

Planbeskrivning

Antagandehandling



Detaljplan för del av Visättra 1:5 (förskola)
i kommundelen Flemingsberg

Samhällsbyggnadsavdelningen, januari 2017

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
PLANBESKRIVNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
GENOMFÖRANDE.....	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Administrativa frågor	31

Sammanfattning

Planområdet ligger i Visättra i kommundelen Flemingsberg, på den nybyggda gatan Småbrukets backe. Planområdet gränsar till bostadsområdet Visättra äng där ca 750 lägenheter uppförs.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en förskola för ca 125 barn i Visättra. Gällande plan från 1992 tillåter en förskola om en våning. Då behovet av förskoleplatser i området är stort behövs en ny detaljplan med större yta för förskola och som tillåter två våningar. Området består idag av flackare gräsmark i västra delen och kuperad gles skog i den östra delen. Planen möjliggör även en gång- och cykelväg i södra och västra delen av planen och ett gångstråk i den östra delen.



Figur 1: Planområdet inringat med rött.

Behov av miljöbedömning

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelsen om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). 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.

Genomförande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900). Planen planeras kunna antas första kvartalet 2017 i kommunfullmäktige. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören hösten 2016. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett mark- och genomförandeavtal att tecknas för att reglera ansvars- och kostnadsfrågor vid genomförandet av detaljplanen. En ny fastighet för förskolan kommer att behöva styckas av från den kommunägda fastigheten Visättra 1:5.

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nya detaljplanen för del av Visättra 1:5 är att möjliggöra en förskola för cirka 125 barn inom fastigheten i två våningar. Planområdet är sedan tidigare planlagt för en förskola om en våning. Behov finns för fler förskoleplatser i området varför en ny detaljplan behövs som tillåter bebyggelse om två våningar.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Visättra i kommundelen Flemingsberg, på den nybyggda gatan Småbrukets backe. Arealen på planområdet är ca 11500 kvm och är till största delen planlagt för förskola men även naturområde med gång- och cykelväg. Någon förskola har aldrig uppförts. Planområdet består till största delen av fastigheten Visättra 1:5 som ägs av Huddinge kommun. En yta på ca 150 kvm i den västra delen av planområdet tillhör fastigheten Lidret som ägs av en bostadsrättsförening. Avgränsningen av planområdet utgår från gällande planområde. I direkt anslutning till planområdet pågår just nu utbyggnadsprojektet Visättra äng. I fyra etapper får Visättra äng cirka 750 nya lägenheter.



Figur 2: Planområdet markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

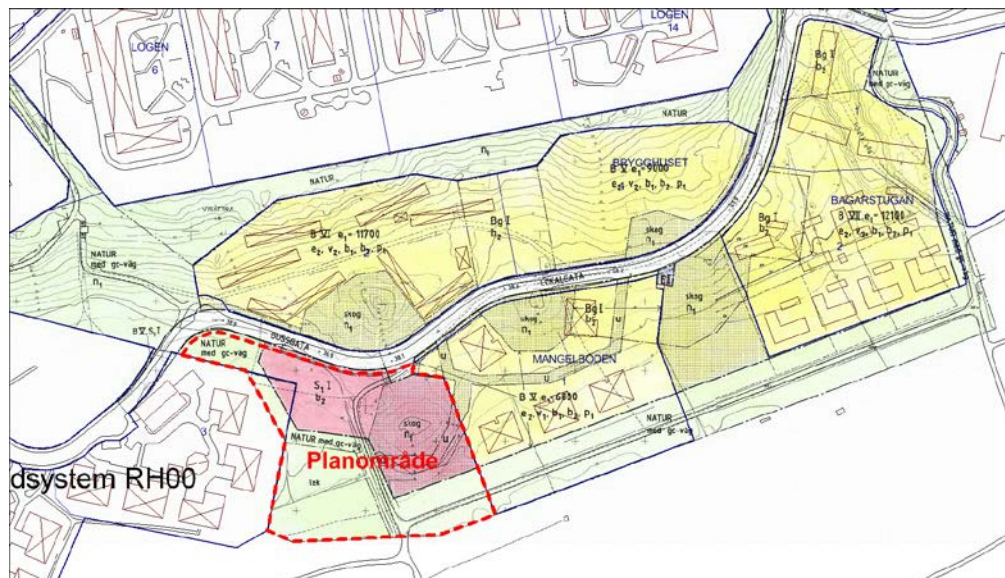
Planområdet är i regionplanen RUF5 2010 utpekade som en regional stads-kärna. Planförslaget är i enlighet med regionplanen.

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen Översiktsplan 2030 utpekade som primärt för-tättnings- och utbyggnadsområde. Det finns även en samrådshandling för en fördjupad översiktsplan för Flemingsberg, där framgår att tätning i Visättra är önskvärd. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen och den fördju-pade översiktsplanen.

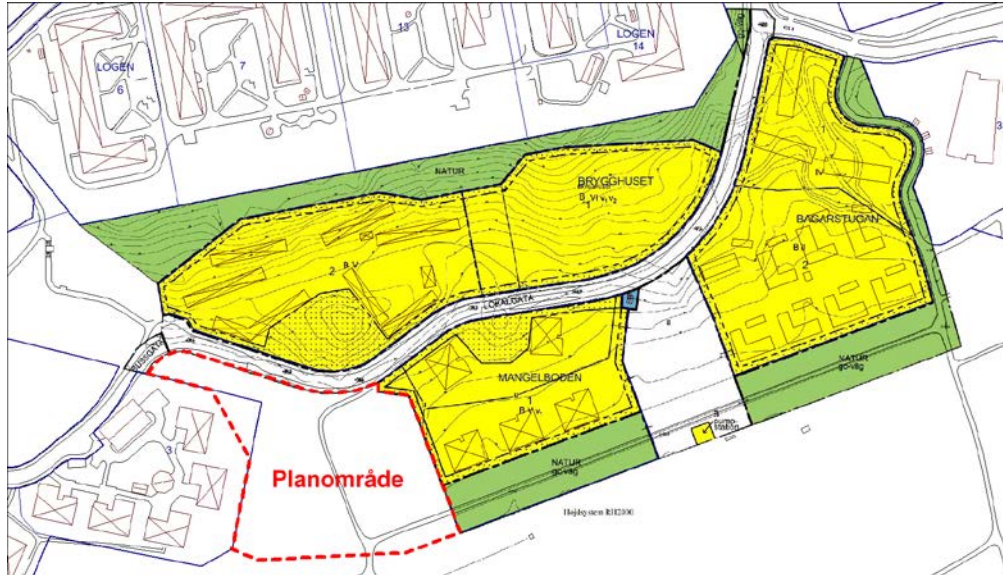
Detaljplaner

För det aktuella området gäller detaljplan för Visättra äng II i kommunalen Flemingsberg som vann laga kraft 1992, aktsnummer 0126K-12128. Genom-förändringen har löpt ut. Planen anger området som kvartersmark för barn-stuga och natur med gc-väg och lek. Nordvästra delen av planen tillåter be-byggelse om en våning och i östra delen får marken inte bebyggas. Området där marken är angivet som skog får endast gallring av träd ske så att tillväxten gynnas. Även ett u-område som ska vara tillgängligt för underjordiska led-ningar korsar planområdet i östra delen.



Figur 3: Gällande detaljplan från 1992. Det aktuella området är markerat med rött.

