

Planbeskrivning

Detaljplan för Fjället 71 och 160 inom kommundelen Sjödalen



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, maj 2018
Samhällsbyggnadsavdelningen
NBN-2017/2596*

Detaljplan för Fjället 71 och 160 inom kommundelen Sjödalén

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Sofia Gregorsson, Plansektionen, SBA, KSF

Cazandra Olsérius, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Emma Lidell, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Chris Chong, Plansektionen, SBA, KSF (miljöplanerare)

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	29
Administrativa frågor	29

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola för ca 160 barn på fastigheterna Fjället 71 och Fjället 160. Syftet är även att skapa flexibilitet genom att ange användningen skola och en större byggrätt än vad en förskola för 160 barn kräver.

På fastigheten Fjället 160 finns en befintlig förskola med en byggnad bestående av en våning avsedd för ca 80 barn. Då det råder brist på förskoleplatser i området är förslaget att riva befintlig byggnad och uppföra en ny bestående av två våningar.

Behov av miljöbedömning

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL).

Genomförande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB. I samband med planläggningen kommer ett mark- och exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB för att i detalj reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

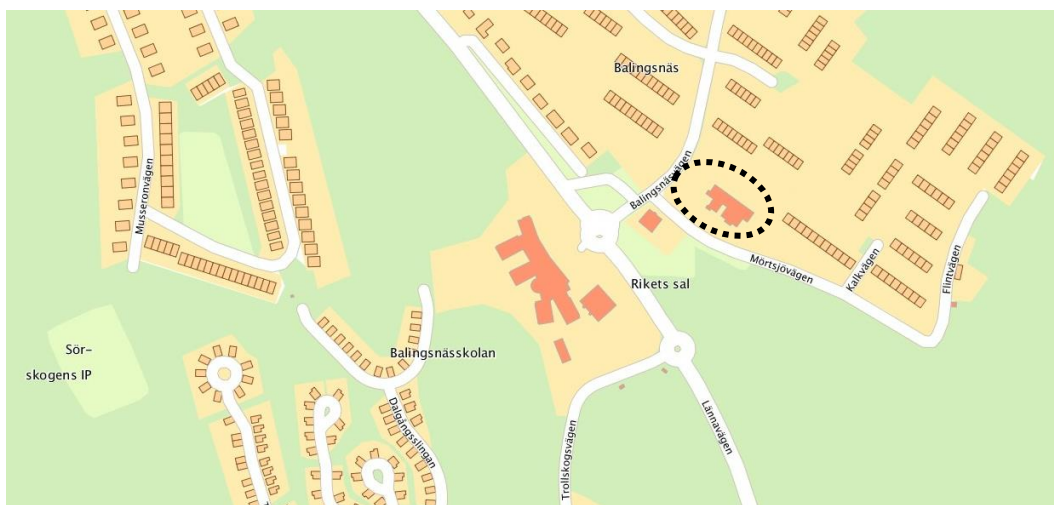
Syftet med planen är att möjliggöra en förskola för ca 160 barn på fastigheterna Fjället 71 och Fjället 160. Syftet är även att skapa flexibilitet genom att ange användningen skola och en större byggrätt än vad en förskola för 160 barn kräver.

På fastigheten Fjället 160 finns en befintlig förskola med en byggnad bestående av en våning avsedd för ca 80 barn. Då det råder brist på förskoleplatser i området har fastighetsägaren, Huddinge Samhällsfastigheter AB inkommit med ett förslag att riva den befintliga byggnaden och uppföra en ny byggnad som rymmer fler förskoleplatser. För att möjliggöra en större gård till förskolan anger planförslaget användningen skola även på den intilliggande fastigheten Fjället 71 som ägs av kommunen men i samband med genomförandet av detaljplanen kommer överlåtas till Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 8000 kvm stort och utgörs till största del av fastigheten Fjället 160 men även av Fjället 71. Fjället 160 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Fjället 71 ägs av Huddinge kommun.



Orienteringsbild. Planområdets geografiska läge i Balingsnäs är markerat.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I RUF 2010 är planområdet utpekad som övrig regional stadsbyggd vilket innefattar områden med lägre tillgång till kollektivtrafik. I dessa områden kan viss fortsatt bebyggelseutveckling förväntas. Detaljplanen stämmer överens med RUF 2010.

Översiktsplan

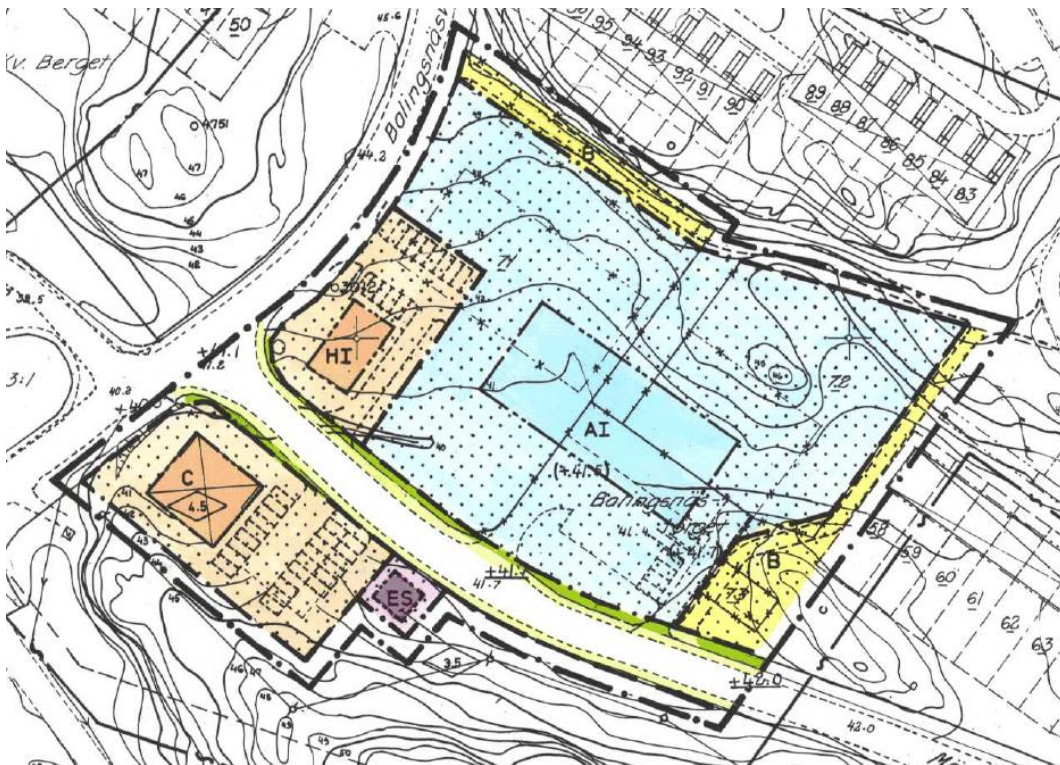
I Översiktsplan 2030 anges planområdet som sekundär förtätnings- och utbyggnadsområde med bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk.

