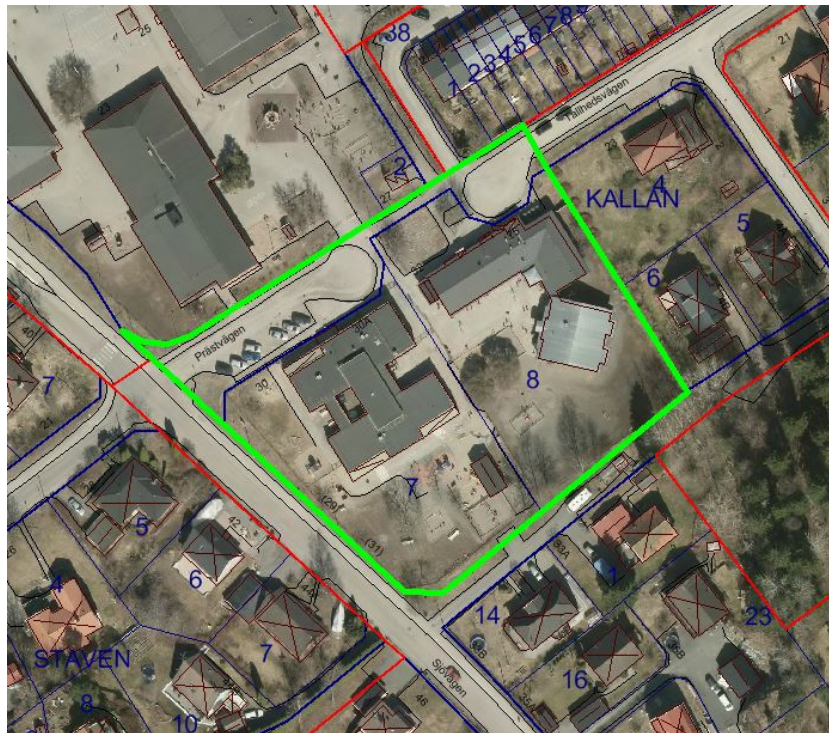


Planbeskrivning Antagandehandling Enkelt planförfarande



Detaljplan för

Kallan 7 & 8, i kommundelen Stuvsta
Solängens förskola

Samhällsbyggnadsavdelningen, april 2015

Innehållsförteckning

DETALJPLAN	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Regionplan	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	5
Planuppdrag	5
Planens förenlighet med miljöbalken	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Natur	5
Mark och vegetation	5
Hydrologiska förhållanden	6
Bebyggelse	6
Landskapsbild/stadsbild	6
Ljusförhållanden och lokalklimat	6
Arbetsplatser och verksamheten	6
Gator och trafik	6
Gång- och cykeltrafik	7
Kollektivtrafik	7
Biltrafik	7
Bilparkering, varumottagning och angöring	8
Cykelparkering	9
Luft	9
Lukt	9
Teknisk försörjning	10
Dagvatten	10
Avfallshantering	10
Räddningstjänst	10
GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	11
Planförfarande	11
Tidplan	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	11
Avtal	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Fastighetsbildning	12
Ledningsrätt	12
Servitut	12

Ekonomiska frågor.....	12
Kommunalekonomiska konsekvenser	12
Kostnader för fastighetsägarna	12
Ersättning vid markförvärvning	12
Bygglovavgift.....	13
Planavgift	13
Fastighetsbildning	13
Administrativa frågor	13

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för befintlig förskola och skola att utöka sin verksamhet genom att öka byggrätten och möjliggöra en två-våningsbyggnad. Planen möjliggör också en förbättrad trafiksituation kring förskolan och skolan för lastning och lossning samt lämning och hämtning.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger ca 1,7 km nordöst om Huddinge centrum och strax söder om Solfagraskolan intill Sjövägen och Prästvågen/Tallhedsvågen. Planområdet omfattar ca 8 180 m² och är beläget i Stuvsta kommunedel.

