

Detaljplan för Ribby 2:73 och del av Nödesta 8:235, Ribbybergsskolan
Västerhaninge

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2014-12-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - DETALJPLANEFÖRSLAG.....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	15
UTREDNINGAR	17

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

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

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

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

BAKGRUND

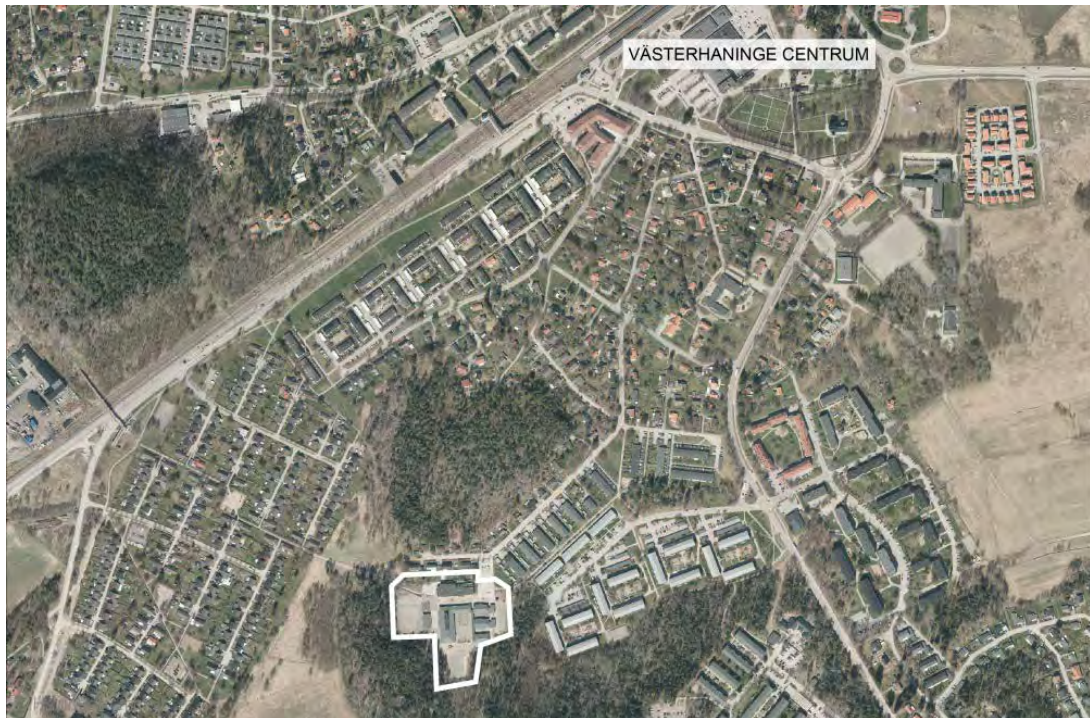
Den 9 december 2013 inkom en ansökan om planbesked för fastigheterna Ribby 2:73 och del av Nödesta 8:235 från Tornberget fastighetsförvaltnings AB. Syftet med förfrågan är att utreda möjligheten att omplacera byggrätten på Ribbybergsskolan. I gällande detaljplan, S 75, regleras byggrättens placering och storlek med 13 700 kvadratmeter prickmark. Tornberget fastighetsförvaltning AB ges i besked den 24 mars 2014, § 80 att kommunstyrelsen beslutat att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag på detaljplaneändring som medger en flexibel byggrätt på fastigheten Ribby 2:73 samt att stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Ribby 2:73 och del av Nödesta 8:235.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att genom detaljplaneändring ska möjliggöra en ökad flexibilitet för exploatering inom fastigheten, genom att justera prickmarkens utbredning inom detaljplaneområdet. Gällande detaljplan reglerar byggnadsarean och placering av byggnader med hjälp av prickmark. Denna detaljplan ersätter S 75.