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplanen Förslag till ändring av del av stadsplanen Balingsnäs VI, Kv. Fjället med aktsnummer 0126k-102031, upprättad i december 1977. Planen tillåter allmänt ändamål på Fjället 160 och handel på Fjället 71.

Bebyggelse om högst en våning tillåts och största delen av båda fastigheterna består av prickmark. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan från 1977

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 och även kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2018-2020 med utblick till 2030. 20 november 2017 gav natur- och byggnadsnämnden plansektionen i uppdrag att, genom standardförfarande och på sökandes bekostnad, upprätta detaljplan för fastigheterna Fjället 160 och 71.

Ett intentionsavtal är upprättat mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huddinge kommun och beslutat i kommunstyrelsen 7 februari 2018. Ett mark- och exploateringsavtal ska upprättas mellan parterna och godkännas i kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas i natur- och byggnadsnämnden.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljö kvalitetsnormer 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. Det finns i dag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande 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

Detaljplanen möjliggör utökning av förskoleverksamhet på ett område där det råder brist på förskoleplatser. Planområdet är ca 8000 kvm stort och innebär ökad tillåten exploatering i form av en större byggnad för skola/förskola. Detaljplanen innebär även att ca 1000 kvm som tidigare var planlagd för handel men inte genomförd nu planläggs för skolverksamhet.

Platsen

Platsen innehåller en befintlig förskola med en byggnad på ca 1000 kvm byggnadsarea. Tillhörande gård består av lekytor, hårdgjorda ytor för infart och parkering och en del träd. Förutom fastigheten för förskolan består planområdet även av en fastighet avsedd för handel men som är obebyggd och används av förskolans verksamhet. Marken bedöms inte utgöra risk för eventuella markföroreningar

Påverkan

Planen bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller miljön.

Den ökade tillåtna exploateringen innebär att en högre byggnad än den befintliga kan uppföras. Byggnadsarean och mängden hårdgjorda ytor förändras endast marginellt. En utökning av verksamheten från ca 80 förskolebarn till ca 160 förskolebarn innebär en viss ökning i mängden trafikrörelser till och från förskolan men påverkan i form av buller pga. ökad trafik bedöms vara försumbar.

Förändringen av markanvändningen, andelen av grönytor och hårdgjorda ytor, inom planområdet är liten. En dagvattenutredning redogör för åtgärder som krävs

för att uppsatta miljö kvalitetsnormer för recipient uppfylls. Detaljplanen redogör även för vilken påverkan som görs på befintliga natur- och ekologiska värden och vilka åtgärder som kan tillämpas för att kompensera för dessa.

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.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av gräsmatta, en del träd och lekytor och en förskolebyggnad bestående av ett plan. Den nya detaljplanen kommer innebära samma typ av mark och vegetation men med viss justering då den nya förskolebyggnaden kommer placeras närmre Mörtsjövägen än den befintliga.

Naturvärden

Planområdet är inte utpekad i Huddinges grönstrukturplan. Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i närheten av naturreservatet Orlången som erbjuder rekreation och friluftsliv.

Ekologisk kompensation

En inventering av planområdet enligt Huddinge Samhällsfastigheters rutin för grönytefaktor har gjorts. Ekologiska värden som försvinner på grund av den nya förskolans placering och utformning är bland annat gräsyta och sju större träd (diameter över 20 cm). Dessa kompenseras genom bland annat tillförsel av 20 mindre träd (diameter under 19 cm), buskage, döda träd och odlingsyta. Buskar och träd kommer ha inslag av upplevelsevärden såsom bär och frukt och även gynna djur och insekter.

Geologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) hemsida består planområdet av främst glacial lera men även lite berg med ett tunt eller osammanhängande lager av morän.



Jordarter enligt SGUs hemsida.

En översiktlig geoteknisk undersökning (Cowi 2018-03-02) har gjorts för att fastställa markförhållandena på planområdet för byggande av ny förskolebyggnad.

I utredningen undersöks tre alternativa placeringar av den nya förskolebyggnaden. För alternativ 2, som liknar den befintliga byggnadens placering mest, är den preliminära bedömningen att grundläggning kan ske med hel platta/separata plattor på ny och kontrollerad packad fyllning av krossmaterial, efter utskiftning av befintlig fyllningsjord och lera. Maximalt utskiftningsdjup bedöms bli ca 3 m. Placering enligt alternativt läge 1 och 3 (längst i söder) medför preliminärt behov av pågrundläggning.

Planområdet sluttar svagt mot söder och utgörs av skogs- och naturmark, berg i dagen samt asfalterade ytor. Marknivån varierar mellan ca +45 i norr till +42 i de södra delarna. Jordlagren i området utgörs av fyllningsjord och lera ovan friktionsjord på berg. Bergsytan under jordlagren varierar mellan 2,1 m till 17,1 m under befintlig markyta. Det föreligger inga stabilitets- eller sättningsproblem i området idag.