Planen består av fastigheterna Kallan 7 & 8 som ägs av Huga Fastigheter AB, samt en mindre del av den kommunalägda fastigheten Stuvsta Gård 1:54.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen (*RUFS 2010*) pekar ut området som övrig regional stadsbygd och kan bidra med viss bebyggelseutveckling, men är inte en prioriterad regional utgångspunkt. Planen anses inte strida mot regionplanen.

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2030* är området markerat som övrig tätort. Inriktningen för översiktsplanen slår fast att ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer ska eftersträvas genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service. Detta gäller även den övriga tätorten.

Översiktsplanen beskriver att Huddinge ska växa i takt med länet, något som innebär ca 700 nya bostäder per år. En ökande befolkning ställer högre krav på kommunal service så som exempelvis förskola och skola. Att ge möjlighet för den befintliga förskolan att ta emot fler barn stämmer därmed överens med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

I planområdet gäller detaljplan för del av Kv. Kallan (aktnummer 0126K-12571) som vann laga kraft 1996. Planen var en ändring av detaljplanen Kv. Kallan m.fl. Detaljplanen medger skola i ett våningsplan med en bruttoarea om 2000 m² ovan mark. Planens genomförandetid har gått ut. Hela underliggande plan upphävs i samband med planändringen.

Planområdet berör delvis även del av den gamla detaljplanen för Kv Kallan m.fl. som fastställdes 1975. Området som berörs i planen är där angiven som allmän plats - gatumark. Planen saknar genomförandetid.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 25 september 2014 att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Kallan 7 & 8 med enkelt planförfarande.

Planens förenlighet med miljöbalken

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 ej. Genomförandet av planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med en miljöbedömning enligt MB och PBL.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt och består till största del av lera och till viss del av berg. Stor del av skolgårdens yta är innan planändringen hårdgjord med asfalt. Mindre gräs- och grusytor finns. Inom planområdet finns ett fåtal träd samt några bärbuskar.

I och med planens genomförande tillkommer viss yta för angöring och parkering på fastigheten Kallan 7. Ett fåtal träd förväntas tas ned för att möjliggöra dessa ytor.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avrinner mot sjön Trehörningen som är en del av Tyresåns sjösystem. Trehörningen är Huddinges mest näringsrika och övergödda sjö. Den är också den mest näringsrika sjön inom Tyresåns sjösystem och påverkar därmed vattendrag och sjöar nedströms, bland andra Ågestasjön, Magelungen och Drevviken, vilka omfattas av miljökvalitetsnormer. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sedan avlastningen från avloppsvattnet har vattenkvaliteten förbättrats avsevärt, men fortfarande visar sjön många symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottenarna, litet siktdjup och algbloomingar. Trehörningens näringshalter behöver mer än halveras.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Förskole- och skolbyggnaderna är innan planändringen uppförda i ett plan. Med förslaget påverkas stadsbilden genom att byggnaderna tillåts uppföras med en högsta nockhöjd på 10 m. Byggnaderna placeras på den norra sidan av fastigheten för att behålla samhörigheten med Solfagraskolan som angränsar till planområdet i norr, samt för att hålla ett visst avstånd till omkringliggande villatomter. Byggrätten tillåter upp till 1000 m² byggnadsarea per fastighet. Utöver detta får uthus och förråd uppföras.

Ljushförhållanden och lokalklimat

Ljushförhållandena inom planområdet anses vara goda. För att inte skugga omkringliggande villatomter har bebyggelsen placerats på den norra sidan av fastigheterna samt ca 5,5 meter från fastighetsgränsen i nordöst.

Arbetsplatser och verksamheten

Förskoleverksamheten på Kallan 7 inrymmer innan planläggning ca 100 barn, den nya förskolebyggnaden planeras att rymma ca 120 barn.

Kallan 8 inrymmer innan planläggning en fritidsverksamhet för Solfagraskolan med 86 barn samt 10 anställda.

Gator och trafik

Planen innebär att fler transporter till och från förskolan/skolan kommer att öka. Fler antal barn innebär fler hämtning/lämning till och från området. Även ökade lastbilstransporter kommer att öka då verksamheten planeras att kunna leverera mat till ca fyra andra förskolor i kommunen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Sjövägen går ett lokalcykelstråk som sammanbinder områden i södra Stuvsta med det regionala cykelstråket längs med Huddingevägen. Planen innebär att gång- och cykelbanan lämnas orörd. En viss ökning av trafiken på Sjövägen innebär dock ett ökat antal bil- och lastbilsrörelser över gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet nås via buss 705 på Sjövägen. Närmaste busstation ligger invid Solfagraskolan ca 50 m från fastigheterna. Busslinje 705 går mellan Stuvsta station och Solgård via Myrängen, Trehörningen och Huddinge centrum med halvtimmestrafik (15min-trafik i rusningstrafik).

Biltrafik

Sjövägen är en lokalgata typ L1 med separerad gång och cykelbana enligt Huddinge kommuns typsektioner. Skyltad hastighet förbi förskolan är 30 km/h. Planen innebär inga förändringar i gatuklass och medför inte heller några ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder. För trafiksäker åtkomst till förskolan anläggs en angöringsgata parallellt med Sjövägen. Gång- och cykelbanan avskiljs från angöringsvägen med exempelvis en planterad häck. För angöringsvägen föreslås en bredd på 3,5 meter samt en avlämnings- och avlastningszon på 2,5 meter. Lastzonen läggs i den norra delen av angöringsvägen. Detta möjliggör en säker avlämning av barn avskild från lastning och lossning av transportfordon samt trafiken på Sjövägen.

förbud läggs längs med stora delar av Sjövägen för att säkerställa att in-och utfart sker via befintliga utkörsvägar mot Sjövägen.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark, i närhet av entré. Även parkering för barnvagnar och cykelkärror ska anordnas. Parkeringarna ska vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen på cykeln.

Luft

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso(a) pyren. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom detaljplanen.

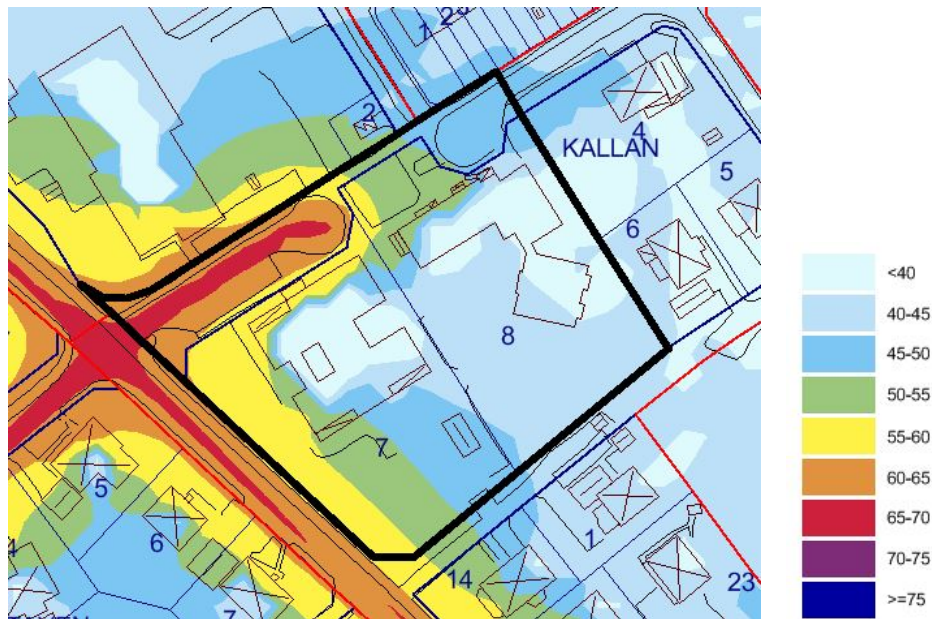
Lukt

Då tanken är att förskolan ska kunna laga mat även till andra förskolor i kommunen kommer ett relativt stort kök att behövas. Verksamheten ska planeras och drivas utan att omkringliggande grannar störs av eventuell lukt från storköket.

Buller, vibrationer

De riktvärden för buller från vägtrafik som tillämpas för undervisningslokaler är att det inomhus ska vara högst 30 dBA ekvivalent nivå och utomhus vid fasad högst 55 dBA ekvivalent nivå. Något riktvärde för uteplatser anges inte i riktvärdena men man kan jämföra med bostäder där nivåerna bör vara under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Planområdet påverkas av visst trafikbuller från Sjövägen. Bullernivåerna antas inte påverka skolverksamheten då endast mindre del av fastigheten berörs av trafikbuller högre än 55dBA vid fasad.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer från samlat vägnät 2m över mark

Teknisk försörjning

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi (antogs i KF 2013-03-05) ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dag- och spillvatten. Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska eftersträvas så långt det går.

Det tillkommer knappt 500 m² hårdgjord väg och parkeringsyta i samband med anläggandet av angöringsgatan. Med hänsyn till detta är det viktigt att omhänderta och sakta ner dagvattenflödena inom fastigheterna och man bör därför anlägga nya grönytor och plantera fler träd inom planområdet.

Avfallshantering

Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Räddningstjänst

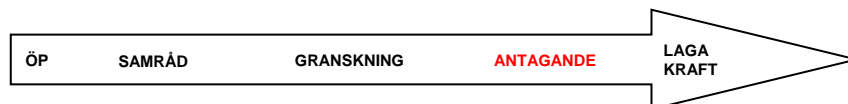
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap. 7 §).



Tidplan

Beslut om planuppdrag	25 september 2014
Samråd	12 dec 2014 – 12 jan 2015
Underrättelse/Granskning	27 mars – 20 april 2015
Antagande NBN	15 juni 2015 2015
Laga kraft	13 juli 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser (lokalgata och gc-väg). Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän mark. Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmerna. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren rörande kostnader för planarbete och tillhörande tryck, annons- och eventuella utredningskostnader.

I samband med planläggningen kommer en överenskommelse träffas mellan kommunen och fastighetsägaren Huga fastigheter AB för att reglera frågor

om marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar. Överenskommelsen ska vara undertecknad av båda parter innan antagande av planförslaget i Natur- och byggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Knappt 500 m² längs med Sjövägen samt ca 500 m² av Prästvågen är innan planläggningen planlagd som allmän plats. I samband med genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer marken att regleras till någon av fastigheterna Kallan 7 eller Kallan 8. Markreglering sker genom en lantmäteriförrättning.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns fyra ledningsrätter; 0126K-13482.1 för Stockholm Vatten VA AB, 0126K-13482.2 för Södertörns Fjärrvärme AB samt 0126K-13482.3 och 0126K-13880.1 för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningsrättsområdena har i plankartan markerats med u-område och prickmark. De områden som i tidigare plan var allmän plats och numera är kvartersmark har försett med bestämmelsen u. Rätten att anlägga och underhålla ledningar för VA och el säkerställs genom en ledningsrättsförrättning.

Servitut

För att säkerställa rätt för utfart och parkering för Kallan 8 finns det möjlighet att bilda servitut på Kallan 7.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får viss ersättning för marken som regleras till fastigheten Kallan 7. Planens genomförande innebär inga nya investeringar för kommunen.

Kostnader för fastighetsägarna

Ersättning vid markförvärvning

Fastighetsägaren Huga Fastigheter AB ska förvärva mark som är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och betalar ersättning för marken.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planläggningskostnaden har reglerats i avtal, ingen planavgift utöver detta kommer att utgå.

Fastighetsbildning

Planen innebär en fastighetsreglering mellan kommunen och Huga Fastigheter AB. Ca 950 m² av kommunens mark ska regleras till Huga Fastigheter AB. Fastighetsägaren står för kostaderna vid markköpet samt för förrättningskostnaden i samband med regleringen av mark.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningens plansektion i samarbete med medverkade från förvaltningens avdelningar.

Maria Springman Kjell

Planarkitekt