Intill det aktuella området finns detaljplan för Visättra äng som vann laga kraft 2013, aktsnummer 0126K-15795. Genomförande av den planen pågår för tillfället och inflyttning i bostäderna har påbörjats.



Figur 4: Gällande detaljplan för intilliggande Visättra äng från 2013. Det aktuella området är markerat med rött.

Planuppdrag för detaljplanen

Natur- och byggnadsnämnden gav miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen den 22 januari 2015 i uppdrag att upprätta detaljplan avseende del av fastigheten Visättra 1:5. Bakgrunden var att Hüge Fastigheter AB hade ansökt om planbesked för ändring av detaljplan och som de fick positivt besked för den 17 december 2014. Ett plankostnadsavtal tecknades mellan kommunen och Hüge fastigheter AB i mars 2015. Därefter har det skett ett byte av exploatör genom direktanvisning till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Planen angränsar till området Visättra äng där Wästbygg genomför bebyggelse av bostäder. Plankostnadsavtal tecknades i januari 2016 och markanvisningsavtal tecknades hösten 2016 mellan kommunen och den nye exploatören. Visättra äng finns med i kommunens projektplan för 2015-2017.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och mus-selvatten 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 (MKB) för en detaljplan upprättas om den 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

Planen omfattar ett område på ca 11500 kvadratmeter och kommer dels innebära en exploatering i form av en förskola. Markarbeten kommer att utföras och ytor kommer att hårdgöras i den västra delen. I den östra delen kommer vegetationen att bevaras.

Platsen

Marken är obebyggd och sluttar nedåt i nord-sydlig riktning. Östra delen består av gles skog och västra delen används för tillfällig byggetablering. Söder om planen finns ett dike som mynnar ut i sjön Orlången. Söder om planen, på andra sidan diket ligger Flemingsbergsskogens naturreservat. Föroreningar bestående av kobolt och arsenik har påträffats inom planområdet.

Påverkan

De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedöms vara ökningen av hårdgjorda ytor som kommer innebära ökade dagvattenflöden. Recipienten Orlången omfattas av EU:s ramdirektiv för vatten och får därför inte belastas av ökade mängder förorenat vatten. Även de påträffade föroreningarna inom planområdet är viktiga att belysa då den planerade verksamheten, förskola, kan räknas som känslig markanvändning. Det förorenade området utgör en risk för planerad markanvändning och behöver åtgärdas.

Ekologisk kompensation

Kommunfullmäktige uppdrog den 11 maj 2009 åt kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och miljönämnden att gemensamt utreda hur en metod som bygger på den s.k. balanseringsprincipen kan utformas och hur meto-

den skulle kunna tillämpas och integreras i Huddinge kommuns fysiska planeringsprocess.

Ekologisk kompensation ska tillämpas när ingrepp sker i befintlig miljö som påverkar natur-, kultur-, eller rekreationsvärden.

Kompensationsåtgärd ska ske så att kompensationen fyller liknande funktion som det som kompenseras för. Det innebär att när ingrepp sker som påverkar naturvärden ska kompensationen öka naturvärden och när ingrepp sker som påverkar rekreationsvärden ska kompensationen påverka rekreationsvärden o.s.v.

Inga natur- eller rekreationsvärden bedöms påverkas negativt. Ekologisk kompensation kommer inte att prövas.

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

Marken består av blandskog och gräsmark. Planområdet kan delas upp i två delar, den västra och den östra. Östra delen består av gles skog och västra delen av fyllnadsmassor och gräsmark.

Naturvärden

Planområdet finns inte med i den tätortsnära inventeringen i Huddinge grönsstrukturplan. I samband med planläggningen på 90-talet gjordes en övergripande inventering och utvärdering av vegetationen. Den visade att vegetationen inom området var av ojämn kvalitet. För att skydda de mest värdefulla områdena finns i den gällande plan en särskild skyddsbestämmelse. I den nya detaljplanen finns en bestämmelse om att befintlig skogskaraktär ska bevaras.

Rekreation och friluftsliv

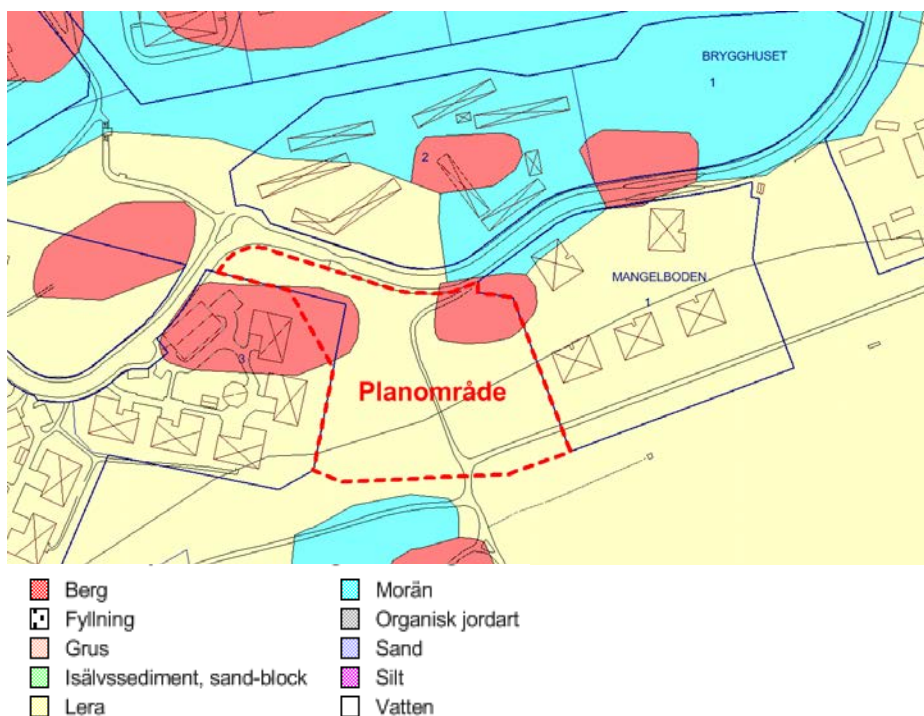
Idag består den västra delen av planområdet av tillfällig byggetablering och den östra delen av blandad skogsmark. I den nya detaljplanen ska skogsmarken bevaras för förskolans verksamhet. Planområdet angränsar till Flemingsbergsskogens naturreservat där god möjlighet för rekreation finns.

Geologiska förhållanden

Berggrunden i området består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av kvarts- och fältspatrik sedimentär bergart. Den norra delen av planområdet ligger högre och består av sandig morän. I närheten av kullarna inom planområdet, samt norr om planområdet finns berg i dagen eller berg på ringa djup. De flackare områdena i den södra delen av planområdet karakteriseras av postglacial lera och gyttjelera (gammal sjöbotten).