Grundvattennivån i området undersöktes för en punkt vid ett tillfälle och observerades enligt mätningen på nivå +40,7, 1,2 m under befintlig markyta. För att säkerställa grundvattennivån samt dess variation över tid för planområdet behövs en utförlig grundvattenundersökning göras.

Schaktdjupet bedöms eventuellt bli upp mot 3 m under befintlig markyta, vilket är under uppmätt grundvattenyta. Om genomförande av planen innebär påverkan på grundvattennivå, t.ex. om dagvatten behöver pumpas vid schaktning krävs tillstånd för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen.

Markradon

Byggnader för förskola eller skola och andra allmänna byggnader där människor vistas mer än tillfälligt bör uppföras radonsäkert. Inga radonmätningar har utförts på platsen. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Hydrologiska förhållanden

Recipient för dagvatten från planområdet är sjön Orången. Orången ligger i Tyresåns avrinningsområde och har en area på ca 3 kvadratkilometer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Orången är en vattenförekomst i enlighet med EU:s vattendirektiv och omfattas av miljökvalitetsnormer.

Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska istället förbättras eller bevaras. Miljökvalitetsnormer klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status. Orången har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) följande statusklassificering:

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Orången SE656833- 162888	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvatten-status	God kemisk ytvattenstatus 2027

Den sammanvägande bedömningen av ekologisk status för Orången anger otillfredsställande status för växtplankton (näringpåverkande) och måttlig status för allmänna förhållanden (sammanvägd status för näringshalt, ljusförhållande och försurning). De ämnen som inte uppnår god kemisk status i sjön är kvicksilver, polybromerade difenylater (PBDE) och perfluoroktansulfonat (PFOS).

En dagvattenutredning (ÅF 2018-04-20) har gjorts för detaljplanen med beräkningar för olika föroreningar. Utifrån utredningen är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte medför risk för försämring av vattenkvaliteten i recipienten enligt miljökvalitetsnormerna eftersom föroreningshalterna kan renas till nivåer under de för befintlig situation med föreslagen dagvattenhantering. Se vidare avsnittet Teknisk försörjning, Dagvatten.

Markavvattning

Inga markavvattningsföretag finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för skred eller höga vattenstånd bedöms inte finnas inom planområdet.

Bebyggelse

Stadsbild

Planområdet består idag av en förskola bestående av en envåningsbyggnad och gård som uppfördes i slutet på 1970-talet.



Befintlig förskola. Bild från Google Maps.

I anslutning till planområdet finns radhus som uppfördes på 1960-talet. Även en samlingslokal finns på andra sidan om Mörtsjövägen. I övrigt finns mycket naturmark i närheten.



Bebyggelse i närheten. Planområdets ungefärliga placering är inringad.

Den nya detaljplanen innebär att en ny förskolebyggnad bestående av två våningar kan uppföras som ersätter den befintliga byggnaden. Detta gör att byggnaden höjdmässigt kommer närmre radhusen bakom förskolans tomt. Dessa radhus är dock placerade på en höjd och kommer fortsätta att uppfattas som högre upp än förskolans byggnad. Förskolans byggnad kommer dessutom placeras närmre Mörtsjövägen än befintlig byggnad vilket skapar avstånd till bebyggelsen bakom. Den nya förskolan ligger i samma längdriktning i landskapet som kringliggande bebyggelse. Byggnadsarean på den nya förskolebyggnaden som planeras är cirka 900 kvm. Eftersom planförslaget tillåter att 20 % av marken får bebyggas finns möjligheten att i framtiden bygga ut förskolan.



Illustration i fågelperspektiv från väst över området. Planområdet med den nya byggnaden är inringad.

Kulturhistoriska miljöer

Området Östra Balingsnäs bestående av småhus och radhus finns med i kommunens reviderade kulturmiljöinventering från 2004. Planområdet ingår dock inte.



Kulturmiljöområdet Östra Balingsnäs med blå markering. Planområdets ungefärliga placering är inringad.

Enligt kulturmiljöinventeringen utgörs de friliggande villorna av tidstypiska, individuellt utformade villor från framförallt 1950-talet, ofta väl inpassade i terrängen. I områdets södra delar (vid planområdet) ligger välbevarade radhus från 1960-talet. Tre kvarter, med vardera sin radhustyp är goda exempel på periodens omfattande byggnation av radhus.

Bedömningen i inventeringen är att miljön utgörs av ett karaktäristiskt villaområde främst från 1950-talet kombinerat med 1960-talets enhetliga radhusbebyggelse. De små förändringarna sedan tillkomsten gör att miljön är ovanligt, entydigt präglad av de två utbyggnadsperioderna. Riktlinjer som rekommenderas är att vid tillbyggnader eller kompletteringar i småhusbebyggelsen krävs anpassning till läge, färg, form och material. Byggnadernas särdrag i form av t.ex. fasadmaterial och takform ska respekteras. För att värna radhusbebyggelsens former, krävs respekt för enhetligheten som uttrycks bl.a. i den tidstypiska utformningen av detaljer, materialval och färgsättning.

En förskola planlades samtidigt som kringliggande villor och radhus men genomfördes aldrig. Marken var där obebyggd tills en ny detaljplan togs fram 1977 för att rymma en större förskoletomt.

Eftersom planområdet inte ingår i kulturmiljöinventeringen och den befintliga förskolan uppfördes ca 10 år senare än kringliggande bostadsbebyggelse är bedömningen att inga kulturhistoriska värden försvinner på grund av att förskolebyggnaden rivs.

