HUDDINGE KOMMUN
MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2009/24.310
Dp 3-B-70

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplan för förskola vid Björkängshallen

Stuvsta kommundel, Huddinge

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2011

Inledning

Normalt planförfarande

Detaljplanen för förskola vid Björkängshallen handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL. I det normala förfarandet ingår momenten programsamråd, plansamråd, utställning och antagande.
I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker. Därefter inleds plansamrådet där man prövar projektet mot lagstiftning, kommunens övergripande mål samt genomförbarhet.

Innan detaljplanen antas ska kommunen ställa ut förslaget under minst tre veckor och den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen under utställningstiden.

Detaljplaner ska antas av kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige. Fullmäktige kan dock delegera rätten att anta planer till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan för del av Stuvsta Gård 1:54 m.fl., förskola vid Björkängshallen, ersätter delvis detaljplanen kv. Handbollen m.fl. från 1968.

Den nya planen skapar förutsättningar för ytterligare cirka hundra förskoleplatser i området Stuvsta – Snättringe. Byggnadsarean för förskolan beräknas till cirka 1000 m² och anpassas till 4 - 5 avdelningar, den aktuella förskoletomten är cirka 5208 m². Bebyggelsen kan uppföras i två våningar. Möjlighet ges för att vid behov även använda lokalerna till skola.

Det är mycket viktigt att ett lämpligt antal träd bör sparas på gården – träden avvattnar området och erbjuder skydd och skugga vilket är positivt för lokalklimatet.

Planen medger att bullerskydd i form av plank får anordnas på prickmarken mot Sjövägen.

Ägandeförhållandena regleras i samband med planläggningen, detta berör förskoletomten, parkeringen vid Björkängshallen, grönremsan belägen mellan Handbollen 3 (vid Björkängshallen) och kvarteret Hasseln samt den mindre bollplanen mellan Handbollen 4 och bostadskvarteret Oxeln.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

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

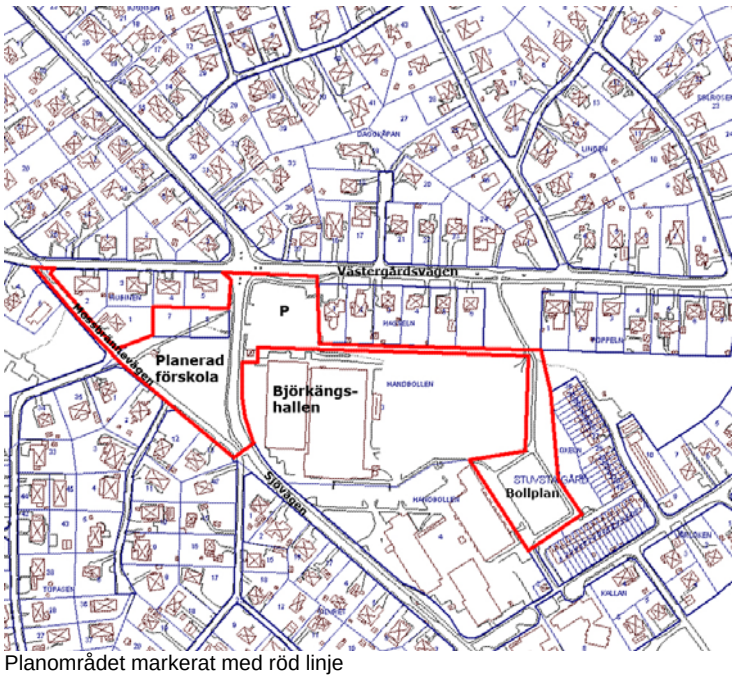
Miljökvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Med hänvisning till ovanstående och miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”, sidan 7, bedöms ett genomförande av planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget söder om Västergårdsvägen och öster om Mossbrännevägen, vid Sjövägen, och omfattar Rubinen 6 och 7 samt delar av fastigheterna Stuvsta Gård 1:54 och 1:1 som samtliga ägs av Huddinge kommun.



Planområdet markerat med röd linje

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län, anger området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Aktuellt förslag till lokalisering av förskola bedöms vara förenligt med regionplanen.

4.2 Översiktsplan

Översiktsplan 2000, antagen den 17 december 2001 av kommunfullmäktige, redovisar programområdet som område för bostäder med lågt markutnyttjande och pågående markanvändning. Förslaget avviker från översiktsplanen.