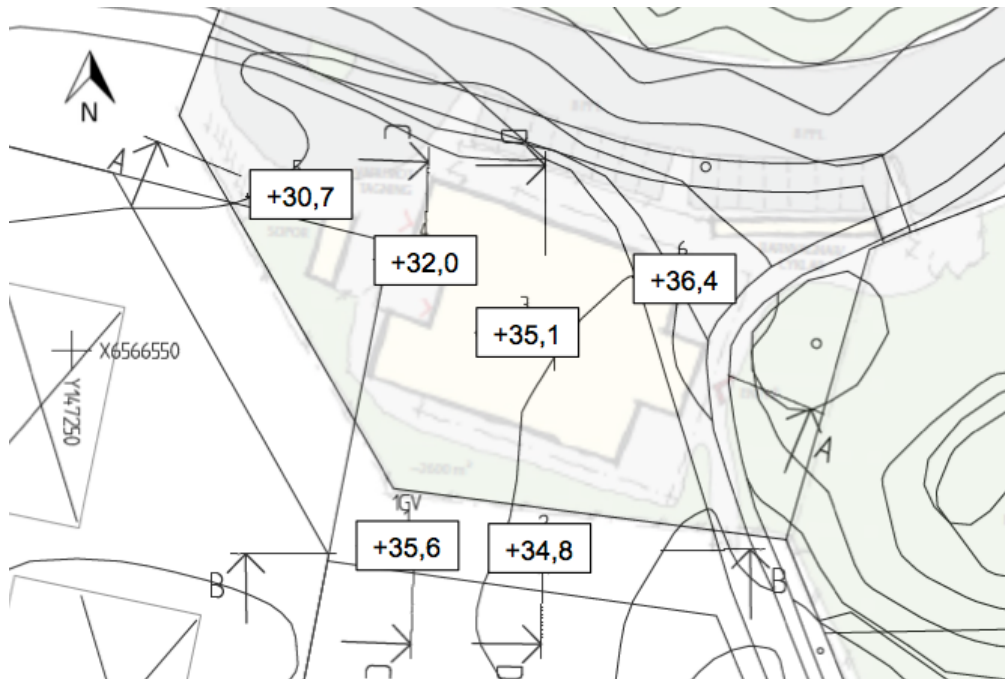
Detta område utgör ett utströmningsområde för grundvatten. Då jordarten i den södra delen av planområdet främst består av glaciala leror är de naturliga förutsättningarna för infiltration i mark dåliga. Vid dagvattenutredningen gjord av Geoveta 2015 mättes grundvattnet vid två tillfällen på en punkt i den västra delen av planområdet och låg då på 1,7 respektive 2,2 meters djup. Utifrån de topografiska förhållandena kan högre stående grundvatten förväntas i den södra och lägre delen av planområdet.

I den södra delen av planområdet kan också vissa sättningar förväntas i samband med grundläggning. Enligt Huddinge kommuns marktekniska kartor är områdets östra kant till stor del uppfylld med sprängsten och schaktmassor. (Tyréns, 1975)



Figur 5: Jordarterna i eller nära markytan i området (Bildkälla: SGU). Planområdet är markerat med rött.

Den planerade förskolan placeras i den nordvästra delen av planområdet. En markundersökning gjordes av Geoveta AB i februari 2015. Där framgick att i den delen av området där förskolan ska placeras ligger krossmaterial med en mäktighet om ca 1 meter. Under krossmaterialet finns siltig torrskorpelera ner mot berget. Mätningar visar att berget under sluttar från den östra delen ner mot den västra delen. Berget ligger djupast i den nordvästra delen av planområdets västra sida där det påträffas på cirka +31 och ytligast i den östra delen på cirka +36 (se figur 6). I den östra delen mot skogskullen finns berg i dagen.



Figur 6: Provpunkter och bergets plushöjd. (Geoveta 2015)

Markradon

Bostadsbyggnader samt byggnader för förskola/skola och andra allmänna byggnader där människor vistas mer än tillfälligt bör uppföras radonsäkert. Den 27 februari 2015 genomförde Geoveta AB mätning av strålning och radonhalten klassificerades som normalriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Från norr till syd i mitten av planområdet går ett dike där vatten från västra och östra delarna av planområdet avleds. Även dagvatten från ovanliggande områden släpps ut i diket via en ledning. Diket på förskoletomten mynnar ut i ett större dike söder om planområdet som i sin tur mynnar ut i sjön Orlången. Planområdet tillhör Tyresåns avrinningsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG) klassificeras statusen i vattenförekomster i medlemsstaterna till någon av klasserna: hög (H), god (G), måttlig (M), otillfredsställande (O) eller dålig (D). Kravet är att både den ekologiska och kemiska statusen ska vara åtminstone god år 2015. Enligt vattendirektivet uppnås god kemisk status hos en ytvattenförekomst när koncentrationerna av förorenande ämnen inte överskrider miljö kvalitetsnormer (MKN). MKN definieras som koncentrationen av ett visst eller en viss grupp av förorenande ämnen i vatten, sediment eller biota som inte bör överskridas, i syfte att skydda människors hälsa och miljön (2000/60/EG).

I den svenska vattenförvaltningen har större sjöar och vattendrag samt större grundvattenförande områden fått miljö kvalitetsnormer. En miljö kvalitetsnorm är ett juridiskt bindande kvalitetskrav som ska beaktas av myndigheter och kommuner i all myndighetsutövning, till exempel enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Inom Huddinge kommun omfattas bland annat sjöarna Orlången, Magelungen och Drevviken samt vattendragen nedströms av MKN. För dessa vattenförekomster har tiden för att uppnå god vattenstatus förlängts till år 2021, men åtgärder ska ändå vidtas omgående.

Detta innebär att tillrinningsområdena till dessa sjöar behöver avlastas på bland annat näringsämnen vilket berör sjöar och vattendrag som ligger uppströms. Orlången, som har måttlig status enligt vattendirektivet, är en av de sjöar som i Tyresåns åtgärdsprogram 2010-2015 är angivna som prioriterade för åtgärder som rör minskning av näringsbelastningen. Halten totalfosfor i Orlången behöver mer än halveras till år 2021.

Olika åtgärder har vidtagits genom åren och tillståndet i Orlången och anslutande sjöar och vattendrag nedströms har förbättrats sedan 1970-talet. I dagvattenutredningen gjord av Geoveta, daterad 2016-10-19 bedöms den negativa påverkan på recipienten Orlången vara försumbar med de åtgärder som föreslås.

Markavvattning

Söder om planområdet finns ett markavvattningsföretag, Flemingsberg-Fruängens torrlägningsföretag, med dike och vall. Tillhörande båtnadsområde (nytta) sträcker sig en bit in på sydöstra delen av planområdet. En pro-

cess pågår för att avveckla markavvattningsföretaget och överlåta diket till Stockholm Vatten AB.

Risk för skred och höga vattenstånd

Sveriges geologiska undersökning (SGU), Statens geotekniska institut (SGI) och Myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB) har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningarna för skred i finkorniga jordarter. Delar av aktuellt planområde pekats ut som aktsamhetsområden, områden där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske. På grund av detta har en översiktlig skredriskutredning gjorts av Geoveta, daterad 2016-09-15. Den översiktliga bedömningen ger ett tillfredställande svar på säkerhet mot brott. Planområdet för förskolan bedöms inte ha någon skredrisk men speciell hänsyn rekommenderas vid anläggningsarbeten och vid utformningen av dagvattenlösning. Tunga fordon ska inte användas på känsliga delar av marken och öppna dagvattenlösningar ska utformas med hänsyn till erosion- och skredrisk.