Den nya förskolebyggnaden ska placeras på ungefär samma ställe som den befintliga men närmre Mörtsjövägen. Den kuperade terrängen med vegetation på baksidan av förskolan ska bevaras. Den nya förskolebyggnaden ska ta hänsyn till omgivningen vad gäller gestaltning och utformning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen. Strax intill planområdet, på fastigheten Berget 51 finns en känd fornlämning, benämnd Huddinge 46:1 av Riksantikvarieämbetet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den nya förskolebyggnaden kommer att placeras närmre Mörtsjövägen än befintlig byggnad. Detta innebär att gården på framsidan försvinner till förmån för en större gård på baksidan. Solstudier (Tyréns 2017-11-02) har tagits fram för den tänkta placeringen som visar att möjlighet till både sol och skugga kommer finnas med den nya utformningen. Den öppna gräsytan kommer möjliggöra för sol medan ytorna vid byggnadens fasader och bland träden ger skugga.

Arbetsplatser

En förskola för ca 160 barn bedöms generera cirka 35 årsarbeten. Om all byggrätt i detaljplanen utnyttjas kan fler arbetsplatser tillkomma. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid och beroende på verksamhetens karaktär och omfattning.

Tillgänglighet

Förskolebyggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar, vilket prövas i bygglovet. Alla barn oavsett funktionsvariationer ska kunna använda samma entré till förskolan.

Gestaltning

Den nya förskolebyggnaden tar upp ungefär samma yta som befintlig byggnad men utformas högre och placeras närmre Mörtsjövägen. Längdriktning på byggnaden i landskapet är samma som kringliggande bebyggelse.

Den nya skolan utformas med sadeltak, vilket finns representerat i området, men ändå får förskolan att annonsera sig något mot majoriteten av radhuslängorna med låglutande tak. Likt den befintliga förskolan är nya förskolan också av en annan typologi.



Illustration över förskolans framsida sedd från väst på Mörtsjövägen.



Illustration över förskolans baksida sedd från nordöst.

Fasadmaterialet som föreslås på den nya förskolan är en röd fibercementskiva lagd i ett diagonalmönster, med träpartier och fönster i en ockragul kulör. Den röda kulören knyter an till kringliggande bebyggelse och träpartierna i avvikande kulör är också en referens till befintlig radhusbebyggelse.



Falsat plåttak/ pannplåt



Laserat/målat trä



Fibercement, röd

Offentlig service

Den nya detaljplanen kommer bidra till kringliggande områdets behov av förskoleplatser. Upptagningsområdet är stort och sträcker sig över Balingsnäs, Gladö kvarn och Lissma.

Kommersiell service

Den nya detaljplanen innebär att fastigheten Fjället 71 får en ändrad användning från handel till skola. Fastigheten är ca 1000 kvm och obebyggd. Närmsta kommersiella service finns i Huddinge centrum, ca 3 km från planområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det fortsatt finnas goda möjligheter för lek och rekreation för barnen på förskolan.

Eftersom planförslaget innebär att fler barn kommer vistas på förskolans gård minskar mängden friyta per barn. I dagsläget finns ca 80 barn på förskolan som har en total friyta på ca 6400 kvm, d.v.s. ca 80 kvm per barn. I den ytan ingår dock fastigheten Fjället 71 på 1050 kvm som är planlagd och ägs av Huddinge kommun men används av förskolan.

I planförslaget kommer byggnaden ta upp ungefär samma yta som innan men mer yta kommer behövas för parkering, förråd och leveranser. Detta innebär att det kommer finnas ca 160 barn på förskolan som har en total friyta på ca 5300 kvm, d.v.s. ca 33 kvm per barn. Planförslaget innebär dock att fastigheten Fjället 71 planläggs för förskola vilket ger en garanti för att den ytan kan användas som friyta för barnen även framöver.

Lite mer friyta för barnen kan skapas om leveranser kan ske på gatan och om antalet parkeringsplatser på förskolans fastighet kan minskas, t.ex. genom att samnyttja parkering tillsammans med grannfastigheten. Se vidare avsnittet Parkering, varumottagning, utfarter på nästa sida.

Områden för lek och rekreation finns även i närheten av planområdet i Orslångens naturreservat och närliggande lekparker.

Barnperspektivet

En barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram av plansektionen i samarbete med projektgruppen på samhällsbyggnadsavdelningen och Huddinge Samhällsfastigheter AB. BKA:n består av kartläggning av förutsättningar, barndialog och analys av planförslaget. Barndialogen skedde med barn, föräldrar och pedagoger på förskolan Balingsnäs i januari 2018. Föräldrar och pedagoger fick med hjälp av flygbilder peka ut positiva och negativa platser. Barnen fick gå runt på gården och visa sina favoritplatser.

Gator och trafik

Detaljplanen innebär en ökning av transportrörelser på grund av utbyggnaden av förskolan. En trafikutredning (Tyréns 2018-05-15) har gjorts där uppskattningen är att Mörtsjövägen idag har ca 200 fordon per dygn (ÅDT) men efter planerad exploatering kommer ha ca 310 fordon per dygn (ÅDT). Balingsnäsvägen (norr om korsningen med Mörtsjövägen) har uppskattats idag ha ca 400 fordon per dygn (ÅDT) men i framtiden kommer ha 450 fordon per dygn (ÅDT).

Gång- och cykeltrafik

Lännavägen är utpekad som ett huvudcykelstråk i kommunens cykelplan. Planområdet nås via cykel och gång från Lännavägen och därefter Balingsnäsvägen och Mörtsjövägen. Lännavägen har separerad gång- och cykelväg och Balingsnäsvägen samt Mörtsjövägen har separerad gångbana.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom zon C, vilket innebär att det ligger över 1200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Närmsta busshållplats är Balingsnäs, ca 100-200 meter från planområdet. Från hållplatsen avgår buss 709, 709Y, 744, 792 och 865. Mot Huddinge station avgår buss 744 mot Högdalen oftast, ca fyra gånger per timme i rusningstrafik, annars ca två gånger per timme.



Planområdet och närmsta busshållplats.