Läge och areal

Detaljplanen omfattar i stort Ribbybergsskolans skolgård, och är beläget cirka 1,0 kilometer sydväst om Västerhaninge centrum. Detaljplaneområdet omges av villa- och radhusbebyggelse samt ett naturområde. Detaljplaneområdet är cirka 2,6 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 *detaljplanesområdet*. För mer information om detaljplaneprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

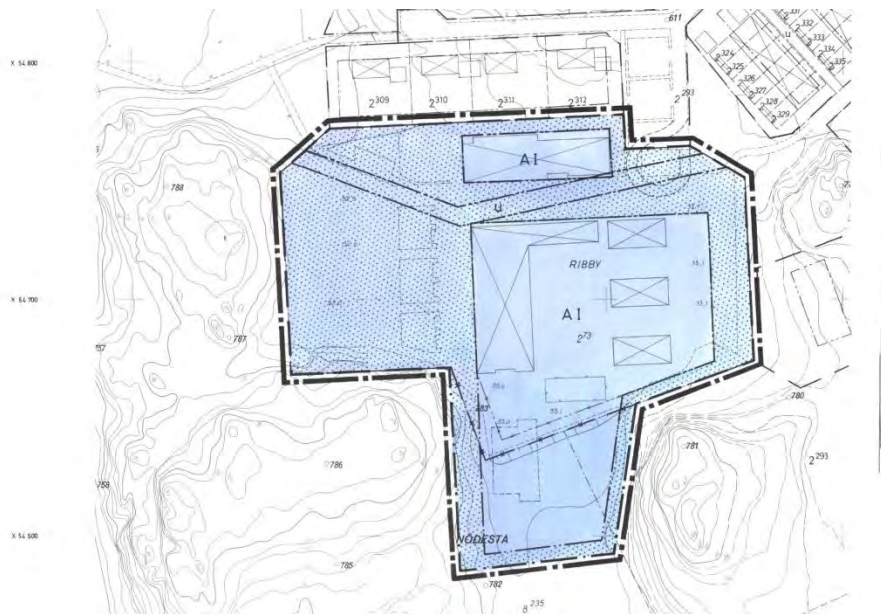
Detaljplaneområdet nämns inte specifikt i Haninge kommuns *Översiktsplan*, antagen av kommunfullmäktige 2005 och reviderad 2012. Men översiktsplanen tar upp att fortsatt exploatering av Västerhaninge kommer att ställa krav på utökad lokalkapacitet i både förskola och skola. Detaljplanen är förenlig med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

Detaljplaner

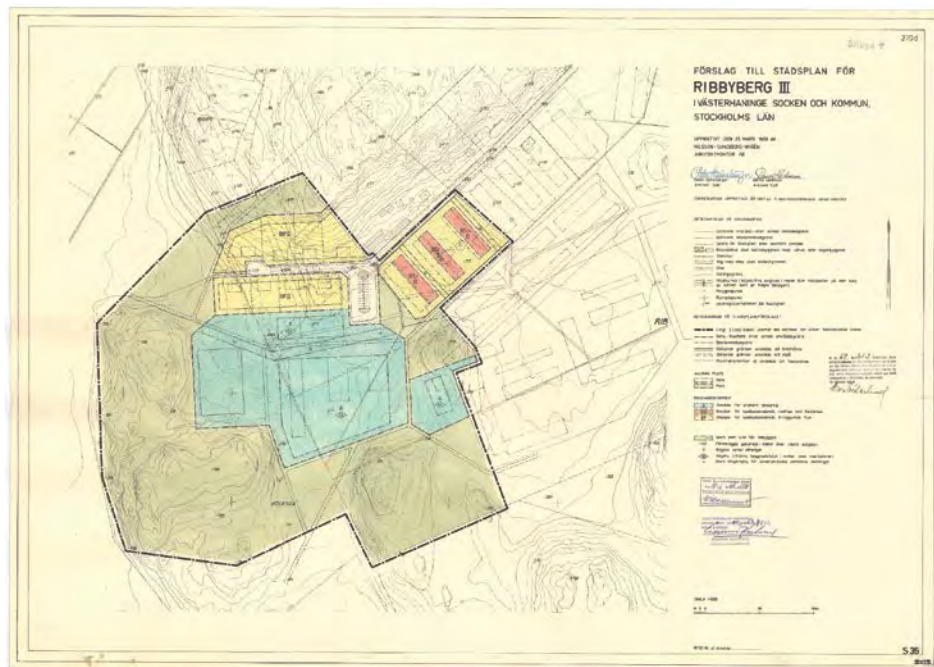
Planområdet innefattas av de två gällande detaljplanerna, S 75 och S35.