4.3 Detaljplaner och förordnanden

Det aktuella området för förskolan är betecknad som allmän plats/parkmark i den gällande detaljplanen 3-B-36 fastställd 1968-07-17. Parkeringen norr om Björkängshallen ligger inom allmän plats/gata/gatuplantering, bollplanen i det östra planområdet likaså.

Planförslaget berör dessutom fastighetsplanen Rubinen (A-D), fastställd 1992-11-12.

4.4 Klimat- och energiplanen

30 augusti 2010 antog kommunstyrelsen en ny Klimat- och energiplan för Huddinge kommun, med strategi för att fasa ut fossila bränslen. I denna finns följande krav beskrivet; ”På kommunalägd mark ska endast hus med passivhusstandard eller ännu lägre energianvändning anläggas ifall inte mycket goda skäl finns då lågenergihus kan anläggas”.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Programsamråd pågick under tiden 5 maj – 17 juni 2009 och ett informationsmöte hölls den 4 juni 2009 i Tekniska nämndhuset. En programsamrådsredogörelse upprättades och vidarebefordrades till samhällsbyggnadsnämndens politiker.

Ett ramavtal för del av fastigheten Stuvsta Gård 1:54 mellan Huddinge kommun och Huge fastigheter AB, godkändes och kommunstyrelsen beslöt den 26 oktober 2009 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan i enlighet med avtalet.

Tiden den 17 mars – 3 maj 2010 skedde samråd och ett informationsmöte hölls den 22 april 2010 i Tekniska nämndhuset, en samrådsredogörelse sammanfattar inkomna synpunkter.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 14 oktober 2010 att ställa ut planförslaget. Utställning skedde under tiden 20 oktober – 21 november 2010. Kungörelse var införd i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 25 oktober 2010. Utställning har skett i Tekniska nämndhuset, Sjödalsvägen 29, materialet har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida, ett utlåtande om utställningen sammanfattar inkomna synpunkter.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation och naturvärden

Markanvändningen i närområdet präglas av villabebyggelse och av Björkängshallen och Solfagraskolan med tillhörande ytor. Hårdgjorda ytor finns i form av gator och uppfarter. Grönytor utgörs av gräsmattor, buskar och träd.

Platsen för förskolan består av en triangelformad plan markyta. Ett dike omgivet av björkar löper diagonalt i nordvästlig riktning tvärs över området. Öster om området på andra sidan Sjövägen ligger Björkängshallen. En gångstig binder samman bostadsområdet i söder och väster samt bostadsområdet i norr bakom Västergårdsvägen.

Vy med förskoletomten och Björkängshallen till höger om denna

Planområdet innehåller inga särskilda naturvärden eller ekologiskt känsliga områden däremot en del stora träd. Träd och övrig vegetation avvattnar området och fungerar i övrigt som vind- och solskydd vilket är positivt för lokalklimatet, de ska bevaras så långt det är möjligt.

Gångstigen passerar pumphuset beläget på den blivande förskoletomtens västra sida

Topografi

Programområdet är flackt och lågt beläget på cirka +24 meter över nollplanet. Omkringliggande topografi med höjder på +33 till + 60 meter över nollplanet, gör planområdet till en lågpunkt.

5.2 Geohydrologiska förhållanden

Hydrologisk fakta

Området avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem i vilket Östersjön är slutrecicpient.

Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Trots det visar sjön fortfarande många symtom på övergödning. Idag strävar man efter att i första hand begränsa påverkan från inkommande flöden så att vattenkvalitén inte försämras nedströms.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning har gjorts av Grontmij AB, under december månad 2009. Enligt utförda undersökningar är jordlagerföljden 0,2 meter torv följt av 4 -12 meter lera på friktionsjord. Vidare konstateras leran vara skiftande beroende på djupet och ställvis sulfidhaltig. Vattenkvoterna varierar mellan 75 - och 120 %.