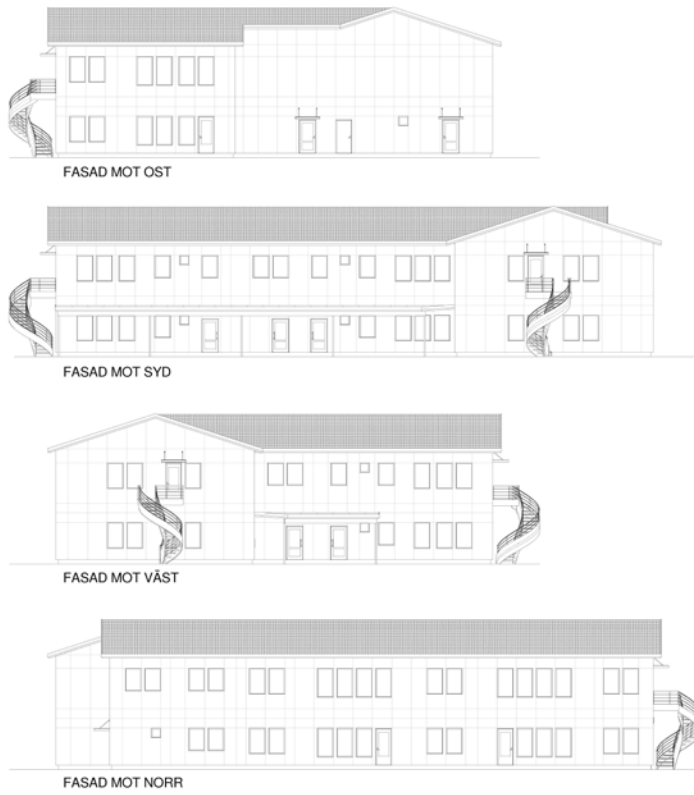
I dagvattenutredningen gjord av Geoveta, daterad 2016-10-19 rekommenderas förstärkningsåtgärder i slänten nedanför byggnaden och även i diket utanför planområdet i syfte att stabilisera vid stora regn. Detta ska utföras i genomförandet av detaljplanen. Utredningen rekommenderar även åtgärder för att minimera risken för skada på huvudbyggnaden på grund av översvämning. Asfaltsytan ska höjdsättas så att den breddar åt sidorna med god marginal och markytan ska planeras med fall från byggnaden med en lutning på 1:20 inom de närmaste tre metrarna från husväggen.

Bebyggelse

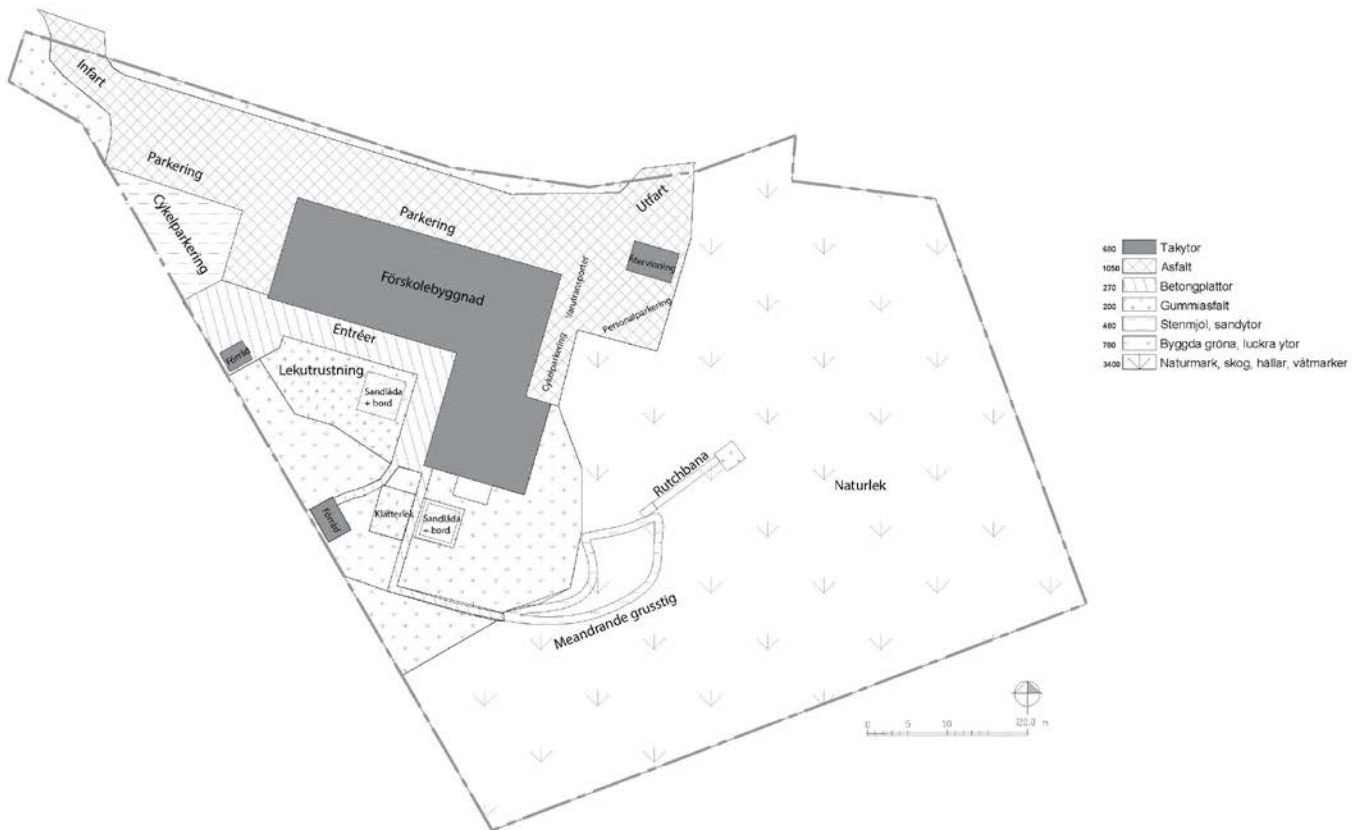
Förslaget för den nya förskolan är en tvåvåningsbyggnad som placeras i den nordvästra delen av planområdet. Förskoletomten är ca 6400 kvm, varav bebyggelsen tar upp ca 700 kvm av marken. När utrymmen för infart, parkering, mm anläggs finns cirka 4400 kvm av tomten kvar för friyta, vilket ger cirka 35 kvm friyta per barn.



Figur 7: Den planerade förskolan sedd från gården (Bild från Flexator)



Figur 8: Den planerade förskolans fasader sedd från olika väderstreck (Bild från Flexator)



Figur 9: Skiss över markplaneringen på den blivande fastigheten för förskolan.

Landskapsbild/stadsbild

Nuvarande detaljplan för området tillåter bebyggelse om en våning men ännu har ingen bebyggelse uppförts. Den nya detaljplanen kommer tillåta bebyggelse om två våningar.

Nordost om planområdet uppförs just nu bostadsområdet Visättra äng med blandad bebyggelse. Öster om planområdet har 125 lägenheter i hyresrätt nyligen uppförts och norr om planområdet har 250 studentlägenheter och 109 ungdomslägenheter uppförts.



Figur 10: Illustrationsplan över intilliggande Visättra äng.

Direkt väster om planområdet ligger fastigheten Lidret 3 med en bostadsrättsförening. Fastigheten innehåller fem bostadsbyggnader med 2-5 våningar.

När bebyggelsen i planområdet är uppförd och även omkringliggande bebyggelse i Visättra äng står klar kommer landskapsbilden att ha förändrats med mer exploatering.



Figur 11: Grannfastigheten Lidret 3 bredvid planområdet, bild tagen från sydöst.

