

Detaljplan för Åby 1:27 Förskola
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



SAMRÅD/GRANSKNINGSHANDLING

Normalt planförfarande
2015-04-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	25

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Utredningar

- PM Trafik och PM Buller för Åby 1:27 Förskolor – Ramböll Sverige AB

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 uppdrag 2015-10-07 att i detaljplan utreda förskoleverksamhet för del av fastigheten Åby 1:27 och Åby 1:42. Detaljplanen ska arbetas fram med normalt förfarande.

Marken 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnation av en förskola med åtta avdelningar med tillhörande förskolegård, parkering och angöring.

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 1,9 hektar och berör till största del fastigheten Åby 1:27. Fastigheten Åby 1:42 som också ingår i planområdet omfattas till delar av planen där den kommande användningen kommer att vara förskolegård och naturmark. Planområdet är lokaliserat cirka 400 meter från pendeltågsstationen i Västerhaninge centrum och cirka 50 meter från busshållplatserna Rådjursvägen och Björnvägen.



Figur 1, Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Åby 1:27 och Åby 1:42 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 ... För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är 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 värdefullt grönområde tillåts bebyggas kan viktiga stigar, terräng och skog bevaras.

Utvecklingsprogram

Västerhaninges utvecklingsprogram antaget av kommunstyrelsen 2012-12-10, anger en målbild som använder begreppet småstaden Västerhaninge. 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. Planen bidrar till att nå målbilden av ett mer småstadsligt Västerhaninge.

Detaljplaner och områdesbestämmelser



Figur 2 Utsnitt ur gällande stadsplan S60 antagen 1972



Figur 3 Utsnitt ur gällande stadsplan S59 antagen 1972

Inom planområdets sydliga del, gäller stadsplan S-60 laga kraft 1972-06-27, och stadsplan S-59, laga kraft 1972-06-27. I gällande stadsplaner är del av fastighet Åby 1:27 planlagt som 'park och gata.

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.

Biologisk mångfald

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

Sjöar och vattendrag ska bli renare.

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

Barn och ungdomar ska må bra

Barn och ungdomar ska må bra och känna framtidstro.

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

Bättre folkhälsa

Folkhälsan ska förbättras.

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

Ökad trygghet

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

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.

I Öster på Ringvägens östra sida ligger Åby området, som uppfördes åren 1950-1965 av Haninge bostäder. Den äldsta bebyggelsen byggdes på Tallstigen, Granstigen och Ringvägen i trevåningshus, vissa byggnader innehåller verksamhetslokaler. Bostadsområdet Norra Åby som gränsar till planområdet i nordost uppfördes åren 1963-1970 i upp till tre våningar.



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.

KULTURMILJÖ

Cirka 100meter 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 6, Villa uppförd 1920, Söderut från planområde



Figur 5, Ett av Åby områdets första bostadshus uppfört 1957

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet används idag 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

Rekreation

Området är idag orörd naturmark med upptrampade 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. Tungelstavägens är huvudled för Tungelsta och nordlig del av Västerhaninge och ansluter till Nynäsvägen vilket gör denna högt belastad.

Parkering

Inom planområdet finns idag 28 parkeringsplatser samlade på en parkeringsyta längst med Ringvägen. Denna upplåts idag av kommunen som gratis parkering utan tidsbegränsning. Parkering används idag av närboende, en del av parkeringen nyttjas även som återvinningsstation. Återvinningsstationen och viss del av parkeringen behöver flyttas vid kommande planläggning.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

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

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. Utöver detta tillämpar Folkhälsomyndighetens allmänna råd av Tillsynsmyndigheten, därför behövs samordning mellan dessa krav. I utrymmen för samling 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 lekytan 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 väster om säkerhetsrisk om gång och cykel trafikanter vill besöka Hanvedsskogen.

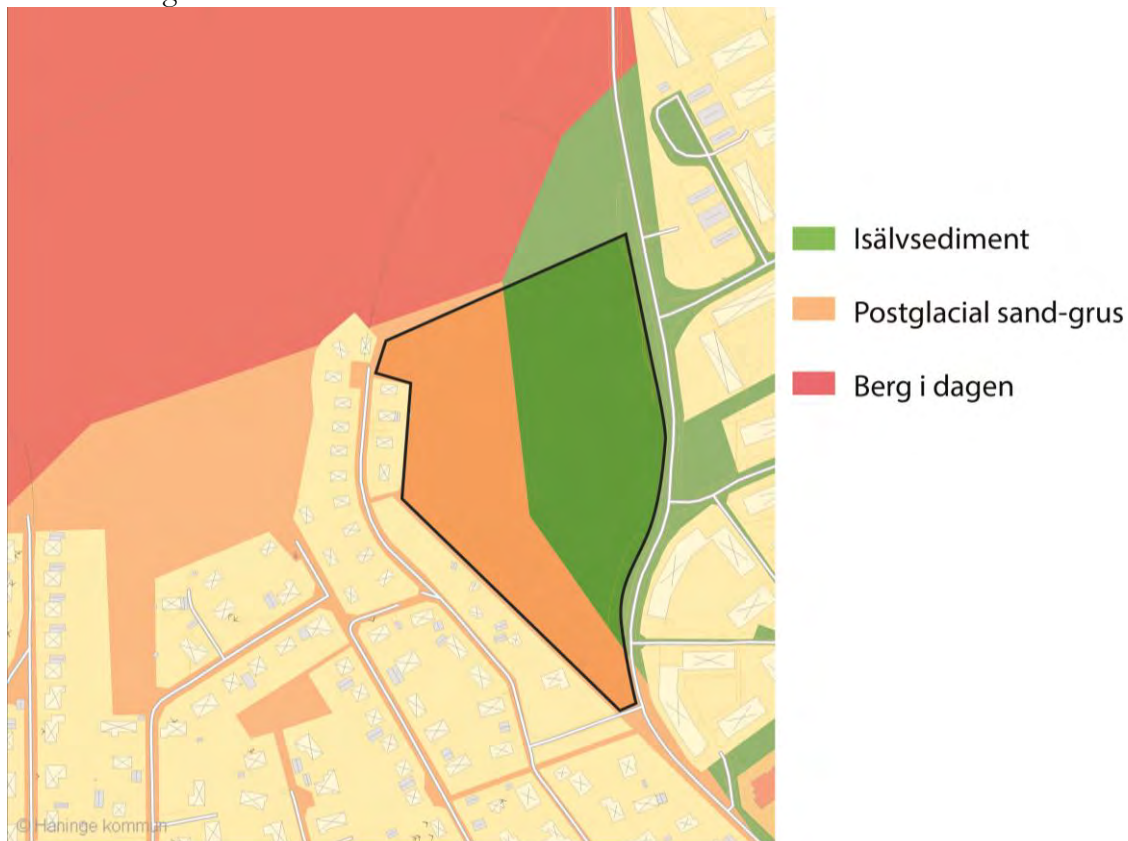
Radon

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 5-10meter till fastberggrund. Eftersom Planområdet ligger närmre berg i dagen än dessa så bedöms planområdets geotekniska förhållanden som goda enligt utlåtande från Sveriges geologiska undersökning.



Figur 8 Geotekniska förhållanden, planområdet markerat i svart

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

El, spillvatten och kommunalt VA finns tillgängligt i direkt anslutning till planområde och bedöms klara den ökade belastningen.


Dagvattennätet i området är kraftigt belastat idag. De rör som ligger i direkt anslutning till planområdet i Norrskogsvägen och Ringvägen är inte aktuella att ansluta till, då dessa ledningar nått kapacitetstak. Söderut från planområdet finns en anslutning som har kapacitet att klara 17liter/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(**S**) i upp till +50meter byggnadshöjd  ovan nollplan med begränsning av tillåten byggnadsarea av 1000 kvadratmeter, **e1000** .

Eftersom stora delar av kvartersmarken är markerat som prickmark tillsammans med egenskapsbestämmelse, **n** begränsas markens höjdnivåförändring till 1 meter bör dessa bestämmelser begränsa påverkan av befintlig naturmark. Prick och korsmarken placerar även byggnaden i ett läge som ger Ringvägen en mer stadsmässig karaktär med gångväg och trädkantad kantstensparkerings. Planbestämmelser inom planområdet säkerställer behov av ytor till en förskola med 8 avdelningar.



Figur 9, Illustration av Ringvägen och förskola sett från syd

Komplementbyggnader

Förråd för olika ändamål samt lekhus är betecknat i planen som komplementbyggnad och får uppföras inom korsmark i upp till 90 respektive 25kvadratmeter bruttoarea, ~~e90~~ ~~e25~~.

Parkering och miljöstation

Inom E markerat område får endast miljöstation uppföras och markparkering anordnas. Inom P markerat område får markparkering och angöringsytor för leveranser anordnas. Cykelparkering föreslås inom korsmarkerat område, se figur 10 där Ringvägen möter huvudbyggnaden. Det finns även möjlighet att uppföra ett väder skyddat cykelställ/garage i direkt anslutning till huvudentré.



Figur 10, Visar korsmark som syftar till väderskyddat cykel och barnvagnsparkering.

ALLMÄN PLATS

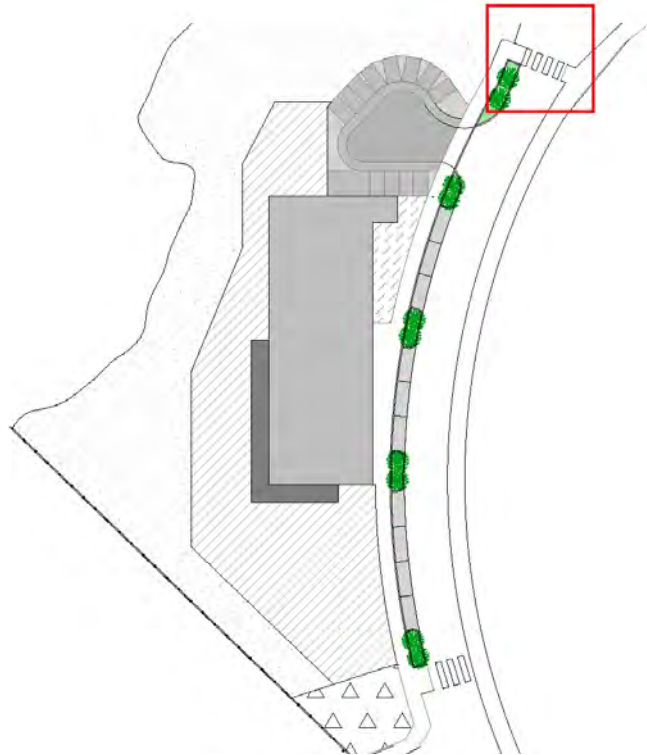
Park, natur och rekreation

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

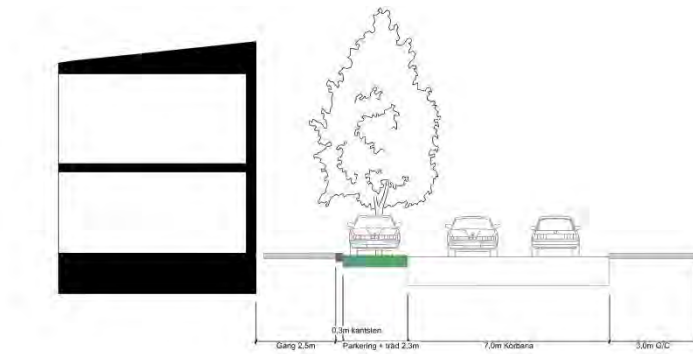
GATOR OCH TRAFIK

Gång, cykelnät och trafikfrågor

Vid framtida funktion som förskola bör hastigheten sänkas till 30km/h på Ringvägen mellan Tungelstavägen och Nytorpsvägen samt anläggas en gångbana längst med planområdets östliga kant mot Ringvägen med nya övergångsställen. Detaljplanen upprättar ett nytt gångstråk på Ringvägens västra sida som idag används som parkeringsyta. Ett nytt nordligt övergångsställe anläggs vid Björnvägen-Ringvägen (se figur 11) Yta för en framtida gångväg säkras i nordlig del av planområdet längst med Ringvägen och Nytorpsvägen. För att en förskola ska kunna placeras utmed Ringvägen behövs en gångbana mellan korsning Ringvägen-Norrskogsvägen och Ringvägen-Nytorpsvägen. *Cykelparkering*



Figur 11, Visar nytt nordligt övergångsställe



Figur 12, Sektion som visar förslag till Ringvägens utformning

Parkering



Längs med Ringvägen säkras 10 kantstensparkeringar som kommer att vara tidsbegränsade avlämningsytor under skolans verksamhetstid. Övrig tid upplåtes dessa till allmänheten.

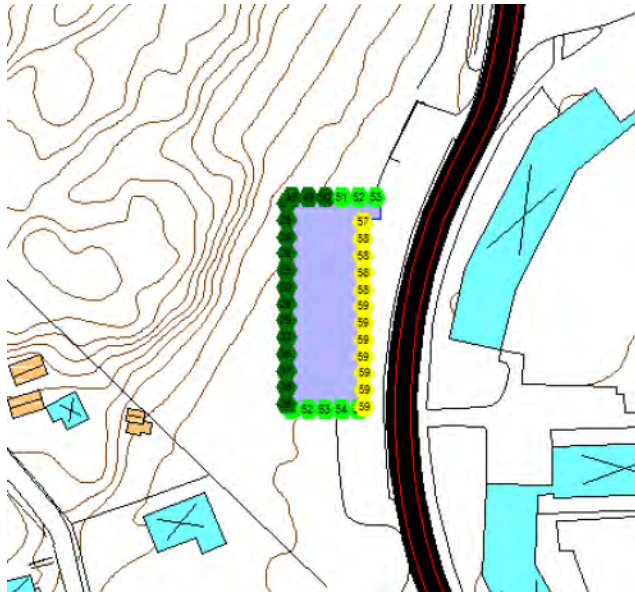
GESTALTNING – ALLMÄN PLATSMARK

Gestaltningen föreslås bli stadsmässig med trädplantering och byggnad placerad i gatuliv. Naturmarken förblir del av Hanvedskilen och säkerställs efter planläggning, som naturområde för rekreation, se illustrationsplan på plankartan.

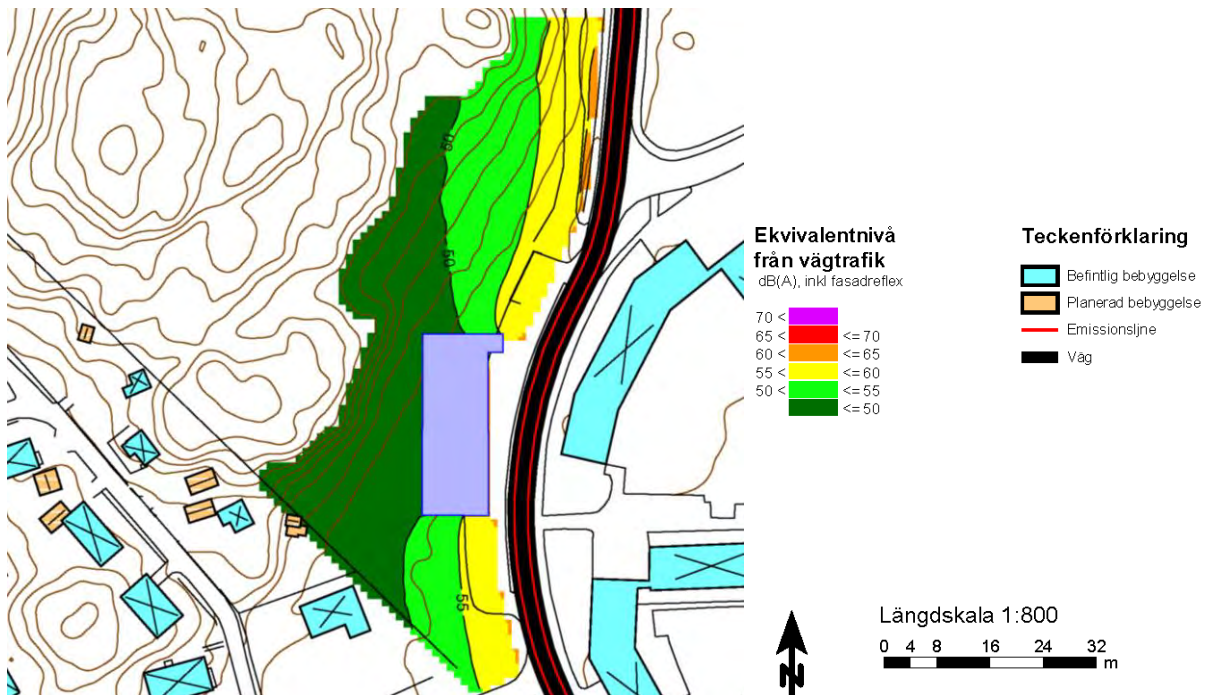
BULLER

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. Dispositionen av lokaler i förskolan bör vara att 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. Med begränsad marknivåförändring kan befintlig grönska bevaras och därmed ytterligare sänka bullernivån.



Figur 14 Fasadljudnivåer



Figur 15 Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivåer

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet

Den befintliga parkeringen ersätts delvis av 10 platser inom kvartersmark som är säkrade för skolverksamheten. Längst med Ringvägen placeras även tio 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 11, 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 minst 40 % av markytan inom kvartersmark ska vara av sådan sort att det tillåter infiltration av dagvattnet samt att byggnadsarea för verksamheten begränsas till 1000 kvadratmeter inom planen. Grönt tak säkerställs för huvudbyggnaden genom egenskapsbestämmelse, f. Detta tillsammans med ett rekommenderat underjordiskt dagvattenmagasin ska minska belastningen på befintligt dagvattennät som idag beräknas klara 17 liter/sekund från kvartersmark inom planområdet. Det gröna taket hjälper också skolan att smälta samman med den gröna omgivningen.

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 november 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.

Platsen:

Planområdet består till stor del av kuperad blandskog med bland annat tall, gran, björk och asp. Planområdets sydöstra del är flack och innehåller en parkeringsyta. I de lägre partierna finns partier med mer asp och björk. Planområdet utgör en del av Hanvedenkilen. Inom området finns inga kända hotade eller sällsynta arter, men med tanke på att det är beläget i utkanten av Hanvedenkilen kan det finnas förutsättningar för det. Delar av planområdet är idag relativt ostörda. Längs med Ringvägen finns ett dike. Planområdet används idag 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.

Marken inom planområdet består av isälvsediment, postglacial sand och grus samt berg. Den sydöstliga delen av planområdet utgör en sänka (Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Haninge kommun, IVL 2013).

Delar av planområdet ligger inom Hanvedens vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Avrinning sker dock inte mot vattenskyddsområdet utan till Husbyån och Vitsån och Husbyåns avrinningsområde. Den södra delen av fastigheten där bebyggelse planeras ingår i Vitsån och Husbyåns avrinningsområde. Vitsån och Husbyån har miljö kvalitetsnorm för god kemisk status till 2015 och god ekologisk status till 2021. Enligt senaste klassning har Vitsån och Husbyån måttlig ekologisk status och god kemisk status, exklusive kvicksilver.

En del tung trafik förekommer på Nytorpsvägen och Ringvägen enligt trafikmätning. Luftkvaliteten i området bedöms vara god.

Planområdet ligger cirka 400 meter från pendeltågstation och bussar. Cykelväg finns upp till Ekstigen intill planområdet. Gångväg saknas på västlig sida av Ringvägen norr om befintlig parkering.

Påverkan:

Förutsatt att ny bebyggelse och förskolegård anläggs på befintlig parkeringsyta samt i planområdets flackare partier och så lite som möjligt av de kuperade skogspartierna tas i anspråk bedöms konsekvenserna för naturmiljön som relativt små. Förslaget kan påverka ostörda zoner något negativt då Hanvedenkilen naggas i kanten. Förslaget innebär att stigar som i nuläget nyttjas av allmänheten tas i anspråk av förskolegård, vilket innebär negativ påverkan för rekreation och upplevelsevärden.

Bebyggelsen placering föreslås på område med isälvsediment. Grundläggningsförutsättningarna bedöms vara goda enligt information från SGU. För att undvika risk för att vatten rinner in i planerad bebyggelse bör bebyggelse placeras högre än omgivande mark. Gröna tak rekommenderas på planerad förskolebyggnad för att minska flöden och risk för översvämning.

Förslaget bedöms inte påverka vattenskyddsområde negativt eftersom avrinning inte sker till skyddsområdet. Eftersom dagvattnet rinner av mot recipient med Miljö kvalitetsnorm är det av största vikt att flöden till recipienten inte ökar. Ökad andel hårdgjord yta gör att flöden förväntas öka med planerad bebyggelse förskolegård. Som åtgärd föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs innan koppling till befintligt dagvattennät. Gröna tak på planerad förskolebyggnad säkras i planen på huvudbyggnad för att minska flöden och föroreningsbelastning på recipient.

Med utbyggnad av förskolan förväntas biltrafiken öka lokalt, dock kan en del av trafikrörelserna utgöra en förflyttning av bilresor från befintlig närliggande förskola som eventuellt planeras läggas ner. En trafikutredning kommer att genomföras i planarbetet för att utreda trafikallsträng och buller. Utsläpp av växthusgaser förväntas öka lokalt. Luftkvaliteten kan försämrans något av ökad biltrafik.

Tillgängligheten till planområdet kan förbättras med förlängning av gång- och cykelväg utmed Ringvägen.

Motiverat ställningstagande:

Detaljplanens syfte förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt MKB-förordningens bilaga 4. Förslaget bedöms påverka naturmiljö, rekreation, utsläpp av växthusgaser och luftkvalitet något negativt. Frågor gällande trafik, buller och dagvattenhantering utreds i planarbetet. Sammantaget bedöms förslaget inte kunna medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej 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: Oktober 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 gång och cykelväg föreslås längst med Ringvägens västra sida, se figur 13,12. Ett nytt övergångsställe föreslås anläggas intill korsning Ringvägen-Björnvägen, se figur 11.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet kan få 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 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