

Planbeskrivning – antagandehandling



Detaljplan för
del av Rosenhill 1:12 m fl.
inom kommundelen Fullersta,
Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2016
PBL 2010:900

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande	5
 Planens syfte och huvuddrag	6
 Plandata	7
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	7
 Tidigare ställningstaganden	7
Regionplan	7
Översiktsplan	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Planuppdrag och program för detaljplanen	8
Kommunala beslut i övrigt	8
 Planens förenlighet med miljöbalken	8
 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Natur	11
Mark och vegetation	11
Naturvärden	11
Rekreation och friluftsliv	13
Geologiska förhållanden och markradon	13
Hydrologiska förhållanden	13
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	14
Risk för skred/höga vattenstånd	13
Bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild.....	14
Skolbyggnaden	14
Skolgården	15
Kulturhistoriska miljöer	21
Fornlämningar	21
Ljusförhållanden och lokalklimat	22
Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse	22
Barnperspektiv, lek och rekreation	23
Allmänna platser	22
Gatustruktur	22
Gång- och cykeltrafik	23
Kollektivtrafik	23
Biltrafik	23
Parkering	26
Cykelparkering	26
Bilparkering	26
Varumottagning och sophämtning	26
Trafiksäkerhet och säker skolväg	26

Störningar och risker	26
<i>Elektromagnetiska fält</i>	26
<i>Förorenad mark</i>	26
<i>Luft, lukt</i>	26
<i>Buller, vibrationer</i>	27
<i>Byggnadsfritt avstånd till statlig väg</i>	29
<i>Farligt gods</i>	29
Teknisk försörjning	30
<i>Vattenförsörjning, spillvatten</i>	30
<i>Dagvatten</i>	31
<i>Elförsörjning</i>	32
<i>Energiförsörjning</i>	32
<i>Avfallshantering</i>	32
<i>Räddningstjänst</i>	32
 GENOMFÖRANDE	33
 Organisatoriska frågor	33
Planförfarande.....	33
Tidplan	33
Genomförandetid.....	33
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	33
Avtal	34
 Fastighetsrättsliga frågor	34
Fastighetsbildning	34
Ledningsrätt.....	35
Servitut	35
 Ekonomiska frågor	35
Kommunalekonomiska konsekvenser	35
Kostnader för exploatören.....	35
 Tekniska frågor	37
Tekniska utredningar.....	37
 Administrativa frågor	37

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att kunna tillåta uppförande av en skola på delar av fastigheterna Rosenhill 1:12 m fl., som idag är obebyggda. För att kunna etablera en skola på platsen så krävs att en detaljplan upprättas då fastigheterna idag saknar detaljplan.



Planområdets avgränsning markerat med vit linje.

Skapaskolan vill i framtiden driva en skola från F-9 med cirka 480 elever. Inom planprogrammet för Rosenhill har en skoltomt på cirka 7000 kvm skissats. I samrådsförslaget föreslogs en tomt om drygt 12 000 kvm. På grund av inkomna synpunkter under samrådet så har planområdets minskat i storlek och tomtmarken söder om den förlängda Midsommarvägen tagits bort, den delen kan istället komma att behandlas i planläggningen av hela Rosenhillsområdet. Detta medför att tomten för skolan minskat till cirka 7500 kvm. Detta för med sig att tillgänglig friyta på skolgården per barn blir enligt detta förslag cirka 11 kvm/barn, därutöver kommer det att finnas tillgång till intilliggande friyta i form av allmän platsmark – park och natur, vilket gör att den totala tillgängliga friytan blir betydligt större även om den inte tillhör skolgården. Om intresse och vilja finns skulle det kunna rymmas en 5-mannaplan intill planområdet på fastigheten Rosengården 1. Vilken skulle kunna nyttjas av såväl eleverna på Rosenhillsskolan som eleverna i Skapaskolan. En förutsättning är i så fall att ett avtal om en sådan lösning upprättas mellan berörda parter.

Inom planområdet finns ett område med stora uppvuxna ekar som skulle utgöra ett fint tillskott till den framtida skolans utemiljö. Dessa ekar har markerats på plankartan och försetts med en planbestämmelse om marklov för träd-fällning.

Förslaget innehåller en skolbyggnad i tre våningar med en högsta nockhöjd på 15 meter, vilken är placerad norr om den förlängda Midsommarvägen. Infart till skolan avses ske via en förlängning av Midsommarvägen förbi Rosenhillsskolan på del av fastigheten Rosenhill 1:9. En översiktlig skiss har tagits fram som innehåller förslag på angöring och skiss över kommande skolbyggnad. Förslaget innebär att tillfartsvägarna kommer att behöva breddas samt att det behöver göras trafiksäkerhetsskapande åtgärder. Trafiksäkerhetsaspekterna har beaktats särskilt, då barn och ungdomar ska kunna ta sig till och från skolan på ett säkert sätt. Kommunen kommer att behöva finansiera merparten av utbyggnaden och åtgärderna, en liten del kan finansieras långsiktigt via tomt-rättsavtalet.

Behov av miljöbedömning

En bedömning är att genomförandet av planen inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Genomförande

Kommunen får intäkter från upplåtelse av tomträtt inom detaljplaneområdet. Tomträttsupplåtelsen av marken för skola kommer att regleras i avtal.

För att lösa tillfarten till skolan krävs en utbyggnad av väg från Midsommarvägen förbi Rosenhillsskolan på del av fastigheten Rosenhill 1:9.

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att kunna tillåta uppförande av en skola på delar av fastigheterna Rosenhill 1:12 m fl., som idag är obebyggda. För att kunna etablera en skola på platsen så krävs att en detaljplan upprättas då fastigheten idag saknar detaljplan.

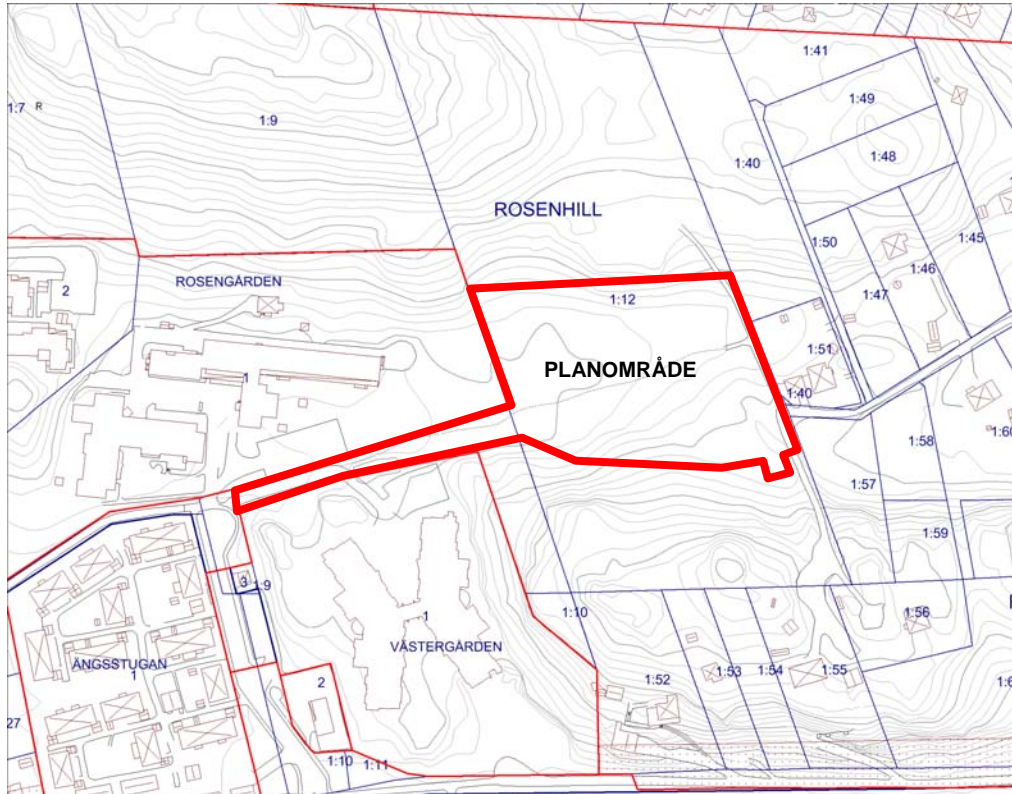
Skapaskolan har inkommit med en ansökan till kommunen om markanvisning inom planområde Rosenhill. Skapaskolan arrenderar idag mark av Huddinge kommun på del av fastigheten Vistaberg 3:67, intill Gamla Stockholmsvägen i Glömsta. De har endast tidsbegränsat bygglov för byggnaderna. Elevantalet ökar stadigt och succesivt i Glömsta/Vistabergsområdet i takt med pågående bostadsexploatering. Skapaskolan vill i framtiden driva en skola från F-9 med cirka 480 elever. Inom planprogrammet för Rosenhill har en skoltomt på cirka 7000 kvm skissats.

Inom planområdet finns ett område med stora uppvuxna ekar som skulle utgöra ett fint tillskott till den framtida skolans utemiljö. Dessa ekar har markerats på plankartan och försetts med en planbestämmelse om marklov för träd-fällning.

Förslaget innehåller en skolbyggnad i tre våningar med en högsta nockhöjd på 15 meter, vilken är placerad norr om den förlängda Midsommarvägen. Infart till skolan avses ske via en förlängning av Midsommarvägen. En översiktlig skiss har tagits fram som innehåller förslag på angöring och skiss över kommande skolbyggnad. Förslaget innebär att tillfartsvägarna kommer att behöva breddas samt att det behöver göras trafiksäkerhetsskapande åtgärder. Trafiksäkerhetsaspekterna har beaktats särskilt, då barn och ungdomar ska kunna ta sig till och från skolan på ett säkert sätt. Kommunen kommer att behöva finansiera merparten av utbyggnaden och åtgärderna, en liten del kan finansieras långsiktigt via tomträttsavtalet. Kommunen kommer kunna avräkna delar av kostnaderna mot skolans andel vid gatukostnadsuttaget för hela Rosenhillsområdet.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden



Planområdets avgränsning.