Biltrafik

Planområdet är beläget i korsningen Mörtsjövägen/Balingsnäsvägen. Från omkringliggande områden nås området via Lännavägen. Infart sker från Mörtsjövägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Infart och varumottagning sker från Mörtsjövägen. Kommunen har ett parkeringsprogram som ska följas, både för bil och cykel. Planområdet ligger

inom zon C, vilket innebär att 3 bilparkeringsplatser per avdelning ska anläggas. Cykelparkeringen ska i möjligaste mån anläggas närmare entrén än bilparkering och i anslutning till cykelväg.

Den planerade förskolan kommer ha åtta avdelningar vilket alltså kräver totalt 24 parkeringsplatser. Minst en parkeringsplats ska vara handikappanpassad och placeras högst 25 m från entrén. Huvudregeln är att leveranser och parkering ska ske på den egna fastigheten. Nedan visas en situationsplan över hur detta skulle kunna utformas (Alternativ 1).



Alternativ 1. Situationsplan där leverans och all parkering sker inom förskolans fastighet.

För att i denna detaljplan skapa en så bra miljö som möjligt för barnen utreder kommunen huruvida förskolans leveranser kan ske på kommunens mark på Mörtsjövägen samt om en del av förskolans parkering kan samnyttjas med fastigheten Kiselstenen 1 på andra sidan Mörtsjövägen. På Kiselstenen 1 finns en församling vars maxtider för parkering skiljer sig från förskolans, därför skulle samnyttjande fungera bra. Att flytta leveranser och en del av parkeringen från förskolans fastighet gör att mer yta av gården kan nyttjas för barnens lek och utevistelse och ger en säkrare miljö för barnen då backrörelser kan undvikas vid entrén till förskolan. Nedan visas en situationsplan över hur detta skulle kunna utformas (Alternativ 2).



Alternativ 2. Situationsplan som visar möjlig utformning av gården där leveranser sker på Mörtsjövägen och parkering samnyttjas med grannfastigheten.

Om leveranser inte sker på förskolans fastighet utan på Mörtsjövägen behöver lastbilar kunna vända någonstans längs Mörtsjövägen. Detta ska utredas närmre inför granskningsskedet. Vidare behöver avtal upprättas mellan förskolan och fastigheten Kiselstenen 1 för att säkerställa att parkeringen där kan samnyttjas. Även detta ska utredas närmre inför granskningsskedet.

Trafiksäkerhetsåtgärder

För att främja säkerheten runt förskolan ska behov av ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder och framkomlighetsåtgärder på kommunens mark utredas inför nästa skede, granskningsskedet. Det handlar dels om vägen från busshållplatsen och dels om passagen över Mörtsjövägen

Störningar och risker

Förorenad mark

Planområdet planlades för allmänt ändamål och handel 1965 men bebyggdes då inte. 1977 gjordes en planändring för att utöka området för allmänt ändamål och en förskola uppfördes på fastigheten Fjället 160. Fastigheten Fjället 71 som planlades för handel bebyggdes aldrig och har istället utnyttjats som gård av förskolans verksamhet. I planhandlingarna framgår inte vad marken har använts till innan planläggningen men historiska flygbilder tyder på att marken kan ha använts för jordbruk. Området finns inte med i Länsstyrelsens kartering över potentiellt förorenade områden.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att risk för markföroreningar inom planområdet är mycket liten och att markprover därmed inte behöver tas.

Luft, lukt

För luftföroreningar finns beslutade miljö kvalitetsnormer och riksdagens miljö kvalitetsmål Frisk luft till skydd för både människans hälsa och miljön. I Huddinge kommun är det främst partiklar (PM10) och kväveoxider (NO₂) som identifierats förekomma i högre halter i delar av kommunen. Planområdet planeras möjliggöra för förskola och ligger i närheten av trafikled. Därför redogörs för luftföroreningar inom planområdet.

Enligt luftkvalitetsmätningar från SLB Analys

(<http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>) inom planområdet uppfylls alla normvärden och miljö kvalitetsmål för både partiklar (PM10) och kväveoxider (NO₂). Bedömningen är att nivåerna på luftföroreningar inom planområdet är acceptabla. I närheten av planområdet finns inte heller verksamheter som orsakar luktstörningar.

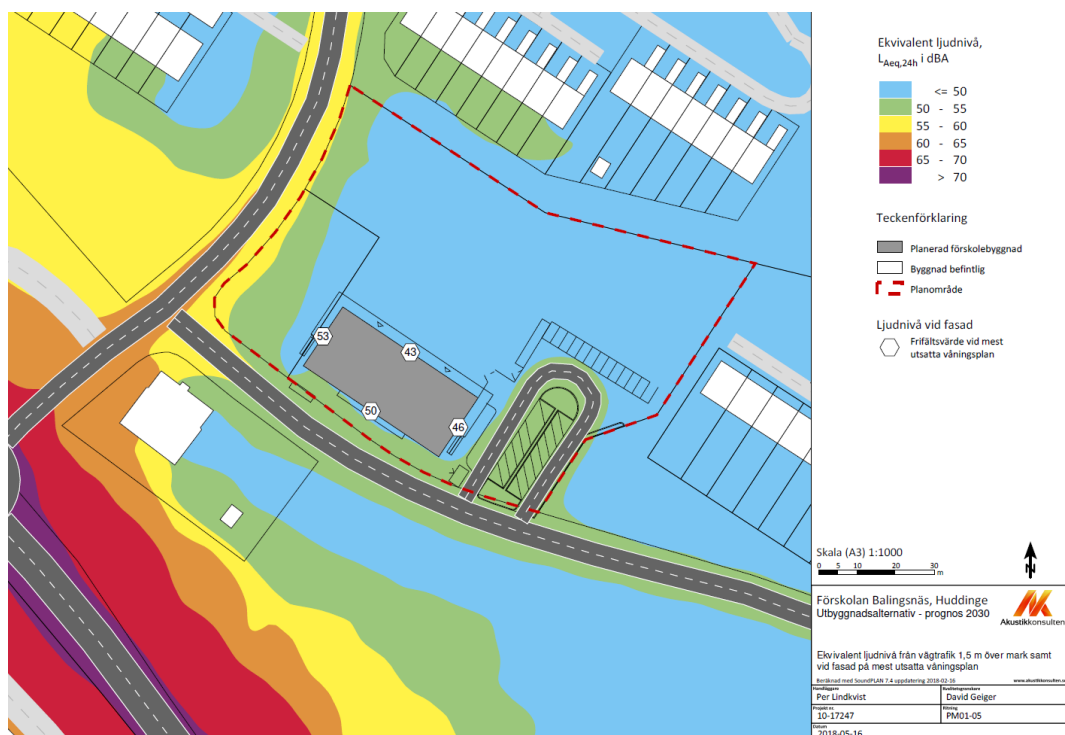
Buller

Enligt översiktlig bullerkartering gjord av Tyréns 2013 ligger bullernivåerna under 55 dBA ekvivalent ljudnivå för större delen av planområdet. I denna kartering tas enbart hänsyn till trafik från Lännavägen. En bullerutredning (Akustikkonsulten 2018-05-16) har därför tagits fram för att även visa på bullersituationen med hänsyn till Balingsnäs vägen och Mörtsjövägen.

I bullerutredningen undersöktes vägtrafikbuller från Lännavägen, Balingsnäs vägen och Mörtsjövägen för nuläget, ett nollalternativ och utbyggnadsalternativ för år 2030. Trafikuppgifter för Lännavägen har erhållits från Trafikverket medan trafikmängderna för småvägarna har uppskattats i trafikutredningen för detaljplanen (Tyréns 2018-05-15).

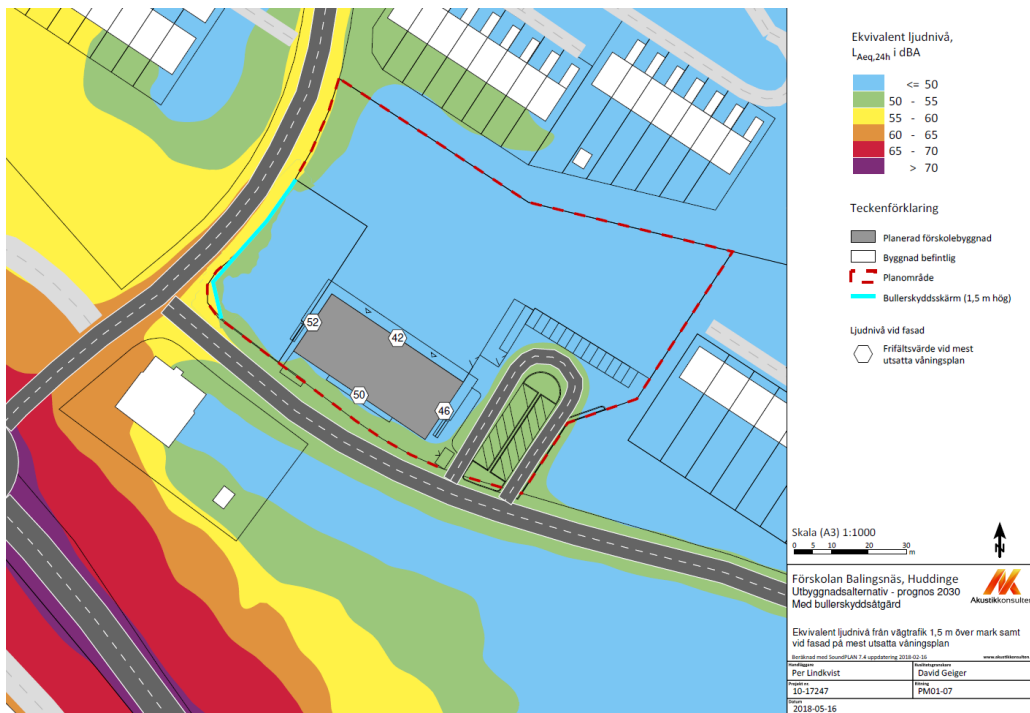
För detaljplanen gäller att Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik ska följas samt att Boverkets riktvärden för god ljudmiljö inomhus ska kunna uppfyllas. På de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet får bullernivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För övriga vistelseytor inom skolgården gäller 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån efter exploatering uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på största delen (80%) av gården medan mindre delar av skolgården nära vägar uppgår till 50-60 dBA.



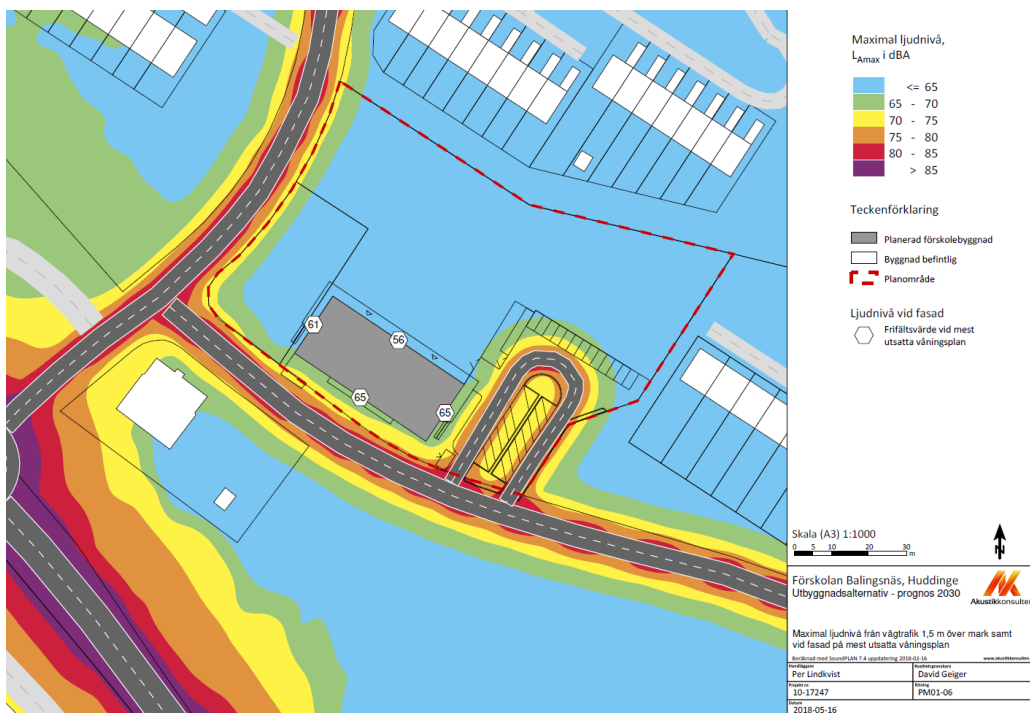
Ekvivalent ljudnivå för den planerade förskolan utan bullerdämpande åtgärder.

För att klara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på en större del av förskolegården kan en 45 m lång och 1,5 m hög bullerskyddsskärm uppföras utmed förskolegårdens gräns mot Balingsnäs vägen. Med bullerskyddsskärm uppgår ekvivalent ljudnivå till högst 50 dBA och på ca 94 % av planerad förskolegård. Hur en sådan bullerskärm kan utformas och hur det skulle påverka gestaltning och siktlinjer behöver utredas närmre inför granskningskedet. Ett visst överskridande av riktvärdet på skolgården kan accepteras förutsatt att områden avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet förläggs på områden med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå för den planerade förskolan med bullerdämpande åtgärder.

För maximal ljudnivå klaras riktvärdena på nästintill hela förskolegården även om åtgärder inte genomförs.



Maximal ljudnivå för den planerade förskolan utan åtgärder.

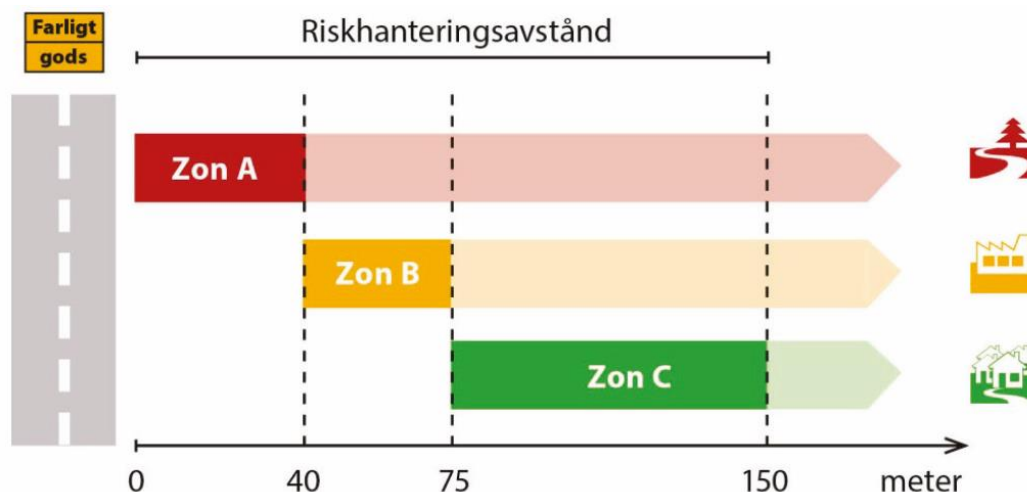
Den västra fasaden av förskolebyggnaden visar på den högsta ekvivalenta bullernivån, upp till 53 dBA och den södra och östra fasaden visar på som högst 65 dBA maximal bullernivå.

Utredningen visar även att busshållplatsen ca 100 m från planområdet sannolikt inte utgör nämnvärd bullerpåverkan på planområdet och att den ökade trafiken till och från den nya förskolan har försumbar påverkan på buller på kringliggande bostäder och bebyggelse.

Detaljplanen bedöms därför kunna uppfylla riktvärdena samt genomföras utan betydande påverkan på kringliggande bebyggelse.

Farligt gods

Väg 259 (Lännavägen) är rekommenderad primär väg för farligt gods och ligger som närmst ca 75-80 meter från planområdesgränsen. Enligt Länsstyrelsen bör ett avstånd på 75 meter finnas mellan en transportled för farligt gods och bebyggelse för skola.



Länsstyrelsens rekommenderade riskhanteringsavstånd.

En riskutredning (ÅF 2018-03-22) har tagits fram. Utifrån en grovanalys bedöms endast allvarliga olyckor där kondenserad gas medverkar i olycksförloppet kunna påverka personer som befinner sig inom planområdet. Vidare bedömer utredningen att förskolan har en naturlig riskreducerande barriär i form av det bergsparti som ligger mellan förskolan och Lännavägen. Även de två rondellerna som finns på Lännavägen i höjd med förskolan reducerar risken eftersom hastigheten på fordonen sänks där.

Därutöver rekommenderas tre riskreducerande åtgärder genomföras i samband med ombyggnationen:

- Friskluftsintag placerade inom 100 m från Lännavägens närmsta väggkant ska riktas bort från denna.
- Huvudentréer för barn och besökande ska vara riktade bort från Lännavägen.
- Ventilationen ska kunna stängas av vid behov.

Med dessa åtgärder bedöms risknivån vara godtagbar. I händelse av att Tvärförbindelse Södertörn byggs är det högst troligt att risknivån minskas drastiskt på Lännavägen. Därmed bedömer kommunen att de föreslagna åtgärderna inte bör regleras som planbestämmelser eftersom en detaljplan ska hålla över tid. Åtgärderna regleras istället i mark- och exploateringsavtalet som upprättas i samband med planläggningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till Stockholm vatten och avfall ABs kommunala vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Stockholm vatten och avfall ABs verksamhetsområde för dagvatten, en servisleddning finns vid Mörtsjövägen. Dagvattenhanteringen på planområdet ska följa kommunens dagvattenstrategi som bland annat anger att dagvattenflödena efter exploatering inte ska öka jämfört med innan och att dagvatten i första hand ska infiltreras och i andra hand fördröjas.

En dagvattenutredning har tagits fram (ÅF 2018-04-20) med beräkning av både dagvattenflöden och föroreningar samt förslag på åtgärder för att minska dessa från planområdet till recipienten Orlången. Utredningen utgår från den situationsplan med förslag på förskolegård där all bilparkering samt leveranser sker inom förskolans fastighet. Om en del av bilparkeringsbehovet kan uppfyllas genom samnyttjande med grannfastigheten och om leveranser kan ske på Mörtsjövägen kommer mängden hårdgjord yta minska och dagvattenflödena och föroreningsmängderna därmed minska.

Efter exploatering ökar flödet från planområdet från 60 l/s till 87 l/s för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Befintliga flöden har beräknats utan klimatfaktor och framtida flöden med en klimatfaktor på 1,25. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas inom planområdet. För hela området krävs då en magasinsvolym på 17 m³.

De åtgärder som föreslås är växtbäddar vid bilparkeringen och genomsläpplig beläggning vid cykelparkeringen. Genomförande av dessa åtgärder innebär utflöden till ledningssystemet som motsvarar befintlig avrinning samtidigt som dessa åtgärder renar dagvattnet från föroreningar till nivåer under befintlig situation.



Befintlig markanvändning för planområdet.



Framtida markanvändning för planområdet med föreslagna dagvattenåtgärder.

Två lågpunkter där dagvatten riskerar att samlas vid skyfall har identifierats inom planområdet vid befintligt fall, se bild nedan.



Identifierade lågpunkter inom planområdet.

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det föreslagna dagvattensystemet på fastigheten. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från identifierade lågpunkter samt från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot Mörtsjövägen och vidare österut vid kraftigare reg. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas inom planområdet.

Elförsörjning

Planområdet försörjs med el från en transformatorstation ca 200 bort på Balingsnäs vägen. Transformatorstationen och nedgrävda elledningar ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Planområdet kommer även fortsättningsvis försörjas av samma transformatorstation men markkabelnätet kommer behöva förstärkas när den nya förskolan uppförs.

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmesystem som ägs av Södertörns Fjärrvärme AB.

Avfallshantering

På den nya förskolan planeras ett soprum i en separat byggnad. Kommunens avfallsplan ska följas.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbete sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Tidplan

TIDPLAN	
Planuppdrag	20 november 2017
Samråd	Maj-Juni 2018
Granskning	November 2018
Antagande	April 2019
Laga kraft	Maj 2019

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11) men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/- anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

Skanova AB ansvarar för fiber- teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

Ett intentionsavtal har tecknats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB och godkänts av kommunstyrelsen.

I samband med planläggningen kommer ett mark- och exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB för att i detalj reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförande frågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och ska behandlas av kommunstyrelsen i samband med antagande av planförslaget i natur- och byggnadsnämnden.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB för att reglera kostnaderna för att ta fram detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Detaljplanen berör del av fastigheten Fjället 160 som ägs av Huddinge kommun och fastigheten Fjället 71 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. I samband med genomförandet av planen ska Huddinge Samhällsfastigheter förvärva Fjället 71, vilken kommer att fastighetsregleras till Fjället 160. De fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att hanteras i mark- och exploateringsavtalet. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ingen ledningsrätt. Tillkommande ledningsrätter behöver inte skapas på grund av den nya detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Nya gemensamhetsanläggningar behöver inte skapas.

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet. Om parkering ska samnyttjas mellan förskolan och församlingen på fastigheten Kiselstenen 1 kan ett avtalsservitut komma att upprättas, alternativt ett nyttjanderättsavtal.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer överlåta fastigheten Fjället 71 till Huddinge Samhällsfastigheter AB vilket innebär en intäkt för kommunstyrelsen.

Kostnader för fastighetsägarna

Exploatören, Huddinge Samhällsfastigheter AB, svarar för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Kostnader för rivning av befintlig byggnad, flytt av ledningar inom kvartersmark

samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten och Avfall AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB för mer information.

Ersättning vid markförvärv

Exploatören ska förvärva fastigheten Fjället 71 som är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och betalar erforderlig ersättning för marken.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta Huddinge kommuns bygglovavdelning för mer information.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att exploatören ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader avses ingå i kommande mark- och exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Kostnad för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på den kommunala lantmäterimyndighetens taxa. Kostnaderna för fastighetsbildning i samband med nyexploatering betalas av exploatören.

El och tele m.m.

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele m.m. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta ledningsnätsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I arbetet med att ta fram samrådshandlingar har följande tekniska utredningar tagits fram:

- Buller (Akustikkonsulten 2018-05-16)
- Dagvatten (ÅF 2018-04-20)
- Geoteknik (Cowi 2018-03-02)
- Risk (ÅF 2018-03-22)
- Solstudier (Tyréns 2017-11-02)
- Trafik (Tyréns 2018-05-15)

Övriga utredningar

En barnkonsekvensanalys har tagits fram av plansektionen, Huddinge kommun.

Dokumentation och kontroll

Om markföroreningar påträffas ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på plansektionen med stöd av andra sektioner på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning. Ansvarig planarkitekt är Sofia Gregorsson, planarkitekt. Övriga deltagare i projektgruppen är Cazandra Olsérius, exploateringsingenjör; Emma Lidell, trafikplanerare och Chris Chong, miljöplanerare (konsult från ÅF).

Sofia Gregorsson

Planarkitekt



Huddinge