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

Detaljplanen S35, innefattar området runtomkring detaljplanen S 75, och reglerar användningen av området med främst naturmark samt ett mindre område med bostadsändmål.



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 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 har god tillgång till bostadsnära park och natur. Aktuellt 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 byggdes 1998-1999. Mellan åren 2009-2011 renoverades skolan, och renoveringen omfattade alla skolbyggnader utom de delar där matsal, slöjd- och hemkunskapssalarna ligger (hus A). Omkring skolbyggnaderna ligger skolgården, som består av bollplaner och olika lekplatser. I anslutning till detaljplaneområdet ligger ett större bostadsområde med friliggande bostadsbebyggelse och radhus.

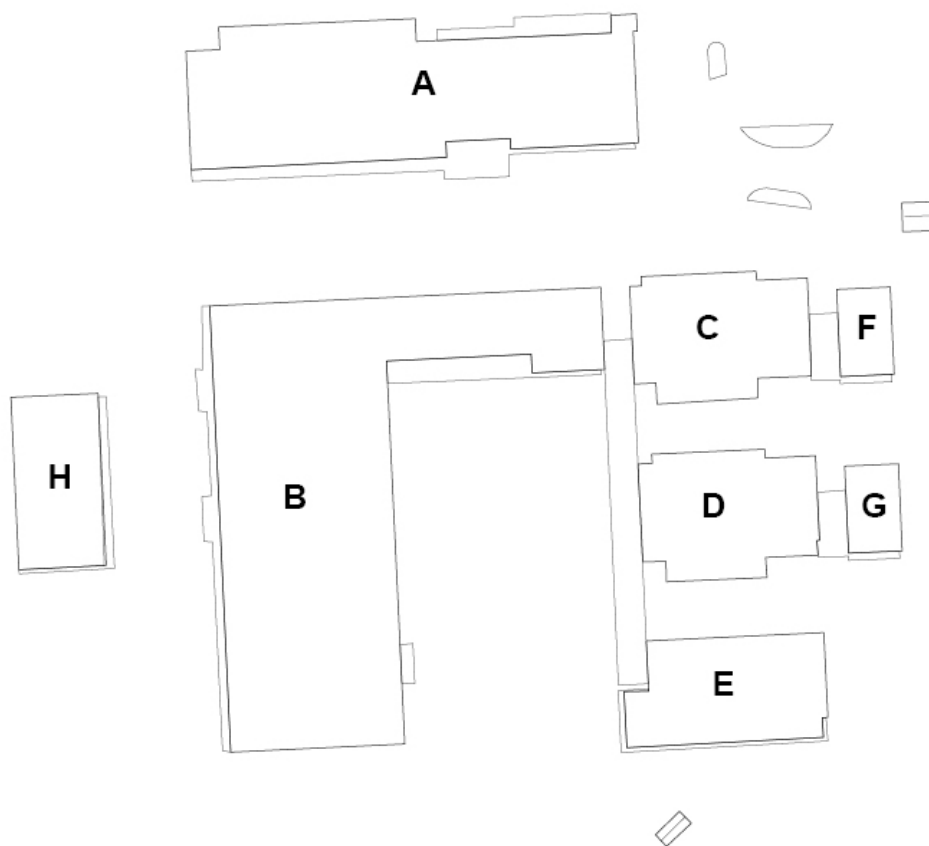


Illustration över befintlig verksamhet.

KULTURMILJÖN

Inom detaljplaneområdet finns inga kulturhistoriska värden att bevara och inga kända fornlämningar.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Större delen av detaljplaneområdet består av hårdgjorda ytor. Intill 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 åt nordöst.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Från detaljplaneområdet går två cykellänkar i en väst-östlig riktning, som leder vidare till det regionala cykelnätet till bland annat Nynäshamn eller Huddinge.

Kollektivtrafik

Västerhaninge pendeltågstation ligger cirka 1,0 kilometer norr 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 via Floravägen vidare in på Floraplan som slutar i en återvändsgränd. Floravägen är en lokalgata med hastighetsbegränsningen 30 km/h, och används av den bostads- och radhusbebyggelse som ligger längs med vägen samt all biltrafik som ska till Ribbybergsskolan.