Planområdet är cirka 1,0 ha stort och beläget i anslutning till gles villabebyggelse i öster. I väster gränsar planområdet till Rosenhillsskolan och i söder till kuperad obebyggd mark samt till Västergården 1. I norr gränsar planområdet till obebyggd mark som enligt framtaget planprogram för Rosenhill avses avsättas som allmän plats - parkmark.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Rosenhill 1:12 samt Rosenhill 1:9. Fastigheterna är idag obebyggda. Markägare är Huddinge kommun .

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regionplan, *RUFS 2010*, anger planområdet som ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I kommunens nya översiktsplan, *Översiktsplan 2030*, utgör området primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheterna Rosenhill 1:12 och Rosenhill 1:9 saknar idag detaljplan.

Planområdet ingår i planprogram för Rosenhill, där aktuellt område pekas ut för skola och gatumark.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2014-06-16 §20 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av fastigheterna Rosenhill 1:12 m fl. Ett tillstyrkt planprogram finns för ett större område, Rosenhill, som tillstyrkes av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-10-25. Planprogrammet var på samråd under tiden 2011-06-17-2011-09-16. Samrådstiden förlängdes till den 30 september för cirka 20 fastigheter söder om planområdet. I detta planprogram pekas aktuellt område ut som lämpligt för skola och gatumark.

Kommunala beslut i övrigt

Projektet finns med i projektplan 2014-2016 med start i februari. Projektet saknar projektbeskrivning men ett beslut i PPU den 2 april 2014 anger riktlinjerna för projektet.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning(MKB) för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en bety-

dande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Planen är förenlig med en hållbar utveckling med avseende på ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser. Området ligger relativt nära Huddinge centrum och kollektivtrafik vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt. De viktigaste miljöfrågorna att beakta i genomförandet bedöms vara förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Platsen

Ett område som idag är obebyggt utan särskild markanvändning ianspråkats för skolverksamhet. Planområdet består av naturmark och tidigare tomtplats. Miljön inom planområdet bedöms inte vara känslig, dock bör ekmiljön i områdets norra del bevaras och skötas.

Påverkan

Omgivande områden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning. Ett genomförande av planen medför en viss ökning av trafiken till och från området då det rör sig om skola. En bullerutredning har gjorts som redovisar att de riktvärden som finns för skolor och förskolor angående trafikbuller klaras. Störningar som kan komma att uppstå under byggtiden är bullerstörningar och framkomlighetsproblem.

Detaljplanens genomförande medför ökad mängd dagvatten. Dagvattenutredning har gjorts som redovisar förslag för dagvattenhantering för att nå målsättningen att dagvattenflöde och föroreningsbelastning från planområdet ej ska öka jämfört med nuläge.

Riskerna för människors hälsa eller för miljön kommer att beaktas och hanteras genom att riktvärden och rekommendationer följs.

Miljökvalitetsnormerna riskeras inte att överskridas för området. Särskilda natur- eller kulturvärden påverkas inte.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning enligt MB och PBL.

Lokaliseringen enligt planförslaget bedöms som lämplig då den följer kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska byggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen är utbyggd. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden och behovet av en ny skola/förskola ska studeras under planarbetet. Infrastrukturen utvecklas och kan utnyttjas mer effektivt och en skola/förskola kan lokaliseras på gångavstånd för brukarna. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser.

Planförslaget innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planförslaget kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planförslaget bedöms som hanterbara. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Exploateringen av området får konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte heller innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

Ekologisk kompensation

Den 16 april 2012 godkände kommunfullmäktige ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i samband med bebyggelseplanering i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Föreslagna kompensationsåtgärder i och utanför planområdet:

Inmätta uppvuxna ekar och tallar bevaras och utnyttjas i skolans utemiljö.

Uppsättning av ett antal holkar för fåglar, bin, humlor etc. i närområdet.

Skötselåtgärder kring Rosenhill Fågelsången: Gallring av gran m.m. i ädel-lövs-kogen för att bibehålla hög lövandel.

Rekreationsåtgärder: Bevarande av grusad väg i planområdets östra del som förbinder gående med den planerade parkmarken norr om planområdet och vidare mot naturmarken.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av naturmark och har relativt stora terrängskillnader, + 37 m som högst och + 30 m som lägst. Planområdet består till en del av en söderslutning med en igenväxande ekbacke med stora ekar, vilka skapar skönhets- och rekreationsvärden, samt till en del av en norrslutning med främst barrvegetation. En inmätning av grövre träd har gjorts för att se över möjligheten att bevara befintlig vegetation i så stor utsträckning som möjligt. Ekar-na skulle utgöra ett fint tillskott till den framtida skolans utemiljö.



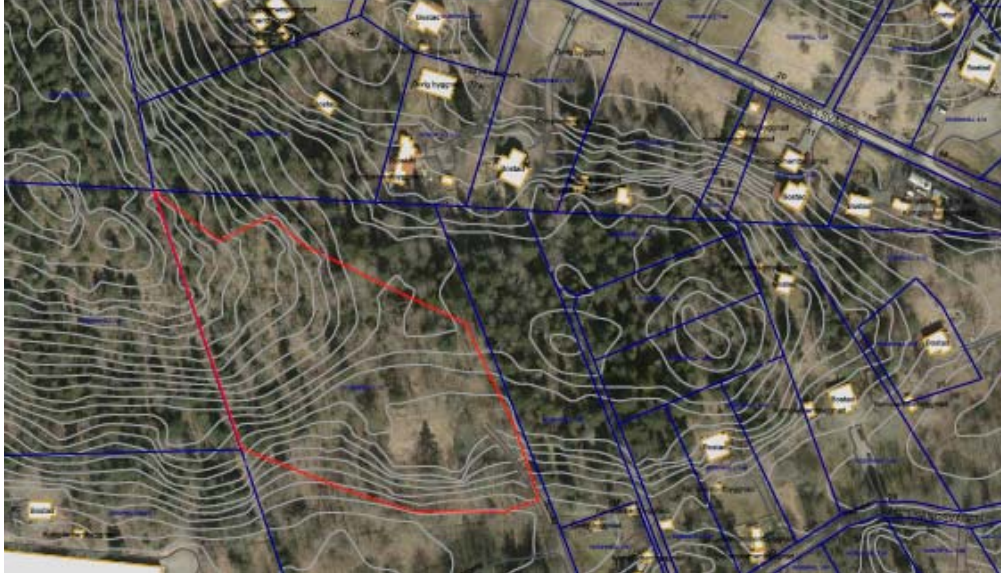
Foto: Planområdets söderslutning.

Naturvärden

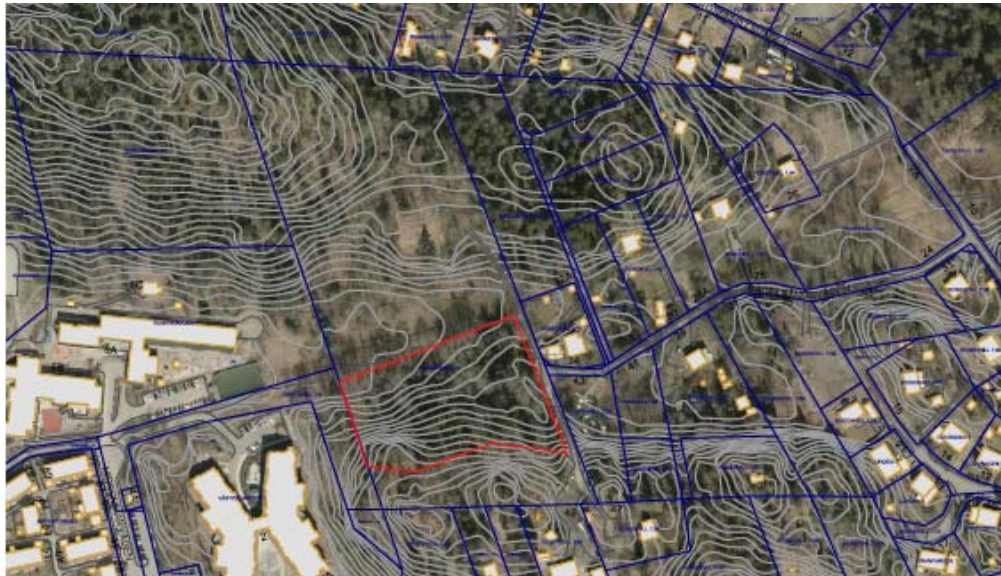
Huddinges grönstruktur behandlar inte planområdet. Platsen är inte angiven som sumpskog, nyckelbiotop eller naturvärdesområde enligt Skogsstyrelsens information (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas.

En översiktlig naturvärdesbedömning har utförts (2015-06-25) för ett större område där planområdet ingår. Området har översiktligt inventerats med avseende på natur- och rekreationsvärden. Resultat av fältbesök och annan kunskapssammanställning presenteras i rapporten. Planområdet berörs av två

inventeringsobjekt nummer 2 (Ekskog-ädellöv) och 3 (Blandskog med hassel), se bilder nedan.



Inventeringsobjekt nummer 2 (Ekskog-ädellöv).



Inventeringsobjekt nummer 3 (Blandskog med hassel).

För båda inventeringsobjekten har bedömning av naturvärde klassats som klass 4, visst naturvärde (eller lokalt naturvärde). Området har vissa förekomster av naturvårdsarter, viss artrikedom, vissa ekologiska förutsättningar samt är av betydelse för variationen av biotoper på lokal nivå. Området bedöms hysa normalt förekommande arter för regionen och med avseende på områdets belägenhet, storlek och biotoper.