När jordlager som innehåller sulfider kommer i kontakt med syre, som vid t.ex. jordschakt oxiderar sulfiderna och blir till sulfater. Dessa sulfater sänker pH-värdet i jorden så att den blir sur. Vid sura förhållanden i jorden börjar jordens mineraler, metaller och bundna svavel att frigöras vilket leder till ökade halter av metaller och svavel i dräneringsvattnet som passerar jorden och som kan leda ner i grundvattnet. På grund av förekomst av sulfidhaltig lera, är det av största vikt att alla schaktmassor innehållande lera direkt transporteras till särskild deponi för förorenande massor. Detta har förtydligats i planbestämmelserna under rubriken *Upplysningar*.

Hydrologiska förhållanden

De hydrologiska förhållandena undersöktes också av Grontmij AB, under december månad 2009.

Vid inventeringen av diket som går tvärs över tomten, i nordvästlig - sydostlig riktning, kunde konstateras att det rinner inget eller mycket lite vatten i diket.

Jordarterna består i huvudsak av lera och är så gott som impermeabla, dvs. leran är så tät att den svårligen släpper igenom vatten. Det gör att leran inte lämpar sig för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det sker inga stora grundvattenrörelser i området. Grundvattenytan ligger högt och mycket nära markytan, vilket gör området sankt. Det är viktigt att det inte sker någon dränering av marken i området, så att leran inte släpper ifrån sig vatten. Vid dränering skulle allvarliga sättningar ske och skapa stora problem främst för VA-ledningar och hårdgjorda ytor. Detaljplanen har en bestämmelse som kräver *att dagvatten **ska** fördröjas på den egna fastigheten innan avledning sker till angränsade område där det kan omhändertas.*

5.3 Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området där den planerade förskolan/skolan ska ligga är idag obebyggt sånär som på en pumpstation på den östra sidan mot Mossbrännevägen.

Omgivande villabebyggelse är varierad i form och stil och byggd främst på 40-, 50- och 60-talen.

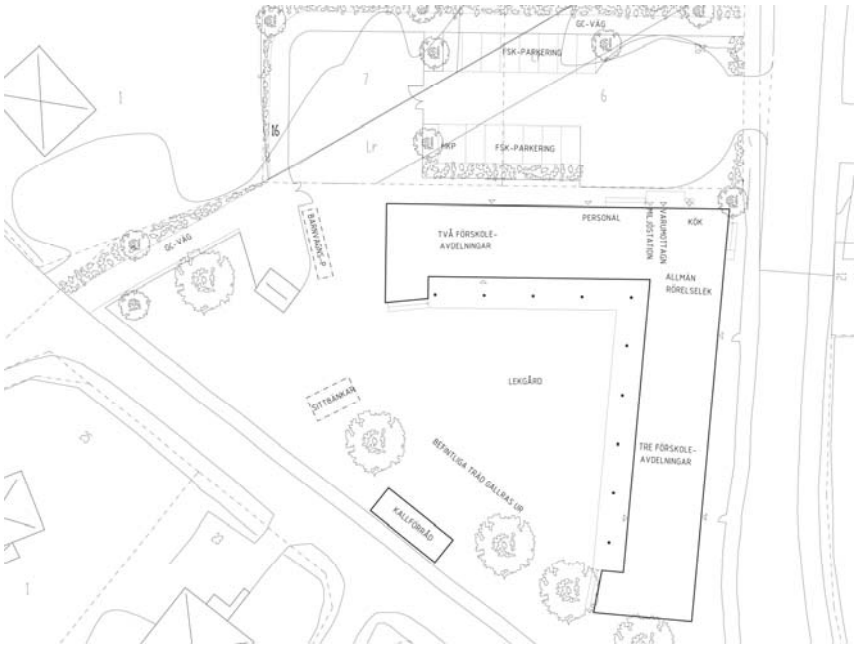
Kvarnbergsskolan och Solfagraskolan är belägna drygt 200 meter väster respektive sydost om programområdet. Några granar och lövträd avskiljer de befintliga bostadshusen i norr, från den tänkta förskoletomten.

Föreslagna förändringar

Planförslaget medger förskola/skola, med tillhörande anläggningar. Byggnationen innebär en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse och utbyggd infrastruktur.

Det aktuella området för förskolan betecknas i den nya detaljplanen med S II vilket medger förskola/skola i två våningar. Huvudbyggnaden bör av bullerskäl placeras på fastighetens östra sida mot Sjövägen (se ill. nedan). Den genomförda bullerutredningen förutsätter att förskolan placerats på detta sätt, se utdrag ur genomförd bullerutredning sidan 12, annan utformning kan eventuellt komma att kräva ny bullerutredning.

Förskolan kan inrymma 4-5 avdelningar, totalt cirka 100 barn; en förskoletomt dimensioneras enligt 1000 m² tomt per avdelning det vill säga 5000 m² tomtyta för fem avdelningar. Området för förskolan omfattar cirka 5208 m² inklusive parkeringsytor och gångstråk.



Situationsplan, förslag, Zuez arkitekter

Förskoletomten föreslås behålla så mycket natur som möjligt, de stora träden ska bevaras så långt det är möjligt eftersom de avvattnar området. Därför har detaljplanen en bestämmelse som kräver *marklov för trädfällning för träd med en diameter vidare än 0,15 m 1,3 meter över marken.*

Planen medger också bullerskydd i form av plank på förskoletomten på prickmarken mot Sjövägen. Tillfart till förskolan anordnas från Sjövägen.

Detaljplanen medger inte någon ny bebyggelse i den östra delen av planområdet. För återvinningsstationen medges uppförande av skärmande plank. Pumpstationen, och transformatorstationen och återvinningsstationen får nya beteckningar i den nya planen. Parkeringen norr om Björkängshallen förs till fastigheten Handbollen 3 för att kunna utnyttjas av besökande i ishallen.

Bollplanen i det östra planområdet får beteckningen S1 för skoländamål i den nya detaljplanen och förs till fastigheten Handbollen 4, det vill säga Solfagraskolan. Möjligheten för allmänheten att passera över grönremsan belägen mellan Handbollen 3 (vid Björkängshallen) och kvarteret Hasseln skyddas i den nya detaljplanen.

Det nuvarande gångstråket över den blivande förskoletomten ges nytt utrymme mot Rubinen 4 och 5 i den norra fastighetsgränsen. Möjligheten för allmänheten att röra sig där skyddas genom den nya detaljplanen, området får inte bebyggas. U-områden säkrar ledningsdragningar och den del av Mossbrännevägen som enligt gällande detaljplan ligger inom parkmark ändras till lokalgata.

Den del av fastighetsplanen Rubinen 6 (A-D) fastställd 1992-11-12, akt 0126k-12068, som omfattar Rubinen 6 och 7 upphör i och med denna detaljplan att gälla.

Tillgänglighet

Förskolefastigheten ska utformas med god tillgänglighet såväl utomhus som inomhus.

Gestaltning

Byggnaders placering och utformning ska samspela med närmiljön samt anpassas till terrängen och omgivande vegetation. Träd och annan vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, av pedagogiska skäl och för att de skyddar mot solens strålning.

5.4 Friytor

Lek och rekreation

Naturmark tas i anspråk för bebyggelse, därför ska så mycket natur som möjligt tas till vara för lek och undervisning.

5.5 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs den östra sidan av Sjövägen löper en gång- och cykelbana genom planområdet. Under 2009 har gångbanan längs den västra sidan av Sjövägen breddats till 2 meter och kantsten på båda sidor om vägen har bytts ut i samband med 2009 års beläggningsprogram.

En väl använd gångstig går tvärs över den fastighet där förskolan planeras. Denna gångstig ges nytt utrymme i den norra fastighetsgränsen mot Rubinen 4 och 5. Möjligheten för allmänheten att röra sig där skyddas genom den nya detaljplanen. Längs gångvägen kommer inte att finnas belysning och den kommer inte att underhållas vintertid.

Biltrafik

Den i planområdet centralt belägna Sjövägen, trafikeras av cirka 2 000 fordon/dygn. Trafiken på Sjövägen förväntas öka något i med den föreslagna utbyggnaden av förskola/skola.

Trafiksäkerhet

Av trafiksäkerhetsskäl är högsta tillåten hastighet på Sjövägen genom området 30 km/h med hänsyn till närheten till skola, förskola och idrottsanläggning. En gångpassage med en hastighetsdämpande avsmalning har byggts för att öka trafiksäkerheten för fotgängare vid passage av Sjövägen.

Kollektivtrafik

Förskolan kommer att ligga cirka 250 meter från busshållplatsen vid Solfagravägen där busslinje 705 stannar. Turtätheten är cirka 40 avgångar/dygn i vardera riktningen. Det finns även en busshållplats vid Björkängshallen, cirka 100 meter från den del av planområdet där förskolan planeras. Vid denna hållplats stannar dock endast bussar mot Stuvsta.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förskolan ska trafikförsörjas från Sjövägen. Tillfarten kommer att placeras på tillräckligt avstånd från korsningen vid Västergårdsvägen. Utformningen av tillfarten ska ske så att en så god trafiksäkerhet och tillgänglighet som möjligt uppnås.

All parkering, inklusive handikapparkering, ska så långt som möjligt ordnas inom kvartersmark och byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas.

Personalens parkering ska lösas på parkeringsplatsen vid Björkängshallen vilket kommer att hanteras i avtal. Parkeringsbehovet för förskolan är enligt kommunens parkeringsnorm en plats/18 barn samt 0,3 - 0,6 platser per arbetande.

Handikapparkering ska ordnas enligt Boverkets byggregler.

5.6 Störningar

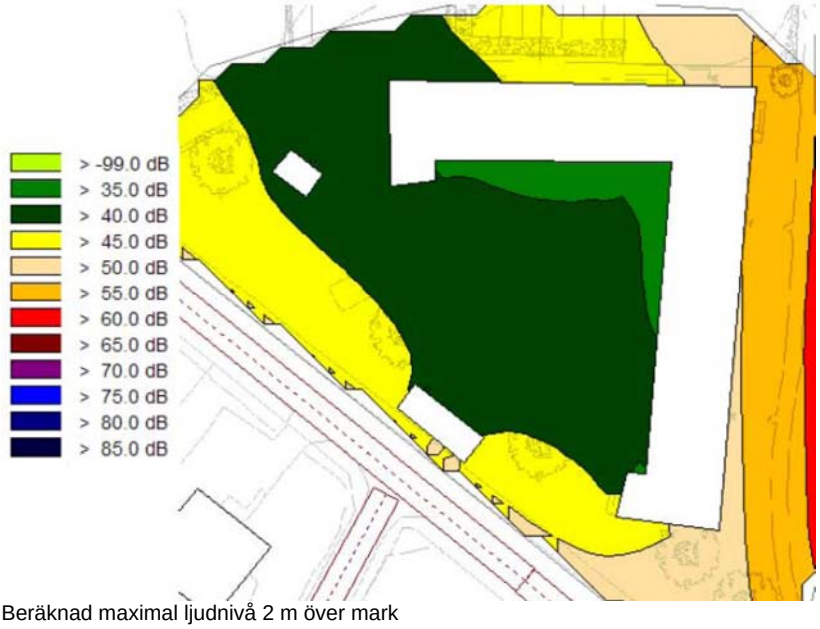
Vägtrafikbuller

Buller från trafik får inte överstiga 55 dBA ekvivalent nivå på uteplatser och primära lekytor (förskola) och primära uppehållsytor vid raster (skola).

Bullerplank får sättas upp i fastighetsgräns mot gata på prickmarken mot Sjövägen.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har genomförts, 2009-12-06, se bild nedan. Denna visar att under förutsättning att byggnaden utformas enligt förslaget, krävs inga ytterligare ljuddämpande åtgärder.



Beräknad maximal ljudnivå 2 m över mark

Den planerade förskoleverksamheten bedöms inte generera olägenheter för omgivningen. Jämfört med dagens situation kommer dock ljudnivån i området att förändras under den tid på dagen som verksamheten är öppen, dels genom att barnen vistas utomhus på gården, dels för att verksamheten leder till mer trafik i området.

Luft

De miljökvalitetsnormer för utomhusluft som riksdagen antagit, för bland annat kvävedioxid och partiklar, bedöms inte överskridas.

Risk och skyddsavstånd

Ammoniak
Björkängshallen byggdes 1967, anläggningen består av en ishall samt en angränsande hall. Kylanläggningen i hallen drivs av två kompressorer som vardera innehåller 310 kg ammoniak.

Enligt *Hur farlig är en ishall med ammoniak?* utgiven *av* FOA, Försvarets forskningsanstalt 1998, är 100 meter en bra utgångspunkt för insatsplanering ur räddningssynpunkt för ishallar med motsvarande mängd ammoniak som finns i Björkängshallen. Detta avstånd uppnås vid uppförandet av en ny förskola på den föreslagna platsen inom planområdet.

5.7 Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Ny bebyggelse inom programområdet ska anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Den föreslagna exploateringen innebär att dagvattenavrinningen från området kommer att öka eftersom byggnader och andra ytor kommer att ersätta det som idag är naturmark. Eftersom marken har en i det närmaste obefintlig förmåga att infiltrera dagvatten ska fördröjning ske innan det leds ut i det befintliga dagvattennätet, detta regleras med en bestämmelse i plankartan. På så vis hindras föroreningar och partiklar från att spridas i naturen och de nedre vattenförekomsterna.

Ett sätt att fördröja dagvattnet är att anlägga sedumtak, som har vattenhållande egenskaper. Andra sätt att fördröja dagvatten på, är genom att anlägga en fördröjningsdamm nedströms och/eller så kallad armerad gräsyta på parkeringsytorna och/eller del av förskolegården, se exemplen nedan hämtade ur skriften *Ta hand om ditt vatten,* utgiven av *Stockholms stad.*

Gröna tak

Armerad gräsyta

Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

Stockholm Vatten

Planerad husbyggnation kommer i konflikt med befintlig dagvattenledning (D 500), vilket innebär att denna behöver flyttas, läggas om och bekostas av byggherren. Kostnaden för ledningsomläggningen ska regleras via genomförandeavtal.

Värme

Södertörns fjärrvärme AB föreslår att uppvärmning kan ske med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet i området.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Dessa är anpassade efter nuvarande bebyggelse i området och nätförstärkningar kommer därför att behöva göras för att strömförsörja den tillkommande förskolan.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, detta regleras med u-område. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.I övrigt gäller att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Närmaste transformatorstation ligger väster om Björkängshallen och den får genom planarbetet ett E-beteckning för teknisk anläggning.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.8 Räddningstjänst

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

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglovpliktens omfattning, ändrad lovplikt

Enligt 3 kap 15 § 1 st. PBL ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om

topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks.

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande, och "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Växtligheten efter vägarna bör sparas. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Detta bevakas för förskolan i detaljplanen genom *bestämmelsen marklov för trädfällning för träd med en diameter vidare än 0,15 m 1,3 meter över marken.*

Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

1.2 Tidplan

Beslut om plansamråd i SBN	5 nov 2009
Plansamråd	mars - april 2010
Utställning	fr.o.m. oktober 2010
Antagande i kommunfullmäktige	första kvartalet 2011
Laga kraft*, tidigast	första kvartalet 2011
Uppförande av bebyggelse	fr.o.m. andra kvartalet 2011

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

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. När genomförandetiden 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.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och Telia Sonera bygger ut el och tele.

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.

1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighets-ägaren.

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.

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

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

Störningar under byggtiden

Under utbyggnadstiden kommer det kringliggande området att belastas med byggtrafik. De schaktarbeten och eventuella sprängningsarbeten som kommer att ske förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatsen uppfylls (SNV 1075:5). Även vibrationsstörningar kan förekomma under byggtiden. Närboende ska i god tid före arbetets början informeras om tider för bullrande arbeten och arbeten som kan ge vibrationer.

1.5 Avtal

Kommunfullmäktige beslöt i november 2009 att godkänna ramavtal/markanvisningsavtal mellan kommunen och Huge Fastigheter AB avseende förskola vid Björkängshallen m.m. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras.

Även frågor kring buller tas upp i avtalet samt i viss mån kring utformning av byggnader.

Stockholm Vatten

Planerad husbyggnation kommer i konflikt med befintlig dagvattenledning (D 500), vilket innebär att denna behöver flyttas, läggas om och bekostas av byggherren. Kostnaden för ledningsomläggningen ska regleras via genomförandeavtal.

Planerad husbyggnation kommer också i konflikt med befintlig teleledning, vilket innebär att denna behöver flyttas, läggas om och bekostas av

byggherren. Kostnaden för ledningsomläggningen ska regleras via genomförandeavtal.

Exploatören/verksamhetsutövaren bör i samband med exploateringen upprätta ett egenkontrollprogram för att kunna kontrollera att grundvattennivån bibehålls under och efter exploateringen, detta följs upp i avtal.

Exploatören bör även både före och efter exploateringen genomföra kontrollbesiktning av närliggande fastigheter (de som kommer att beröras) för att försäkra sig om att exploateringen inte orsakar eventuella sättningsskador.

Bullerskydd

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Avtalsservitut

Ett separat avtalsservitut gällande 7 p-platser för förskolans personal på Björkängshallens parkering (blivande del av Handbollen 3) ska inskrivas i fastighetsregistret till förmån för förskole-/skolfastigheten. Avtalsservitutet skrivs in i fastighetsregistret efter avslutad lantmäteriförrättning som genomförs efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Handbollen 3 och 4 ska enligt detaljplanen utökas genom tillköp av mark. Område för idrottsändamål ska föras till Handbollen 3 och område för skoländamål ska föras till Handbollen 4.

Kvartersmark för tekniska anläggningar (transformatorstation, pumpstation) berör Stuvsta Gård 1:54.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheter överensstämmer med detaljplanen.

2.2 Fastighetsplan

Den del av fastighetsplanen Rubinen 6 (A-D) fastställd 1992-11-12, akt 0126k-12068, som omfattar Rubinen 6 och 7 upphör i och med denna detaljplan att gälla, se planbestämmelserna.

2.3 Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse

uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken. Områden för allmänna ledningar, u-områden krävs inom stora delar av den nya förskoletomten samt parkeringen vid Björkängshallen.

Vattenfall AB

Vattenfall AB har en ledningsrätt för transformatorstationen vid Sjövägen som får en ny beteckning i den nya planen.

Telia-Sonera Access AB

Telia-Sonera Access AB har befintliga teleanläggningar inom området. Det förutsätt att dessa flyttas för att byggrätten ska kunna utnyttjas enligt detaljplanen. Flytt av ledning bekostas av byggherren.

Stockholm Vatten

Planerad husbyggnation kommer i konflikt med befintlig dagvattenledning (D 500), vilket innebär att denna behöver flyttas, läggas om och bekostas av byggherren.

Andra ledningar får nya u-områden i den nya planen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Dessa är anpassade efter nuvarande bebyggelse i området och nätförstärkningar kommer därför att behöva göras för att strömförsörja den tillkommande förskolan.

2.4 Servitut

Servitut för gång- och cykelväg kommer att bildas inom områden markerade med **x** på plankartan. Avtal mellan fastighetsägare och Huddinge kommun skall tecknas angående drift, underhåll och belysning.

Avtalsservitut för parkering till förmån för den nya förskole-/skolfastigheten kommer att skrivas för parkeringen vid Björkängshallen nuvarande del av Stuvsta Gård 1:54, blivande del av Handbollen 3.

2.5 Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäteri-myndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är cirka 4 månader.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Ekonomiska konsekvenser för markägare

Nya detaljplaner innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bl.a.:

- Vatten och avlopp
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

3.2 Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggnings-avgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek 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. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

3.3 Ersättning vid markförvärv/försäljning

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

3.4 Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.5 Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygganmälan.

3.6 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.

3.7 El och tele

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:
– El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel. 020-82 00 00.
– Tele, kontakta Telia-Sonera AB, tel. 08-504 528 51.

3.8 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

De hydrologiska förhållandena har undersökts av Grontmij AB, under december månad 2009. Då konstaterades att rören är nysatta och bör kontrolleras när de tinat upp, för att se om de fungerar.

4.2 Dokumentation och kontroll

Exploatören/verksamhetsutövaren bör i samband med exploateringen upprätta ett egenkontrollprogram för att kunna kontrollera att grundvattennivån bibehålls under och efter exploateringen, detta följs upp i avtal.

Exploatören bör även både före och efter exploateringen genomföra kontrollbesiktning av närliggande fastigheter (de som kommer att beröras) för att försäkra sig om att exploateringen inte orsakar eventuella sättningsskador.

På grund av förekomst av sulfidhaltig lera, är det av största vikt att alla schaktmassor innehållande lera direkt transporteras till särskild deponi för förorenande massor.

5. Administrativa frågor

På uppdrag av HUGE Fastigheter har Grontmij AB utfört geotekniska undersökningar under vårvintern 2010.

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhälls-byggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är;

Cecilia Ågren och **Fredrik Kuniholm**, mark- och exploateringsavdelningen;

Annika Feychting, gatu- och trafikavdelningen;

Magnus Edén, lantmäteriavdelningen;

Carina Lindberg, miljöplanerare på planavdelningen och

Rang Zuhdi, bygglovsavdelningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt,

planarkitekt