Parkering

Bilparkering

Inom detaljplaneområdet finns det idag 20 stycken parkeringsplatser som i huvudsak används av personalen på Ribbybergsskolan. Parkeringsplatserna är idag belägna på detaljplaneområdets nordvästra del, bredvid den byggnad som innehåller Ribbybergsskolans matsal. På så sätt leds biltrafik in på skolgården. Utanför detaljplaneområdet finns cirka 40 stycken avgiftsbelastade parkeringar.

Cykelparkering

Cykelparkeringen inom detaljplaneområdet är strategiskt belägen vid skolans två entréer.



Områdesbeskrivning



Cykelparkering vid den nordöstra entrén.



Cykelparkering på den nordvästra 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 av 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 uttogs 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 inte är av den omfattningen att den riskerar att orsaka höga bullernivåer.

Trafiksäkerhet och trygghet

Hastigheten för olika trafikslag inom området är låg, vilket bidrar till en säkrare närmiljö. För att öka trafiksäkerheten ytterligare runt skolområdet har det satts ut fyra olika så kallade säkra avlämningsplatser runtom Ribbybergsskolan. Belysningen inom detaljplaneområdet är koncentrerad till de två olika grusplanerna, med viss belysning vid skolans två entréer.



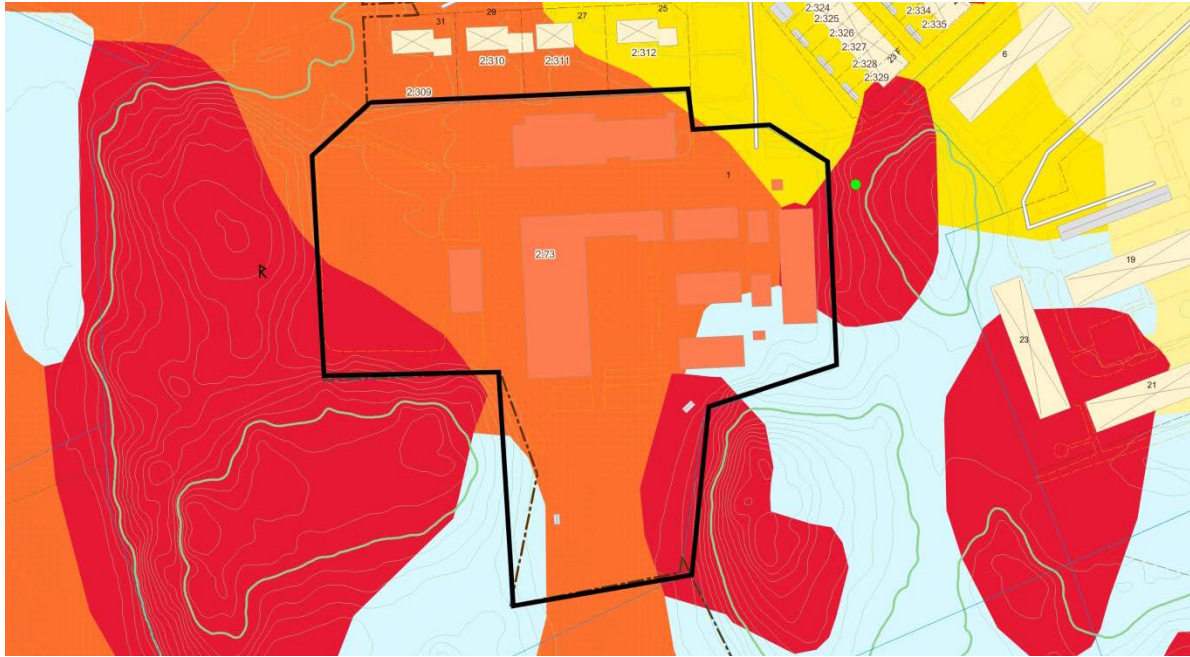
Belysning vid grusplan.



