

Detaljplan för Åby 1:27 Förskola
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Normalt planförfarande

2015-08-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	25
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	27

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsplan
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse, 2015-07-31

Utredningar

- PM Trafik och PM Buller för Åby 1:27 Förskolor
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Med anledning av ett utökat behov av skol- och förskoleverksamhet i Västerhaninge inkom den 17 juli 2014 ansökan om planbesked för del av fastigheten Åby 1:27. Ansökan avsåg nybyggnation av förskoleverksamhet för 12 avdelningar. På grund av planområdets kuperade terräng, orörd naturmark samt osäkerhet av Ringvägens kapacitet så beslöts åtta avdelningar vara mer lämpligt. Kommunstyrelsen gav Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag den 7 Oktober 2014 att i detaljplan utreda förskoleverksamhet för del av fastigheten Åby 1:27. Detaljplanen ska arbetas fram med normalt förfarande. Fastigheten Åby 1:27 ägs av Haninge kommun och ansökan som inkom är förenlig med aktuell översiktsplan. Utbyggnad föreslås ske med hänsyn till områdets naturmarkskaraktär och i planarbetet bör utredas hur tillgängligheten till Hanvedens rekreativområde ska säkerställas. Detta säkerställs genom att bygggrätt endast ges för område närmast Ringvägen, ändring av markens beskaffenhet begränsas till 1 meter i stor del av de partier av planen som är kuperad samt att västlig del får användning natur.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnation av en förskola med åtta avdelningar med tillhörande förskolegård, parkering och angöring. Så stor del av naturmarken som möjligt avser att bevaras och detta säkerställs genom att bygggrätt endast ges för område närmast Ringvägen, ändring av markens beskaffenhet med mer än 0.5 meter kräver marklov i stor del av de partier av planen som är kuperad samt att västlig del får användning natur.

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 1,9 hektar och berör till största del fastigheten Åby 1:27. Planområdet är lokaliserat cirka 400 meter från pendeltågsstationen i Västerhaninge centrum och cirka 50 meter från busshållplatserna Rådjursvägen och Björnvägen. Planområdet avgränsas idag av Norrskogsvägens fastigheter i väster, Ringvägen i öster och Hanvedsskogen i norr. Området är till största delen kuperad naturmark med en mindre del parkeringsyta, ligger i anslutning till Ringvägen. Naturmarken består av blandskog.

I väster gränsar bostadsområdet norrskogen och Jägartorp som byggdes på 1950-talet och framåt. En mindre del av bebyggelsen härstammar från 1920 och 1930 talet. På Ringvägens östra sida ligger Åby området, som uppfördes åren 1950-1965 av Haninge bostäder. Den äldsta bebyggelsen

finns på Tallstigen, Granstigen och Ringvägen i trevåningshus, vissa byggnader innehåller även verksamhetslokaler. Bostadsområdet Norra Åby som gränsar till planområdet i nordost uppfördes åren 1963-1970 i upp till tre våningar.



Figur 1, Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Åby 1:27 ägs idag av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 7 februari 2005 och reviderad 2012, är den nordliga delen av planområdet utpekad som tätortsnära grönområde. Den sydöstra delen pekas ut som yttre vattenskyddsområde för vattentäkten Vitsån och Husbyån. Översiktsplanen anger även att Västerhaninge har ett behov av förskoleplatser på grund av befolkningsökning. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen genom att möjliggöra byggrätt av förskola inom planområde och således öka förskoleplatser i

Västerhaninge. Då endast en mindre del av grönområdet tillåts bebyggas kan viktiga stigar, terräng och skog bevaras.

Utvecklingsprogram

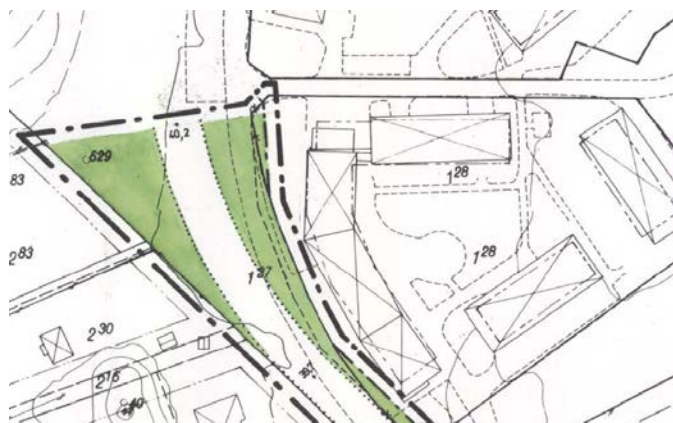
Västerhaninges utvecklingsprogram antogs av kommunstyrelsen den 10 december 2012. Enligt utvecklingsprogrammet bör centrumkärnan utvecklas till en tätare stadsmiljö med mångfunktionell blandning av bostäder, verksamheter, arbetsplatser, mötesplatser och offentliga rum. Kopplingen mellan Västerhaninges bostadsområden, centrum och verksamheter bör förstärkas genom att cykelnätet och gångvägar blir mer sammanhållet. Det aktuella planområdet är ur strategiskt perspektiv centralt placerad i Västerhaninge, bara 400meter från pendeltågstationen och centrum med närhet till det huvudskaliga upptagningsområdet. Utvecklingsprogrammet anger målbilden av Västerhaninge som ett småstadsligt samhälle vilket planen bidrar till att nå.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdets sydliga del, gäller detaljplan S60 laga kraft 1972-06-27, och detaljplan S59, laga kraft 1972-06-27. I gällande stadsplaner är del av fastighet Åby 1:27 planlagt som 'park och gata.



Figur 2 Utsnitt ur gällande stadsplan S60 antagen 1972



Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De målen som bland annat berör stadsbyggandet är följande:

1. Utsläpp av växthusgaser

Utsläpp av växthusgaser ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med nivån 2005

- Främja kollektivtrafik
Arbeta med att främja kollektivtrafik och tillgängligheten till den.
- Främja gående och cykling
Skapa förutsättningar för att kunna gå och cykla bekvämt och säkert.

Den biologiska mångfalden ska öka.

- Biologisk mångfald
I samhällsplaneringen arbeta för att behålla eller skapa nya miljöer som gynnar den biologiska mångfalden.

Sjöar och vattendrag ska bli renare.

- Hållbar avlopps- och dagvattenhantering
I samhällsplaneringen arbeta för hållbar avlopps- och dagvattenhantering.

Barn och ungdomar ska må bra och känna framtidstro.

- Locka barn och ungdomar
Aktivt verka för att få med barn och unga i dialoger.

Folkhälsan ska förbättras.

- Utveckla utemiljöer
Fortsätta rusta upp parker och utemiljöer.
- Möjligheter att cykla
Genomföra åtgärder enligt cykelplanen.

Invånarnas trygghet ska öka.

- Säker trafikmiljö
Fortsätta arbetet med att skapa trygga och säkra trafikmiljöer.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

BESKRIVNING AV OMRÅDET



Figur 4, Ortofoto (2012) med centrum i sydöst och Hanvedsskogen i norr. Planområdet markerat med vitt streck.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Öster om planområdet ligger norrskogen och Jägartorp med sin täta villabebyggelse från 1950-tal och framåt. Bebyggelsen består av en till två våningar med friliggande villor och små tomter. Smala gator i oregelbunden struktur med begränsad framkomlighet för fordon, bidrar till en lugn och grön bostadsmiljö. I Jägartorp och Norrskogsområdet är användningen bostäder med en förskola i västlig del. I öster gränsar planområdet till Åbyområdet där bebyggelsen har en modernistisk utformning med bred förgårdsmark som ofta innehåller parkering. Bebyggelsen vänder sig istället mot de stora lugna innergårdarna där de flesta entréer är placerade. Gatustrukturen har en hierarkisk utformning där Ringvägen, Björnvägen och Nytorpsvägen fungerar som uppsamlingsgator till de mindre: ekstigen, tallstigen och granstigen. Norrut gränsar planområdet till Hanvedsskogen som är ett mycket väl använt rekreationsområde med pulkabacke och upptrampade stigar i naturskön kuperad terräng. Sydost längst med Ringvägen ligger Ålderdomshemmet Johanneslund uppfört 2003 vars putsade fasader och kvartersutformning härmar Åby områdets tidiga bebyggelse. Cirka 100 meter söderut på Ringvägen finns ett bostadshus från 1920, se figur 5 vars fastighet styckats flertalet gånger, och påminner om en tid då området var glesbebyggt. I anslutning till planområdet finns ett av de första bostadshusen i Åbyområdet, i klassisk folkhemsanda med putsad gul fasad i sparsmakad funktionalism, se figur 6.



Figur 5, Villa uppförd 1920, Söderut från planområde.



Figur 6, Ett av Åby områdets första bostadshus uppfört 1957.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet används i dag som rekreationsområde och utgör en entré till Hanvedsskogen i norr. Inom planområdet finns ett väl utbyggt stigsystem som kopplar ihop det tätbebyggda området med Hanvedenkilen. Området är i dag orörd naturmark med upp trampade stigar som ansluter till omgivande bebyggelse och används som rekreationsområde och passage till Hanvedsskogen i norr. Nordlig del av planområdet gränsar till en mycket uppskattad pulkabacke.



Berg i dagen inom planområde.



Stig längs Nytorpsvägen.



Entré till skogsområde från Nytorpsvägen.

Gatunät

Planområdet gränsar till Ringvägen med cirka 2200 fordon/dygn, års medel. Tungelstavägen i söder har en belastning av cirka 8000 fordon/dygn. Ringvägen fungerar som upptagningsgata för hela Åbyområdet. Ringvägen för sedan samtlig trafik till och från Åbyområdet till Tungelstavägen, som är huvudleden till Tungelsta och nordliga delen av Västerhaninge. Tungelstavägen ansluter även till Nynäsvägen, vilket gör att vägen är högt belastad.

Parkering

Inom planområdet finns idag 28 parkeringsplatser samlade på en parkeringsyta längst med Ringvägen. Dessa upplåts idag av kommunen som gratis parkering utan tidsbegränsning. Parkering används idag av närboende, en del av parkeringen nyttjas även som återvinningsstation.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdets sydliga del omfattas idag av Hanvedens vattenskyddsområde, som är ett sekundärt skyddsområde. Just denna del av vattenskyddsområdet bedöms inte påverka skyddsområdet framtid negativt då avrinning sker västerut till recipienten Vitsån.

Grundvattentäkt

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Hanvedens vattenskyddsområde. Föreskrifterna innebär till exempel särskilda bestämmelser vid förvaring och lagring av petroleumprodukter, vid uppställning av fordon i yrkesmässighet samt vid uppfyllnad, schaktning och andra underjordsarbeten. Därför är det av stor vikt att utbyggnaden av planområdet sker i nära samråd med kommunens VA-avdelning och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Grundvatten

Miljökvalitetsnorm finns för grundvattenförekomst i Västerhaninge-Tungelsta och Jordbromalm med krav på god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status år 2015, vilket inte får försämrats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Planområdet har idag inga kända föroreningar.

Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Ringvägen. För ljudnivån inomhus ställer Boverkets byggregler krav som ska tillämpas vid bygglovsgivning. I utrymmen för pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal gäller 30 dBA som ekvivalent dimensionerad ljudnivå. Det finns dock inga generellt bindande riktlinjer för förskolors utomhusmiljö. Enligt rådande praxis gäller att minst halva lektytan klarar 55dBA ekvivalent och 70dBA maximal ljudnivå.

Transporter med farligt gods

Transport med farligt gods förekommer inte inom eller i nära anslutning till planområdet.

Trygghet

Ringvägens västra del i direkt anslutning till planområde saknar idag gångbana vilket kan innebära en säkerhetsrisk om gång och cykel trafikanter vill besöka Hanvedsskogen. I dag är Ringvägen belyst av armaturer på östlig sida, vars ljuskägla täcker både gångväg och vägbana. Denna del av Ringvägen bedöms som upplyst och säker.

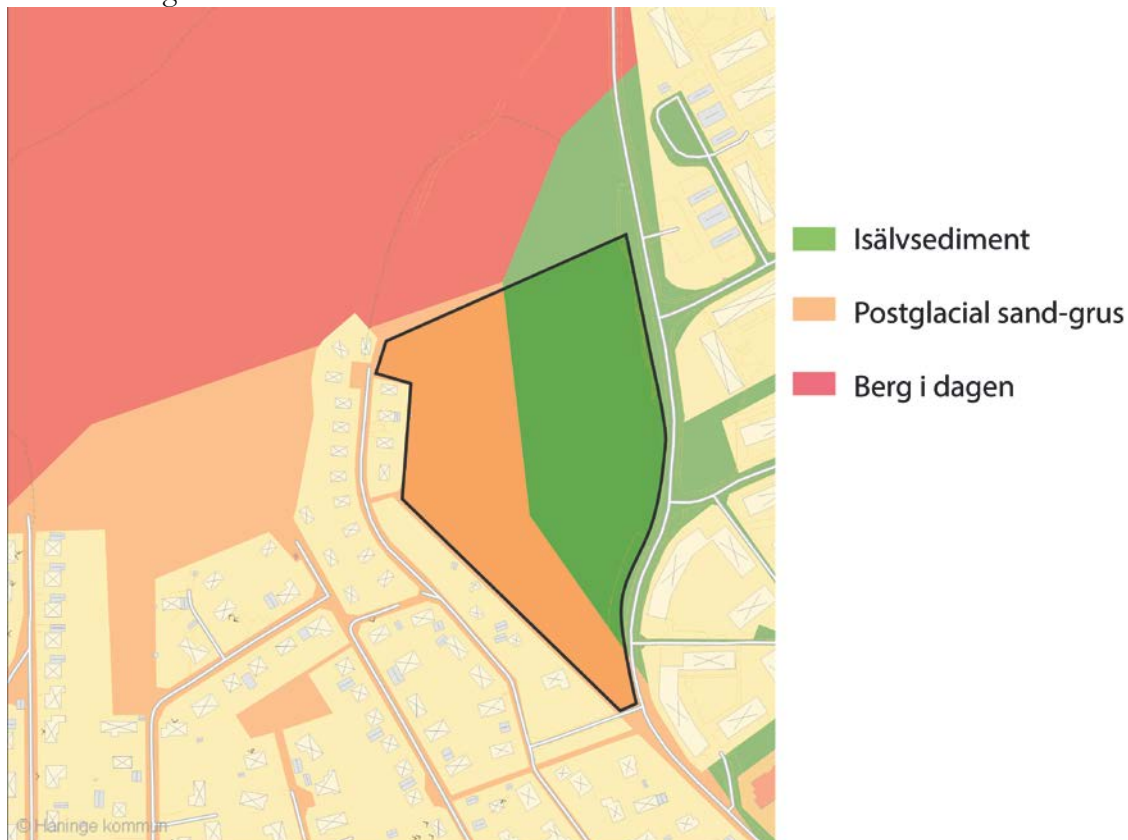
Radon

Det finns inga uppgifter om förhöjda halter av radon inom planområdet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Planområdet har idag grundförhållandena postglacial sand-grus och isälvsediment. Dessa jordarter är rester från en isälv och består av sand och grus. Borrhål inom närliggande fastigheter enligt Sveriges geologiska undersöknings register kan noteras att närliggande borrhål har 5-10 meter till fast berggrund. Eftersom planområdet ligger närmre berg i dagen än dessa så bedöms planområdets geotekniska förhållanden som goda enligt utlåtande från Sveriges geologiska undersökning.



Figur 6 Geotekniska förhållanden, planområdet markerat i svart

Dagvatten

Enligt Håninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 15 November 2010, ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät



El, spillvatten och kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt i direkt anslutning till planområde och bedöms klara den ökade belastningen. Dagvattennätet i området är kraftigt belastat idag, och de rör som ligger i direkt anslutning till planområdet i Norrskogsvägen och Ringvägen är inte aktuella att ansluta till, då dessa ledningar nått kapacitetstaket. Söderut från planområdet finns en anslutning som har kapacitet att klara 17 liter/sekund.

FÖRÄNDRINGAR – DETALJPLANEPLANFÖRSLAG

Det nya detaljplaneförslaget föreslår att reglera en del av gata och park till skola, för att möjliggöra utbyggnad av ny förskola med åtta avdelningar. Genom begränsning av byggrätt och markrätt inom kvartersmark kommer naturmarkens påverkan att begränsas till den flackare delen längst med Ringvägen, vid den befintliga parkeringen. Planområdets västra del kommer att planläggas som naturmark, och därmed bevaras i sin nuvarande karaktär.

Kvartersmark

Verksamheter

Detaljplaneförslaget reglerar tillåtna användning till skola och förskola(**S**) i upp till 10 meter byggnadshöjd , med maximal taklutning 38° , samt begränsning av tillåten byggnadsarea av 1000 kvadratmeter, **e1000** . Eftersom stora delar av kvartersmarken är markerat som prickmark tillsammans med egenskapsbestämmelse, **n**, begränsas markens höjdnivåförändring genom att marklov krävs om marknivån ska ändras mer än 0.5 meter. På så sätt begränsar bestämmelserna påverkan av den befintliga naturmarken. Prick-och korsmarken placerar även byggnaden i ett läge som ger Ringvägen en mer stadsmässig karaktär med gångväg och trädkantad kantstensparkering.



Figur 7, Illustration av Ringvägen och förskola sett från söder.

ALLMÄN PLATS

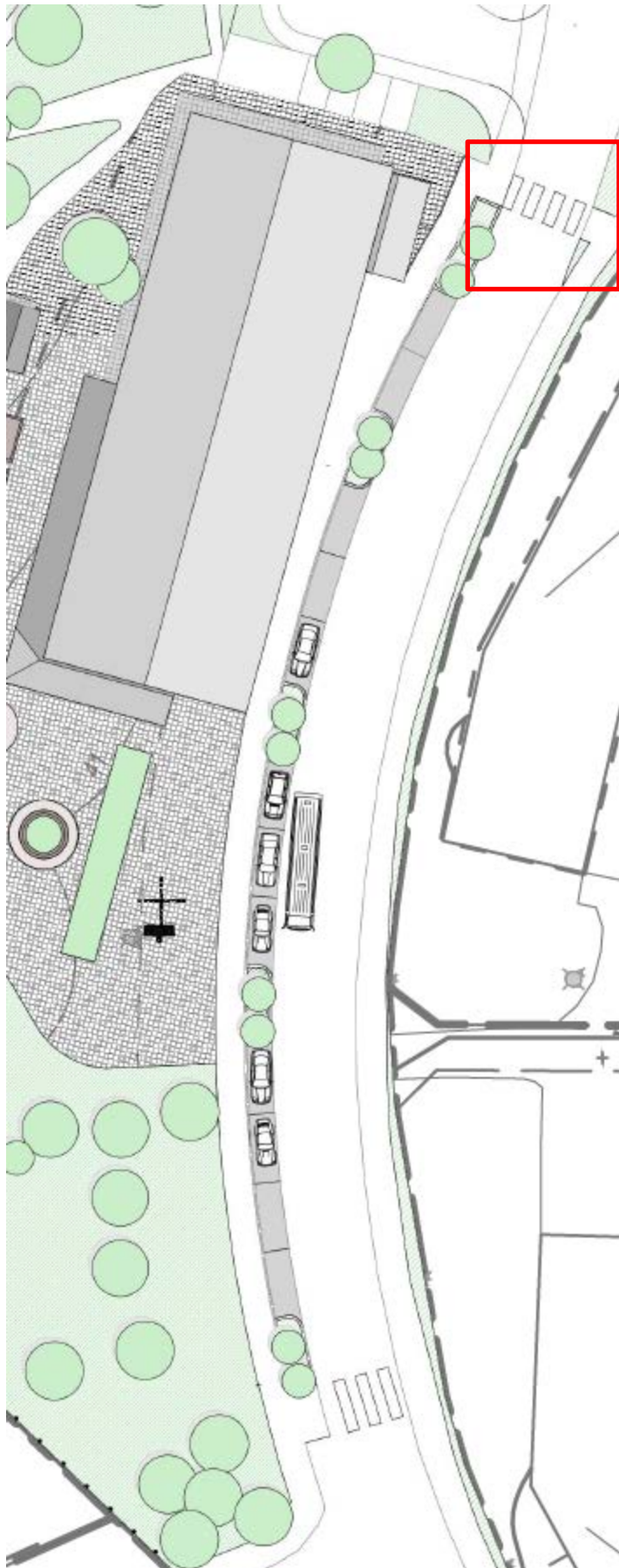
Park, natur och rekreation

Planområdets västra del regleras till naturmark och kommer i fortsättning fungera som kil mot Hanvedens rekreativsområde i norr.

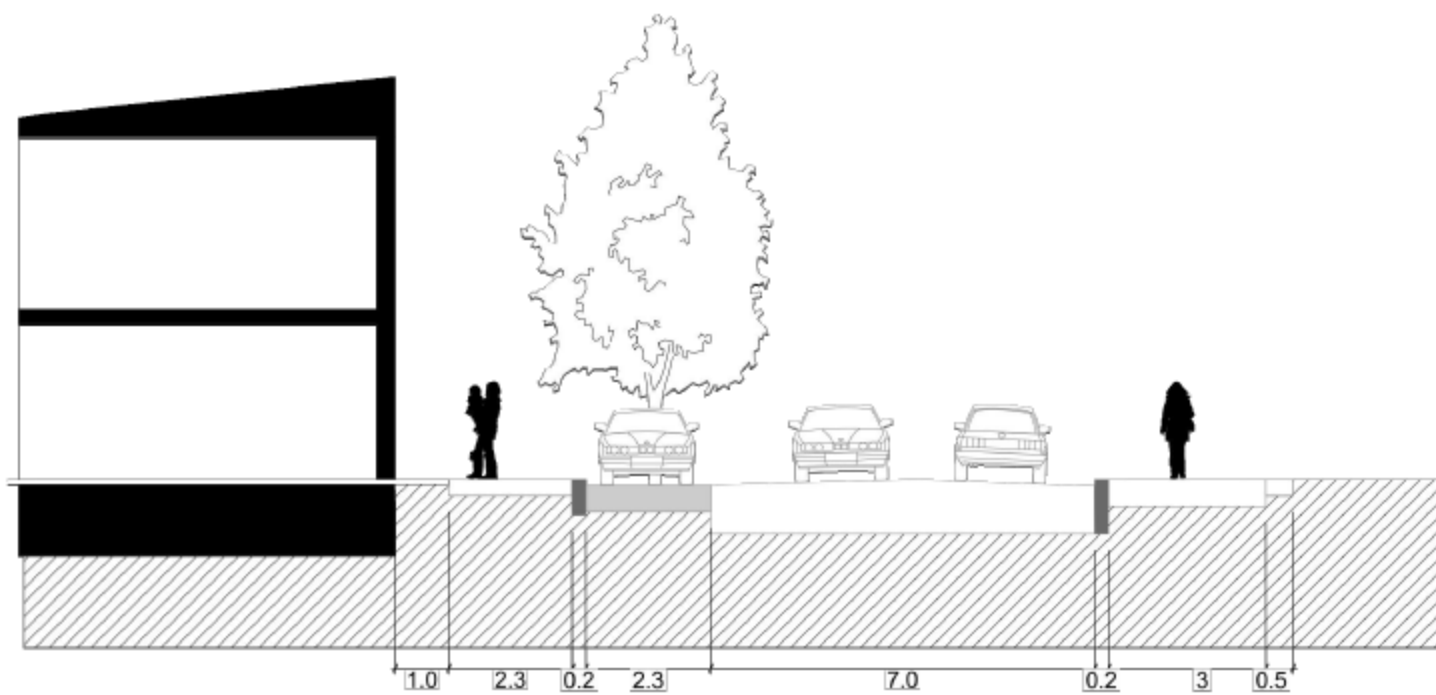
GATOR OCH TRAFIK

Gång, cykelnät och trafikfrågor

Vid framtida funktion som förskola bör hastigheten sänkas till 30 km/h på Ringvägen mellan Tungelstavägen och Björnvägen. En ny gångväg anläggs på Ringvägens västra sida längst med den nya förskolan på mark som idag används för parkering. Ett nytt nordligt övergångsställe anläggs vid Björnvägen-Ringvägen, se figur 10. Yta för en framtida gångväg säkras i nordlig del av planområdet längst med Ringvägen och Nytorpsvägen.



Figur 8, Visar nytt nordligt övergångställe



Figur 9, Sektion som visar förslag till Ringvägens utformning

Parkering

Längs med Ringvägen säkras 12 kantstensparkeringar som kommer att vara tidsbegränsade avlämningsytor under skolans verksamhetstid. Övrig tid upplåtes dessa till allmänheten. I närhet av E markerat område finns möjlighet att anlägga ytterligare parkeringsytor.



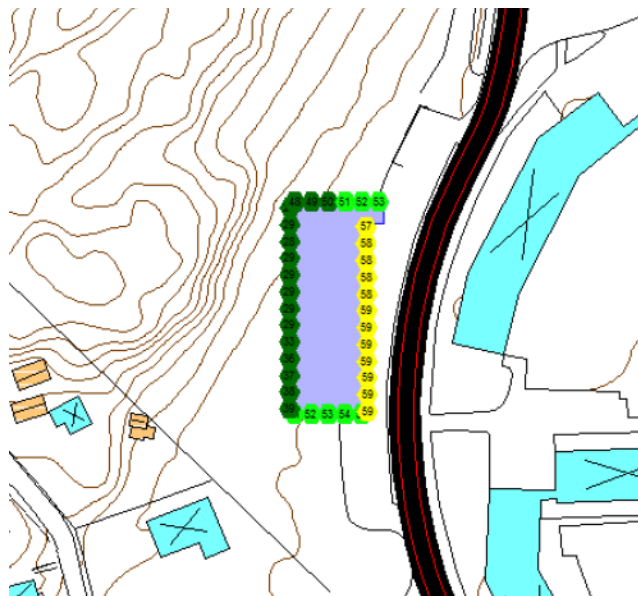
Figur 10, Illustration av föreslagen parkeringslösning

GESTALTNING – ALLMÄN PLATSMARK

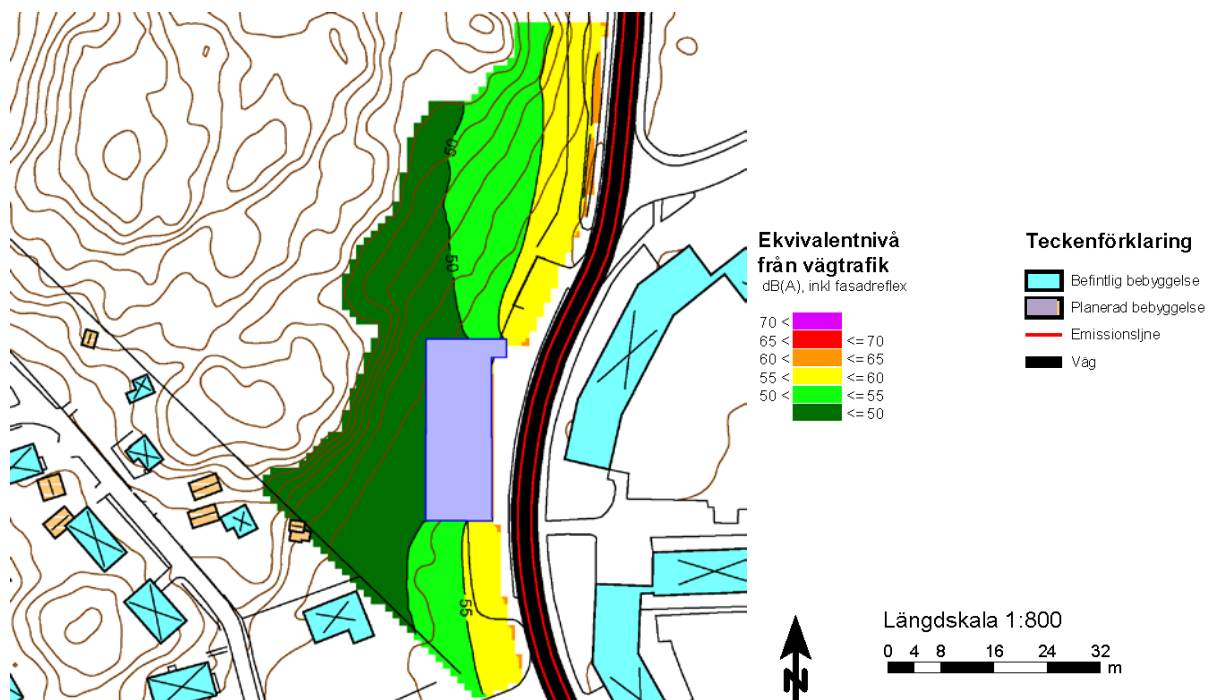
Gestaltningen föreslås bli stadsmässig med trädplantering och där byggnad placeras i gatuliv. Naturmarken förblir del av Hanvedskilen och säkerställs vid planläggning, som naturområde för rekreation, se illustrationsplan.

BULLER

Bullerriktvärden gällande förskolegård och ekvivalensnivå för fasad överskrider inte även med en beräknad trafikökning till 3100 fordon och dygn, år 2020 på Ringvägen. Föreslagen tomt är väl lämpad för förskoleverksamhet ur ett bullerperspektiv, se bilaga PM Trafikbullerutredning, Åby 1:27 förskola. Mindre bullerkänsliga utrymmen lokaliseras mot bullerutsatt fasad och undervisningslokaler mot den tystare gårdssidan. Genom att huvudbyggnad tillsammans med mindre bullerkänsliga byggnader placeras i liv med gata kan en mindre bullerstörd gård uppnås.



Figur 11 Fasadljudnivåer



Figur 12 Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivåer

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet

Den befintliga parkeringen ersätts delvis av 12 platser inom kvartersmark som är säkrade för skolverksamheten. Längst med Ringvägen placeras även tolv parkeringsplatser för avlämning och hämtning av barn. Eftersom avlämningsplatserna längst med Ringvägen placeras i direkt anslutning till förskolans huvudentré behöver ingen lämning och hämtning av barn korsa trafikled. Ringvägens hastighetsbegränsning bör sänkas till 30 km/h så att trafiksäkerheten kan öka. Ett nytt övergångsställe, enligt figur 10, uppförs på Ringvägen så att säker passage kan göras till förskolans huvudentré.

Belysning

Belysningen längst med Ringvägen kan behövas ses över så att även Ringvägens västra sida, längs med planområdet upplevs som tryggt och upplyst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Detaljplanen reglerar att högst 35 % av markytan inom kvartersmark får hårdgöras och begränsa infiltration av dagvattnet samt att byggnadsarea för verksamheten begränsas till 1000 kvadratmeter inom planen. Detta tillsammans med ett rekommenderat underjordiskt dagvattenmagasin ska minska belastningen på befintligt dagvattennät som idag beräknas klara 17 liter/sekund från kvartersmark inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken. Miljö kvalitetsnorm för vatten finns definierad för Vitsån samt för närliggande grundvattenförekomst i området. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens VA-nät. Ledingar för el, fjärrvärme, telefoni och bredband finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningspunkter behöver upprättas för ny verksamhet inom detaljplaneområdet.

Avfall

Källsortering är ett krav enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011. Den befintliga miljöstationen flyttas norrut till **E** markerat område för miljöstation och parkering vid korsning Björnvägen-Ringvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanens syfte förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt MKB-förordningens bilaga 4. Att naturområdet inom planområdet bekräftas som naturmark samt att dagvattenfördröjning möjliggörs bedöms ge neutral påverkan. Grundvattentäkt bedöms inte påverkas då dagvattnet från planområdet tas om hand genom fördröjningsmagasin. Begränsning av bebyggelsen till områdets flackare partier bidrar till att konsekvenserna för naturmiljön blir relativt små. Utsläpp av växthusgaser bedöms kunna öka. Förslaget bedöms inte påverka fornlämningar. Rumslighet, tillgänglighet och trygghet bedöms påverkas positivt, genom fler personrörelsen, ny gångväg och trädkantad kantstensparkering. Sammantaget bedöms förslaget inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Säkra naturmark genom bestämmelserna Natur och n.
- Åtgärder för dagvattenhantering med fördröjningsmagasin

Behovsbedömningen är utförd av:

Miljöplanerare, planarkitekt, kommunekolog och vattenstrateg på Haninge kommun.

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

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

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande

Plansamråd: Juni-Juli 2015

Granskning: November 2015

Stadsbyggnadsnämndens antagande: Januari 2016

Dessa tider har angetts under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och att antagen detaljplan inte överklagas.

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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är ansvarig för den allmänna platsmarken och ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll av lokalgata och naturmark.

Ansvar för kvartersmark

För utbyggnad av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för.

TEKNISKA FRÅGOR

Parkering

Parkering för skolans behov anordnas delvis inom kvartersmark samt delvis på allmänplatsmark längst med Ringvägen, Se figur 11, sid. 18.

Trafik

En ny gångväg föreslås längst med Ringvägens västra sida, se figur 11,12. Ett nytt övergångsställe föreslås anläggas intill korsningen Ringvägen-Björnvägen, se figur 10.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet har anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Kommunala VA-ledningar korsar detaljplaneområdet och är förlagda inom u-området markerat från väst till öst i detaljplanekartan. För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Haninge kommun kommer att teckna ett marköverlåtelseavtal med en byggherre för överlåtelse av kvartersmarken som är tänkt att bebyggas med förskola. Avtalet kommer även reglera respektive parts utbyggnadsansvar, finansiering av den allmänna platsmarken samt eventuella ledningsrätter.

Lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning erfordras för bildande av förskolefastigheten då kvartersmarken idag utgörs av den större fastigheten Åby 1:27. Bildandet är tänkt att genomföras genom avstyckning av den del som i detaljplanen utgör kvartersmark. Eventuella ledningsrätter hanteras lämpligen i samma lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken, köp av kvartersmarken, lantmäteriförrättning hanteras i marköverlåtelseavtal mellan kommunen och byggherre. Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står den framtida fastighetsägaren för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt David Olsson Jones

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mattias Borgström, Exploateringsingenjör
Christian Bascunan, Enhetschef, VA, projekt och utredning
Jesper Schönberg, Lokalförsörjningschef
Jenny Blom, Landskapsarkitekt
Kai Nurmi, Vägmästare