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Området är tydligt påverkat av mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Motiv för naturvärdesbedömning för objekt 2 är dels förekomst av rödlistade arter: Ask (VU) och dels förekomst av signalarter och indikatorarter: Hasselticka, blåsippan. Motiv för naturvärdesbedömning för objekt 3 är förekomst av rödlistade arter: Kungsfågel (VU).

Rekreation och friluftsliv

Området används idag för rekreation vilket framgår av flera upptrampade stigar genom området. Flera stigar leder vidare till intilliggande naturmark samt förbinder Fågelsångsvägen med Midsommarvägen. Det är viktigt att den funktionen kan upprätthållas så att möjligheten till rekreation och friluftsliv kvarstår även efter exploatering.

Området består idag av obebyggd naturmark. Ingrepp i naturområde kan delvis kompenseras av att naturmark ges större tillgänglighet. Tillskott av nya gång- och cykelvägar genom området gör området upplevelsemässigt mer lättillgängligt även för människor som bor i andra delar av kommunen. I direkt anslutning till planområdet finns ett naturområde som sträcker sig västerut och som sedan övergår i ett öppet och hävdat landskap i Lövstadal-ängarna med bland annat den så kallade fornstigen.

Geologiska förhållanden och markradon

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvarteretsmarken huvudsakligen av Berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) och Fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas till sjön Orlången via Flemingsbergsvikens våtmarksanläggning. Orlången ingår i Tyresåns sjösystem, ett sjösystem där Östersjön är slutrecipient. Orlången är en vattenförekomst som har ett mycket näringsrikt tillstånd och belastas med näringsämnen, främst fosfor - dess totalfosforhalt är högre än 50 µg/l. Näringstillförseln leder till igenväxning, algblooming och syrefria botten. Sjöns djupvatten blir i det närmaste helt uttömt på syre under

både vinter- och sommarstagnationen. Det är viktigt att bidraget av näringsämnen inte ökar till sjön. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas, så att inte vattenkvaliteten försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna. Sjön med dess omgivningar ingår i Ormlängens naturreservat och har stor betydelse för friluftslivet i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ormlängen är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormen som gäller alla vattenförekomster (yt- och grundvatten) är att vattenstatusen inte får försämras. Ormlängen har klassificerats ha ”god kemisk status”, men har ”måttlig ekologisk status” och förslås få ”god ekologisk status” senast år 2021, det vill säga sjön behöver i detta avseende förbättras betydligt. Målet för Ormlängen är en totalfosforhalt på cirka 23 mikrogram/l. Avrinning av dagvatten från området kommer att öka då den planerade anläggningen medför att planområdet får fler hårdgjorda ytor bland annat i form av parkeringsplatser, takytor samt byggnader. En dagvattenutredning har gjorts som redovisar förslag på åtgärder för att omhänderta och fördröja dagvattnet inom planområdet. Målsättningen är att dagvattenflödet och eventuella föroreningar inte ska öka efter exploateringen. Se vidare avsnittet för dagvatten.

Risk för skred/höga vattenstånd

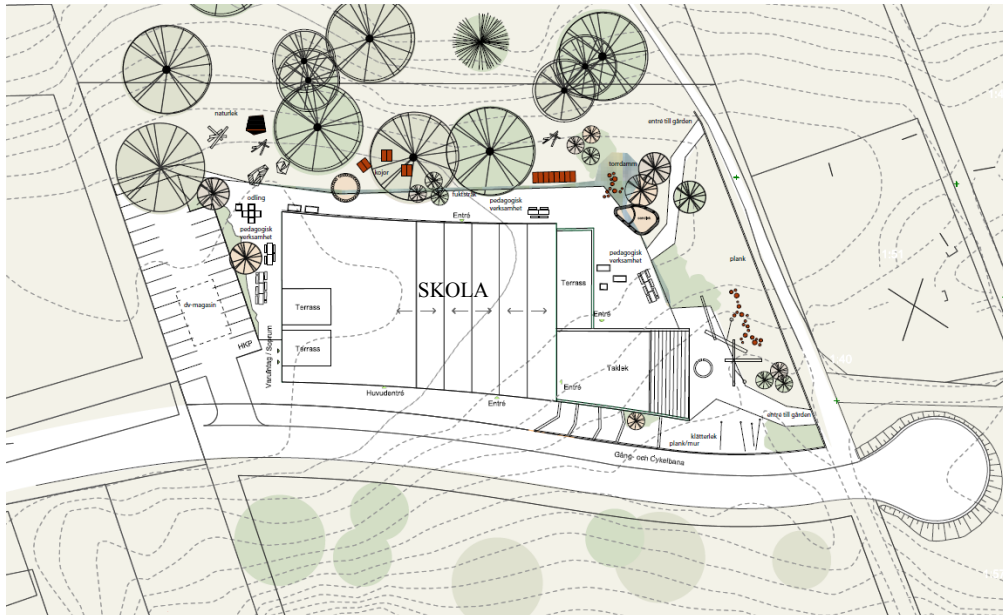
Frekvensen av intensiv och långvarig nederbörd kommer att öka i ett förändrat klimat. Ökad nederbörd leder till problemen, framförallt i topografiska sänkor med hög faktor hårdgjorda ytor. Planområdet gränsar till område som är utpekad som topografisk sänka. Det är viktigt att man så långt som möjligt kan omhänderta det ökade dagvattenflödet inom fastigheten. Dagvattenutredningen har bedömt översvämningrisker och sekundära avrinningsvägar vid 100-års regn. Principer för höjdsättning föreslås för att undvika skador på byggnader samt för att undvika instängda områden.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är idag obebyggt och består till en del av en igenväxande ekbacke med stora ekar, vilka skapar skönhets- och rekreationsvärden samt en del av en norrsluttning med främst barrvegetation. Efter exploatering kommer delar av området att bebyggas med en skolbyggnad vilket ändrar landskapsbilden och gör den mer urban med en byggnad i upp till tre våningar.

Ett antal stora uppvuxna ekar avses sparas och utgöra ett fint tillskott till den framtida skolans utemiljö. Bevarandevärda ekar har markerats ut på plankartan och området där ekarna finns har försetts med en planbestämmelse om marklov för trädfällning av träd med en stamdiameter >0.2 meter på en höjd av 1,3 meter över marken.



Skissförslag för skolområdet. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

Skolbyggnaden

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att anlägga en skola F-9, för cirka 480 elever. Byggnaden föreslås omfatta tre våningar plus souter-räng. Skolbyggnaden för 480 elever och 50 personal ligger i ett kuperat område på norra sidan om Midsommarvägens kommande sträckning. Skolan kommer att drivas av Skapaskolan och uppföras av Turako i samarbete med Friendly Building. En översiktlig skiss har tagits fram som innehåller förslag på angöring och skiss över kommande skolbyggnad. Byggnadens utformning är långsgående med vägen och skapar en mindre, samlande plats vid huvudentrén, samtidigt som volymens sträckning längs med vägen fungerar som bullerskydd för skolgården. Platsen vid huvudentrén hanterar även nivåskillnader mellan skolgård och gata så att tillgänglighet uppnås. Skolans sidoentréer möjliggör en skofri skola och ger eleverna direkt tillgång till skolgården.

Interiört ligger skolans funktioner och lärmiljöer som ett pärlband längs ett gemensamt, sammanlänkande atrium. Rum för skapande verksamhet flankerar atriumet och annonserar sig tydligt för besökaren, som direkt får en bild av skolans kärnverksamhet. Istället för det traditionella klassrummet finns i

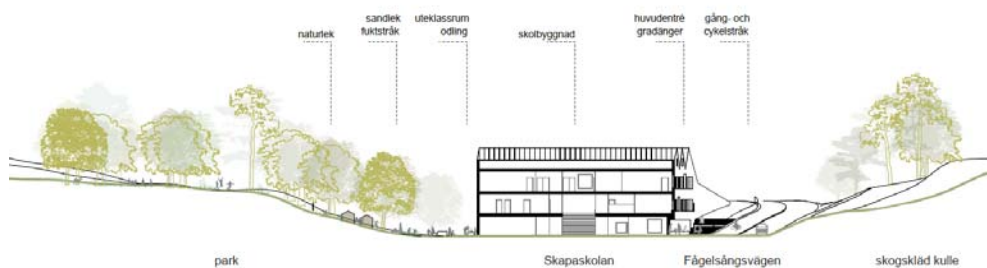
Skapaskolan ”lärstudios” för 48 elever bestående av ett större och mindre rum inredda för att möjliggöra ett varierat lärande. I anslutning till dessa finns gemensamma ytor vilka används som en förlängning av klassrummet. I Skapaskolans lokaler ska lärandet ske över allt.

Byggnaden uppförs i tre våningar med matsal, gymnastik och verkstad i bottenplan, två våningar med lärstudios och gemensamma funktioner samt ett fjärde vindsplan med fläktrum.

Fasaden är i huvudsak tänkt att utföras i naturmaterial t ex trä, med en i material och kulör urskiljen sockelvåning. Fönster- och plåtdetaljer i kulör.



Vy mot skolbyggnaden och den förlängda Midsommarvägen. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.



Sektion genom planområdet. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.