Belysning vid nordöstra entrén.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneområdet består till stor del av finsand men även 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 i dag till 40 % hårdgjord med befintlig bebyggelse och asfalterade ytor för lek- och trafikändamål. Gällande detaljplan, S 75, reglerar den maximala byggnadsarean till cirka 11 900 kvadratmeter, vilket är cirka 46 % av detaljplaneområdets 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 dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Från området leds dagvattnet i dag 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, vilket gör förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet lokalt goda.

El, tele, bredband

El, tele och bredband finns utbyggt i området.

FÖRÄNDRINGAR - DETALJPLANEFÖRSLAG

KVARTERSMARK

Verksamheter

Detaljplaneförslaget reglerar tillåten användning till skola i upp till två våningar, där största sammanlagda byggnadsarean får utgöra max 1/3 av fastighetens totala areal, vilket resulterar till en byggnadsarea på cirka 8 300 kvadratmeter. Den totala byggnadsarean har sänkts men delar av prickmarken har tagits bort så att placering av byggnader är blir mer flexibel. I och med att byggnaderna inom detaljplaneområdet får byggas upp till två våningar har den tillåtna totala bruttoarean ökat. Fortsatt komplettering inom detaljplaneområdet bör lokaliseras på redan hårdjord mark. Ribbybergsskolan kommer fortsättningsvis vara en grundskola med elever från förskoleklass upp till årskurs sex, F-6.



Rött fält visar förslag på fortsatt utveckling av verksamhet på fastighet.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Parkering

Bilparkering

Detaljplaneförslaget medger bebyggelse på den mark som i dag är personalparkering. Ribbybergsskolans personal får då istället använda den befintliga parkeringen som ligger i den nordostliga delen av detaljplaneområdet. På så sätt leds ingen biltrafik in på skolområdet, vilket skapar en tryggare miljö för skolans elever.

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.

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 bör ses över, så att platsen upplevs som trygg och upplyst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Detaljplanen reglerar att minst 40 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten samt att byggnadsarean får utgöra max 1/3 av fastighetens yta. Dagvattenförhållandena förändras därmed inte på något avgörande sätt av detaljplaneförslaget. För att ytterligare sänka detaljområdets belastning på det kommunala dagvattennätet rekommenderas gröna tak på verksamheterna.

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 verksamhet.

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 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 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 40% av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. På så kan detaljplanen bidra till att recipienten uppnår god ekologisk status till 2021. För att ytterligare sänka detaljområdets 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. För att öka trafiksäkerheten ytterligare runt skolområdet har det satts ut fyra olika så kallade säkra avlämningsplatser runt Ribbybergsskolan. 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 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 miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Detaljplaneåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Bilparkeringen inne på skolgården tas bort och parkering hänvisas till infarten.
- Skogsbrynen får ej bebyggas, regleras i detaljplaneförslaget med prickmark.
- Detaljplanebestämmelse reglerar att minst 40 % 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 mars/april

Stadsbyggnadsnämndens antagande: 2015-juni

Laga kraft: 2015-juli/augusti

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 och anläggningar inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Parkering

Parkering för skolans behov anordnas delvis inom kvartersmarken samt delvis på kommunens parkering intill detaljplaneområdet.



Parkering intill detaljplaneområdet.

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-områdena kommer ledningsrätt att ansökas om, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ledningar

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Nödesta 8:235 som ägs av Haninge kommun, och i detaljplaneförslaget är planlagd som kvartersmark för skola föreslås överlåtas till Tornberget Fastighetsförvaltnings ABs fastighet Ribby 2:73 genom fastighetsreglering. Haninge kommun har för avsikt att träffa avtal med Tornberget om en överenskommelse till denna fastighetsbildningsåtgärd.

Överenskommelsen kommer därefter ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen, vilken handläggs av Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

I detaljplaneområdets norra del finns två u-områden utmarkerade i detaljplanekartan. Det ena korsar detaljplaneområdet från väst till öst över Ribby 2:73 och det andra går längs med detaljplaneområdesgränsen i norr. Dessa markområden ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar och behövs för de befintliga kommunala VA-ledningarna. 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.

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.

UTREDNINGAR

PM Miljö för Ribbybergsskolan-Ramböll Sverige AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mattias Borgström, Exploateringsingenjör