Kulturhistoriska miljöer

Området eller enskilda objekt finns inte redovisade i kulturmiljöinventeringar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ljusförhållandena bedöms vara goda i området. Den västra delen av förskoletomten kommer bestå av en stor öppen yta mot söder, för att vara lämplig för barn kommer här behövas utformning som möjliggör skugga. Träden i den östra delen av förskoletomten ska i största mån bevaras. Ett bra lokalklimat ska säkerställas vid projektering av byggnad.

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Den nya detaljplanen kommer medge bebyggelse av en förskola för cirka 125 barn. Detta kommer

även innebära arbetsplatser för personal på förskolan. Uppförande av byggnad tillåts i den nordvästra delen av planområdet.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse i planområdet ska utformas med god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljö. Med den utformning som byggherren avser tas hänsyn till tillgänglighet utomhus på olika sätt. Följande åtgärder planeras: Vid entréer anpassas tröskelhöjder och lutningar. Handikaparkeringsplatser placeras inom 25 m från en av huvudentréerna. Taktilla plattor markerar från parkering till närmaste entré och belysningen är god på områden närmast skolbyggnaden och lekredskapen. Delar av skolgården med lekredskap är tillgängliga för rörelsehindrade och gummiasfalt med kontraster anläggs runt redskap närmast skolbyggnaden. Miljön inomhus planeras mer detaljerat framöver men kommer uppfylla befintliga myndighetskrav.

Offentlig service

Planområdet kommer tillgodose omkringliggande bostäders behov av förskola.

Kommersiell service

Närmsta dagligvaruhandel finns i Visättra centrum, cirka 500 meter från planområdet. Cirka en kilometer från planområdet, i Flemingsbergsdalen, pågår just nu bebyggelse av stormarknad och annan service.

Lek och rekreation

Den nya planen kommer möjliggöra för lek och rekreation dels söder om byggnaden med plats för sandlåda, klätterställning med mera dels i skogsområdet med möjlighet för naturnära vistelse.

God möjlighet för rekreation finns även utanför planområdet i Flemingsbergsskogens naturreservat och i naturlekplatsen cirka 150 meter öster om planområdet.

Barnperspektivet

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser då den möter behovet av fler förskoleplatser i kommunen. Inom detta projekt har en mindre barnkonsekvensanalys (BKA) gjorts. Synpunkter från barn och anställda på förskolor i närheten har inhämtats. Det visar sig att själva planområdet idag inte är någon plats som direkt används för barn. Istället pekar pedagogerna ut andra viktiga platser som används frekvent och vilka kvaliteter de platserna har.

Dialog har förts mellan exploatör och blivande förskoleverksamhet om utformning av utomhusmiljö. När projektering av förskolan fortskrider är det viktigt att ha en fortsatt dialog för att säkerställa att både inomhusmiljö och

utomhusmiljö utformas tillfredsställande. Från barnkonsekvensanalysen framgår vikten av att kunna dela upp sig i olika rum, ha tillräckligt stora föråld, enskilda samtalsrum för möten och toaletter för personal. Vad gäller utomhusmiljön framgår positiv inställning till bland annat klätterträd, bollplan, cykelbana, pulkabacke och kojor. Öppna dagvattenlösningar är man positiva till så länge de utformas säkert och inte blir geggiga när det regnar.

Den tänka utformningen av skolgården innebär ca 35 kvm friyta per barn. Detta kan anses vara ett bra mått då den totala friytan är över 3000 kvm och nära 40 kvm som Boverket anser vara rimliga mått.

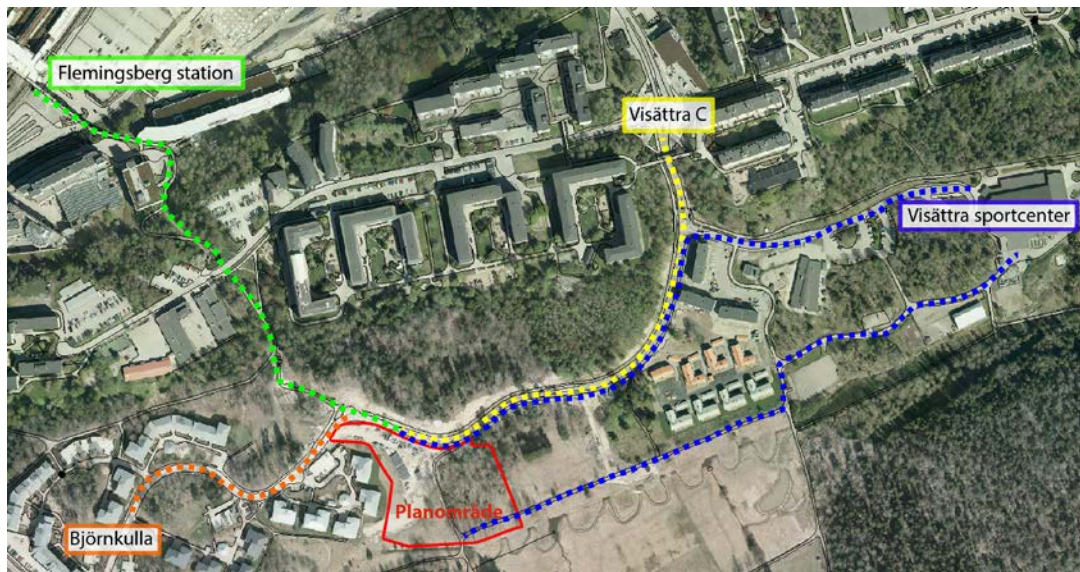
Det som betraktas som mycket positivt med planförslaget är att spara så mycket vegetation som möjligt, och att det inte blir för tillrättalagt och hårdgjort. Den nya bebyggelsen förväntas leda till mer lek- och rekreationsmöjligheter. Tillgången till ett naturområde i direkt anslutning till planområdet ses som en positiv aspekt. Ytterligare positiva aspekter är låga bullernivåer och att bättre koppling mellan området i stort och Flemingsbergsdalen möjliggörs. En negativ aspekt är en ökning av trafiken i området. Det är därför viktigt att in- och utfart utformas säkert för barn. De positiva aspekterna bedöms ändå väga upp de negativa i planförslaget.

Gator och trafik

Planområdet ligger cirka 550 m från Huddingevägen 226 som förbinder Stockholm till Tumba och järnvägsspåret. Närmsta pendeltågstation, Flemingsberg, nås med ca 7 minuters gång (cirka 650 meter). Ett gång- och cykelvägnät kopplar ihop Flemingsberg och Flemingsberg station med planområdet samt olika delar av Visättra. Gångvägar finns på två sidor av planområdet och en cykelbana på norra sidan. Huvudgatan som ligger på norra sidan av planområdet går parallellt med Visättravägen och kopplar ihop Björnkulla med Visättra sportcenter.

Gång- och cykeltrafik

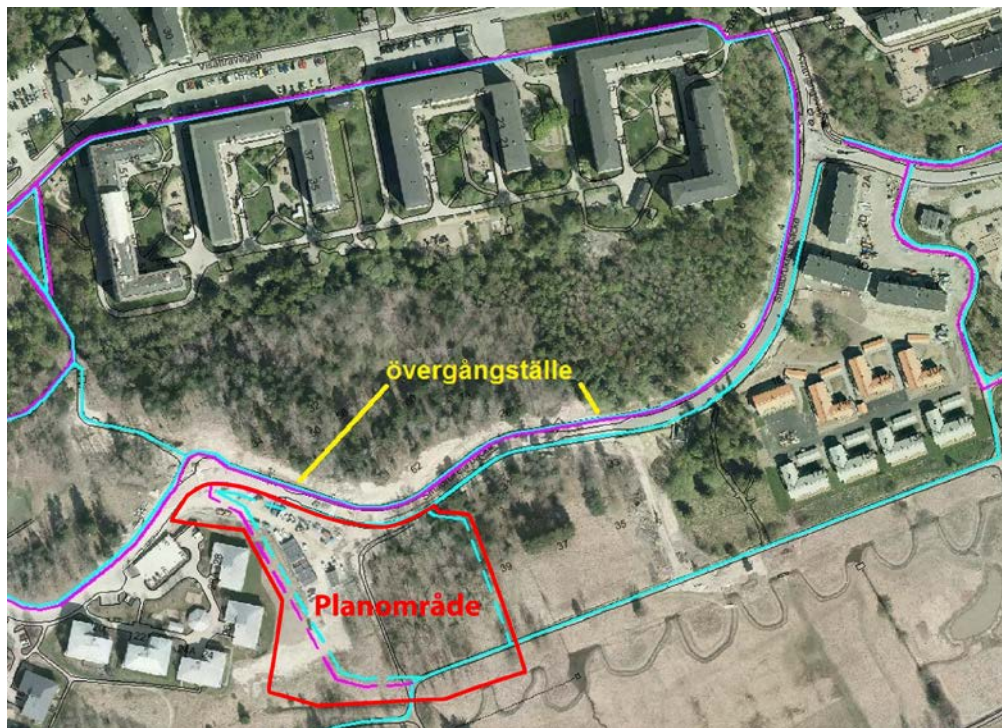
Till fots nås planområdet genom gångbanor utmed Småbrukets backe och gång- och cykelvägen söder om planområdet intill naturreservatet som ligger söder om planområdet. Förutom naturreservatet ligger de flesta viktiga målpunkter som pendeltågstation, bussar, Visättra centrum, Flemingsberg centrum och sportcenter norr om planområdet. Förskolan ligger på ca 1,2 km cykelavstånd från pendeltågsstations entré/ingång. Gångbanor utmed körbanor eller separerade gångvägar kopplar ihop planområdet med pendeltågstationen.



Figur 12: Gångnätet och tillgänglighet till områdets målpunkter.

Utmed Småbrukets backe finns det en nybyggd gång- och cykelväg som ansluter till Flemingsberg station och Huddingevägen. Säkra passager kommer att anordnas för cyklister över in- och utfarter. Gångpassager finns för en säker gångtrafik. Två övergångsställen ligger nära planområdet (se bild nedan).

Boende längs Småbrukets backe och framförallt de som bor norr om planområdet ska ha en direkt tillgänglighet till naturreservatet genom ett nytt gångstråk i östra delen av planområdet. Detta stråk ersätter den befintliga stigen genom förskolefastigheten som försvinner när förskolan byggs. En gång- och cykelväg anläggs i västra delen av planområdet som kopplar ihop gång- och cykelnätet söder om planområdet med nätet norr om planområdet.



Figur 13: Kontinuerlig linje: befintlig gång (blå) och cykel (rosa) väg. Streckad linje: planerad gång (blå) och cykel (rosa) väg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom cirka 650 meters gångavstånd till Flemingsberg station med ett stort kollektivtrafikutbud, bland annat pendeltågslinjen mellan Södertälje och Märsta via Stockholms central och ett antal busslinjer. Bussarnas och pendeltågets turtäthet är relativt hög under rusningstiden.

Busslinje 704 (Fruängen – Björnkulla) trafikerar busstationen Visättra äng som ligger drygt 100 meter från planområdet. Busslinjen kopplar ihop planområdet med Visättra sportcenter och Flemingsberg station. Denna busslinje går var 15:e minut under rusningstider och var 30:e minut utanför rusningstid.

Busslinje 713 (Tumba station – Visättra sportcenter) trafikerar busstation Visättra nära Visättra centrum, cirka 500 m från planområdet. Busslinjen trafikerar var 30:e minut. Nattbussen 794 (Stockholm C-Visättra- Flemingsberg station) trafikerar också busstationen Visättra.

I förslaget till översiktsplan 2030 redovisas ett prioriterat kollektivtrafiknät, vilket preciseras i den kommande kollektivtrafikplanen som tas fram för närvarande.

Biltrafik

Planområdet omges av en väl utbyggd gatustruktur för resor med bil redan idag. Småbrukets backe är en nybyggd väg kopplad till Mangårdsvägen som ansluter till Björnkulla och Kvarnängsvägen som ansluter till E4 genom Regulatorvägen. Kring planområdet är hastighetsgränsen 30 km/h.

Trafikmängderna per vardagsmedeldygn är cirka 930 fordon på Kvarnängsvägen och 2700 fordon på Björnkullavägen. Cirka 200 trafikrörelser per dag beräknas genereras av förskolans verksamhet. Med trafikrörelse menas en resa till eller från förskolan. Det är inte möjligt att förutsäga hur dessa rörelser fördelar sig på lokalvägnätet men ett antagande kan vara att trafiken fördelas jämnt mellan Björnkullavägen och Kvarnängsvägen. Det befintliga lokalvägnätet förväntas klara denna trafikökning utan ytterligare förstärkningsåtgärder.

Angöring

Angöring till den planerade förskolan sker via infart från Småbrukets backe. Cyklister når planområdet från övergångstället och sedan vidare in i planområdet. Exploatören ska se till att det går att röra sig på ett trafiksäkert sätt inom fastigheten och från gatan in i fastigheten. Infarten ska inte ligga på samma ställe som utfarten för att undvika backning och sväng inom planområdet.

Parkering

Enligt kommunens parkeringsprogram ska både cykel- och bilparkering ske på kvartersmark inom den egna fastigheten. Exploatören ska följa parkeringsprogrammet som bland annat betyder att cykelparkering bör anordnas nära entrén på kvartersmark och vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning ska lösas inom den egna fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd av SRV. Lastbilar och bilar anländer förskolan via infarten och lämnar förskolan via utfarten utan backning eller vändning. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten.

Trafiksäkerhet

Småbrukets backes hastighetsgräns är 30km/h. Det har redan byggts trafiksäkra passager för gång- och cykeltrafik mellan planområdet och busstationerna. Trafiksäkerhetsåtgärder ska vidtas vid in- och utfarten av fastigheten. Förskolan är väl lokaliserad i förhållande till kollektivtrafiken och gång- och cykelvägnätet. Barn kan nå naturreservatet utan att korsa någon gata.

Barns resor

Både det befintliga och det planerade gång- och cykelnätet uppmuntrar föräldrar till att promenera eller cykla till skola med barn. I Visättra är andelen barn som skjutsas till skolor lägre än genomsnittet i kommunen. Förskolan

bör jobba aktivt med att barn och föräldrar även i förutsättningen går och cyklar.

Park och lekplats

Ett gångstråk ligger söder om förskolan. Det är viktigt att direkt tillgänglighet till detta stråk kommer att finnas kvar med det planerade gångstråket i östra kanten av planområdet. Visättra naturlekplats ligger inom 200 meters gångavstånd från förskolan och nås utan att bilväg behöver passeras.

Drift- och gatuunderhåll

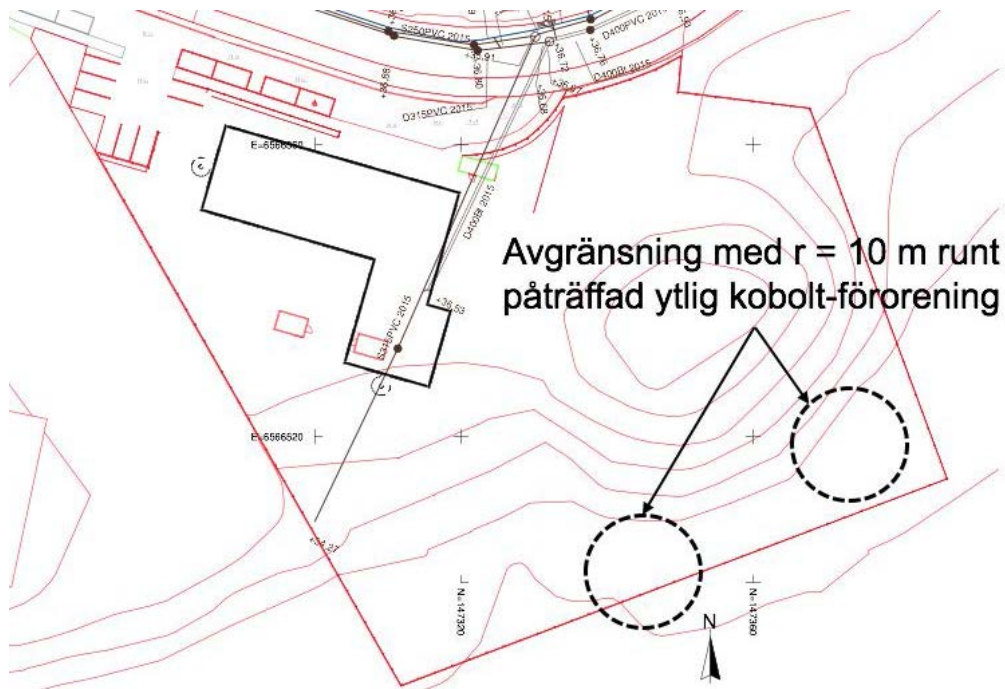
Huddinge kommun har huvudmannaskapet för omkringliggande gator och så kommer det vara även fortsättningsvis. Tillkommande gång- och cykelstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något. Gator och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

Störningar och risker

För att minska störningar från angörande biltrafik kan det vara nödvändigt med avskärmning, exempelvis ett plank, mellan infarten till förskolan och angränsande bostäder.

Förorenad mark

Analyser avseende föroreningar visar att arsenik och kobolt finns i halter som överstiger känslig markanvändning i lager som ligger under det översta fyllnadslagret av sandigt krossmaterial. Föroreningar har påträffats i skogsområdet i sydöstra delen (kobolt) av planområdet samt i mitten av planområdet. En riskutredning med åtgärdsförslag har tagits fram av Geoveta, daterad 2016-09-16. Där föreslås att föroreningarna i den sydöstra delen av fastigheten, nedanför kullen, bör avskärmas inom en radie om 10 meter genom att täcka över med massor, schakta bort jorden eller avgränsa med fysisk barriär. För att området ska vara tillgängligt för barnen ska föroreningarna inte avskärmas med staket. Föroreningarna ska vara avhjälpna innan förskolan får tas i bruk, vilket en planbestämmelse i plankartan syftar till. Om något misstänkt påträffas i planområdet, såsom avvikande lager, lukt eller färgförändring i marken eller grund/ytvatten, ska ny provtagning ske.



Figur 14: Illustrationen visar de föroreningar som ska avskälpas. (Geoveta)

Buller, vibrationer

Enligt Boverket finns inga regler för skolor och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. För trafikbuller vid bostadsbyggnader finns dock regler. Dessa anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skolor och förskolegårdar. Planområdets läge i förhållande till järnvägen och Huddingevägen gör att externa bullerstörningar saknas.

Teknisk försörjning

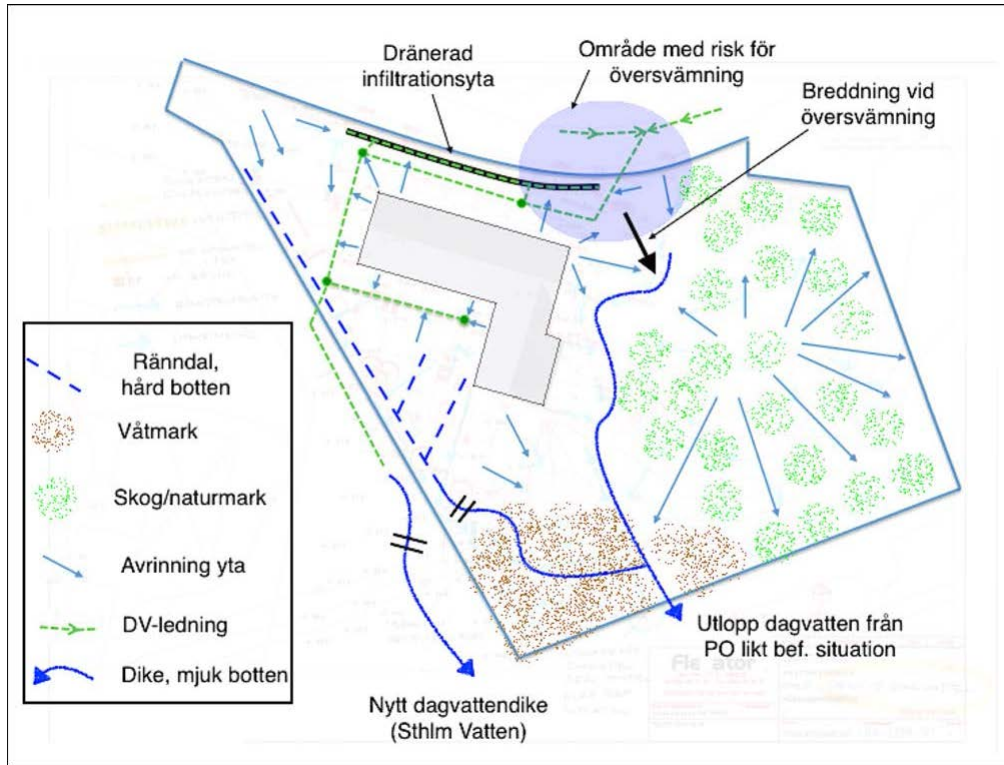
Vattenförsörjning, spillvatten

Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt vatten- och avloppsnät längs lokalgatan som distribueras av Stockholm Vatten AB. Genom förskoletomten går idag spillvattenledningar. Nytt u-område behöver skapas för att säkra rätt till vattenledningar som kommer att behöva gå genom fastigheten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde. En första dagvattenutredning genomfördes i mars 2015 av Geoveta. Inför

granskningskedet togs en kompletterande dagvattenutredning fram av Geoveta, daterad 2016-10-19. Figur 15 visar de föreslagna åtgärderna som utredningen kommer fram till.



Figur 15: Förslag på dagvattenlösningar. Norr är uppåt i bilden. (Geoveta 2016)

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska öppna dagvattenlösningar väljas framför slutna och dagvatten ska i största möjliga mån tas omhand lokalt. På förskoletomten finns ett befintligt dike där Stockholm Vatten AB i dagsläget släpper ut dagvatten från ovanliggande bostadsområden via en dagvattenledning, se figur 16 och 17.



