

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning



Ortofoto med planområdet markerat (med vitstreckade linjer)

Detaljplan för del av Vistaberg 1:16 m.fl.

(förskola/skola vid Utsiktsvägen)
Huddinge kommun

PBL (1987:10)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2012

Inledning

Normalt planförfarande

Detaljplanen för del av Vistaberg 1:16m.fl. (förskola/skola vid Utsiktsvägen) handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL. I det normala planförfarande 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 genomförandet.

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 samråds- eller utställningstiden.



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Behovet av förskoleplatser i området Fullersta inklusive Vistabergs allé och Furuhöjdsområdet, är mycket stort både på kort och lång sikt. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för uppförande av en ny förskola/ skola om 4-5 avdelningar för cirka 90-100 förskolebarn inom del av fastigheten Vistaberg 1:16 m.fl. vid Utsiktsvägen/Vistavägen.

Bebyggelsen föreslås kunna uppföras i högst två våningar ovan mark med en byggnadsarea om totalt 25 % av förskoletomten. Planområdet planläggs för skolanvändning, dvs kan användas som förskola/skola.

Tillfart till planområdet ska anordnas mot Utsiktsvägen. All parkering och inlastning ska inrymmas inom kvartersmark.



Planområdet

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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. 3 §. 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. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna 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 betydande påverkan. Upprättande av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

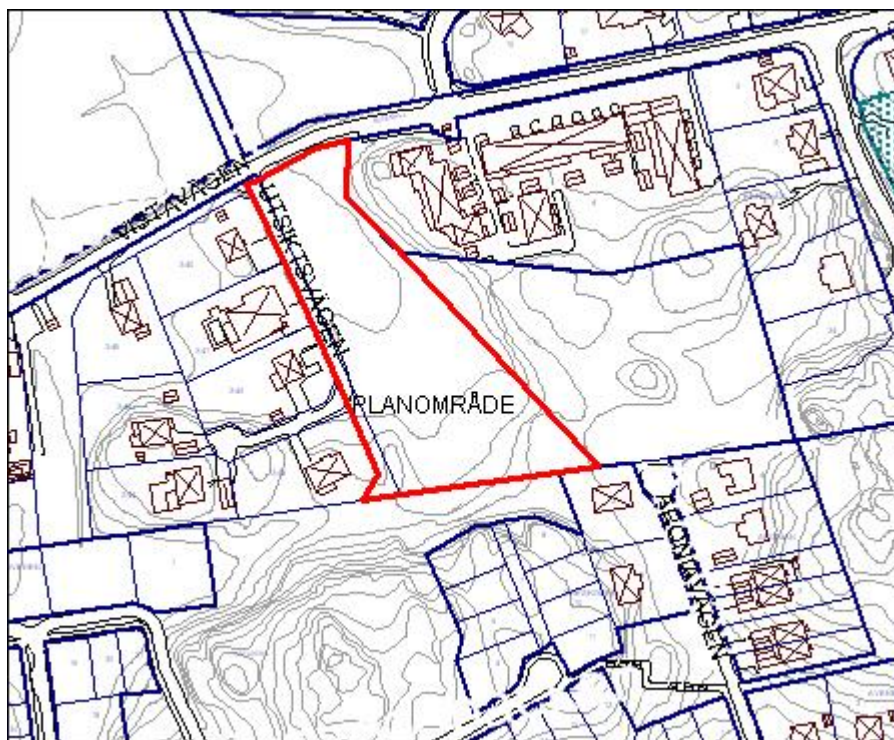
Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön. Genomförandet av planen innebär dock att en friyta tas i anspråk. De största miljöeffekterna kommer att vara störningar från ökade trafikmängder i området. Bullernivåerna i närområdet ligger dock under gällande riktvärden för trafikbuller och kommer inte att bli så höga att risk för människors hälsa uppstår av den ökade trafiken.

3. Plandata: läge, areal och markägoförhållanden

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är beläget i Vistaberg drygt en kilometer väster om Huddinge centrum omfattar del av fastigheten Vistaberg 1:16 m.fl. som ägs av Huddinge kommun. I området finns omgivande villabebyggelse norr och väster om området samt några radhus vid övre östra hörnet av området och söder om gränsar planområdet mot natur. Planområdet uppgår till ca 6 780 kvm.

Planområdet avgränsas i väst av Utsiktsvägen (Vistaberg 1:15); i norr av Vistavägen (Rosenhill 1:1); i öst av Bergnäs 4 och den som natur planlagda delen av Vistaberg 1:16; i söder av villafastigheten Vresrosen 2 och en som natur planlagd del av Vistaberg 1:23. Se första sidans kartbild.



Planområdets geografiska omfattning

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Gällande regionplan, *RUFS 2010*, antogs i maj 2010 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger planområdet som ”övrig regional stadsbygd”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas området som ”pågående markanvändning”. Aktuellt förslag innebär ett avsteg från översiktsplanen.

4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte planlagt. Ett planprogram för hela Vistabergsområdet, *Planprogram för Vistaberg – trädgårdsstad i gammal bygd*, godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2004. Områdets västra del anges som *bostäder, lågt utnyttjande, huvudsakligen villabebyggelse (nya områden)*. Områdets nordöstra del gränsar till detaljplan 16-C-3, medan dess sydöstra del anges som *naturmark*.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt 2011-2013, vari nya planer för förskolor och skolor har initierats där barnantalet väntas öka, framförallt i Vistaberg och Flemingsbergsområdet.

Programsamråd pågick under tiden 3 augusti – 21 september 2010 och ett informationsmöte hölls den 9 september 2010 i Tekniska nämndhuset. En programsamrådsredogörelse har upprättats.

Kommunstyrelsen har den 24 januari 2011 godkänt planprogram för del av Vistaberg 1:16 m.fl. (förskola/skola vid Utsiktsvägen).

Kommunstyrelsen har den 24 januari 2011 godkänt planprogram för del av Vistaberg 1:16 m.fl. (förskola/skola vid Utsiktsvägen) upprättad i augusti 2010, reviderad i november 2010 och beslutat att ge samhällsbyggnadsnämnden detaljplaneuppdrag.

I samband med kommande detaljplanearbete i denna plan fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att även beakta upprustning och belysning för den del av Vistavägen som går mellan Yttervägen och Bivägen.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är mycket plan med en lätt förhöjning i söder. Omgivningarna är mer kuperade och innehåller såväl promenadvänlig skog som brant berg i dagen. Planområdet utgörs till största delen av före detta odlad mark och består av en öppen gräsbevuxen del mot norr samt en mer igenvuxen del i söder med inslag av löv- och barrträd såsom asp, björk och gran. I söder, utanför planområdet, ansluter vegetationen till skogsklädda

höjder. Området genomkorsas av stigar. Bortanför planområdet, i norr, breder Källbrinksskogen och Gömmarens naturreservat ut sig – två av Huddinges värdefulla naturområden. Glömsta och Vistaberg ingår tillsammans med dessa naturområden i Bornsjökilen, en av Stockholmsregionens gröna kilar.

Inom förskoletomten ordnas ytor för lek och utomhusvistelse samt för parkering, tillfart och angöring. Planområdet föreslås behålla en del natur för lek och undervisning.

Området har goda lokala klimatförutsättningar då det ligger skyddat för ogynnsamma vindar. Delar av den befintliga vegetationen i syd inom och utanför planområdet kan med fördel sparas då den bidrar med sol- och vindskydd, dränering, avskärmning samt pedagogiska fördelar.

Området är inte beskrivet i rapporten *Huddinges grönstruktur*, underlag för kommunens översiktsplan 2000. Inga särskilda naturvärden är kända eller har påträffats inom planområdet. Området har översiktligt inventerats inför planläggningen. Befintliga träd är relativt unga och uppslag av framför allt asp finns i områdets södra del. En del äldre träd finns vid planområdets östra gräns bland annat en stor, tämligen grov sälg. Sälgen är en värdefull nektarresurs för insekter. Dessa träd bedöms inte påverkas av planläggningen och kommer att finnas kvar.



Bilder från planområdet (Utsiktsvägen till vänster, Vistavägen rakt fram i fjärran)

Planområdet är obebyggt. Två uppställda mål gör att områdets mitt fungerar som en mindre bollplan. Aktuell detaljplan innebär att friytan tas i anspråk för att möjliggöra en skola/förskola. Närområdets förutsättningar för spontanlek minskar som en konsekvens av planen. Kommunen tittar på ett alternativ till bollplan i närområdet. Flera naturområden kommer att kvarstå i angränsning till planområdet. Den planerade förskolans lekytor kommer att vara allmänt tillgängliga när verksamheten är stängd under kvällar och helger.

Planområdet består till större delen av tidigare odlingsmark. Del av området berörs av ett markavvattningsföretag, Viggestabergs småbruk (1924).

Topografi

Planområdet är flackt med en svag förhöjning i dess södra del. Sammanlagt är nivåskillnaden ca 5 m mellan ca +36 m och +41 m över nollplanet. Närområdets höjder varierar något mer med exempelvis en bergsknalle uppemot +55 m i söder.

Geotekniska förhållanden

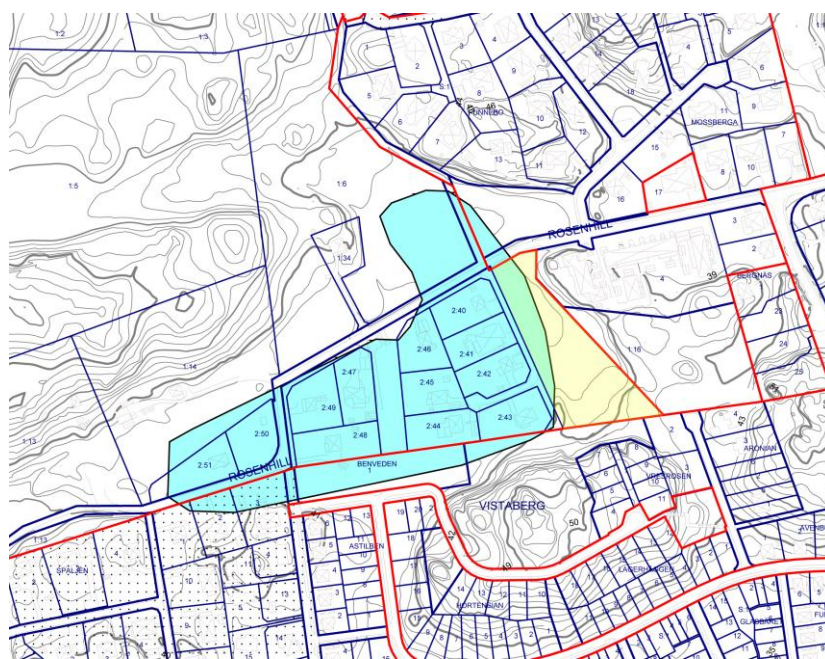
Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa). Längst i söder finns fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) och ett litet parti utgörs av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup).

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Enligt denna finns inte några högriskområden i Vistaberg utan endast normal- och lågriskområden. Större delen av planområdet anges som lågriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

I samband med utbyggnaden av området ökar de hårdgjorda ytorna såsom tak och infarter. Det är viktigt att tillkommande hårdgjorda ytor minimeras så långt som möjligt och att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten tas tillvara. Ett takmaterial som har vattenhållande egenskaper för att minska eller fördröja avrinningen bör väljas eftersom marken i området inte har så goda infiltrationsmöjligheter.

Planområdet består till större delen av tidigare odlingsmark. Del av området berörs av ett markavvattningsföretag, Viggestabergs småbruk (1924). Förändringar av diket kräver samråd med Länsstyrelsen för lämpligt tillvägagångssätt.



Markavvattningsföretag blåmarkerat (3,23 ha), planområde gulmarkerat

Området avvattnas mot sjön Orlången som ingår i Tyresåns sjösystem, ett sjösystem där Östersjön är slutrecipient. Sjön Orlången är en vattenförekomst som har ett mycket näringsrikt tillstånd och belastas med näringsämnen, främst fosfor, från delar av centrala Huddinge och Vidja samt Gladö kvarns fritidshusområden.

Näringstillförseln leder till igenväxning, algblomning och syrefria bottnar. Sjöns djupvatten blir i det närmaste helt uttömt på syre under både vinter- och sommarstagnationen. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas, så att inte vattenkvaliteten försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna. Sjön med dess omgivningar ingår i Orlångens naturreservat och har stor betydelse för friluftslivet i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

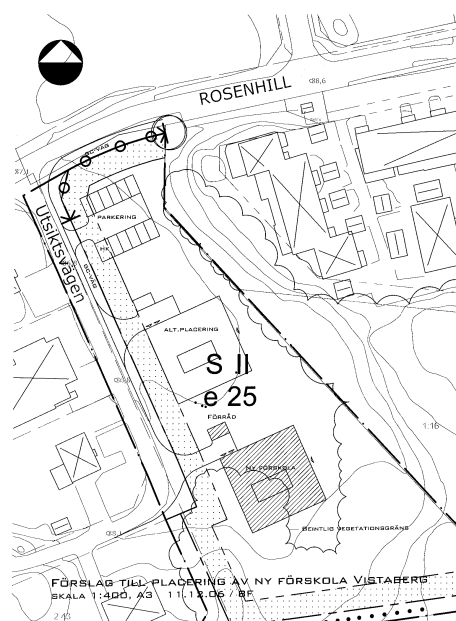
Utsiktsvägens västra sida kantas av ett antal enplansvillor från 1940-talet. I öst, något förhöjt i förhållande till planområdet, ligger ett radhusområde från 2000-talet. Cirka 50 meter norr om planområdet återfinns i huvudsak nyare villor. I söder finns ett nybyggnadsområde för knappt 500 nya bostäder kring Vistabergs allé.

Förskola/skola

Planförslaget medger en markanvändning för förskola/skola med tillhörande anläggningar. Även ytor för lekändamål inryms i planen. Föreslagen byggnation innebär en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse och intill utbyggd infrastruktur.

Förskolan/skolan får uppföras i upp till två våningsplan med inhägnad och skyddad lekplats. Detaljplanen medger även uppförande av förråd och uthus.

Förskolan/skolan kan inrymma 4-5 avdelningar, totalt ca 90-100 förskolebarn. En förskoletomt dimensioneras enligt: 1 000 kvm tomt per avdelning, det vill säga 5 000 kvm tomtyta för fem avdelningar. Området för förskolan/skolan omfattar ca 5 565 kvm inklusive parkeringsytor.



Förslag till placering av ny förskola

Offentlig och kommersiell service

Ett större samlat serviceutbud och tågstation finns i Huddinge centrum. Källbrinksskolan omfattar skolverksamhet för F-9 och Stenmoskolan för F-3.

Tillgänglighet

Förskolefastigheten ska utformas med god tillgänglighet såväl utomhus som inomhus. En angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska finnas inom 25 meters gångavstånd från entrén,

Kulturhistoriska miljöer

Vid en byggnation enligt planen bedöms inte landskapsbilden eller den kulturhistoriska miljön påverkas nämnvärt.

Gestaltning

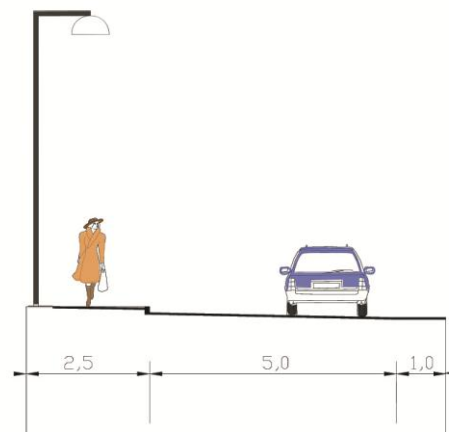
Byggnaders placering och utformning ska samspela med närmiljön samt anpassas till terrängen och omgivande vegetation. Träd och berg i dagen, i den södra delen av planområdet, ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt av pedagogiska skäl och för att de skyddar mot solens strålning.

5.4 Gator och trafik

Planområdet nås idag via Vistavägen, som ingår i kommunens huvudvägnät, antingen från Källbrinksvägen i Fullersta eller via Vistabergs allé/Talldalsvägen i Glömsta-Vistaberg. I och med den föreslagna utbyggnaden av förskolan förväntas trafiken på Vistavägen att öka något.

På sträckan förbi området är gatan idag av mindre god standard; den är smal och saknar separerad gång- och cykelbana. Under 2011 kommer denna sträcka att rustas upp (sträckan mellan Bivägen och Funnebovägen) samt få en separat gång- och cykelbana. Upprustning och belysning även för den del av Vistavägen som går mellan Yttervägen och Bivägen beaktas av planen Norr om Vistavägen.

Tillfart till planområdet föreslås ske från Utsiktsvägen som i samband med utbyggnaden av området kommer att utföras enligt figur och förses med separat gångbana.



Gång- och cykeltrafik

Idag finns separerad gångbana längs hela Vistavägen mellan Källbrinksvägen och Funnebovägen samt separerad gång- och cykelbana utmed Vistavägen mellan Vistabergs allé och Yttervägen, samt efter ovan nämnd utbyggnad även mellan Bivägen och Funnebovägen.

Planområdet föreslås bli tillgängligt med gång- och cykelvägar från Utsiktsvägens förlängning mot Aroniavägen respektive Benvedsbacken. Idag finns här endast stigar.



Nya gc-vägar (grönstreckade) föreslås söder om planområdet

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger ca 400 m fågelvägen från planområdet eller ca 500 m verkligt avstånd. Vistabergs allé trafikeras idag av buss 714 med anslutning till Huddinge station. Busstrafik, linje 706 nås från Källbrinksvägen ca 900 m verkligt avstånd från området.

Enligt RIPLAN (*Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län*) är riktvärdet för rimligt avstånd till kollektivtrafik för nyetablerade arbetsområden med hög arbetsplatstäthet 500 m verkligt avstånd. Inget riktvärde anges för förskolor, men utifrån ovanstående riktvärden bedöms planområdet vara relativt kollektivtrafiknära.

Parkering, varumottagning, utfarter

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

Parkeringsbehovet för förskolan är enligt kommunens parkeringsnorm en plats per 18 barn samt 0,3-0,6 platser per arbetande.

Handikapparkering ska ordnas enligt Boverkets byggregler.

5.5 Störningar

Buller

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

Enligt de översiktliga beräkningar som finns understiger bullret från vägtrafik i planområdet riktvärdena ovan.

Ljudnivån i området kommer i viss mån att förändras under verksamhetens öppettider; dels genom utomhuslek, dels genom ökad trafik. Parkering, lastzon och varumottagning bör placeras så att negativ påverkan på omgivande bostadsfastigheter minimeras. Vissa tillfälliga störningar kan tänkas uppstå under byggtiden för de närmast boende.

Luft

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

Riskhänsyn

Den föreslagna verksamheten innebär inte risker för omgivningen.

Hästhållning och skyddsavstånd

Nordväst om Vistavägen ligger fastigheten Vistaberg 1:6, som saknar detaljplan, planläggning pågår. Fastighetsägaren har några hästar som betar på fastigheten. Från förskolans lektytor kommer avståndet till Vistaberg 1:6 att vara ca 70 meter. Inom en nära framtid kommer markanvändningen att ändras.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar som finns i Vistavägen.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Avledning av dagvatten, från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, eftersträvas för att minimera föroreningar samt flöden vid kraftig nederbörd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen. Fördröjning av dagvatten kan t.ex. ske genom anläggande av gröna tak och infiltration via genomsläpplig markyta. Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15). I korthet innebär dagvattenstrategin att:

- Den naturliga vattenbalansen ska bevaras
- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt möjligt
- Översvämningar ska undvikas
- Föroreningar ska hindras att nå dagvattnet genom åtgärder vid källan
- Förorenat dagvatten ska renas

Värme

En fjärrvärmeledning finns i Vistabergs allé, ca 250 m söder om området.

Passivhus

Byggnader som uppförs på kommunens mark ska enligt kommunens riktlinjer vara energieffektiva och miljöanpassade. De ska miljöklassas enligt ett av de certifieringssystem som finns på marknaden. Energi- och miljökrav läggs fast i avtal mellan kommunen och byggherren.

Elförsörjning

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

Avfallshantering

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

Stora mängder energi och naturresurser kan sparas genom att producera varor och produkter av återvunnet material samt el och fjärrvärme av utsorterat brännbart avfall. Det är en av anledningarna till att avfall ska hanteras enligt MB och den lokala renhållningsordningen. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan.

5.7 Räddningstjänst

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

5.8 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 bland annat 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.

Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. 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.

Radon

I den markradonutredning som gjorts 1984 betecknas större delen av planområdet som lågriskområde för markradon. I samband med bygglovsprövningen ska en markradonundersökning utföras.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande

1.2 Tidplan

Info SBN	9 juni 2011
Plansam	15 juni 2011
Plansamråd	Tredje kvartalet 2011
Utställningsbeslut SBN	Nov. 2011
Utställning 2012	Dec. 2011 - Jan.
Godkännande SBN	Febr. 2012
Antagande i KS/KF	April 2012
Laga kraft*, tidigast	Andra kvartalet 2012
Uppförande av bebyggelse	Tredje kvartalet 2012

(* 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.

1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på exploatören, Huga Fastigheter AB.

Stockholm Vatten AB är huvudman 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 elledning 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.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

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 februari 2011 att godkänna ramavtal/markanvisningsavtal mellan kommunen och Huga Fastigheter AB avseende förskola/skola vid Vistavägen/Utsiktsvägen.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandansvar med mera regleras. Även frågor kring buller tas upp i avtalet samt i viss mån kring utformning av byggnader.

Bullerskydd

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägare.

2. Fastighetsrättsliga åtgärder

2.1 Fastighetsbildning

Fastigheten del av Vistaberg 1:16 m.fl. ska enligt detaljplanen bildas efter att Huga Fastigheter AB köper marken av kommunen.

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

2.2 Ledningsrätt

2.3 Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Ekonomiska konsekvenser för markägare

Detaljplanen innebär avgifter och kostnader för bland annat:

- 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 bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgiftens 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. Kontakt Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08-522 120 00.

3.3 Ersättning vid markförvärv/försäljning

När enskild fastighetsägare köper 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 börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.5 Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploitören. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

3.6 Fastighetsbildning

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

Fastighetsägaren betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastighet 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, telefon 020-82 00 00.
- Tele, kontakta Telia Sonera AB, telefon 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

I planarbetet bör fortsättningsvis studeras hur byggnation, anordnande av förskoletomten och dagvattenhanteringen kan ske.

Exploatören bör 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.

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.

5. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för denna detaljplan är Åke Andersson/Ann-Margreth Haglund. Övriga deltagare i projektgruppen är:

Fredrik Kuniholm, MSB, mark- och exploateringsavdelningen
Lisa Kroon, MSB, gatu- och trafikavdelningen
Lotta Berggren, MSB, gatu- och trafikavdelningen
Magnus Edén, MSB, lantmäteriafdelningen
Fredrik Svedbrant, MSB, bygglovsavdelningen
Elaine Janson, BUF, lokal- och säkerhetsenheten
Åke Andersson, MSB, planavdelningen
Nicklas Johansson, MSB, planavdelningen (miljö)
Ann-Margreth Haglund, MSB, planavdelningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Åke Andersson

planchef