

Detaljplan för Ribbyskolan, Ribby 1:446 m.fl.  
Västerhaninge

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNING

Normalt planförfarande  
2017-06-01

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	sida 3-7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	sida 7-14
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	sida 14-24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	sida 24-26
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	sida 26-28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	sida 28

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta och grundkarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## UTREDNINGAR

Dagvattenutredning	Ramböll Sverige AB	2014-09-02
Antikvariskt kulturmiljöunderlag	Stockholms Länsmuseum	2015-03-06

## BAKGRUND

Inflyttningen till Västerhaninge skapar behov av fler för- och grundskolor i kommundelen. Kommunstyrelsen beslutade 2013-08-26 § 188 att ge stadsbyggnadsnämnden i planuppdrag att utreda förutsättningarna för en utökning av förskole- och grundskoleverksamheten vid Ribbyskolan. Planuppdraget innebär att planområdet prövas för en ny förskolebyggnad med högsta bruttoarea på cirka 1 600 kvadratmeter och en utökning av grundskoleverksamheten som motsvarar en högsta bruttoarea på cirka 6 000 kvadratmeter. Gällande detaljplan, reglerar användningen av marken inom föreslaget planområde med kvartersmark för skola, kontor och allmänplatsmark med natur och lokalgata.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av bebyggelsen inom planområdet för att rymma en utökning av förskole- och skolverksamheten. Detaljplanen syftar också till att skydda naturmarken inom planområdet och till att möjliggöra en dagvattenhantering som motverkar ett ökat utflöde av dagvatten från planområdet.

### Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 7 hektar och berör till största del fastigheten Ribby 1:446. Planområdets norra del ligger cirka 400 meter från pendeltågsstationen i Västerhaninge centrum och planområdet gränsar till villabebyggelse, naturmark, tidigare trädgårdsanläggningar runt Ribby Gård samt till områden som planeras för nya bostäder.





*Blå markering visar planområdets läge i Västerhaninge.*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ribby 1:446 ägs av Tornberget AB och fastigheten Ribby 1:392 ägs av Mac Freeze AB.

## 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](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 reviderad 2012, är planområdet omgivet av förändringsområden i både öst och syd. Förändringsområdena kommer att byggas ut de kommande åren. En utveckling av Ribbyskolan, i enlighet med planförslaget, bedöms ligga i linje med översiktsplanen.

### Utvecklingsprogram

I Västerhaninge utvecklingsprogram, antaget av kommunstyrelsen 2012-12-10, är målbilden "Småstaden Västerhaninge". Här ligger fokus på att omvandla den centrala delen av Västerhaninge till en stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter och kultur samt en mångfald av attraktiva och tillgängliga offentliga rum. Utvecklingsprogrammet pekar på vikten av att lätt kunna ta sig runt till fots och cykel mellan centrumkärnan och Västerhaninges olika bostadsområden. Det aktuella planområdet ligger mellan centrumkärnan och framväxande bostadsområden, där Ribbyskolan är en viktig målpunkt i Västerhaninge tätort.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är D-54, laga kraft vunnen 1991-12-23. I gällande detaljplan omfattas området av kvartersmark för skola, förskola och kontor. Planområdet omfattar också allmän platsmark med användning natur och lokalgata.





Utsnitt ur gällande detaljplan D 54, lagakraft vunnen 1991.

### Skolstruktur Vega, Handen och Västerhaningeområdet-tjänstemannautlåtande

I tjänstemannautlåandet som låg till grund för beslut i kommunfullmäktige 2014-05-12 visas riktlinjer för lokalförsörjning av förskole- och skollokaler i Västerhaninge. Utlåtandet ger planeringsförutsättningar för dimensionering och utformning av nya förskolor och skolor för elever i årskurserna F-9. Bland annat kommuniceras erforderlig våningsyta och friyta för lek och utomhusvistelse. Tjänsteskrivelsen visar det beräknade behovet av lokaler för Ribbyskolan. Givet ytbehoven i tjänsteskrivelsen beräknas planområdet rymma 350 elever i årskurs F-6, 650 elever i årskurs 7-9 och cirka 180 förskoleelever.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggnandet är främst:

- 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.

Planen är inte i konflikt med något av målen och har förutsättningar att bidra till att de uppnås.

## RIKSINTRESSEN

Planen påverkas inte av något riksintresse.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

### Läget i Västerhaninge

Området ligger i den västra delen av Västerhaninge tätort. Tidigare har området legat på randen mellan tätortsbebyggelse och det öppna odlingslandskapet. I nuläget expanderar tätorten öster om planområdet. Området kommer på så vis få ett mer centralt läge i tätortens bebyggelsestruktur.



*Röd markering visar området som enligt Västerhaninge utvecklingsprogram ska förtätas.*

*Blå markering visar planområdet. Gul markering visar mark som är planlagd för ny bostadsbebyggelse.*



Nordväst om planområdet löper Nynäsvägen, som på sin norra sida kantas av villabebyggelse och Västerhaninge kyrka med tillhörande kyrkogård. Väster om Nynäsvägen, där skolanläggningen och planområdet tar vid, sluttar marken svagt västerut och möter i öster en bostadsbebyggelse som är grupperad utmed Ribbyallé.



*Den uppväxta grönskan utmed Nynäsvägen ger ett positivt anslag till området.*

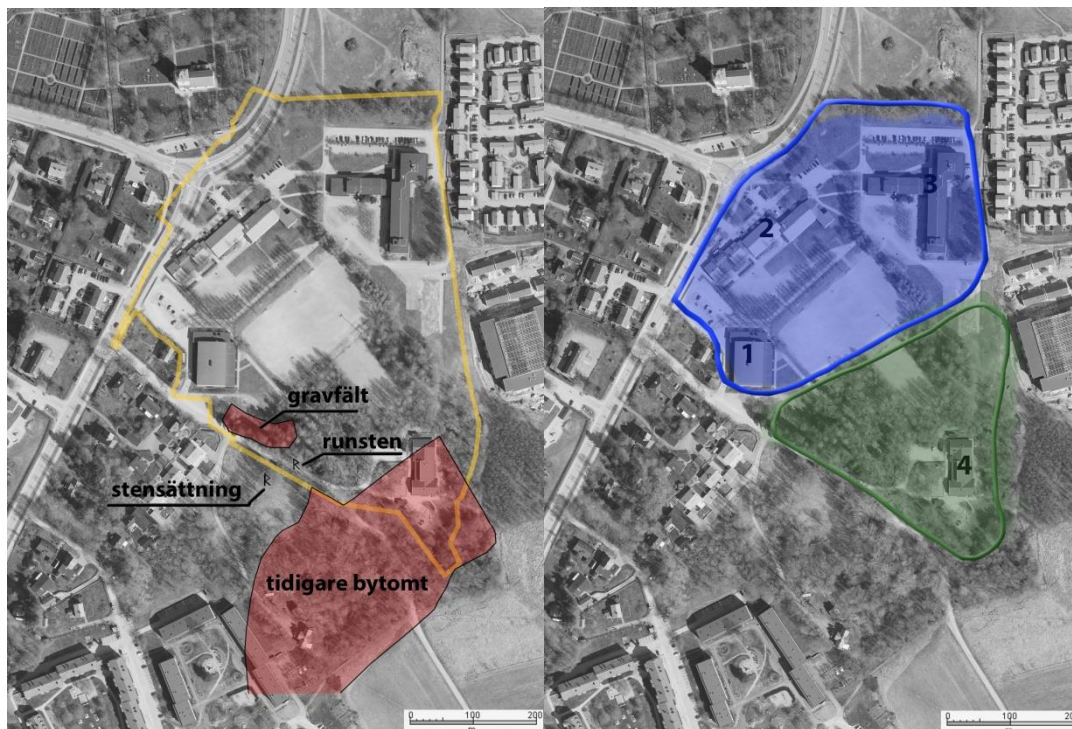
## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet består av två delområden med olika karaktär. Det norra delområdet omfattar skolanläggningen och den södra delen utgörs av kuperad blandskogsbevuxen naturmark. Planområdets norra del kännetecknas till stor del av öppna ytor som nyttjas till skolverksamhet och idrott. De öppna ytorna utgörs av gräsbevuxta, grusade och asfalterade markpartier. Delar av de asfalterade ytorna nyttjas till parkering. I planområdet ligger fyra byggnader som rymmer verksamheter för grund- och förskola samt idrott. Byggnaderna upptar en rätt liten del av planområdets yta. Tre av dem ligger i områdets norra del och dessa rymmer verksamheter för grundskole- och idrottsverksamhet. I områdets södra del, avskilt från övrig bebyggelse inordnat i naturmarken, ligger en byggnad med förskola.

### Kulturmiljö

Skolanläggningen, med sina stora öppna ytor och fritt grupperade byggnader, är ett tydligt exempel på efterkrigstidens sätt att planera offentliga institutionsmiljöer. Byggnaderna har adderats efterhand och visar, var för sig, exempel på tidstypisk skolarkitektur. Naturmarken i områdets södra del har historiskt hört till Ribby Gård. Av de tidigare byggnaderna vid Ribby Gård, återstår idag en mangårdsbyggnad som ligger söder om planområdet. Marken som tidigare utgjordes av hagar och trädgårdsanläggningar, har succesivt förvildats och vuxit igen. Här finns ett antal fornlämningar med lämningar av en bytomt, ett gravfält och en runsten. I nära anslutning till planområdet finns också en stensättning. Förskolan i områdets södra del ligger på mark som omfattas av fornlämningen från bytomten.





*Fornlämningar i och i nära anslutning till planområdet.*

*Översikt över planområdet med huvudkaraktärer redovisade, blå markering: skolanläggning, grön markering huvudsakligen naturmark.*

*1 Idrottsball, 2 Skolbyggnad 3 Skolbyggnad. 4 Förskolebyggnad.*

## Byggnader

Skolbyggnaden 2 är uppförd på 1950-talet i en våning och består av sex hopbyggda skolhus. Det förekommer trädetaljer på flera av de ursprungliga fasaderna i form av svartfärgade kyrkspån i rader under takfoten, ovan fönstren, samt kring en dörr på östsidan. Även spontad stående panel finns på några ställen, såsom i gavelröstet mot söder.

Fönstren är tidstypiska enlufts-fönster i stiltrogen skala. Utformningen stämmer överens med 1950-talets husskala, med en låg, jordnära byggnadskropp i mänsklig skala, ljusa putsade fasader och breda sadeltak. Form- och volymmässigt är de ursprungliga huskropparna i byggnaden oförvanskade, och de något senare tilläggen är utförda i fin överensstämmelse med den ursprungliga arkitekturen. Fönstersättningen är till synes också oförändrad.

Skolbyggnaden 3 är uppförd på 1960-talet. Exteriören har omväxlande öppen tegelfasad och de sammanlänkade fönsterna präglar till stor del fasaderna.



*Skolbyggnaden 2 är uppförd i lätt och väl proportionerad putsarkitektur med en rad tidstypiska originaldetaljer bevarade. Exempelvis partier med kyrkspån ovan fönsteröppningarna.*



*Skolbyggnaden 3 visar exempel på en stram funktionsanpassad arkitektur. Här ses tydligt accentuerade fönsterband med generösa glasytor som tar till vara på dagsljuset.*

## NATUR

Naturmarken i områdets södra del utgör en resurs som rekreativt område för närboende och lektyta för skola och förskola. Intilliggande områden kommer också att förtätas med nya bostäder till exempel i anslutning till Ribbyallé. Fler närboende kommer på så vis vara beroende av naturvärdena inom planområdet. Vid skolanläggningen ligger en idrottsplan och en 11-mannaplan för fotboll som kan nyttjas av skola och föreningslivet.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Västerhaninge centrum ligger cirka 500 meter från planområdet och innehåller både offentlig och kommersiell service.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn passerar genom planområdet utmed Nynäsvägen, vilket ger en god cykeltillgänglighet regionalt. Västerhaninge har även en relativt stor andel cykelresor lokalt.

### Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns det hållplatser för ett flertal busslinjer som bland annat går till Handens centrum. Planområdets norra del ligger cirka 500 meter från Västerhaninge pendeltågsstation.

### Gatunät

Planområdet gränsar i väster till Nynäsvägen och Blåkullavägen, varifrån infart till planområdet sker. År 2006 trafikerades sträckan Nynäsvägen-Klockarvägen, som är den hårdast belastade vägsträckan i anslutning till planområdet av cirka 6 500 fordon per medeldygn.

## Parkering

Det finns sammanlagt cirka 70 parkeringsplatser inom planområdet, dessa är uppdelade i tre separata delar. Parkeringsytorna ligger i anslutning till idrottshallen och respektive skolbyggnad. I samband med aktiviteter i idrottshallen är ytan utanför hallen ofta fullbelagd.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Vattenskyddsområde

Planområdets västra del omfattas av vattenskyddsområde för Loviselund, Hanveden- vattendom 700430.

### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

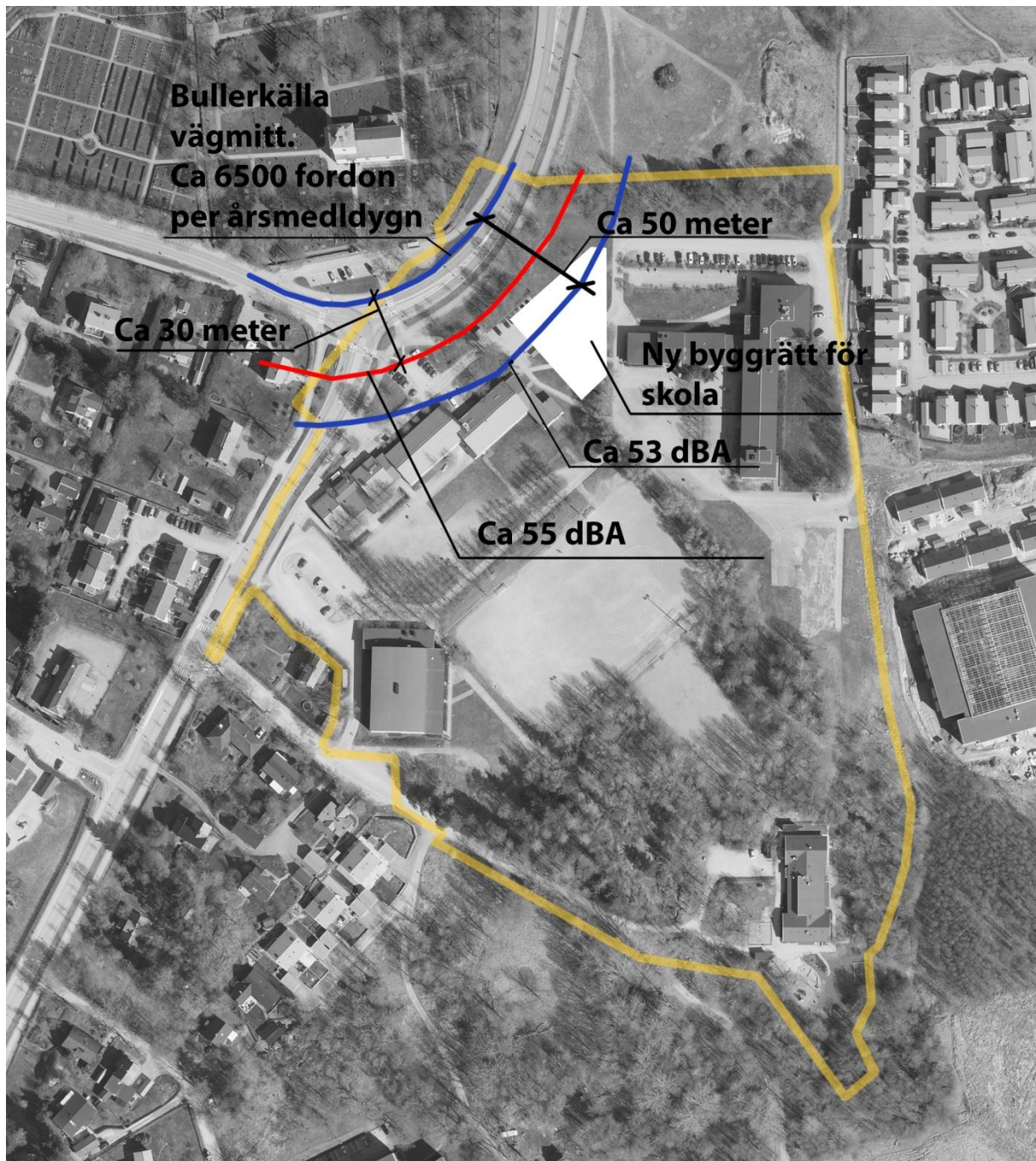
### Radon

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

### Buller

Den kraftigaste bullerkällan som påverkar planområdet utgörs av en delsträcka utmed Nynäsvägen. En bullerbedömning med beräknade bullernivåer för uppmätta 6 500 fordon per årsmedeldygn med skyltad hastighet har genomförts och beräkningen visar var en bullernivå kring 53 dBA uppkommer. Ett av Boverket rekommenderat riktvärde anger att hälften av en skolgårds friyta ska ha bullernivåer som underskrider 55 dB (A) i ekvivalent dagvärde. I nedan redovisade illustration av bullerberäkningen visas att den övervägande delen av friytan på skolgården har ljudnivåer som klart underskrider nivåer kring riktvärdet.



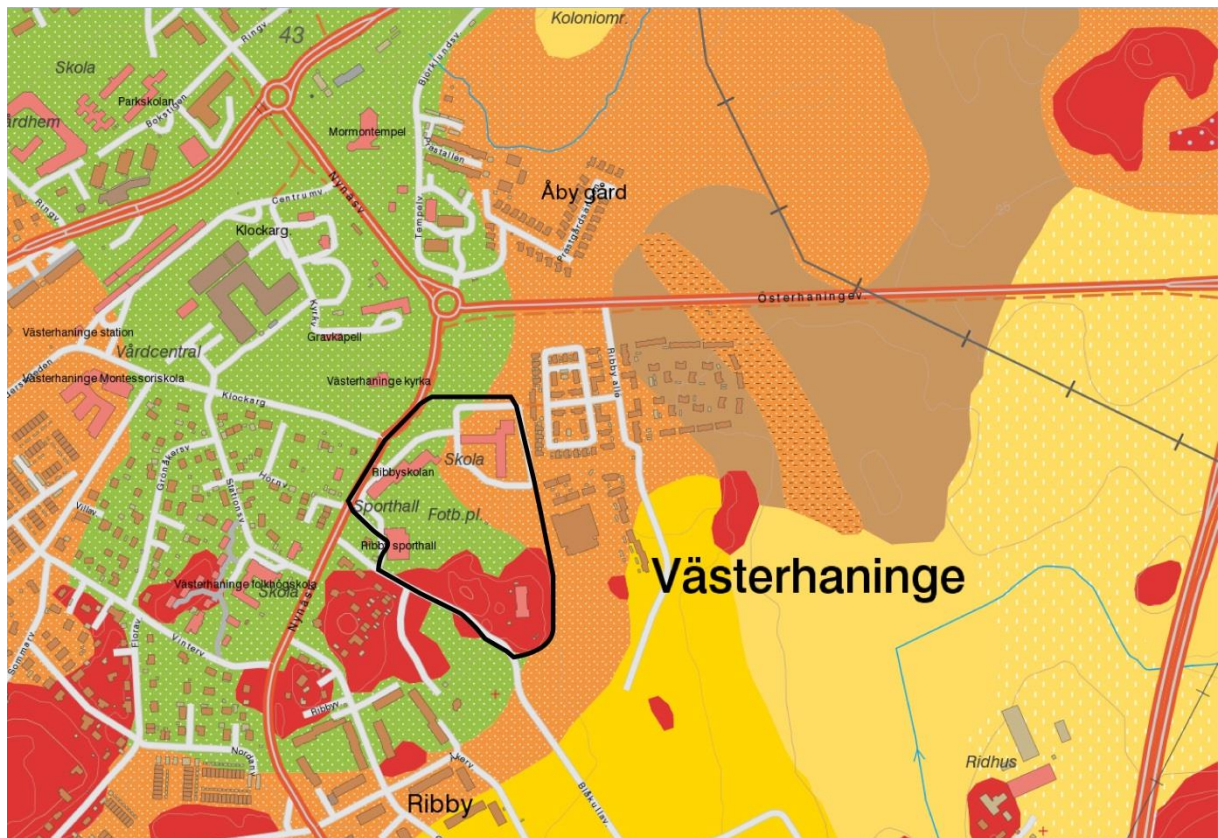


*Bullerberäkning utmed Nynäsvägen och påverkan på planområdet. Läge för ekvivalenta nivåer för 55 resp 53 dBA*

## MARKFÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största del av isälvssediment sand och finsand som ger goda förutsättningar för grundläggning och infiltration av dagvatten. Grunt och ytligt liggande urberg förekommer främst i naturmarken i områdets södra del.



*Geoteknisk karta över planområdet, orange med vita prickar-postglacial finsand, grön med vita prickar-isälvssediment sand, röd-urberg, Sveriges Geotekniska Undersökning.*

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

#### El, Vatten och spill

Området försörjs med allmänna ledningar för el, vatten, och spillavlopp som löper i och utmed Nynäsvägen.

#### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar som servar intilliggande fastigheter utanför planområdet löper genom områdets norra del.

#### Ledningsrätter

Byggnaderna inom planområdet servas av fjärrvärmeledningar som är dragna över kvartersmark i gällande plan. Ledningarna ägs av Vattenfall och omfattas inte av ledningsrätt.



I planområdets södra del ligger bostadsfastigheten Ribby 1:70 som försörjs med vatten- och spillvattenledningar som löper över planområdet och Ribby 1:446.

### Dagvatten

Skolanläggningens tak och omfattande hårdgjorda markytor gör att stora mängder dagvatten skapas i området vid kraftiga regn. Avrinningen från skolanläggningen sker i täckta dagvattenledningar och vatten blir idag stående mot skolbyggnaderna vid kraftiga regn. Dagvattnet från naturområdet i söder fördröjs till stora delar lokalt och infiltreras till grundvattnet. En viss avvattning av naturmarken bedöms också ske på markytan mot väster och bebyggelsen utmed Ribby allé.

### Markavvattningsföretag

Utflödet av dagvatten från planområdet påverkar två markavvattningsföretag innan det når Husbyån.

## FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

### KVARTERSMARK

#### Skola

Planen ger generösa byggrätter som regleras på ett förhållandevist flexibelt sätt, därigenom skapas förutsättningar att möta ett över tiden varierande behov. Planen möjliggör att de nuvarande byggnaderna tas till vara och utvecklas genom om- och tillbyggnad eller att de rivs och ersätts. Den föreslagna bebyggelsestrukturen möjliggör att nytt och gammalt kan läggas sida vid sida och tillsammans skapa en stärkt helhet med en förbättrad variationsrik stadsmiljö. Planens flexibilitet bidrar till att utformningen av kvartersmark och enskilda byggnader inte regleras i detalj. Detta kommer att ställa höga krav på kvalitetsnivån vid gestaltungsarbetet i senare skeden vid till exempel bygg- och marklov.

Fyra byggrätter omfattar befintliga byggnader 1 idrottshall, 2 skolbyggnad uppförd under 1950 talet, 3 skolbyggnad uppförd under 1960- talet och 4 förskolebyggnad. Tre av byggrätterna 1, 2 och 3 medger omfattande om- och tillbyggnader. Byggrätten för förskolebyggnaden 4 omfattar och bekräftar den nuvarande byggnaden. Byggrätter för tre nya byggnader 5, 6 och 7 med lokaler för skola och förskola tillskapas i planförslaget. Dagvattenhanteringen begränsar storleken på byggrätter och hårdgjorda ytor. Ett antal platser undanhålls också från ny bebyggelse för att säkra plats åt samlad fördröjning av dagvatten.





*Illustrationsplan*

*Möjlig utbredning av samtliga byggrätter maximalt utnyttjade markerade med rött.*

*(1) ny körbar förbindelse. (2) reserverade lägen för samlad fördröjning av dagvatten. (3) möjlig utbredning av förskolegård.*

*(4) möjlig passage genom naturmark. (5) befintlig förskolebyggnad med gård och parkeringsyta.*



Byggrätt 1 rymmer idrottshallen. Byggnadsytan sätts till 1500 m<sup>2</sup> och antalet våningar till 2 st.

Byggrätt 2 rymmer skolbyggnaden från 1950-talet. Byggnadsytan sätts till 4000 kvadratmeter och antal våningar till tre.

Planförslaget tar hänsyn till byggnadens bevaransvärda värden genom planbestämmelsen **k<sub>1</sub>**.

Ändringar skall utföras varsamt med hänsyn till byggnadens tidstypiska karaktärsdrag avseende byggnadens form och skala, fasadernas materialverkan mellan putsade murar och trädetaljer, samt fönstrens utseende och placering.



*Planområdets byggrätter numrerade 1 till 7.*

Byggrätt 3 rymmer en skolbyggnad från 1960-talet. Byggnadsarean regleras till 4000 kvadratmeter och med ett högsta våningsantal på tre. Planförslaget tar hänsyn till byggnadens bevaransvärda värden genom planbestämmelsen **k<sub>2</sub>**. Ändringar skall utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, avseende byggnadens arkitektur, tegel som väsentligt fasadmateriäl samt fönstrens utseende och placering.

Byggrätt 4 rymmer den nuvarande förskolebyggnaden som bekräftas i planen.

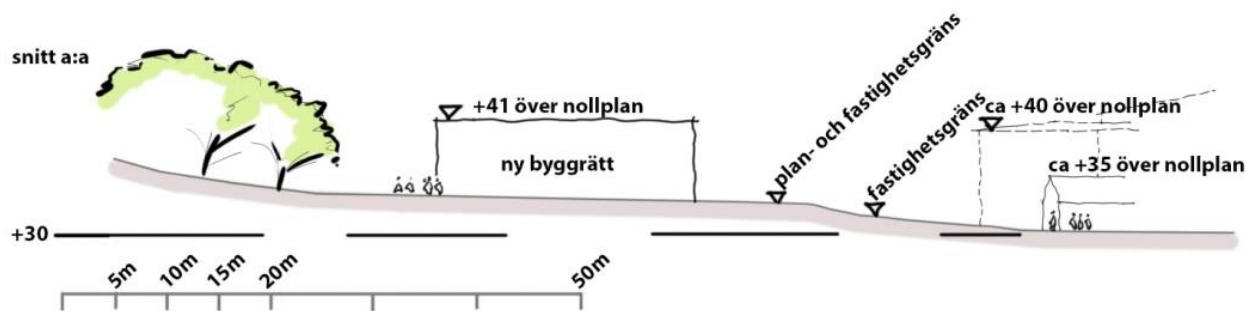
Terrängförutsättningar, bevarande av naturmark och risk för intrång i fornlämningar gör en utökning av byggrätten utanför den nuvarande byggnaden olämplig.

Byggrätt 5 medger en byggnad med en byggnadsyta på 800 kvadratmeter. Byggnaden får uppföras i tre våningar och kan nyttjas för förskoleverksamhet. Planen medger att en inhägnad

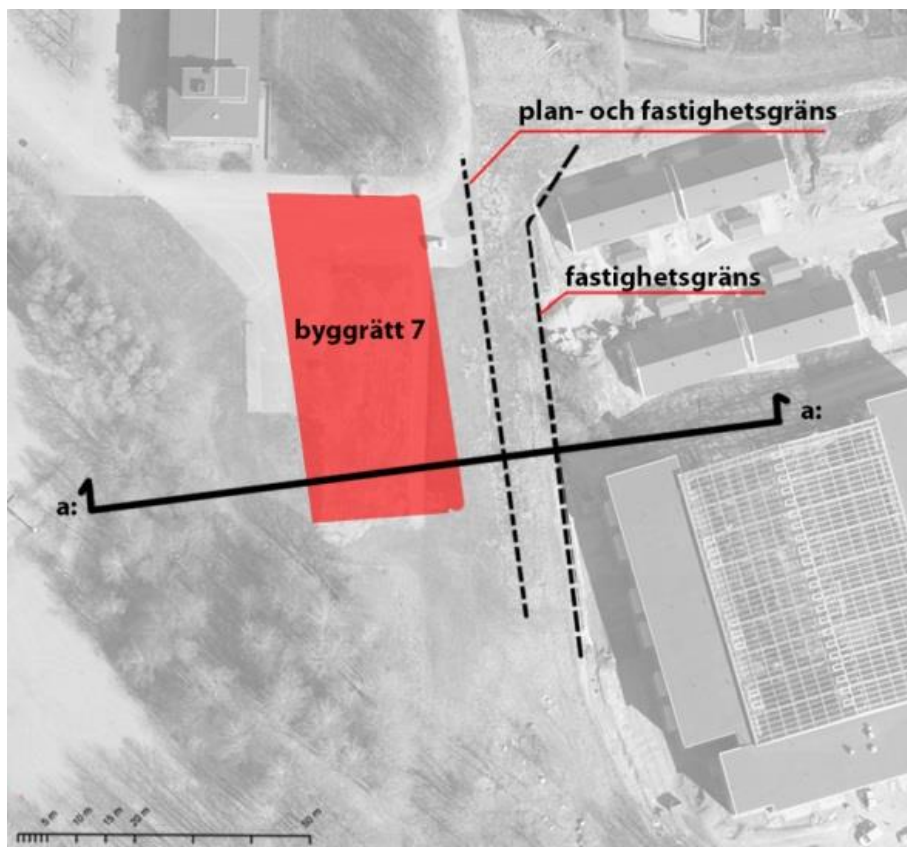
gård anläggs i anslutning till byggnaden. Om byggrätten utnyttjas maximalt beräknas byggnaden rymma förskoleverksamhet för cirka 120 barn.

Byggrätt 6 medger en ny skolbyggnad mellan byggrätt 2 och 3. Det är önskvärt att byggnaden svarar upp mot högt ställda krav på en god arkitektur och får en utformning som är typisk för sin tid. Byggnaden får utföras med en byggnadsyta på 1500 kvadratmeter i tre våningar.

Byggrätt 7 medger en ny skolbyggnad. Byggnaden får utföras med en byggnadsyta på 1100 kvadratmeter i två våningar. Totalhöjden sätts + 41 meter över nollplanet, vilket innebär att en byggnad med den ungefärliga totala höjden på sju och en halv meter över den nuvarande marknivån tillåts.



*Snitt a:a illustrerar ny byggrätt i förhållande till Bovieran och angränsande radbus.*



*Läge för snitt a:a*



### Utformning av nya byggnader

Genom en generell planbestämmelse regleras utformningen av ny bebyggelse så att den sker i harmoni med befintlig bebyggelse och med hänsyn till nuvarande byggnadsskala. Hänsyn ska även tas till befintliga byggnader och naturrum. För byggrätt 2 och 3 gäller bestämmelserna  $k_1$  respektive  $k_2$ . Om någon av de nuvarande byggnaderna rivs helt och hållet och ersätts med nya bör tillkommande byggnader utformas på ett för den aktuella tiden typiskt sätt.

## GESTALTNING - KVARTERSMARK

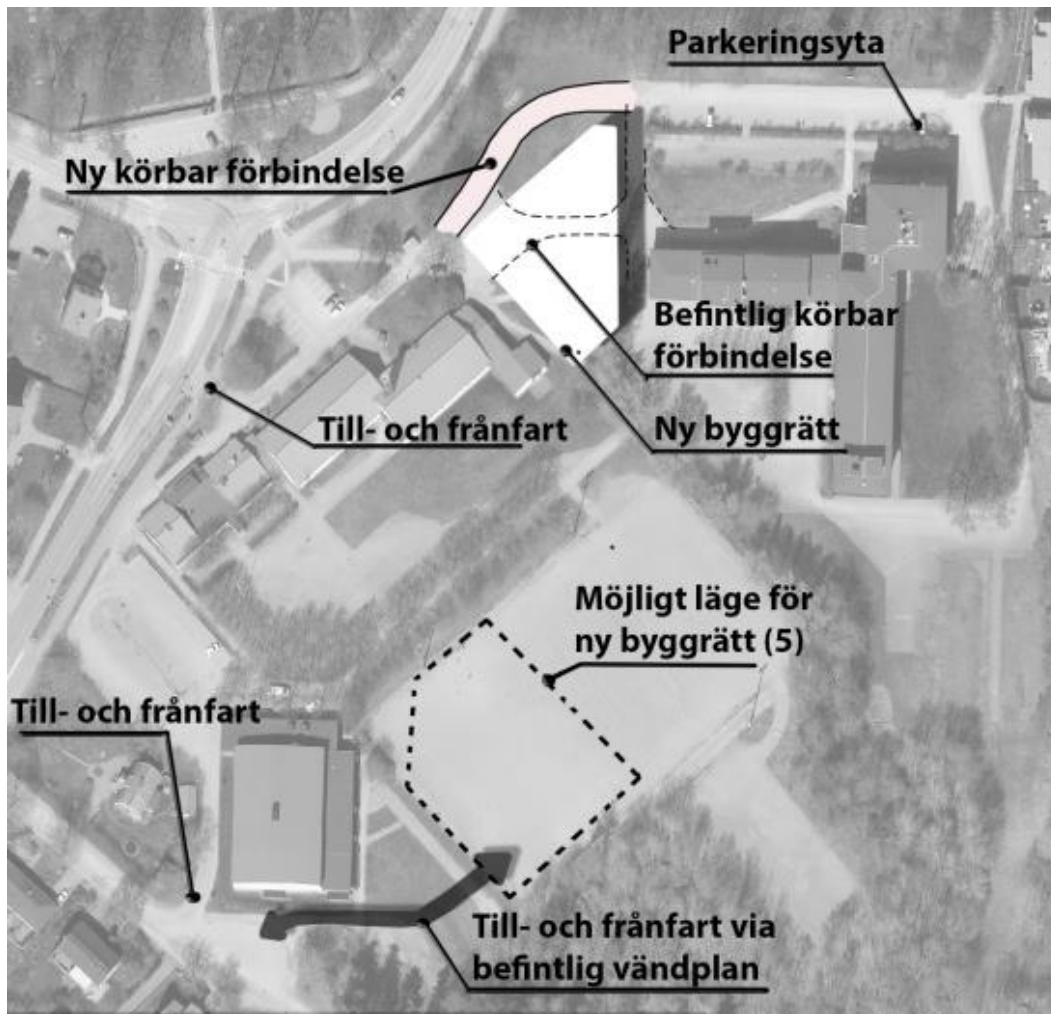
### Riktlinjer för bebyggelse

Kvartersmarken omfattar huvudsakligen redan i anspråkstagen mark i anslutning till skolanläggningen. I planområdets norra del står ett antal fullvuxna träd som ger platsen en lummig karaktär och som ansluter till grönskan intill Västerhaninge kyrka. I det aktuella området bevaras vegetationen genom bestämmelsen  $n_1$ . Där kvartersmarken ligger på eller i anslutning till kända fornlämningar gäller bestämmelsen  $n_2$ , som innebär att grävning och schaktning ej medges. Planen medger att övriga ytor kan omvandlas och t ex förses med lekredskap, spelplaner och olika former av planteringar. Enstaka förvaringsbodar får också uppföras på delar av kvartersmarken och regleras med bestämmelsen  $e_2$ . Ytorna kan också användas för att lokalt fördröja dagvatten, som med fördel kan utformas så att det ger skolanläggningen variation i utemiljön och skänker platsen estetiska värden.

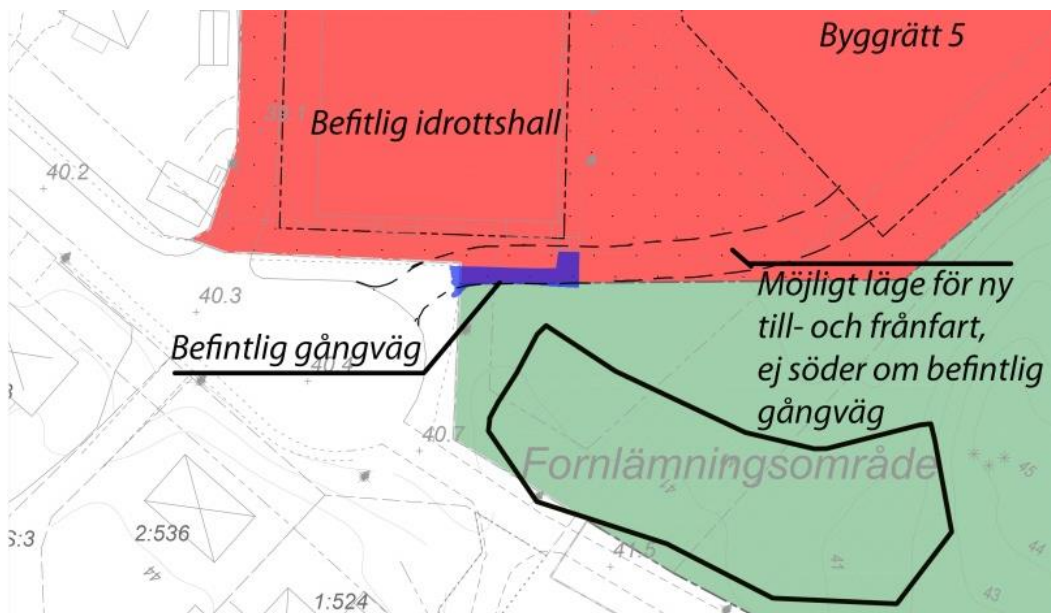
### Gång- och körförbindelser

Planen medger att det på kvartersmarken anläggs vägar för gång, cykel och biltrafik. Särskild vikt bör läggas vid utformning av dessa i anslutning till befintliga och nya byggnaders entréer, på så vis kan attraktiva och trafiksäkra platsbildningar skapas. Nya bil- och gångvägar bör också anläggas så att området blir orienterbart. Genom området ska det också vara möjligt att passera som fotgängare och med cykel. Planen medger att in- och utfart från skolanläggningen kan lösas vid de befintliga anslutningarna till Nynäsvägen och Blåkullavägen. Om byggrätten 6 i planområdets norra del utnyttjas behöver en körbar förbindelse justeras så att biltrafik kan nå den befintliga p-ytan i norr.

Till- och frånfart för distributionsfordon till byggrätt 5 kan lösas genom att en ny väg dras mellan befintlig vändplan vid Blåkullavägen och byggrätten söder om byggrätt 1 som rymmer idrottshallen. Marken mellan fornlämningen och kvartersmarken planläggs som naturmark i syfte att skydda fornlämningen från ingrepp. Angöring med distributionsfordon till byggnaden kan lösas på inhägnad yta som inte är tillgänglig för obehöriga. Parkeringsytor för hämtning och lämning kan lösas i anslutning till befintlig vändplan och på befintlig parkeringsyta norr om idrottshallen. Planen medger också att ytterligare parkeringsytor kan anläggas inom planområdet.



Princip för nya körbara förbindelser mellan in- och utfart och parkeringsytor.



Princip för ny till- och frånfart söder om idrottsballen.

## Riktlinjer för skolgård och utemiljö

I inriktningsbeslut för framtida skolstruktur i Vega, Handen och Västerhaninge ges riktlinjer för erforderliga ytor för lek och utomhusvistelse för barn i förskoleklasser och elever i årskurserna F-6 och 7-9. För förskolebarn gäller att en yta på cirka 60 kvadratmeter per barn på inhägnad gård bör eftersträvas. Planförslaget medger att en gård om cirka 6500 kvadratmeter kan ordnas i anslutning till den föreslagna förskolebyggnaden. Om förskolan byggs i enlighet med inriktningsbeslutet för 120 barn blir gårdsytan per barn ca 54 kvadratmeter. Närheten till naturmark gör att gårdsytan bedöms som tillräcklig. Fram till 2019-2020 kommer troligen delar av marken som bedöms som lämplig för förskolegård att nyttjas för tillfälliga paviljonger. Paviljongerna kommer begränsa ytan på förskolegården till cirka 35 kvadratmeter per förskolebarn. Friytan per barn är i inriktningsbeslutet satt till cirka 30-35 kvadratmeter per elev i årskurs F-6 och cirka 15-20 kvadratmeter i årskurs 7-9. Den totala friytan för årskurs F-6 och årskurs 7-9 blir då cirka 12 300 kvadratmeter respektive 9 800 kvadratmeter, totalt cirka 22 000 kvadratmeter. Planförslaget rymmer på kvartersmarken cirka 23 000 kvadratmeter öppna friytor. Ytan på den nuvarande bollplanen som i planförslaget inte får bebyggas är då inte medräknad i friytan. Skolan och förskolan kommer också kunna nyttja naturmarken i planområdets södra del för lek och utomhusvistelse.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Planområdet och skolanläggningen omfattar i huvudsak Ribby 1:446. I samband med detaljplanen föreslås fastighetsgränserna justeras så att avgränsningen blir samstämmiga med den föreslagna användningen av marken. Planförslaget lappar över och bekräftar användningen av en liten del av stadsplan S 39. På så vis förtydligas markanvändningen i vägområdet för Nynäsvägen.

## TILLGÄNGLIGHET

Med undantag av naturmarken i söder, där terrängen bitvis är kuperad med låg framkomlighet, är planområdet i övrigt lättillgängligt. Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning, (PBL 2010:900, BBR 19) och i det av kommunen 2013 beslutade styrdokumentet ”Lätt och rätt för alla”.

## ALLMÄN PLATS

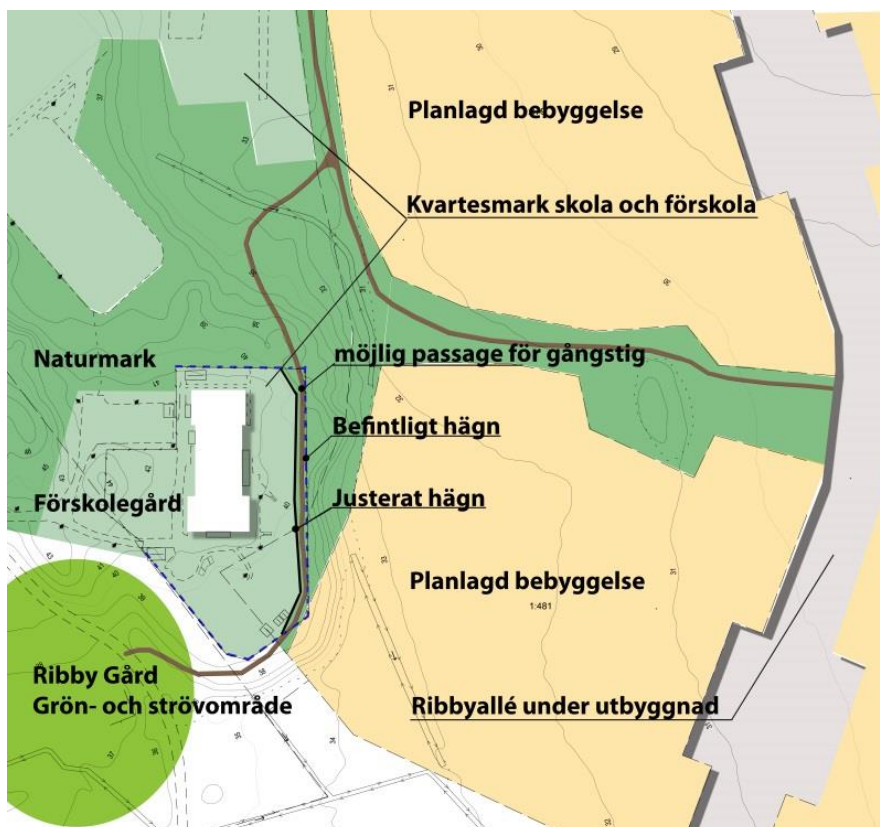
### STRÅK

Naturmarken i planområdets södra del bekräftas och utökas för att säkerställa rekreativa värden. En bibehållen gångförbindelse mellan skolan och bostäderna utmed Ribbyallé till naturområdet i anslutning till Ribby Gård är viktig för att säkra tillgängligheten till rekreativa värden. Öster om förskolebyggnaden sluttar marken brant nedåt öster. Branten i kombination med ett hägn runt förskolan gör att gående i naturmarken måste passera nedanför slänthöften för att röra sig genom området. Branten och området öster där om är planlagt som kvartersmark för bostäder. För att inte skära av en allmäntillgänglig passage genom naturmarken och vidare till Ribby Gård, föreslås en justering av hägnet öster om förskolan. I planförslaget läggs en del av förskolegården, som idag utgörs av parkmark och ej planlagd mark, till kvartersmark för skola. Då området för förskolegården omfattas av en fornlämning ges området bestämmelsen  $n_2$  som innebär att schaktning och grävning ej medges.





*Utsnitt av gällande detaljplan D-54 där den nuvarande utbredningen av förskolegården är blåmarkerad.*



*Princip för justering av markanvändningen med hänsyn till möjlig passage genom naturmarken.*

## HUVUDGATOR OCH LOKALGATOR

Planen ger stöd åt den nuvarande användningen av marken i anslutning till Nynäsvägen med bestämmelsen huvudgata. I planens södra del bekräftas användningen av ett område med användningen lokalgata.

### Gång- och cykelnät

Planförslaget möjliggör gena gångförbindelser över planområdet mellan Ribbyallé och Västerhaninge Centrum. Förbindelserna säkerställs med bestämmelsen x i plankartan. Gång- och cykelbanan söder om Nynäsvägen ges stöd i plan.

### Gatunät

Planområdet ansluts till gatunätet vid befintliga korsningar utmed Nynäsvägen och Blåkullavägen. Planen innebär att utfartsförbud ordnas utmed en sträcka av Nynäsvägen.

### Parkering

Planen medger att befintliga hårdgjorda parkeringsplatser bevaras och att en omfördelning sker till nya platser. En utökning av parkeringsyta utöver det som planen föreskriver kan medges om den sker samordnad med fördröjningsåtgärder på exempelvis inte hårdgjorda ytor så att utflödet av dagvatten från området bibehålls.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

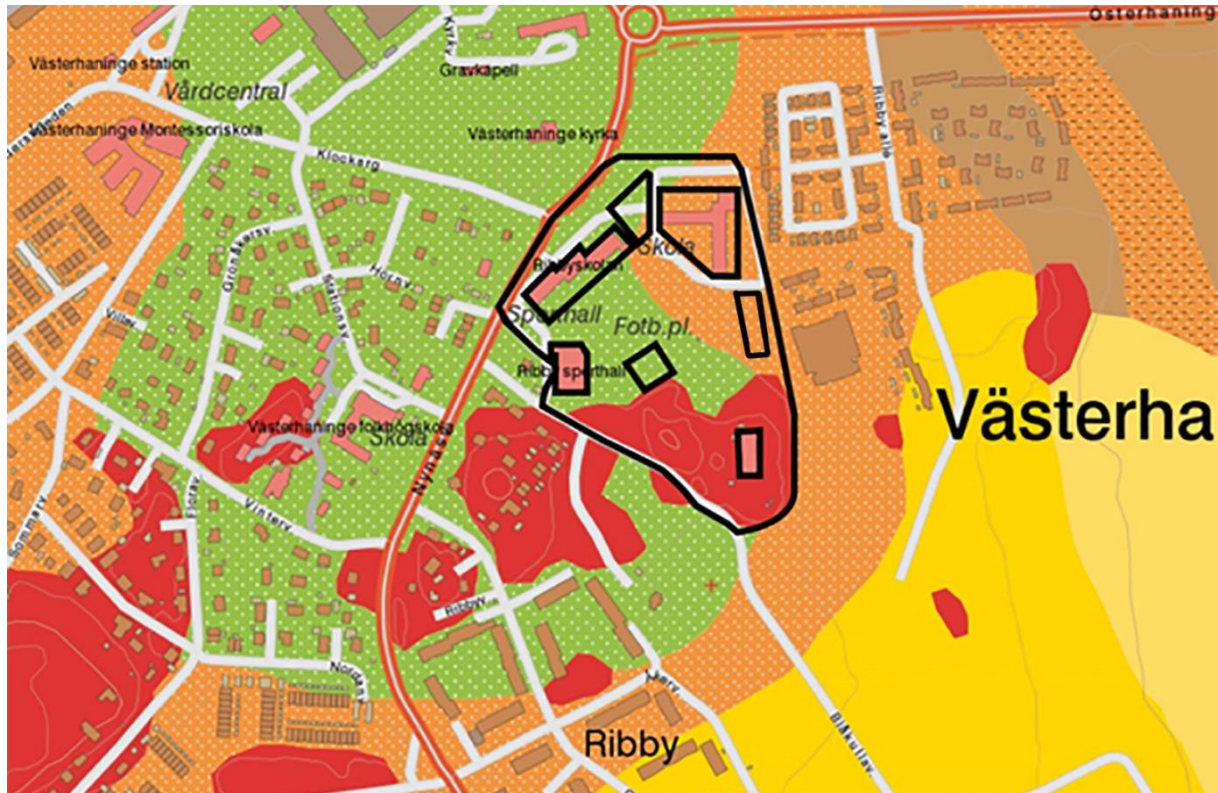
Stora delar av planområdet kommer att fungera som skolgård för barn i olika åldrar. Det är därför angeläget att utforma trafiklösningar på ett trafiksäkert sätt. Lösningar som inbjuder till att köra fortare än gångfart ska undvikas. Olika former av hastighetsdämpande åtgärder kan bli nödvändiga. Vid angöring med distributionsfordon kan krav av arbetsmiljöskäl ställas på att detta bara får ske inom en yta som inte är tillgänglig för obehöriga.

## BULLER

Planförslaget uppfyller Boverkets rekommendationer för bullernivåer på skolgårdar.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Samtliga nya byggrätter ligger på platser med goda geotekniska förhållanden för grundläggning. Samtliga platser för byggrätter ligger i lägen där byggnader och omfattande anläggningsarbeten redan genomförts. Inga byggrätter medges i lägen som kan innebära skredrisk.



Föreslagna byggrätter svartmarkerade på den geotekniska kartan. Geoteknisk karta över planområdet, orange med vita prickar-postglacial finsand, grön med vita prickar-isälvsediment sand, röd-urberg, Sveriges Geotekniska Undersökning

## NATUR OCH KULTUR

Planförslaget medger att det i anslutning till skolanläggningen anläggs nya byggnader och anläggningar. Dessa byggnader får endast uppföras där marken redan grävts ut och jämnats ut under utbyggnaden av skolanläggningen. De kända fornlämningarna inom planområdet ligger till största del på mark som regleras med användning **NATUR** och påverkas inte av någon ny byggnation. De delar av fornlämningarna som ligger på eller i nära anslutning till kvartermark kommer att skyddas med bestämmelsen **n<sub>2</sub>** som innebär att grävning och schaktning ej medges. Ett avsnitt av Blåkullavägen går förbi fornlämningsområdet och regleras i planförslaget med planbestämmelsen **LOKALGATA**. Åtgärder som genom t ex schaktning innebär ingrepp i eller i anslutning till vägen kräver genom 2 kap 10 § kulturmiljölagen tillstånd från länsstyrelsen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dagvatten

Planområdets norra del, som omfattar skolanläggningen, kommer huvudsakligen att avvattnas väster ut via befintliga dagvattenledningar. Kapaciteten i ledningsnätet utanför planområdet är låg och kommer inte att utökas. Om utflödet av dagvatten från planområdet ökar påverkas två avvattningsföretag som i sådant fall måste regleras om med nya förutsättningar. För att undvika en omprövning av avvattningsföretagen och samtidigt möjliggöra en ökad exploatering krävs det



att ett antal åtgärder vidtas inom planområdet. För att begränsa utflödet av dagvatten från området regleras den sammanlagda ytan hårdgjord mark och tak till max 15 000 kvadratmeter, byggnadsytan bedöms motsvara samma dagvattensamlade takyta. För att fördröja den dimensionerade volymen dagvatten som en fullt utbyggd plan beräknas generera kommer ett antal samlade fördröjningar behöva anläggas. Planförslaget medger att ett antal nedsänkta stenfyllda fördröjningsmagasin anläggs.

När dagvattnet samlats och fördröjts i magasinerna leds vattnet vidare till det befintliga dagvattennätet. Möjligheten att anlägga nedsänkta magasin ska inte ses som ett hinder för att anlägga estetiskt tilltalande fördröjningsåtgärder av dagvatten ovan mark. Öppna fördröjningar av dagvatten där dagvatten utsätts för solljus har renande effekt på dagvatten.

Dagvattenfördröjningen i anslutning till bygggrätt 5 regleras genom bestämmelsen n<sub>3</sub>, som innebär att en yta tillräckligt stor för ett fördröjningsmagasin om 40 kubikmeter reserveras intill tillkommande byggnad.

### Ledningsnät

Kapaciteten i ledningsnät för el, VA och spill bedöms som tillräcklig. Planförslaget säkerställer tillgängligheten till befintliga allmänna ledningar genom u-områden och genom att marken där ledningarna går läggs till allmän platsmark. Lägen för fjärrvärmeledningar på kvartersmarken markeras i plan med bestämmelsen fjärrvärme.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens 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 och regleras som naturmark samt att dagvattenfördröjning möjliggörs bedöms ge positiv miljöpåverkan. Utsläpp av växthusgaser bedöms kunna öka. Att fotbollsplanens yta minskas bedöms negativt ur rekreationssynpunkt. Förslaget bedöms inte påverka fornlämningar. Sammantaget bedöms förslaget inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej behöver genomföras.

### Planåtgärder för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Fördröjning av dagvatten
- Utökning av planlagd naturmark

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

En dagvattenutredning med beräkning av flöden och föroreningskoncentrationer har genomförts. Enligt planförslaget föreslås andelen hårdgjord yta regleras. Andelen hårdgjord yta som planen påverkar genom bebyggelse beräknas överensstämja med gällande förutsättningar och därigenom inte öka utflödet från planområdet. Plats reserveras i planen för fördröjningsmagasin, som om de anläggs ökar reningen från områdets avrinnande dagvatten.

### Luft

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god. Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB) klaras miljökvalitetsnormer för PM10 och kvävedioxid med god marginal.

## Stadsbild

Kyrkan från 1200-talet, på andra sidan gatan, är ett viktigt landmärke för Västerhaninge. Planförslaget medger inte någon bebyggelse som påverkar hur kyrkan uppfattas visuellt.

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns ett antal kända fornlämningar. Planförslaget tar hänsyn till lämningarna genom att marken inte får bebyggas eller utsättas för schaktning och grävning. Skolanläggningen har ur kulturmiljöhänseende höga värden och planförslaget innebär att skolbyggnaderna från 1950-talet och 1960-talet förses med varsamhetsbestämmelser.

## Naturmark och friytor

Naturmarken i områdets södra del utgör en resurs som rekreationsområde för närboende och som lekyta för skola och förskola. Marken är lättillgänglig och kommer att vara en viktig tillgång i en bebyggelsestruktur som planeras att förtätas. Vid skolanläggningen ligger en idrottsplan och en 11-mannaplan för fotboll som kan nyttjas av skolan och föreningslivet. Den befintliga 11-mannaplanen kommer att minska till en 7-mannaplan vilket är en försämring ur rekreationssynpunkt.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetsreglering	Övrigt
Ribby 1:446	Huvudgata Kvartersmark skola	Markområde om 380 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde. Fastighetsägaren föreslås köpa in 490 kvm från 1:421, 380 kvm från 6:1, 590 kvm från 6:2 och 335 kvm från 1:392.	Tornbergets fastighet
Ribby 1:421	Kvartersmark skola	Fastigheten är tänkt att avstå mark om 490 kvm till 1:446.	Kommunägd fastighet
Ribby 6:1	Huvudgata	Fastigheten är tänkt	

	Kvartersmark skola	att avstå mark om 380 kvm till 1:446, resterande del av fastigheten fastighetsregleras till intilliggande gatufastighet.	Kommunägd fastighet
Ribby 6:2	Kvartersmark skola	Fastigheten är tänkt att avstå mark om 590 kvm till 1:446, resterande del av fastigheten fastighetsregleras till intilliggande gatufastighet.	Kommunägd fastighet
Ribby 1:392	Naturmark Lokalgata	Markområde om 5660 kvm ska lösas in av kommunen för vägområde och naturmark. Fastighetsägaren föreslås avstå mark om 335 kvm till 1:446.	Privat fastighet
Ribby 1:70			Privat fastighet. Föreslås teckna avtalsservitut med fastighetsägaren till Ribby 1:466 för bibehållande av vatten- och spilledningar.

## 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: hösten 2015  
 Granskning: våren 2016  
 Stadsbyggnadsnämndens antagande: våren 2017



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning på allmän platsmark

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark, vilken omfattar huvudgata, lokalgata och naturmark. Huvudmannaskapet för allmän platsmark innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för drift och underhåll. All allmän platsmark inom detaljplanen är utbyggd.

### Ansvarsfördelning kvartersmark

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

## TEKNISKA FRÅGOR

### Parkering

Parkering för skolans behov anordnas inom kvartersmarken.

### 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.

### Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för t.ex. fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Ledningsrätt för fjärrvärme bör skapas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning inom allmän platsmark

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För aktuell detaljplan gäller detta mark som är planlagd som huvudgata, lokalgata och natur. I plankartan är dessa områden markerade med vit, genomskinlig resp gröna färgfällt. Det finns således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun.

Haninge kommun har för avsikt att träffa avtal om överenskommelse för markinlösen med fastighetsägare till fastigheter som berörs av markinlösen, fastigheter som berörs framgår i fastighetskonsekvenstabellen på s. 22 och 23.

### Fastighetsbildning inom kvartersmark

Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker på ansökan från respektive fastighetsägare. Enligt detaljplaneförslaget föreslås några fastighetsregleringar där mark planlagd som kvartersmark för skola överförs till skolfastigheten, de föreslagna fastighetsregleringarna framgår i fastighetskonsekvenstabellen på s. 22 och 23.

Även för de fastighetsregleringarna avseende kvartersmark som kommunen blir inblandad i är avsikten att en överenskommelse tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kommunen bekostar fastighetsbildning för markinlösen av allmän platsmark. Kostnader för fastighetsbildning inom kvartersmarken regleras mellan respektive fastighetsägare.

Övriga kostnader som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står respektive fastighetsägare för.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Inom **n**<sub>2</sub> gäller utökad lovplikt för grävning och schaktning i syfte att undvika påverkan på fornlämningar.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft. Den förhållandevis korta genomförandetiden medger och underlättar planändringar även på kort sikt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Lundgren

Mattias Borgström

Ida Engström

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

Miljöplanerare

Planavdelningen

Kommunstyrelsförvaltningen

Planavdelningen