Figur 16: Befintligt dike anpassas till förskoleverksamheten.



Figur 17: Befintlig ledning som släpper ut dagvatten i dike på förskolan.

Ledningarna kommer att flyttas och släppa ut dagvatten på intilliggande naturmark istället innan det förs vidare till ett större dike söder om planområdet. Diket på förskoletomten ska behållas och omformas för att ta emot del av förskolans dagvatten. En öppen dagvattenhantering väljs också med fördel i rekreativ- och pedagogiskt syfte, dock är det av vikt att hänsyn tas till barns säkerhet, exempelvis ska eventuellt matjordslager med renande vegetation vara fritt från föroreningar och lutningen bör anpassas för små barn.



Figur 18: Exempel på utformning av dike. (Geoveta 2016)

Värme och elförsörjning

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet.

Elledningar är nedgrävda längs gatan. En transformatorstation för el finns drygt 100 meter öster om planområdet. En ny transformatorstation planeras ca 50 meter nordväst om planområdet. Vattenfall Eldistribution AB står för elförsörjningen.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Närmsta återvinningsstation finns i korsningen Björnkullavägen/Mangårdsvägen.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan



Figur 19: Schematisk bild över planprocessen

Detaljplanen var på samråd i mars-april 2016. Antagande av detaljplanen och även mark- och exploateringsavtalet är planerat till första kvartalet 2017 i Kommunfullmäktige.

TIDPLAN	
Planuppdrag från Natur-och byggnadsnämnden	Januari 2015
Plansamråd	Mars-April 2016
Tecknande av markanvisningsavtal	Oktober 2016
Granskning	November-December 2016
Antagande av detaljplan och mark- och genomförandeavtal i Kommunfullmäktige	Mars 2017
Laga kraft	April 2017
Genomförande	April 2017 och framåt

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter, vilket innebär att fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiserats och kan anpassa sin egen planering efter det. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter tills kommunen ändrar eller upphäver planen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen beaktas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är ansvarig för allmänna platser (gatumark och naturmark). Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dag-

vattenledningar/anläggningar på allmän platsmark. Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmerna. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning- ar på kvartersmark och allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar och byggande inom den egna kvartersmarken.

Avtal

Kommunens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 4 juni 2015 att ge mark- och exploateringssektionen i uppdrag att inleda förhandlingar med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB om direktanvisning av del av fastigheten Visättra 1:5 för byggande av en ny förskola. Ett plankostnadsavtal och ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Wästbygg Projekt- utveckling AB.

I samband med antagande av detaljplanen tecknas ett mark- och genomföra- deavtal att för att reglera ansvars- och kostnadsfrågor vid genomförandet av detaljplanen. I avtalet säkerställs att exploatören genomför de åtgärder som rekommenderas i utförda utredningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En del av marken inom planområdet tillhör den intilliggande fastigheten Lidret 3. Denna del av marken är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats för natur samt kvartersmark för barnstuga. Kommunen har inte köpt in mar- ken då detaljplanen inte genomförts. I samband med denna planläggning blir inlösen av markområdet aktuell för att möjliggöra fastighet för förskoleända- mål och gång- och cykelvägen mellan förskolan och intilliggande bostadsom- råde.

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränserna till de nya kvar- tersgränserna i detaljplanen. En ny fastighet för förskolan kommer att behöva styckas av från den kommunägda fastigheten Visättra 1:5. Denna avstyckning behöver föregås av fastighetsreglering, från Lidret 3 till Visättra 1:5.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning sker hos lant- mäterimyndigheten i Huddinge kommun.

Ledningsrätt

I befintlig plan finns ett u-område som inte innehåller några ledningar. Stockholm Vatten AB har ledningar som går genom planområdet, dock inte innanför det befintliga u-området. Nytt u-område skapas för att säkra rätt till vattenledningar som kommer att behöva gå genom fastigheten. Även elledningar ägda av Vattenfall Eldistribution AB går genom fastigheten och behöver flyttas eller grävas ner. Ledningsrätt måste sökas hos Lantmäterimyndigheten för att dessa behov ska kunna tillgodoses.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får kostnader för anläggande av gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet samt gångväg i den östra delen. Inköp av mark från den intilliggande fastigheten Lidret 3 väntas också medföra kostnader för kommunen.

Kostnader för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder för förskolan och tillhörande anläggningar inom den egna kvartersmarken. Exploatören får även kostnader för markförvärv alternativt tomträttsavgäld, erforderlig fastighetsbildning samt planavgift. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband samt fjärrvärme medför också kostnader för exploatören.

Vatten och avlopp

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

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

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark som är utlagd som kvartersmark kommer förvärvas av Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, alternativt kommer marken att upplåtas med tomträtt.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Exploatören bekostar arbetet med detaljplanen enligt tecknat plankostnadsavtal. Det kommer därför inte att tas ut någon planavgift i samband med bygglovsansökan.

Fastighetsbildning

Kostnad för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på kommunens taxa. Kostnader för fastighetsbildning i samband med nyexploatering betalas normalt av exploatören. Fastighetsregleringar som innebär att kommunen tillförs mark som utlägges som allmän plats i detaljplanen bekostas av kommunen. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende ledningsrättsåtgärder debiteras ledningsägaren.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta ledningsnätsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har gjorts inför samråd:

- Jordprovtagning, Geoveta AB 2015-03-13
- Markundersökning, Geoveta AB 2015-03-20
- Mätning av strålning, Geoveta AB 2015-03-20
- Dagvattenutredning, Geoveta AB 2015-03-31
- Riskanalys inför markarbeten, Geoveta AB 2015-03-31
- Markundersökning, Geoveta AB 2016-01-20

Följande utredningar har gjorts inför granskning:

- Skredriskutredning, Visättra ängar, Huddinge kommun, Geoveta AB 2016-09-15
- Grundläggning av förskola på fastigheten Visättra 1:5 i Huddinge kommun, Geoveta 2016-09-15
- Åtgärdsförslag föröreningar på Visättra ängar, Geoveta 2016-09-16
- Dagvattenutredning vid förskola i Visättra ängar, Geoveta, 2016-10-19

Övriga utredningar

En mindre barnkonsekvensanalys påbörjades av plansektionen, Huddinge kommun, under våren 2015. Efter samrådet har analysen kompletterats med material och sammanställts i rapporten Barnkonsekvensanalys inför ny förskola i Visättra, Huddinge kommun, oktober 2016

Dokumentation och kontroll

En kontrollplan ska upprättas före anläggningsarbete utförs i slänten. De åtgärder som föreslås i genomförda tekniska utredningar ska följas upp i samband med bygglovet. Åtgärdsplan för markföroreningar ska lämnas av exploatör till Miljötillsynsavdelningen.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av en projektgrupp inom Samhällsbyggnadsavdelningen. Projektledare för detaljplanen är Karin Segerdahl under år 2015 och Sofia Gregorsson under år 2016, plansektionen. Övriga deltagare i projektgruppen: Emelie Malaise och Thomas Lundgren, mark- och exploateringssektionen, Annika Löfmark och Ioulia Christidi, gatu-och trafiksektionen samt Carina Lindberg, miljöplanerare. Exploatör för förskolan är Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Flexator står för skisser över markplanering och byggnad.

Sofia Gregorsson

Planarkitekt