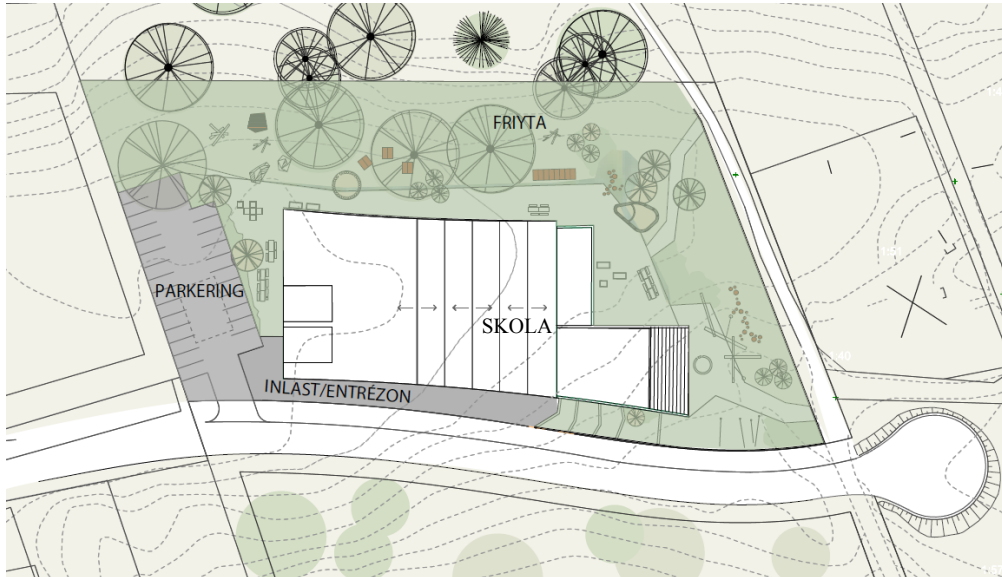
Vy mot skolbyggnaden från fastigheten Rosenhill 1:51. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

Skolgården

Boverkets anger följande i sina allmänna råd angående friyta vid skola. Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 30 m² per barn i grundskolan. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden (Boverkets allmänna råd FRI - BFS 2015:1). I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden,

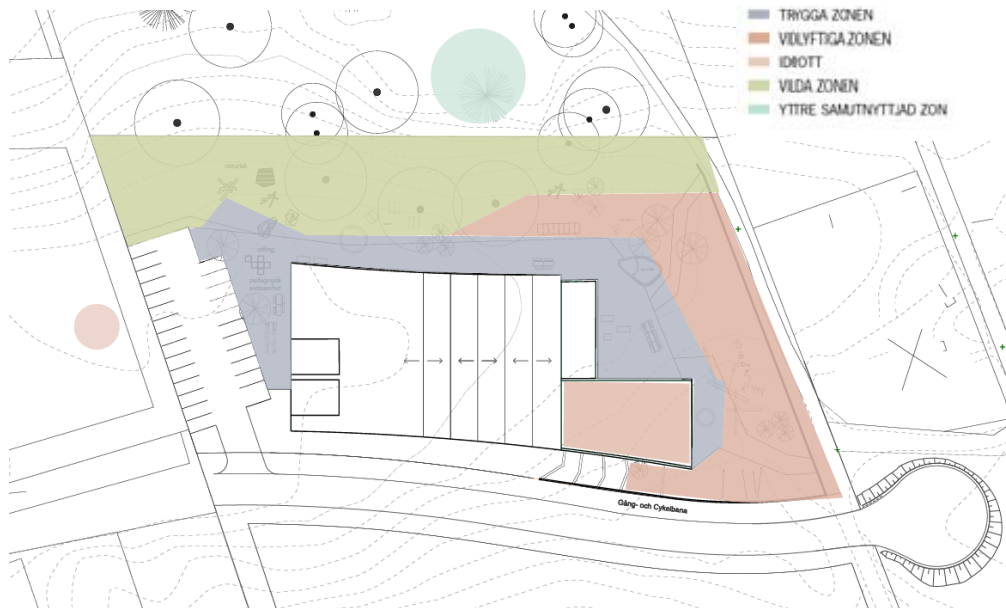
bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner. ”



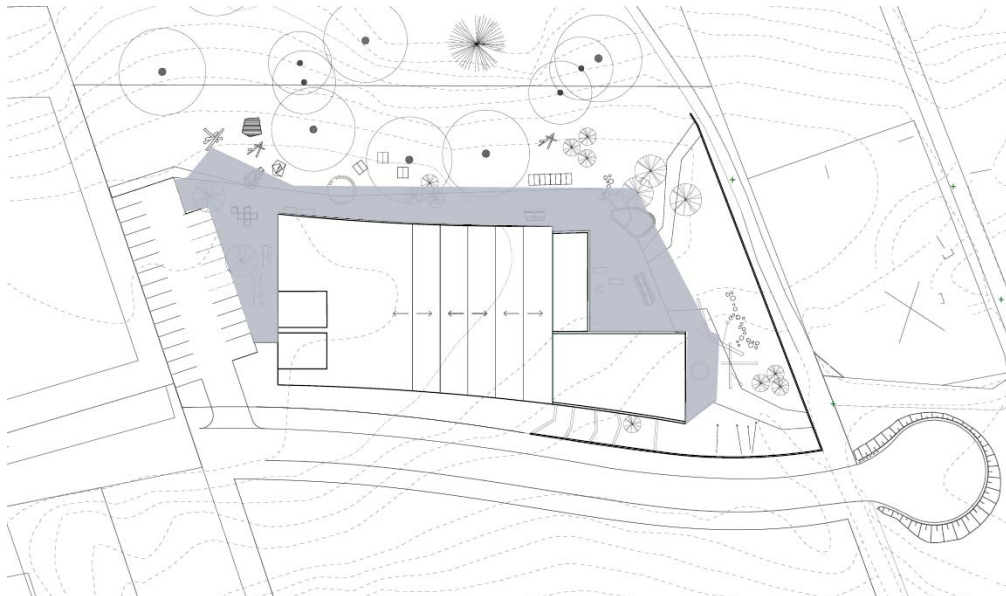
Skolgårdens olika ytor. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

Tillgänglig friyta på skolgården per barn blir enligt detta förslag cirka 11 kvm/barn, därutöver kommer det att finnas tillgång till intilliggande allmän platsmark – park och natur, vilket gör att den totala tillgängliga friytan blir betydligt större även om den inte tillhör skolgården. Om intresse och vilja finns skulle det kunna rymmas en 5-mannaplan intill planområdet på fastigheten Rosengården 1. Vilken skulle kunna nyttjas av såväl eleverna i Rosenhillsskolan som eleverna i Skapaskolan. En förutsättning är i så fall att ett avtal om en sådan lösning upprättas mellan berörda parter, sådana diskussioner förs mellan de båda skolorna. Marken söder om planområdet som tagit bort från samrådsförslaget kan istället komma att behandlas i planläggningen av hela Rosenhillsområdet.

Ett förslag till utformning av skolgården (se bild på sidan 19) har utformats med hjälp av skolans önskemål om funktioner under en workshop med skolans personal. Utformningen av skolgården syftar till att tillgodose den pedagogiska aspekten för verksamheten. För att uppfylla barns behov av olika lekmiljöer delas gården in i tre olika zoner – den vilda, den vidlyftiga och den trygga. Zoneringen är hämtad från Malmö stads policyprogram.



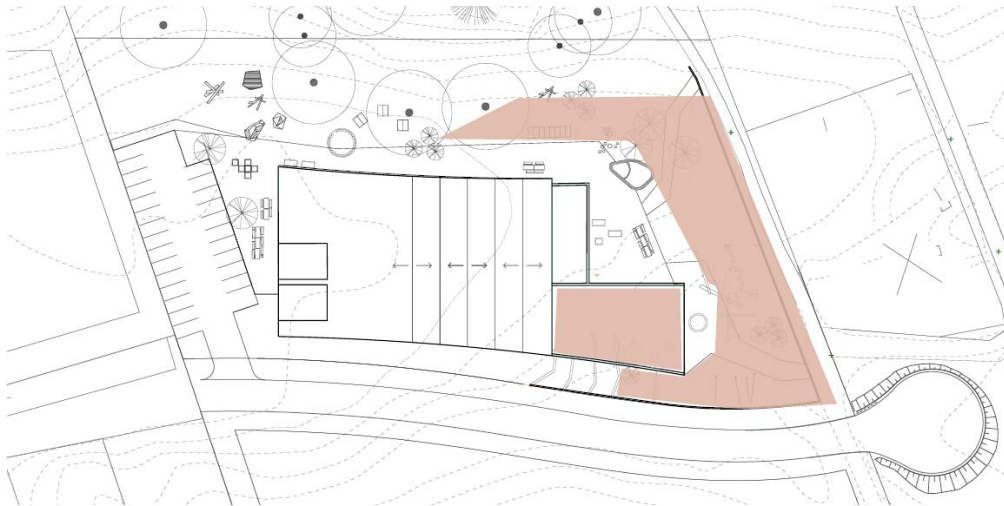
Skolgårdens olika zoner. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.



Den trygga zonen. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

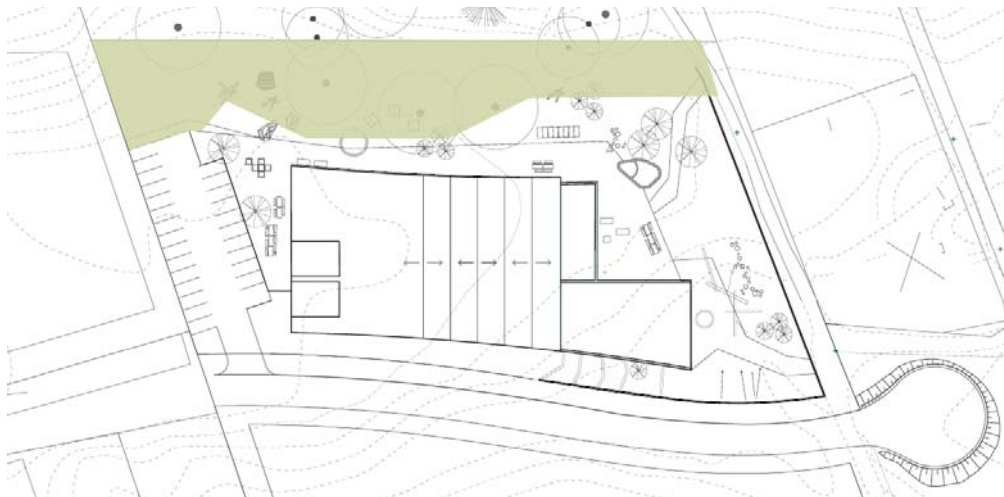
Den trygga zonen har kontakt med det som sker inne på skolan. Den kan fungera som ett uteklassrum. Här kan eleverna uppleva trygghet, lugn och ro. Här passar aktiviteter som kräver vuxenstöd som odling. I denna zon ska finnas bord, sittplatser och förvaring som underlättar för lärarna flytta ut den pedagogiska verksamheten. Läshörna och ateljé är andra lämpliga aktiviteter.

De yngre eleverna är ofta mest i den trygga zonen och funktioner som sandlådan får gärna ligga i anslutning till denna zon.



Den vidlyftiga zonen. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

Den vidlyftiga zonen är den mer dynamiska delen där mer utrymmeskrävande aktiviteter och lekar kan ske. Här ges eleverna möjlighet att springa och röra sig fritt. Den naturliga topografin nyttjas och lekredskap som rutschkana, gungor och klätterlek integreras i landskapet. Det behöver även finnas fria ytor för experimenterande och workshops.



Den vilda zonen. Illustration: Streetmonkey Architects och Urbio.

Den vilda zonen är den plats där eleverna kan känna känslan av frihet. Hit kan eleverna gå för att vara ifred och leka själva. Här kan eleverna bygga sina egna kojor -vegetation och lösa material är viktigt i den här delen. Den vilda zonen ligger längst bort från skolbyggnaden.

Befintlig vegetation med flertalet gamla ekar integreras i lekmiljön och ger en kraftfull grön karaktär till skolgården. Kompletterande vegetation utgörs av ekar och tallar som finns i området och stärker den befintliga biotopen. Fuktälskande växter planteras i de mer låglänta delarna för att hantera dagvatten. Gårdens befintliga vegetation kompletteras även med ätbara bärande buskar och träd.

Kulturhistoriska miljöer

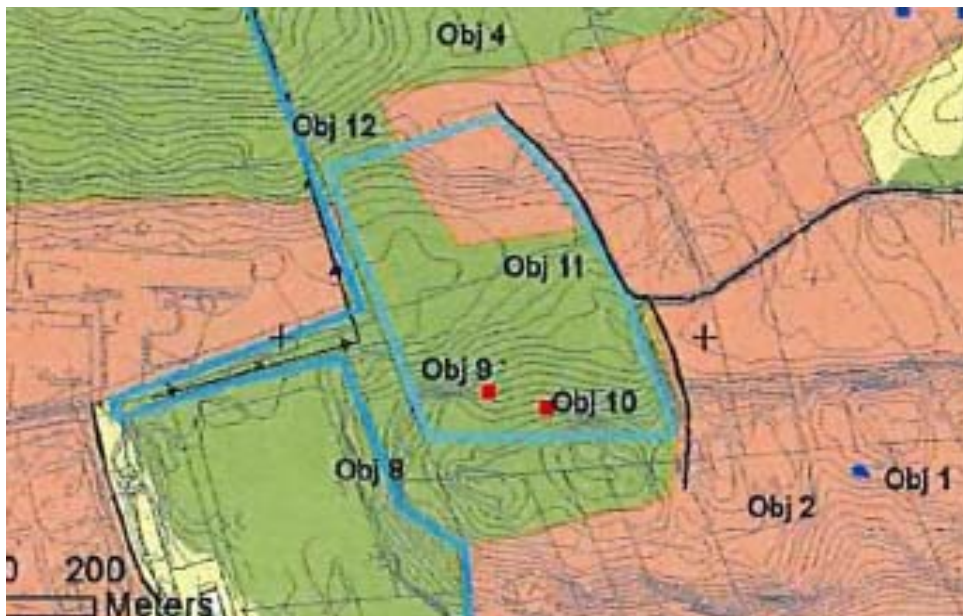
Planområdets tas inte upp i *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun).

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts. Den arkeologiska utredningen utfördes i etapp 1 (fältinventering och kart- och arkivstudier) och etapp 2 (utredningsgrävning). Resultaten från den arkeologiska utredningen etapp 1 visade att det inom området finns tre boplatsslägen, dvs. platser där det bedöms kunna finnas boplatsslämningar som inte är synliga ovan mark (objekt 8,11,12). Resultaten från den arkeologiska utredningen etapp 2 visade att de vid den arkeologiska utredningen, etapp 1 påträffade tre boplatsslägena, dvs. platser där det bedöms kunna finnas boplatsslämningar som inte är synliga ovan mark (objekt 8, 11, 12) kunde avfärdas.

I samband med den arkeologiska utredningen, etapp 1 påträffades även två övriga kulturhistoriska lämningar dessa var tjärdalar (objekt 9 och 10). Länsstyrelsen gjorde bedömningen inför etapp 2, att dessa inte krävde några ytterligare arkeologiska åtgärder. Indikationer finns dock nu att tjärdalarna kan vara tjärdalar av äldre, eventuellt medeltida ursprung. Prov för 14C har tagits för att kunna fastställa datering. Resultaten av dateringen visar att tjärdalarna har medeltida ursprung och därmed kommer att klassas som fornlämningar istället för övrig kulturhistorisk lämning. En anmälan till FMIS kommer att göras. Dessa lämningar är lagskyddade och tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs för ingrepp i fornlämningarna. Länsstyrelsen gör bedömningen att fornlämningarna bör bevaras, men att en arkeologisk undersökning av dem ska genomföras ifall exploatering planeras inom eller i anslutning till dem. Berörda objekt är belägna söder om Fågelsångsvägen och berörs inte av det nya planförslaget så inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. I 2 kap 6,8 och 10 §§ lagen om kulturminnen (1988:50) regleras anmälningsplikt, tillstånd m.m.



Utdrag ur arkeologisk utredning etapp 2 med ovan nämnda objekt markerade.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Goda ljusförhållanden kan uppnås på skoltomten och i skolbyggnaden.

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Markanvändningen inom planområdet innehåller inga bostäder. Kringliggande område föreslås i framtaget planprogram för Rosenhill innehålla friliggande enbostadshus (villor), gruppbebyggda småhus samt flerbostadshus.

Offentlig och kommersiell service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Närmaste befintliga förskola är Vista förskola vid Vistaskolan. Ytterligare en förskola finns vid Humlebacken i Vistabergs trädgårdsstad. Närmaste grundskola är Rosenhillskolan (förskola-årskurs 9) och Vistaskolan (förskola – årskurs 9), direkt intill planområdet respektive 600 meter från planområdet. Närmaste gymnasium är Sjödalsgymnasiet i Huddinge centrum, ca 1 km från planområdet.

I Flemingsbergs centrum, ca 2,5 km väster om området finns Karolinska institutet och Huddinge sjukhus. I Huddinge centrum, ca 1 km öster om området, finns vårdcentraler, folktandvård, apotek, arbetsförmedling, försäkringskassa, kommunalhus, huvudbibliotek, närpolisstation och övrig offentlig service samt ett stort utbud av varierad service.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Skoltomten gränsar till Rosenhillskolan och Vistaskolan finns cirka 600 meter från planområdet. Det naturområde som avses planläggas är välanvänt. Den grusade stigen genom planområdet samt stigar genom skogen inom och i anslutning till planområdet används idag av elever för att ta sig till och från de befintliga skolorna. Området norr om planområdet används bland annat till kojbygge, det området avses i planläggas som allmän plats- parkmark inom detaljplaneläggningen av Rosenhillsområdet. Den grusade stigen har på plankartan avsatts som allmän plats – park och kommer i och med genomförande av planen även fortsatta att vara tillgänglig för den som vill röra sig förbi skolfastigheten. En lokalgata kommer att anläggas med gång- och cykelväg på den norra sidan av gatan mot Skapaskolans fastighet.

Skolans syfte är att ge barn bästa förutsättningar för lärande, utveckling och lek. Eleverna på skolan har också varit delaktiga i att ta fram skolan och skolgårdens utformning. Lärmiljöerna utformas så att de möter barnens behov av rörelse, variation och stimulans. Skolgården utformas med ett antal olika zoner som täcker behovet av i tur och ordning, lärande och samvaro i ordnat miljö, lek i planerad miljö samt upptäckande och utforskande i en mer vidlyftig zon. Intilliggande parkmark fungerar som ett spännande område för utflykter under skoltid och fritidshem vilket ger barnen ytterligare variation och stimulans.

Skolbyggnad och skolgård kan även fungera som en plats för att berika tillvaron för barn i området utanför skoltid, både för elever och andra närboende barn. Dels kan skolgården nyttjas eftermiddag och kvällar och dels utreds om skolan också kan bli en lokal mötesplats för lite äldre barn och ungdomar även på kvällstid. Sammantaget beräknas skolan kunna bidra positivt till barns miljö i närområdet.

Allmänna platser

Gatustruktur

Platsen för Skapaskolan ligger idag vid en väl använd stig som förbinder Midsommarvägen med Fågelsångsvägen. I och med utbyggnad av skolan förlängs Midsommarvägen och stigen byggs om till lokalgata typ L1 variant med separerad gång och cykelbana. Totalt vägområde blir 11,0 meter. Lokal-gatan byggs förbi skolfastigheten och avslutas med en tillfällig vändplats för att om behovet finns i ett senare skede kunna förlängas och byggas ihop med Fågelsångsvägen. För fotgängare och cyklister är det möjligt att ta sig till skolan från Fågelsångsvägen oberoende av detaljplan Rosenhill.

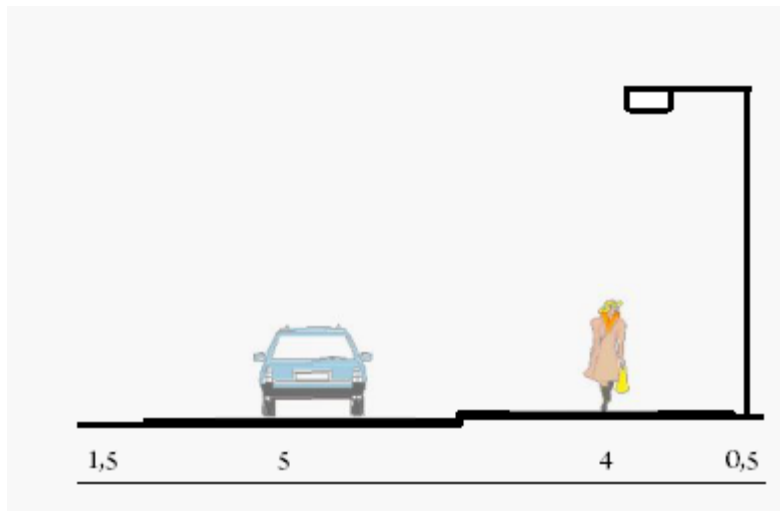


Illustration: Lokalgata typ L1variant med separerad gång och cykelbana. Totalt vägområde 11,0 meter.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Midsommarvägen finns idag en gångbana om 1,8 m från Glömstavägen och upp till befintliga Rosenhillsskolan. Som cyklist delar man idag vägutrymme med bilisterna på samma sträcka. I och med denna detaljplanen så ses den befintliga gångbanan över för att möjliggöra en breddning för gång- och cykel. Den förlängning av Midsommarvägen som detaljplanen innebär utrustas med gång- och cykelbana om 4 m på sin norra sida; samma sida som den tillkommande skolan, Rosenhillsskolan och Vistaskolan. Även om en komplettering av befintliga Fågelsångsvägen med gång- och cykelbana tillhör detaljplan för Rosenhill så ges i och med denna plan möjlighet att komma vidare till Rosenhill på belyst sträcka. Förutsättningar för gång- och cykeltrafik förbättras i området då Midsommarvägen byggs om. Detta förbättrar framkomligheten i området framförallt för skolelever, men även cykeltrafikanter som ska ned mot det regionala cykelstråket längs med Glömstavägen och vidare mot Huddinge Centrum eller Vårby.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av två busslinjer med hållplats på Glömstavägen. Det gäller busslinje 714 samt busslinje 740. Från hållplatsen på Glömstavägen är det cirka 300 meter till skolan. Befintliga busshållplatser är tillgänglighetsanpassade och perrong finns för att stå och invänta bussen.

Biltrafik

Skolan kommer att nås från Midsommarvägen genom en förlängning av befintlig gata. Gällande trafiksituationen längs Midsommarvägen så blir det en biltät situation då många föräldrar väljer att skjutsa sina barn till skolan. Midsommarvägen nyttjas idag av föräldrar till elever på Rosenhillsskolan samt

Vistaskolan. Denna skola kommer också att behöva nyttja samma avlämning-sytor.

Parkering

Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm ska all parkering ordnas på kvarteretsmark. Skapaskolans parkeringsplats ska dimensioneras för cirka 480 elever i årskurserna F-9. Skolan ligger i gränsområdet mellan zon B och C vilket innebär att avstånd till närmast spårbunden hållplats är 1200 meter.

Cykelparkering

Enligt de nya riktlinjerna ska cykelparkeringen dimensioneras enligt följande: 0,5 cpl /barn och 0,4 cpl /anställd. Totalt ska cykelparkeringen dimensioneras för 260 cyklar.

Bilparkering

För skolor i zon B/C gäller, enligt de nya parkeringstalen, följande:

F-3 1 bpl/30 elever. (gäller för 4/7 av det totala elevantalet)

4-6 1 bpl/50 elever. (gäller för 3/7 av det totala elevantalet)

0,4 bpl/anställd (zon C)

Detta innebär att parkeringsbehovet för Skapaskolan blir 30 bilplatser.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning ska lösa på den egna fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten.

Trafiksäkerhet och säker skolväg

För barn som kommer till skolan med buss finns ett signalreglerat övergångsställe på Glömstavägen. Gröntiden bör justeras så att fotgängare får mer tid på sig att passera. Viss avsmalning av körbanan för bilisterna på Glömstavägen skulle även bidra till att hastigheterna hålls nere. Skyltad maxhastighet är 40 km/h. Vidare förflyttning mot skolan sker på de nyanlagda gång- och cykelbanorna. Åtgärderna medför också en mer trafiksäker väg för elever som ska till Rosenhillskolan samt Vistaskolan.

Kommunen arbetar med mjuka åtgärder för att påverka elevernas resandemönster och skapa förståelse hos elever och föräldrar. Detta kommer att pågå parallellt från kommunens sida men ett engagemang även hos rektor och skolans övriga personal och föräldrar måste inarbetas. Att bygga bort ytproblemet för skjutsande är inte möjligt, kommunen kan genom att erbjuda goda gång- och cykelvägar och kommunicera mjuka nycklar skapa framgång.

Gång- och cykelvägar placeras så att de elever som inte blir skjutsade till skolan ska till minsta möjliga mån komma i konflikt med de föräldrar som skjutsar.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannskapet för omkringliggande gator och så kommer det även fortsättningsvis att vara. Tillkommande vägar samt gång- och cykelstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något.

Gator och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Närmaste transformatorstation finns vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från planområdet. En ny transformatorstation anläggs söder om den förlängda vägen inom planområdet. Normalutformade transformatorstationer ska förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt. Gällande skyddsavstånd klaras.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om tidigare kända markföroreningar inom planområdet.

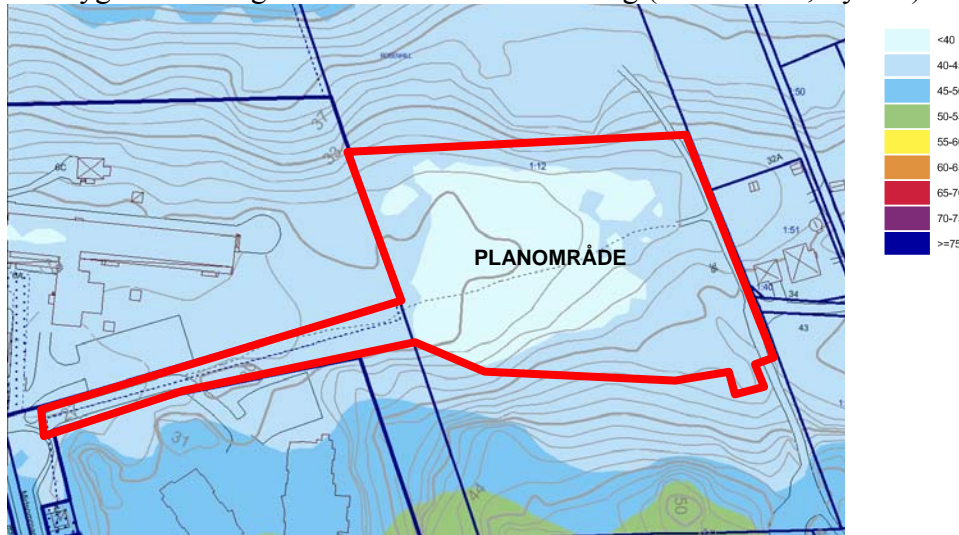
Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso(a) pyren. Halterna av till exempel svaveldioxid och bly är numera så pass låga att normerna klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider uppfylls normerna på de flesta platser. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena.

Det sker inga överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer i planområdet. Halterna av kvävedioxid och partiklar (PM 10) ligger långt under gällande gränsvärden.

Buller, vibrationer

Planområdet är idag inte bullerstört med bullernivåer under 55 dB (A) ekvivalent dygnsnivå enligt kommunens bullerkartering (2012-04-13, Tyréns).



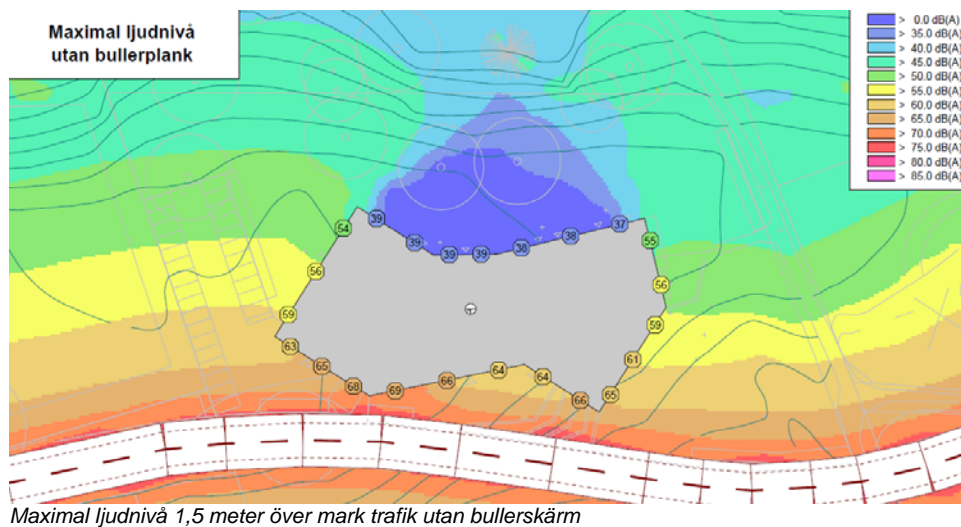
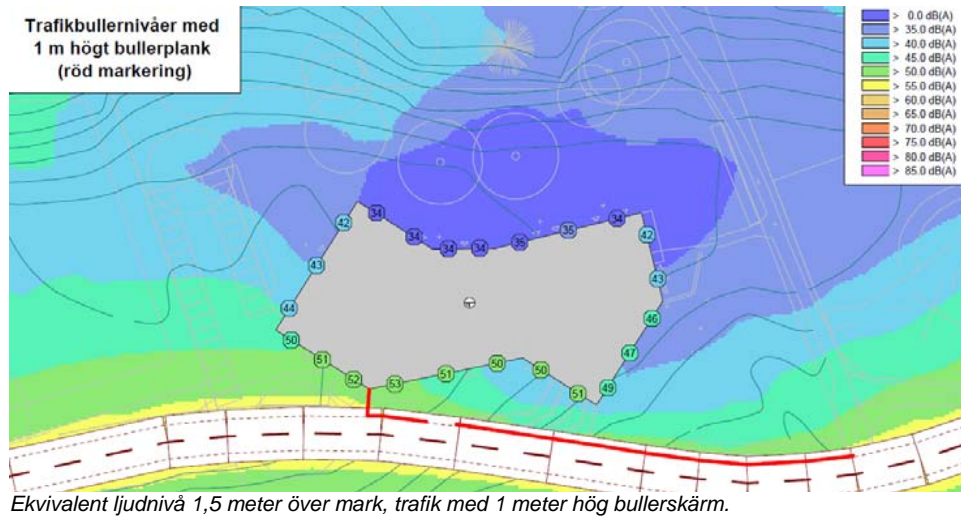
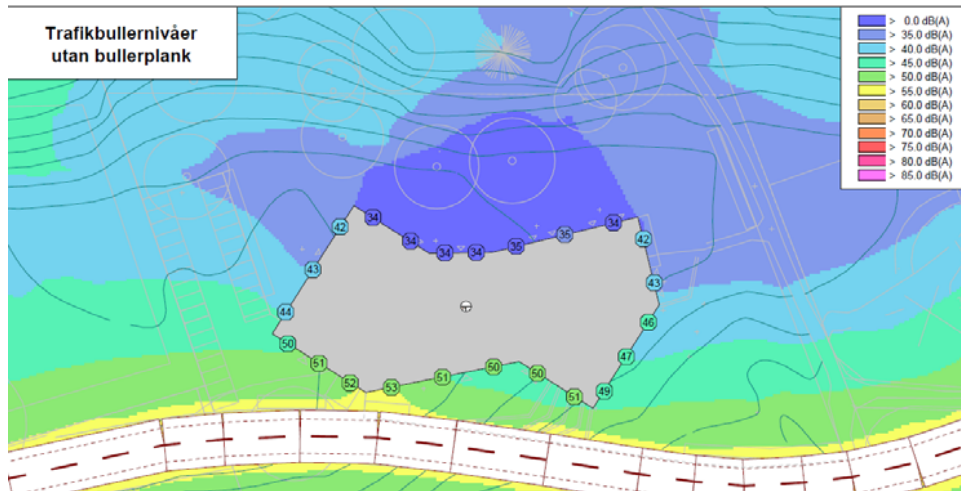
Samlat trafikbuller 4 meter över mark. Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning. (Tyréns 2012)

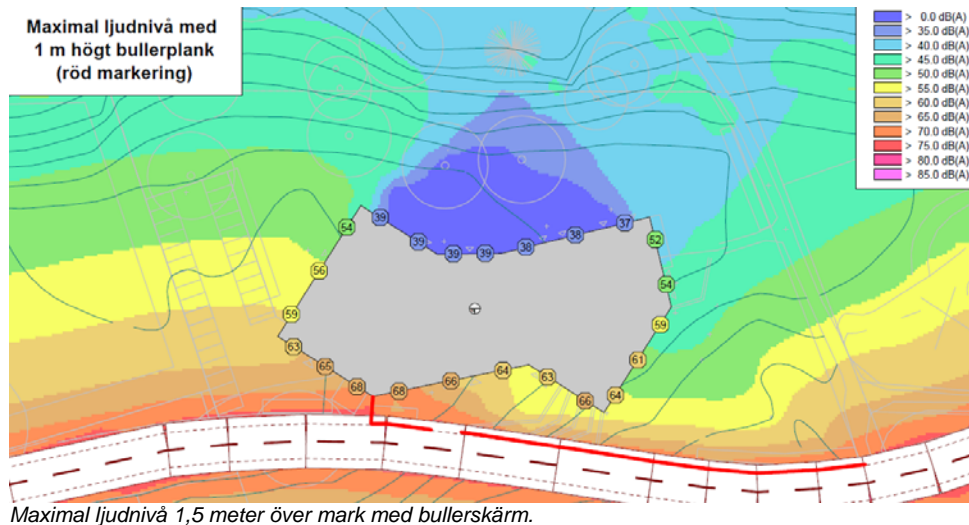
Riktvärden för trafikbuller inomhus för undervisningslokaler och rum för vila regleras i Boverkets Byggregler samt Svensk Standard och är bindande. Gällande riktvärden är 30 dBA ekvivalent ljudnivå samt 45 dBA maximal ljudnivå.

När det gäller trafikbullerpåverkan utomhus för skolor och förskolor anger Boverket i sin rapport Ge plats för barn och unga 2015:8 (regeringsuppdrag): *”På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent nivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.”* En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Barn är känsligare för höga ljudnivåer och har ofta sämre förmåga att uppfatta tal om ljudet runt omkring är högt. Därför bör hänsyn tas till detta vid utformning av byggnaden. Många barn kan behöva 5-10 dBA lägre ljudnivå än 55 dBA för att uppfatta och förstå vad som sägs (källa: Bullernätverket och Socialstyrelsen).

En bullerutredning har beräknat trafikbuller för ny vägdragning utanför skolbyggnaden (Acoustic Consulting and Design 2015-11-16). Denna redovisar att man klarar riktvärdet ekvivalent ljudnivå 55 dBA, samt maximal ljudnivå 70 dBA på skolgårdens vistelseytor om man uppför en 1 meter hög bullerskärm. Stora delar av skolgårdens vistelseyta klarar också ljudnivåer under 50 dBA ekvivalent ljudnivå.





Byggnadsfritt avstånd till statlig väg

Vägverket Region Stockholm kräver nedanstående mått då detaljplan upprättas. Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått:

- beläggningkant och kvartersgräns
- kvartersgräns och byggnad

Vägtyp	Km/h	a)	b)	Totalt
Primära	70	10 m	5 m	15 m
länsvägar	50	8 m	5 m	13 m

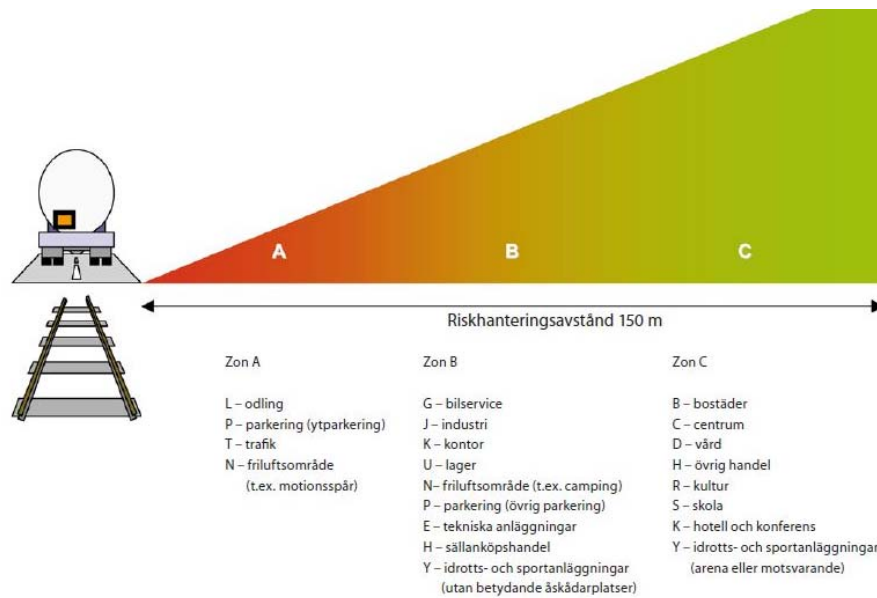
Planområdet ligger på tillräckligt avstånd från Glömstavägen som räknas som primär länsväg.

Farligt gods

Glömstavägen (väg 259) utgör primär transportväg för farligt gods. Huddingevägen (väg 226) utgör sekundär transportväg (ej genomfart) för farligt gods. Inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering enligt Länsstyrelsen som anger följande rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.

- Längs vägar för farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse närmare än 75 meter från väggkant undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning. Längs de sekundära transportlederna för farligt gods där endast enstaka bensintransporter sker kan kortare avstånd tillämpas.



Figur 2. Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan risk-

bilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

Figur från Länsstyrelsens Riskhantering i detaljplaneprocessen, 2006

Skolbyggnaden är i nuvarande förslag placerad i skydd av kuperad terräng och ligger avståndsmässigt cirka 165 meter från Glömstavägen. Utifrån zonindelningen för riskhanteringsavstånd i riskpolicyn, befinner sig planområdet utanför riskområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp har byggts ut över fastigheterna norr om Fågelsångsvägen vidare bort mot Västergården. Ledningarna följer den befintliga stigen över planområdet och behöver flyttas. Ledningarna kommer i största möjligaste mån att läggas i gatumarken.

Höjdskillnaden i marknivån medför att en del av spillvattenledningsnätet inom planområdet behöver läggas om som tryckledning (ca 50 meter) och en LTA- pumpstation (LTA=Lätt Tryck Avlopp) behöver installeras för att av-

leda spillvattnet från fastigheten Rosenhill 1:51. Pumpstationen förläggs i parkmarken vid anslutningspunkten utanför fastigheten Rosenhill 1:51 och en körbar serviceväg enligt Stockholm Vattens anvisningar ska finnas fram till pumpstationen. Ett område för tekniska anläggningar under mark läggs därför ut i parkmarken på planens västra sida, där en pumpanläggning planeras ligga, och E₁-området kan bilda egen fastighet vid behov. Tillfart till E₁-området sker över parkmarken via en serviceväg vilken är reglerad på plankartan med den administrativa bestämmelsen z.

Dagvatten

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avrinner närmast till Orlången som är övergödd vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algblomningar. Ur vattenvårdssynpunkt är det angeläget att minska belastningen av näringsämnen till sjöarna. Miljö kvalitetsnormer för vatten anger att vattenstatusen inte får försämrats. Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Viktiga åtgärder för att avlasta sjön och minska näringstillståndet är bland annat att ansluta enskilda avlopp till kommunalt reningsverk och att minska belastningen av dagvatten. Dagvattnet inom området tas idag omhand lokalt inom de egna stora fastigheterna.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras. Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska dagvattnet hanteras inom det område där det bildas och bortledning av vatten ska undvikas. Dagvattnet ska omhändertas lokalt genom infiltration inom planområdet. Om detta inte är möjligt bör vattenflödet fördröjas innan avledning sker. Avrinning från en tomt/markområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen.

Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter. En relativt stor del av området består av berg med tunt jordlager och i dalgångarna av lera, som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten.

En dagvattenutredning finns sedan tidigare, *Dagvattenutredning för detaljplan Rosenhill*, framtagen av Ramböll 2013-11-12 som tittar på dagvattenhanteringen i hela Rosenhillsområdet. Den konstaterar att intill planområdet finns delvis utbyggda dagvattenledningar som avleder dagvattnet mot Orlången. I ledningssystemet finns kapacitetsproblem i nivå med Vårdkasen.

En dagvattenutredning för planområdet har gjorts (SWECO 2016-03-02). Den redovisar åtgärder för att fördröja den mängd dagvatten som uppkommer av exploateringen. För att inte dagvattenflödet ska öka jämfört med nuläge be-

höver en vattenvolym på 150 m³ fördröjas, räknat på ett 10-års regn med klimafaktor. Ett dagvattenmagasin föreslås i sydvästra delen av planområdet. Yta för anläggande av magasin finns utpekad i plankarta. Denna magasinsvolym kan minskas om andra åtgärder också genomförs. De åtgärder som föreslås är bland annat gröna tak, växtbäddar, genomsläppliga ytor och ytvattenrännor. För att omhänderta och fördröja det dagvatten som rinner från naturmarken norr- och söderifrån föreslås avskärande diken att anläggas, längs med plangräns i norr och väster, samt längs med vägen i södra delen av planområdet. Dessa åtgärder ska följas upp i mark- och genomförandeavtalet. Den ökade mängd föroreningar som planen medför bedöms inte kräva ytterligare rening än den som sker med föreslagna åtgärder samt den fastläggning som sker i befintliga diken och i Flemingsbergs våtmark.

Elförsörjning

Närmaste transformatorstation finns vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från planområdet. Ytterligare en transformatorstation bedöms behövas. Ett e-område finns avsatt på plankartan, en yta av 10x10 meter, i planområdets sydöstra del.

Energiförsörjning

Byggnaderna ska byggas med modern teknik så att de minimerar behovet av tillförd energi för uppvärmning. En utbyggnad bör följa de riktlinjer som anges i kommunens Klimat- och energiplan samt riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunalägd mark i Huddinge.

Södertörns fjärrvärme AB har befintliga fjärrvärmeledningar till de kringliggande fastigheterna Västergården 1 och Rosengården 1.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Nödvändiga utrymmen för källsortering bör anordnas.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Ett genomförande av föreslagen inriktning kräver att en ny detaljplan upprättas. För planområdet har ett ramavtal upprättats och i samband med antagandet planeras ett exploateringsavtal tecknas med en part.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande. Planområdet ingår i ett sedan tidigare framtaget planprogram för ett större område, där planområdet pekas ut som lämpligt för skola och gatumark.



Tidplan

Nedan redovisas en tidplan för detaljplaneprocessen. Den förutsätter att planen inte blir överklagad eller att inga oförutsedda händelser inträffar.

Programsamråd andra/tredje kvartalet 2011

Plansamråd 26 november 2014 – 14 januari 2015

Granskning 15 december 2015 – 31 januari 2016

Antagande Kommunfullmäktige 11 april 2016

Laga kraft*, tidigast maj 2016

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov enligt planen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap. 11 § PBL). Planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark och parkmark).

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

Ramavtal har upprättats och ett mark- och genomförandavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören och kommunen.

Kvartersmarken inom området planeras upplåtas med tomträtt. Marken ska bli enskild men kommunen kan behålla marken och upplåta den för skola via avtal.

Ett mark och genomförandavtal samt tomträttsavtal ska tecknas med exploatören innan planen vinner laga kraft. Avtalet reglerar åtaganden som krävs för att genomföra exploatering av kvartersmark för skola.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I detaljplanen är gatumark och parkmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för skoländamål kommer att förvärvas av eller upplåtas med tomträtt till en exploatör. Köpet regleras i ett mark- och genomförandavtal i samband med detaljplanens antagande. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att en fastighet avstyckas och överensstämmer med detaljplanen.

Gatumark kan fastighetsregleras till närliggande gatufastighet.

Ett område för tekniska anläggningar under mark läggs ut i parkmarken på planens västra sida, en pumpanläggning planeras till området och E₁-området kan bilda egen fastighet vid behov. Tillfart till E₁-området sker över parkmarken via en serviceväg vilken är reglerad på plankartan med den administrativa bestämmelsen z.

Ledningsrätt

En befintlig ledningsrätt för starkström finns inom planområdet i det som avses bli gatemark som förbinder Midsommarvägen med Fågelsångsvägen. VA, el och fjärrvärme kan läggas i allmänplats utan ledningsrätt.

Servitut

I sydöstra delen av planområdet finns ett avtalsservitut för väg till förmån för Rosenhill 1:56.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen kan delvis använda sig av befintlig infrastruktur. Kostnader för nya trafiklösningar och utbyggnad av infrastruktur m.m. kommer att uppstå för kommunen. Förslaget innebär att tillfartsvägarna kommer att behöva breddas och byggas ut samt att det kommer behöva göras trafiksäkerhetsskapande åtgärder längs förlängningen av Midsommarvägen/ Fågelsångsvägen. Området genomkorsas också av vattenledningar vilka måste omlokaliseras. Kommunen kommer att behöva finansiera utbyggnaden och åtgärderna.

Finansiering av utbyggnaderna och ombyggnationen måste ske då planen vinner laga kraft för att möjliggöra en exploatering. Kommunen planerar att teckna ett mark- och genomförandeavtal och eventuellt tomträttsavtal med aktuell exploatör för skolan.

Vid en tomträttsupplåtelse för skola kommer kommunen först fullt finansiera alla utbyggnads- och ombyggnadsåtgärder och därefter få avkastning på dessa investeringar via upplåtelsens avgäld.

Kommunen planerar att inkludera området i gatukostnadsområdet för hela Rosenhillsområdet då gatan kan komma att i en vidare förlängning försörja flertalet fastigheter inom Rosenhillsområdet. I en eventuell gatukostnadsutredning där skolan ingår kommer dock skolan erhålla andelstal vilka kommer belasta kommunen.

Exploateringsekonomi regleras bl.a. i kommande avtal mellan en exploatör och kommunen.

Kostnader för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive miljöskyddsåtgärder som exempelvis bullerskydd etc. Exploatören får utgifter för markförvärv alternativt tomträttsupplåtelse samt erforderlig fastighetsbildning

samt anslutningsavgifter för VA, el, tele och eventuella tillfälliga lösningar under byggtiden.

Utöver ovan nämnda kostnader kommer bygglovavgift debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Plankostnaden har reglerats genom ett särskilt plankostnadsavtal och ingen planavgift ska därmed tas ut genom bygglovstaxan.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för omkringliggande gator och så kommer det även fortsättningsvis att vara. Tillkommande väg och gångbanor förändrar kommunens driftförutsättningar något.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten ABs Va-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Gatukostnader planeras att tas ut i området i samband med en kommande gatukostnadsutredning för hela Rosenhillsområdet.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Plankostnadsavtal som täcker kostnaderna för planläggningen har tecknats mellan exploitören och kommunen. Ingen planavgift skall tas ut i bygglovs-skedet.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta Vattenfall Eldistribution AB samt Telia Sonera AB.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har följande analyser och utredningar utförts:

- Dagvattenutredning
- Mindre gränsutredning
- Bullerutredning
- Översiktlig riskutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesbedömning

Administrativa frågor

Projektgruppen bakom detta förslag till detaljplan består av:

Susanna Udd, plansektionen KSF

Mattias Carlswärd, mark- och exploateringssektionen KSF

Lisa Kroon, gatu- och trafiksektionen KSF

Britt-Inger Sjökvist, plansektionen KSF

Karin Almgren, lantmäteriavd. NBF

Nicklas Johansson, naturvårdsavd. NBF

Delprojektledare för detaljplan är Susanna Udd. För övriga faser i projektet ansvarar projektledaren Mattias Carlswärd.

Vid projektgruppsmötena har även Christer Holger och Åsa Plesner från Skapaskolan deltagit. Samt deras anlitade fastighetsutvecklare Magnus Widén från Turako Fastighetsutveckling AB och deras anlitade arkitekter Cage Copher från Streetmonkey architects AB samt Linda Pettersson från Urbio AB.

Susanna Udd

Planarkitekt