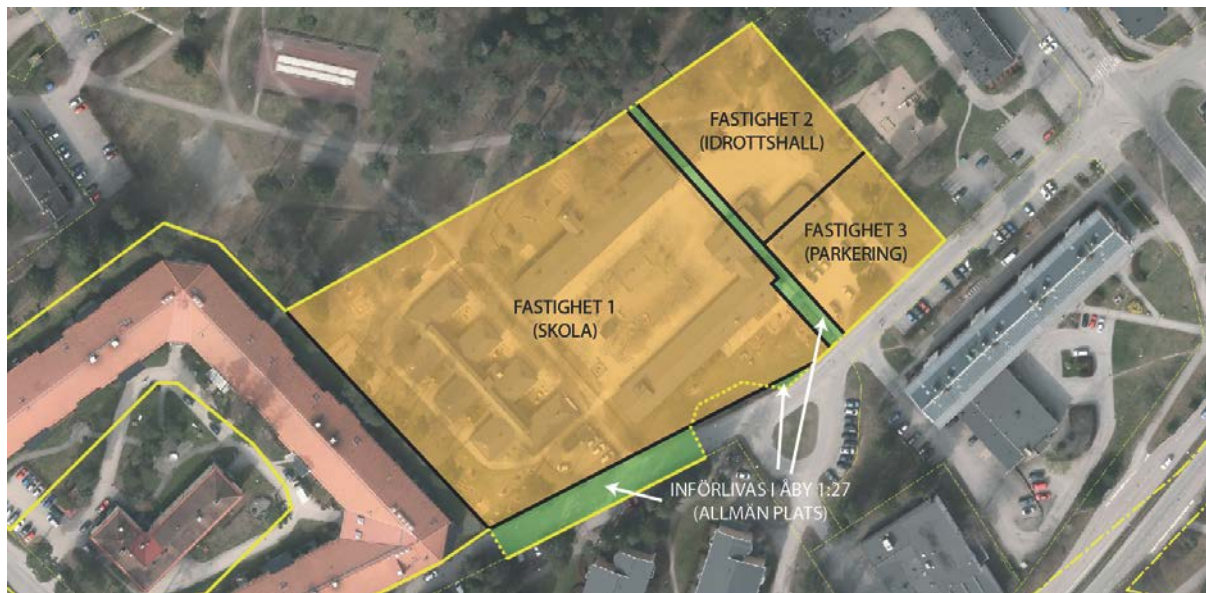
### Gågata

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 pendeltåget/centrum i söder och Åbyparken/Åbylund i norr.

Detaljplanen föreslår ett nytt gångstråk i form av en gågata, med planbestämmelse **GATA<sub>2</sub>**, med skolan på ena sidan och idrottshallen och parkeringen på andra. Detta innebär att förbi-passerande inte längre behöver gena över skolgården utan får ett tydligt, gent och tillgängligt gångstråk på allmän platsmark.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Syftet med en ny fastighetsindelning är dels att möjliggöra olika fastighetsägare och huvudmän för äldreboendet, skolan, idrottshallen och parkeringen och dels att skapa en mer logisk gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Efter att den nya fastighetsindelningen genomförts ska hela gatan samt det nya gångstråket hamna på allmän platsmark medan skolans, idrottshallens och parkeringens alla funktioner hamnar inom kvartersmark. Mer om detta under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor på sidan 22.



*Möjlig ny fastighetsindelning.*

*Orange = kvartersmark, grönt = allmän platsmark.*

— FASTIGHETSGRÄNS SOM TILLKOMMER  
— FASTIGHETSGRÄNS SOM BESTÅR  
... FASTIGHETSGRÄNS SOM UTGÅR

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

För ljudmiljön inomhus ställer Boverkets byggregler krav som ska tillämpas vid bygglovsgivning. För att tydligare samordna dessa krav med de krav 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

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 en positiv spiral där biltrafiken minskar och skolvägarna blir ännu tryggare och säkrare, vilket gör att fler föräldrar låter sina barn gå och cykla till skolan.

Genom att skapa förutsättningar för bebyggelse med olika funktioner (skola, idrottshall, handel/service) och öppna bottenvåningar mot Bokstigen och gågatan är ambitionen att



planförslaget ska bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö utan skymda baksidor, 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.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Dagvatten**

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 15 november 2010, 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 planområdet 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. Ingen försämring får ske.

En särskild dagvattenutredning har gjorts av ÅF Infrastructure AB (Bilaga 1) där man bland annat redovisar konsekvenser av planförslaget och föreslår lämpliga åtgärder för lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvattnet.

### **Ledningsnät**

Kommunala dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar finns i anslutning till planområdet. Dimensioneringen bedöms vara tillräcklig för att kunna ansluta planerad bebyggelse.

Om bebyggelsen utformas enligt detaljplanen kommer fjärrvärmeledningarna som ägs av Vattenfall att behöva flyttas. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden.

### **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.

### **Fjärrvärme**

Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Dessa ledningar försörjer dels den aktuella fastigheten men även Åby 1:40 och Åby 1:48.

Ledningarna kommer att behöva flyttas för att möjliggöra idrottshall och parkeringshus. Detta bekostas av den som initierar flytten om inte annat avtalas.

# 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 Samuel Rizk, planarkitekt och finns i sin helhet som ett separat dokument vars innehåll sammanfattas under ett antal rubriker nedan.

### Platsen

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

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

Recipient för dagvattenutsläpp från 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

Planförslaget 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 planområdet föreslås fördröjning inom fastigheten via infiltrationsdiken. Dessa öppna dagvattenlösningar fungerar också som reningsanläggningar för föroreningar i dagvattnet från planområdet. 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 planområdet. Höjdsättningen 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 därför bör en geoteknisk utredning göras för att säkerställa grundvattennivåer och att grundvattentäkten inte påverkas av exploateringen. Källarplan förbjuds i detaljplanen 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.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge. Det är dock sannolikt att planen kommer att generera biltrafik i form av användare/besökare till den nya idrottshallen och skjutsar till och från skolan. Planen möjliggör dessutom utökade parkeringsmöjligheter. Påverkan på utsläpp av växthusgaser bedöms bli neutral eller något negativ.

Skolgårdens befintliga träd kommer att bevaras i den nya planen och kan bidra till skuggning 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 områdets 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 dagens situation eller något bättre.

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

Skolgårdsytan inom planområdet når inte upp till Haninge kommuns utbildningsförvaltnings riktlinjer om 30-35 m<sup>2</sup> friyta/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 av 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. Planområdet bidrar till ytterligare offentliga funktioner i Västerhaninge. 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. Planen kan innebära både positiva eller något negativa konsekvenser för områdets rekreativa miljö, kopplat till mötet mellan skolgården och Åbyparken. Planen innebär en förtätning av Västerhaninge och har möjlighet att medföra positiva konsekvenser för mötesplatser, trygghet, och tillgänglighet.

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

## Planåtgärder\* för att begränsa projektets miljöpåverkan

- Genomför en geoteknisk undersökning för att bekräfta jordartsförhållanden och mäta grundvattennivåer 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.
- Källarplan förbjuds i detaljplanen.
- Föreslagna åtgärder för hantering och rening av dagvatten bör ges utrymme och markeras i plankarta.
- För att kunna hantera ett 100-årsregn måste höjdsättningen av marken planeras så att ytliga avrinningsvägar finns, samt att byggnadernas entréplan ligger högre än gångbanor och vägar.
- För att bevara träden i planområdet bör bestämmelser om marklov för trädfallning skrivas in i detaljplanen.
- Riktlinjer för buller ska regleras i plankartans störningsbestämmelser.
- Följ upp utformning och gestaltning av mötet mellan skolgården och Åbyparken 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.

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

## BARNKONSEKVENSER

I dagsläget beräknas att cirka 400 elever i årskurs F-6 kommer att gå på Parkskolan. Om detaljplanens byggrätt nyttjas fullt ut kommer dessa att ha tillgång till *maximalt* 25 m<sup>2</sup> friyta per barn, vilket ligger under utbildningsförvaltningens riktlinjer på 30-35 m<sup>2</sup> 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: december 2016

Stadsbyggnadsnämndens godkännande: juni 2017

Kommunfullmäktiges antagande: augusti 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 lokalgata och gågata 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

Bilparkering för skolans och idrottshallens behov anordnas inom område markerat med **P** och samordnas på lämpligt sätt mellan fastighetsägarna.

### 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 område markerat med **u** i plankartan.

För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-området 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 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 plankartan 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.

## FASTIGHETSRETTSLIGA 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.

Fastighetsreglering föreslås ske enligt karta på sid 16. Den del av Åby 1:206 som i planförslaget är planlagd som allmän gata, gågata och lastzon föreslås överlåtas från Tornberget Fastighetsförvaltnings AB till Haninge kommuns fastighet Åby 1:27 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.

Övriga delar av fastigheten Åby 1:206 som ingår i detaljplanen, dvs det som i detaljplanen är markerat som kvartermark, kan delas i tre olika fastigheter för att möjliggöra tre olika huvudmän för de tre olika användningsområdena.

### 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 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 detta u-område. För dessa ledningar finns befintlig ledningsrätt.

I planområdets östra del, från norr till söder, är ett u-område utpekat för att möjliggöra förläggning av nya allmänna underjordiska ledningar. Rättigheter för att förlägga nya ledningar inom detta u-område kan lösas genom t ex ledningsrätt eller servitut.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kostnader för iordningsställandet av den allmänna platsmarken avses belasta de nya byggrätterna för skola och idrottshall som detaljplanen medger. Detta kommer att regleras i kommande exploaterings- och/eller marköverlåtelseavtal 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, eventuella nya fastighetsägare 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 Samuel Rizk. Övriga medverkande har varit:

Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen
Josefin Rhedin	Bygglovsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Christian Bascunan	Enhetschef VA, stadsbyggnadsförvaltningen
Jesper Schönberg	Lokalförsörjningschef, kommunstyrelseförvaltningen
Thomas Bäcklin	Lokalcontroller, kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Stadin	Lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen
Peter Silvennoinen	Lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen