

Detaljplan för Ribby 2:73 m.fl., Ribbybergsskolan
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande
2016-03-14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| INLEDNING | 3 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 6 |
| FÖRÄNDRINGAR-PLANFÖRSLAG | 12 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 15 |
| DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE | 17 |

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande, 2016-03-14
- Samrådsredogörelse, 2015-09-15

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Behovsbedömning, Haninge kommun, 2014-12-18
- Miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2014-11-07

BAKGRUND

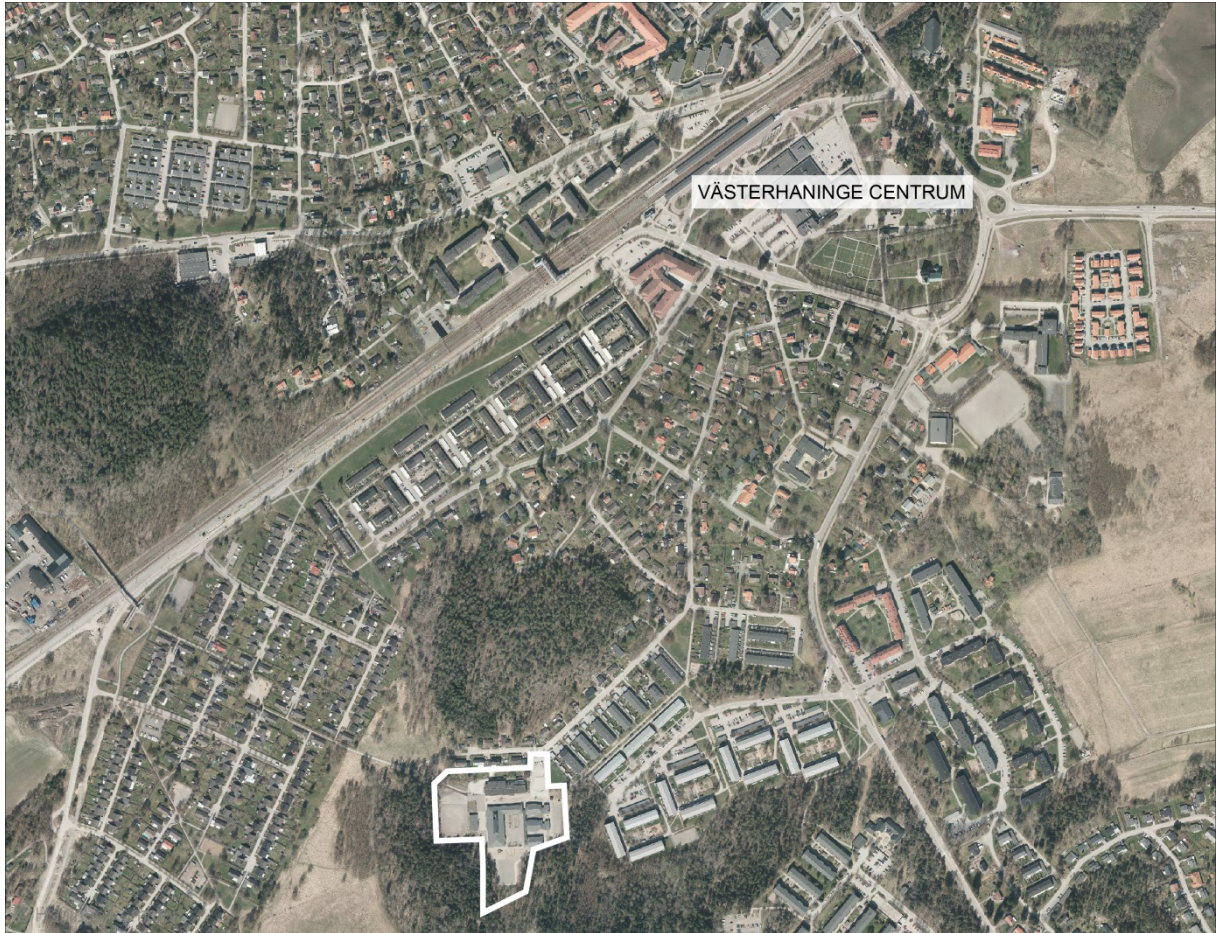
Den 9 december 2013 inkom en ansökan om planbesked för fastigheterna Ribby 2:73 och del av Ribby 2:424 och Nödesta 8:235 från Tornberget fastighetsförvaltnings AB. Syftet med förfrågan är att utreda möjligheten till en utökning och omplacering av byggrätten på Ribbybergsskolan. I gällande detaljplan, S 75, regleras byggrättens placering och storlek med cirka 14 000 kvadratmeter prickmark. Den 24 mars 2014, § 80 ges Tornberget fastighetsförvaltning AB i besked av kommunstyrelsen att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag på detaljplaneändring för Ribbybergsskolan och stadsbyggnadsförvaltningen ges i samband med detta i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Ribby 2:73 och del av Ribby 2:424 och Nödesta 8:235.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en ökad flexibilitet för exploatering inom fastigheten, för att uppfylla den ökning av elever som beräknas ske på Ribbybergsskolan i framtiden. Genom detaljplaneändring justeras prickmarkens utbredning och maximal byggnadshöjd utökas inom detaljplaneområdet, utan att minska andelen mark som reserveras för skolgård. Gällande detaljplan reglerar byggnadsarea och placering av byggnader med hjälp av prickmark och högsta byggnadshöjd. Denna detaljplan ersätter detaljplan S 75 samt del av detaljplan S 35.

Läge och areal

Detaljplanen omfattar i stort Ribbybergsskolans skolgård, och är belägen cirka 1,0 kilometer sydväst om Västerhaninge centrum. Detaljplaneområdet omges i norr och nordost av villa- och radhusbebyggelse och i väst, syd och sydost av ett naturområde. Detaljplaneområdet är cirka 2,8 hektar.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs av Tornberget fastighetsförvaltnings AB samt 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 detaljplaneprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i *detaljplanegranskningen*. För mer information om detaljplaneprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

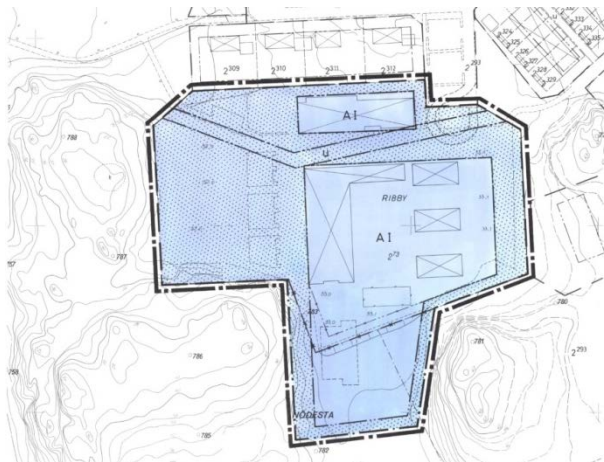
Detaljplaneområdet nämns inte specifikt i Haninge kommuns *Översiktsplan*, antagen av kommunfullmäktige 2005 och reviderad 2012. Enligt gällande översiktsplanen kommer fortsatt exploatering av Västerhaninge ställa krav på utökad lokalkapacitet i både förskola och skola. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet innefattas av två gällande detaljplaner, S 75 och S 35.

Detaljplan S 75, reglerar användningen av området där Ribbybergsskolan står idag till allmänt ändamål. En stor del prickmark reglerar bebyggelsens placering och största tillåtna byggnadsarea till cirka 11 900 kvadratmeter, vilket är cirka 46 % av detaljplaneområdets, detaljplan S 75, totala area. Över hela fastigheten regleras högsta antal våningar på bebyggelsen till högst en våning, med varierande högsta byggnadshöjd. Stadsplan 75, vann laga kraft 1974.

Detaljplanen S 35, innefattar området runtomkring detaljplanen S 75, och reglerar användningen av området med främst naturmark samt ett mindre område med bostadsändmål och gata. Den del av planområdet som regleras av gällande detaljplan S 35 består av cirka 66 % hårdgjord yta och cirka 3 % av naturmark. Stadsplan 35, vann laga kraft 1968 och detaljplan S 35 har till viss del ersatts av detaljplan S 75.



Utdrag ur gällande detaljplan S 75.



Utdrag ur gällande detaljplan S 35.

Utvecklingsprogram

Detaljplaneområdet ligger precis utanför gränsen för den så kallade centrumkärnan som pekats ut i *Västerhaninge utvecklingsprogram*, antaget av kommunfullmäktige 10 december 2012.

Utvecklingsprogrammet pekar på att befolkningen i området ökar till följd av senaste års nyexploatering av bland annat Ribby ängar. Förtätning av Västerhaninge bör i första hand ske i centrum, och sedan bygga vidare i eller i nära anslutning till områden med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanen är förenlig med utvecklingsprogrammet.

Grönplan

I Haninge kommuns *Grönplan* beskrivs i stora drag södra Västerhaninge som ett område med brist på promenadområden, men som har god tillgång till bostadsnära park och natur. Aktuell detaljplaneförslag innebär ingen negativ inverkan på befintlig bostadsnära park och natur.

Cykelplan

Intill planområdet går enligt Haninge kommuns *Cykelplan*, antagen 2010, två cykellänkar som leder ut till det regionala cykelnätet. Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på befintliga cykellänkar. Enligt cykelplanen planeras inga upprustningar eller utökningar av cykelnätet i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

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 berör detaljplaneområdet är följande:

- Utsläpp av växthusgaser ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med nivån 2005.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.
- Barn och ungdomar ska må bra och känna framtidstro.
- Andelen elever som upplever trygghet och studiero i skolan ska öka.

Aktuellt detaljplaneförslag innebär ingen negativ inverkan på de kommunala miljömålen.

RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom detaljplaneområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

KVARTERSMARK

Verksamheter

Ribbybergsskolan är en grundskola med elever från förskoleklass upp till årskurs sex, F-6. Inom detaljplaneområdet står idag åtta skolbyggnader i en våning, med en bygg rätt på cirka 5 200 kvadratmeter. De första skolbyggnaderna, A-E, byggdes 1970 och paviljongerna, F-G, byggdes 1998-1999. Mellan åren 2009-2011 renoverades Ribbybergsskolan, och den renoveringen omfattade alla skolbyggnader utom de delar där matsal- och gymnastiksalarna ligger, hus A. Sedan 1999 har en barack, hus H stått på platsen med tidsbegränsat bygglov. Baracken innehåller salar för trä-, metall- och textilslöjd. Omkring skolbyggnaderna ligger skolgården, som består av bollplaner och olika lekplatser samt personal- och besöksparkering. I anslutning till detaljplaneområdet ligger ett större bostadsområde med friliggande bostadsbebyggelse och radhus samt ett naturområde.

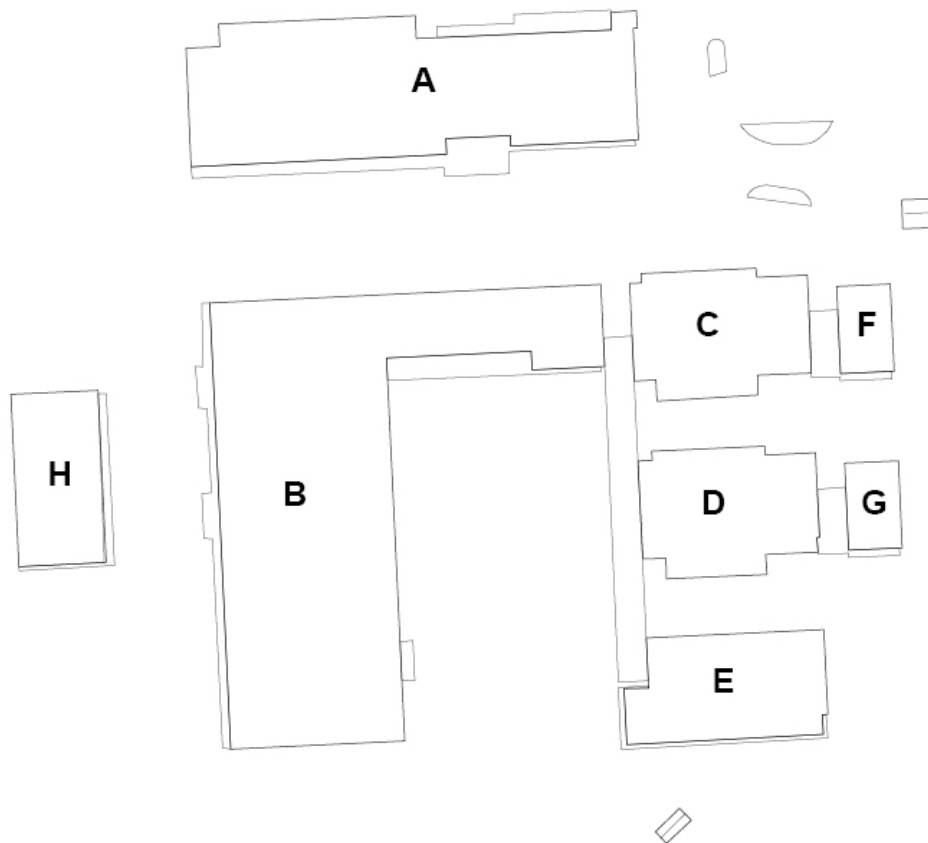


Illustration över befintlig verksamhet.

KULTURMILJÖ

Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Större delen av detaljplaneområdet består av hårdgjord yta. Öster, söder och väster om Ribbybergsskolan ligger ett naturområde som enligt kommunens grönplan pekats ut som svårtillgängligt grönområde, bostadsnära natur samt åkermark. Detaljplaneområdet ligger lägre än större delen av naturområdet som ramar in skolgården. Den del av naturområdet som ligger i direkt kontakt med detaljplaneområdet används som lekplats för Ribbybergsskolans elever.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Skolor, förskolor, vård- och fritidslokaler samt ett varierat utbud av butiker och övrig service finns i detaljplaneområdets närområde, främst i Västerhaninge centrum beläget cirka 1,0 kilometer nordost om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Från detaljplaneområdet går två cykellänkar i en väst-östlig riktning, som leder till det regionala cykelnätet mot bland annat Nynäshamn och Huddinge. Från korsningen Floravägen och Nordanvägen och fram till Ribbybergsskolan och omkringliggande bostäder, saknas det idag en trottoar. Vid denna korsning leds istället gång- och cykeltrafikanterna in på en separat gång- och

cykelbana öster om radhusbebyggelsen längs med Floravägen fram till Floraplan. Floraplan är en återvändsgränd och parkeringsplats för bilar på allmän platsmark. Den separata gång- och cykelbana är tillgänglig från Floravägen genom ett antal gångbanor som ligger på kvartersmark med ett avstånd på 50 meter.



Gång- och cykelbana intill planområdet, parallellt med Floravägen.

Kollektivtrafik

Västerhaninge pendeltågstation ligger cirka 1,0 kilometer nordost om detaljplaneområdet. Pendeltågstrafiken ger möjlighet till resor mot Nynäshamn och Stockholm, samt vidare inom hela länet via pendeltågsnätets omstigningspunkter. Närmsta busshållplats, Ribby, ligger cirka 500 meter nordost om detaljplaneområdet.

Gatunät

Tillfarten till området med bil sker endast från Nynäsvägen via Vintervägen, Floravägen och sedan vidare in på Floraplan som är en återvändsgränd och bilparkering. Floravägen är en lokalgata med hastighetsbegränsningen 30 km/h, och används av den bostadsbebyggelse som ligger längs med vägen samt all transport- och besöks trafik som ska till Ribbybergsskolan.



Områdesbeskrivning.

Parkering

Bilparkering

Inom detaljplaneområdet, på allmän platsmark, finns det idag cirka 40 stycken parkeringsplatser som i huvudsak används av personalen på Ribbybergsskolan samt ett flertal parkeringsplatser för hämtning och lämning av elever. I detaljplaneområdets nordvästra del, bredvid den byggnad som innehåller Ribbybergsskolans gymnastik- och matsal, ligger en parkeringsplats med cirka 20 platser på kvarterersmark för verksamheten. I detaljplaneområdets nordöstra del, på Floraplan ligger de resterande cirka 20 parkeringarna. De parkeringar som ligger på Floraplan är allmänna och tidsbegränsade parkeringar.

Cykelparkering

Cykelparkeringen inom detaljplaneområdet är strategiskt belägna vid skolans två entréer och saknar väderskydd.



Cykelparkering vid den nordvästra entrén.



Cykelparkering vid den nordöstra entrén.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Enligt uppgifter från Länsstyrelsens MIFO-databas, om förorenade områden, har det tidigare legat en trädgårdshandel inom fastigheten. Därför har en utredning om eventuella föroreningar i marken som kan härröra från den tidigare trädgårdshandeln tagits fram under samrådsskedet. Föroreningar som påträffats i mark är bekämpningsmedel, metaller, olja och PAH. Enligt utredningen finns inga indikationer på innehåll av PAH i asfalt, men i en av provpunkterna, 14R05, påvisas PAH-H i en halt överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden (NV Rapport 5976, 2009), i ett prov som togs mellan 0,5-1,0 meter under befintlig markyta. I övriga prover rapporterades PAH:er i halter understigande Naturvårdsverkets generella riktvärden, i huvudsak till och med understigande detektionsgränsen. Inga metaller, alifater eller aromater påträffades i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden. Inga bekämpningsmedel rapporterades i halter som översteg laboratoriets detektionsgräns. Den påträffade föroreningen bedöms inte utgöra någon fara för hälsa och miljö eftersom föroreningen är belägen i fyllnadsmassor mellan 0,5-1,0 meter under befintlig markyta och det finns ingen risk för direkt exponering av föroreningar så som området används idag. PAH är vanligt att påträffa i fyllningsjord i stadsmiljö och en generell källa kan vara ofullständig förbränning av petroleumprodukter.

Buller

Biltrafiken intill detaljplaneområdet är inte av den omfattningen att den riskerar att orsaka höga bullernivåer.

Trafiksäkerhet och trygghet

Hastigheten för olika trafikslag inom området är reglerad till 30 km/h, vilket bidrar till en säkrare närmiljö. För att öka trafiksäkerheten ytterligare runt skolområdet har Haninge kommun pekat ut säkra avlämningsplatser runtom Ribbybergsskolan, se kartan på motsatt sida. Dessa avlämningsplatser är befintliga och ligger inte i direkt anslutning till Ribbybergsskolan, men ansluter till säkra gång- och cykelbanor som leder fram till Ribbybergsskolan. På så sätt kan eleverna säkert gå från avlämningsplatserna till skolan, och all trafik behöver inte ledas in på lokalgatan Floravägen. Idag används inte dessa säkra avlämningsplatser av föräldrarna vars barn går på Ribbybergsskolan, och bidrar på så sätt till högre trafikflöden på bland annat Floravägen.

Belysningen inom detaljplaneområdet är koncentrerad till de två olika grusplanerna, med viss belysning vid skolans två entréer. Belysning finns även längs med de föreslagna säkra avlämningsplatserna.



Säkra avlämningsplatser som Haninge kommun föreslår.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet består till stor del av finsand men även av berg, morän och lera.



Finsand-orange, berg-rött, morän-ljusblått och lera-gult.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

I området finns idag kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten.

Dagvatten

Detaljplaneområdet är idag till 47 % hårdgjord med befintlig bebyggelse och asfalterade ytor för lek- och trafikändamål. Gällande detaljplan, S 75 och del av S35, reglerar den maximala byggnadsarean till cirka 11 900 kvadratmeter, vilket är cirka 46 % av detaljplaneområdets, detaljplan S 75, totala area.

I enlighet med Haninge kommuns *Dagvattenstrategi*, antagen 2010 ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvatten fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Från området leds dagvattnet idag bort till recipienten Vitsån, som har en fastställd miljö kvalitetsnorm som kräver att vattensystemets ekologiska status förbättras. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1) för Vitsån.

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

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

Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor. Tvärs över detaljplaneområdet går idag en kommunal dagvattenledning, som hanterar dagvatten som hamnar på de hårdgjorda ytorna, och på resterande ytor finns goda förutsättningar för att ta hand om dagvattnet lokalt.

El, tele, bredband

El, tele och bredband finns utbyggt i området.

FÖRÄNDRINGAR-PLANFÖRSLAG

KVARTERSMARK

Verksamheter

Detaljplaneförslaget reglerar tillåten användning till skola med en högsta byggnadshöjd upp till 4,0 meter, 5,2 meter, 6,5 meter och 12,0 meter samt parkering på kvartersmark. Byggrätten för den byggnad som innehåller gymnastik- och matsal idag, regleras utefter befintlig byggnad.

Största sammanlagda byggnadsarea får utgöra max 8 700 kvadratmeter. Den totala byggnadsarean har minskat men den totala bruttoarean har ökat då den tillåtna byggnadshöjden är som högst 12,0 meter över större delen av fastigheten, utan någon begränsning av högsta eller lägsta våningsantal. Enligt nationella riktlinjer är 30 kvadratmeter skolgård per elev tillräckligt för att uppfylla en god miljö för barnen. Med hjälp av reglering av byggnadsarea och tillgången till omkringliggande naturområde, utanför planområdet, uppfyller planen dessa riktlinjer. Delar av prickmarken har tagits bort så att placeringen av byggnader blir mer flexibel. Fortsatt komplettering inom detaljplaneområdet bör lokaliserar på redan hårdgjord mark, för att inte öka

dagvattenflödet. En planbestämmelse reglerar att 50 % av detaljplaneområdets yta ska möjliggöra infiltration för dagvatten. Planförslaget reglerar att plank får, upp till 2,0 meter (a_2) respektive 4,5 (a_1) meter, uppföras utan bygglov. Planbestämmelsen *parkering* reglerar och säkerställer befintlig och tillkommande parkering. Ribbybergsskolan kommer fortsättningsvis vara en grundskola med elever från förskoleklass upp till årskurs sex, F-6. Ribbybergsskolan planeras till en utbyggnad för cirka 600 elever och cirka 90 anställda.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Biltrafik

Längs med Floravägen har hastighetsdämpande åtgärder satts ut under 2014, men Floravägen upplevs fortsatt som otrygg för de boende då hastighetsbegränsningarna fortsatt överskrids. Eftersom flertalet boende, längs med bland annat Floravägen, upplever trafikflödet som störande och som en säkerhetsrisk, så kommer stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt uppmuntra Ribbybergsskolans personal att informera föräldrarna om de avlämningsplatser som finns 100-500 meter från Ribbybergsskolan, så att Floravägen kan avlastas och trafikflödet minska. Framöver, när Nedersta och Skarplöts detaljplaneområde D 197- 1,2 byggs ut, kommer det även finnas möjlighet att hämta och lämna elever på Ribbybergsskolan söder om detaljplaneområdet och trafiken till Ribbybergsskolan sprids då mellan dessa infarter (Nedersta-Skarplöt och Floravägen).



Entréer till Ribbybergsskolan

Cykel- och gångtrafik

Den separerade gång- och cykelbanan som går från korsning Floravägen och Nordanvägen och fram till Floraplan ska bevaras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att korsningen Floravägen och Nordanvägen bör ses över, då korsningen upplevs otydlig. I detta utredningsarbete ska stadsbyggnadsförvaltningen även utreda den befintliga gång- och cykelbanans utformning och tillgänglighet. Denna sträcka kan komma att förtydligas och tillgängliggöras om det idag finns

hinder, som gör att cykel- och gångtrafikanter inte väljer att ta den vägen vidare till Ribbybergsskolan.

Parkering

Bilparkering

Ribbybergsskolans personal kan fortsättningsvis använda de befintliga parkeringarna som ligger i den norra delen av detaljplaneområdet. Parkeringen på Floraplan kommer att regleras som kvartersmark, vilket gör att parkeringen inte är tillgänglig för allmänheten. Parkeringen på Floraplan måste fortsättningsvis ha plats för avlämning av skolelever och tillgängliga parkeringsplatser för biltrafikanter med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Boverket rekommenderar, Boverkets byggregler 3:122, ett riktvärde för parkeringsplatser om fem procent av totalt antal parkeringsplatser. Dessa parkeringar ska även anordnas inom ett gångavstånd på 25,0 meter till närmsta entré samt en angoringsplats för till exempel färdtjänst. Biltrafik som leds in på skolgården bör undvikas för att skapa en tryggare miljö för skolans elever. Även vid detaljplaneområdets södra del, i anslutning till detaljplaneområdet för D 197-1, bör parkeringsplatser för personal och avlämningsplatser anläggas i samband med att område Nedersta-Skarplöt byggs ut. Dessa befintliga och tillkommande parkeringsplatser regleras och säkerställs med planbestämmelsen *parkering* i detaljplanekartan.



Områdesbeskrivning

Cykelparkering

Cykelparkeringen ska fortsättningsvis vara belägen vid skolans två entréer. Cykelparkeringarna bör upprustas med bland annat tak, för att främja att fler elever tar cykel till skolan. När detaljplaneområdet Nedersta-Skarplöt, söder om planområdet, byggs ut bör även en cykelparkering byggas ut vid denna del av planområdet för att ta hand om den cykeltrafik som kommer ledas upp genom bostadsområdet för detaljplan Nedersta-Skarplöt.

Förorenad mark

Baserat på genomförd undersökning bedöms det inte föreligga något akut behov av sanering. Den förorening som översteg Naturvårdsverkets generella riktvärden har påträffats i provpunkt 14R05. Eftersom provpunkten ligger utanför det område som i första hand planeras bebyggas, bedöms det inte finnas något behov av sanering i samband med ombyggnation. Om schaktarbetet sker kring provpunkt 14R05 bör massan provtas och klassas utifrån

Naturvårdsverkets generella riktvärden. Detta är för att utreda om massorna kräver särskild hantering och om massan bör tas om hand av en mottagningsanläggning.

Belysning

Belysningen inom detaljplaneområdet och längs med gång- och cykelvägen till de säkra avlämningsplatserna bör ses över, så att platsen upplevs som trygg och upplyst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Detaljplanen reglerar att minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten samt att byggnadsarean får utgöra max 8 700 kvadratmeter. Dagvattenförhållandena förändras därmed inte på något avgörande sätt av detaljplaneförslaget. För att ytterligare sänka detaljplaneområdets belastning på det kommunala dagvattennätet rekommenderas gröna tak på verksamheterna. Om parkeringsytorna har fler än 50 bilplatser, ska dagvattnet renas i oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1 avskiljare. Vatten från parkeringar innehåller olja, metaller och gummirester och en avskiljare ska dimensioneras så att den klarar ett 2-års regn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehåll 5 milligram opolära alifatiska kolväten per liter. Konstruktion, dimensionering med mera av slam- och oljeavskiljare, ska ske enligt europanorm (EN 858-1 och EN 858-2).

Ledningsnät

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Ledningar för el, fjärrvärme, telefoni och bredband finns inom detaljplaneområdet. Tele- och fjärrvärmeledningarnas anslutningspunkter kan komma att ändras vid utbyggnad av verksamheten. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar och ledningar utförs av ledningsrättsinnehavaren och bekostas av exploatören.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige november 2011.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § gäller 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 riskerar att medföra 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.

Påverkan:

Detaljplaneförslaget påverkar inga områden med höga naturvärden, riksintressen eller skyddade områden enligt miljöbalken. Detaljplanen påverkar inte heller några hotade eller sällsynta arter. Detaljplanen bedöms inte påverka utblickar över omkringliggande landskap. Med utbyggnad av skolan blir skolgården en mötesplats för fler och de befintliga stråken och det bostadsnära grönområdet kan tänkas nyttjas av fler för rekreation, lek och undervisning. För att säkerställa att föroreningsbelastningen på Vitsån inte ökar säkerställer detaljplanen, genom planbestämmelser, att infiltration av dagvatten är möjlig. I förslaget till detaljplan anges att minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. På så sätt kan detaljplanen bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status till 2021. För att ytterligare sänka områdets belastning på det kommunala dagvattennätet rekommenderas gröna tak på verksamheterna.

Den förorening som påträffats vid den översiktliga marktekniska undersökningen bedöms inte utgöra någon fara för hälsa eller miljö eftersom den är belägen i fyllnadsmassor mellan 0,5–1,0 meter under befintlig markyta. Rapporten från markundersökningen rekommenderar att misstänkt förorenade massor som påträffas under eventuellt framtida schaktarbete provtas och klassas utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM (NV Rapport 5976, 2009).

Med utbyggnad av skolan kan biltrafiken tänkas öka om föräldrar väljer att skjutsa sina barn med bil till och från skolan. Samtidigt är förutsättningarna att gå och cykla till skolan goda med tillgång till cykelvägar, strategiskt belägna cykelparkeringar och låg hastighet för biltrafik i omkringliggande område. Att bygga ut en skola med god tillgänglighet till kollektivtrafikförbindelser samt cykelstråk kan gynna hållbara resor. För att främja cykling bör befintliga cykelställ rustas upp och förses med tak. Detaljplanen bedöms inte ha negativa konsekvenser på luftkvalitet eller bullernivåer.

Motiverat ställningstagande:

Detaljplanens syfte förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan eftersom förslaget inte påverkar naturvärden eller rekreativa värden. Den förorening som påträffats vid den översiktliga marktekniska undersökningen bedöms inte utgöra någon fara för hälsa eller miljö. Biltrafiken kan tänkas öka med fler barn som ska ta sig till och från skolan, dock är förutsättningarna för att gå, cykla och resa kollektivt till skolan goda. Sammantaget bedöms ytterligare exploatering av fastigheten enligt detaljplaneförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras.

Detaljplaneåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Skogsbrynen får ej bebyggas, regleras i detaljplaneförslaget genom prickmark.
- Detaljplanebestämmelse reglerar att minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration.

Behovsbedömningen är utförd av:

Planarkitekt och miljöplanerare.

*) Till detaljplaneåtgärder 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.

Detaljplanesamråd: 2014 december/2015 januari

Granskning: 2015 oktober-december

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 2016 april

Laga kraft: 2016 maj

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen 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 ersättningskyldig 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 allmän platsmark

Inom detaljplaneområdet ingår ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Parkering

Parkering för verksamhetens behov anordnas inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna.

Kommunala VA-ledningar korsar detaljplaneområdet och är förlagda inom u-området markerat

från väst till öst i detaljplanekartan. Ytterligare ett u-område finns i detaljplaneområdets norra del och inrymmer en kommunal dagvattenledning. För samtliga kommunala VA-ledningar som finns förlagda inom u-områden kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor. Om parkeringsytorna har fler än 50 bilplatser, ska dagvattnet renas i oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1 avskiljare. Vatten från parkeringar innehåller olja, metaller och gummirester och en avskiljare ska dimensioneras så att den klarar ett 2-års regn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehåll 5 milligram opolära alifatiska kolväten per liter. Konstruktion, dimensionering med mera av slam- och oljeavskiljare, ska ske enligt europainorm (EN 858-1 och EN 858-2).

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom detaljplaneområdet ansvarar för sina ledningar. Samtliga ledningar är förlagda inom u-området som bland annat korsar detaljplaneområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

De delar av fastigheterna Nödesta 8:235 och Ribby 2:424 som ägs av Haninge kommun, och i detaljplaneförslaget är planlagda som kvartersmark för skola, föreslås överlåtas till Tornberget Fastighetsförvaltnings AB:s fastighet Ribby 2:73 genom fastighetsreglering. Haninge kommun har för avsikt att träffa avtal innehållandes en överenskommelse med Tornberget avseende fastighetsbildningsåtgärderna. Överenskommelsen kommer därefter ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen, vilken handläggs av Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun.



Vita ytor markerar mark som föreslås överlåtas till Tornberget Fastighetsutveckling AB från Haninge kommun genom fastighetsreglering.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

I detaljplaneområdets norra del finns ett u-område utmarkerat i detaljplanekartan. Den ena delen korsar detaljplaneområdet i en öst-västlig riktning söder om befintlig mat- och gympasal över Ribby 2:73 och det andra går norr om befintlig mat- och gympasal i öst-västlig riktning. Dessa markområden ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna och de befintliga ledningarna för el, fjärrvärme, telefoni och bredband. Att VA-ledningarna är förlagda inom u-områden medför inte rätt för kommunen att exempelvis göra underhåll av dessa. Kommunen kommer därför att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningarna hos Lantmäteriet. Även här har kommunen för avsikt att först avtala om överenskommelse med Tornberget för inrättande av ledningsrätt. Resterande befintliga ledningar ligger inom u-område och har ledningsrätt idag. Eventuella flytt eller förändring av befintliga anläggningar och ledningar utförs av ledningsrättsinnehavaren och bekostas av exploitören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för fastighetsbildning och ledningsrätter inom kvartersmarken kommer att regleras i överenskommelsen mellan Tornberget Fastighetsförvaltnings AB och Haninge kommun.

Övriga kostnader, som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader, står fastighetsägare för.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Johanna Andersson. Medverkande tjänstemän har varit:

Mattias Borgström, exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen

Jenny Blom, landskapsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen

Helena Hartzell, enhetschef trafik, stadsbyggnadsförvaltningen

Kai Nurmi, vägmästare, stadsbyggnadsförvaltningen

Mikael Stadin, lokalsamordnare, utbildningsförvaltningen

Anders Höglund, controller, kommunstyrelseförvaltningen

Jonas Uebel, lokalcontroller, kommunstyrelseförvaltningen

Ida Engström, miljöplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen