

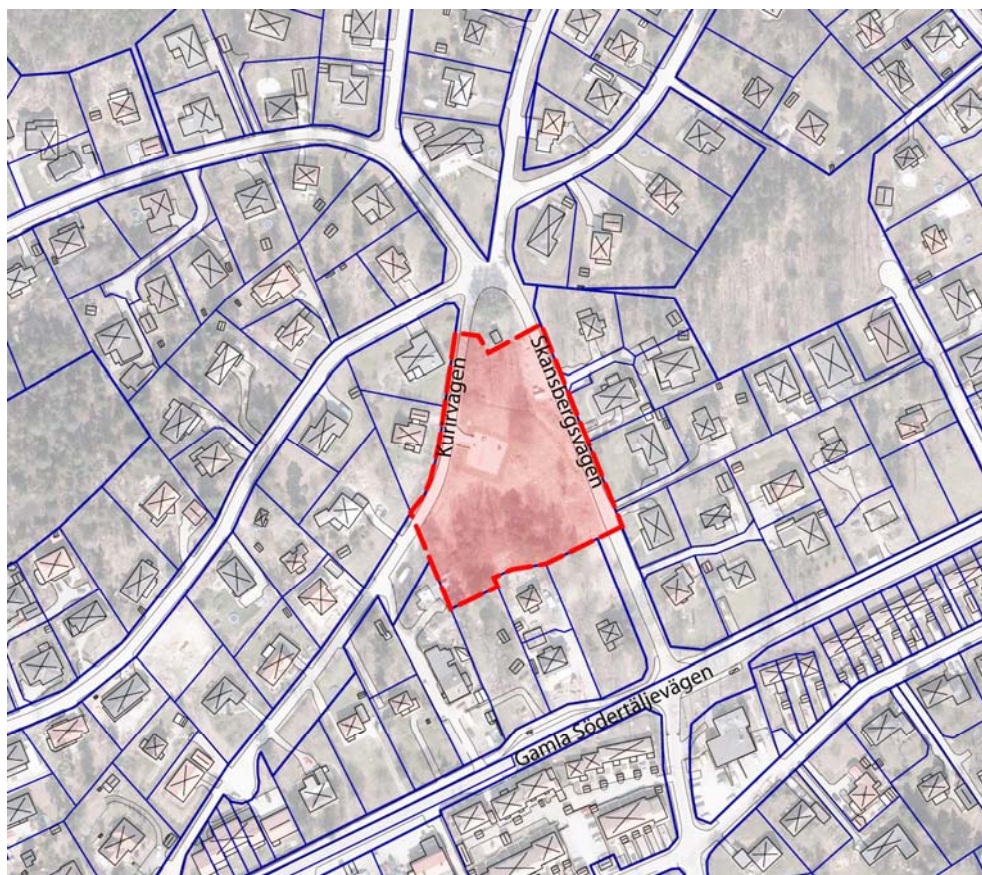
ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustration



Kartbild över planområdet (rött) och dess närområde (blå fastighetsgränser)

Detaljplan för del av Smista 3:3 (förskola vid Kurirvägen)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, augusti 2010

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra en förskola i fyra avdelningar för cirka 80 barn. För att ge framtida flexibilitet tillåts även skolverksamhet.

Bebyggelsen föreslås kunna uppföras i högst två våningar och ha en största byggnadsarea om 1 000 m² BYA.

En allmän lekplats föreslås inom planområdet.

Förenlighet med 3-6 kap. MB

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. 3 § MB. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Med hänvisning till nedanstående och miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och plan- och bygglagen (1987:10), PBL.

Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön. Genomförandet av planen innebär dock att en friyta tas i anspråk. Huvuddelen av planområdet används idag som allmän lek- och mötesplats. Den anlagda lekplatsen kommer att flyttas till ett nytt läge inom planområdet och bli fortsatt allmänt tillgänglig.

De största miljöeffekterna kommer att vara störningar från den ökande trafikmängden in i området.

Plandata: läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 7 000 m² inom en del av fastigheten Smista 3:3 som ägs av Huddinge kommun. Beläget i kvarteret Väktaren i Segeltorp, mellan Kurirvägen och Skansbergsvägen, gränsar planområdet till fastigheterna Väktaren 6, Kuriren 3 och 2 i väst; mot Smygen 1, S:2, 4, 5 och 14 i öst samt med Väktaren 3, 4 och 11 i söder. I norr angränsar planområdet till en transformatorstation.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

RUFS 2001, *regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, antogs i maj 2002 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger området som "regional stadsbygd med utbyggnadspotential".

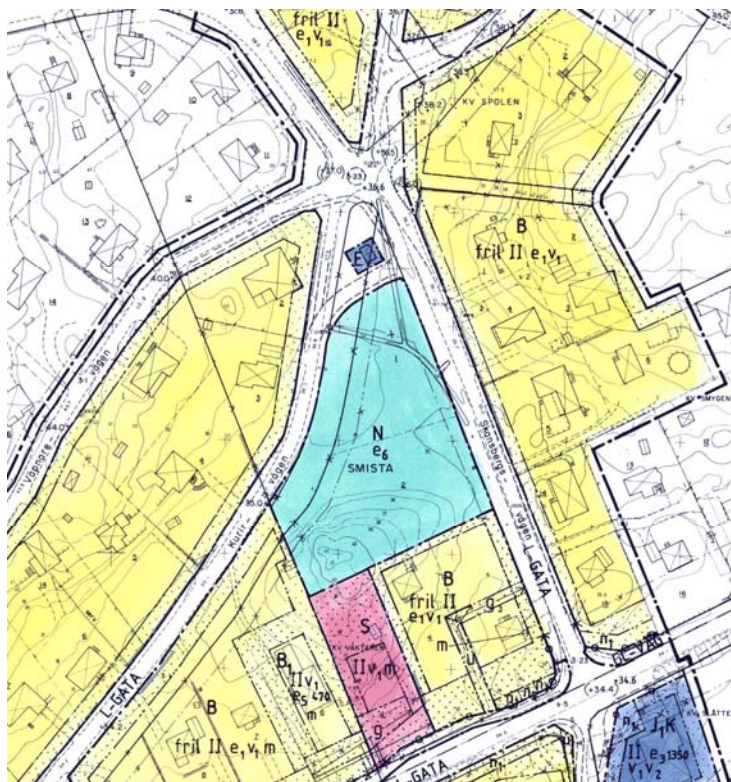
Översiktsplan

I Huddinge kommuns *Översiktsplan 2000*, antagen i december 2001, redovisas området som "bostäder, lågt markutnyttjande". En förskola är ett bostadskomplement och bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen, där alla lägen för förskolor inte redovisas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Aktuellt planområde är sedan tidigare planlagt. Följande detaljplan gäller. Detaljplan för Gamla Södertäljevägen del B, lagakraftvunnen 1994-08-19 (aktbeteckning 0126K-12301, alt. beteckning 1-B-88). Planens genomförandetid har gått ut.

Förutom lokalgator, anger gällande plan inom det nu aktuella planområdet "anlagd lekplats med bollplan" där "mindre förråd, lekanordningar och dylikt, samhörigt med verksamheten får uppföras utan föregående bygglov-prövning, dock ej närmare gräns för bostadsfastighet än 10 m". I det aktuella planområdets norra del, söder om transformatorstationen, illustreras en körbana som inte blivit utbyggd. Söder om aktuellt planområde anges en byggrätt för en mindre förskola i högst två våningar.



Utsnitt ur gällande plan (aktuellt planområde huvudsakligen grönt)

Planuppdrag

Kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt 2010-2012 anger en förskola inom området. Kommunstyrelsen godkände 23 november 2009 programmet och gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Markanvändningen i närområdet präglas av villabebyggelsens struktur, som uppblandats med låg och tät radhus- och flerbostadshusbebyggelse samt mindre affärsverksamheter. Hårdgjorda ytor finns i form av gator och uppfarter. Grönytor utgörs av gräsmattor, buskar och träd.

Planområdet hyser inga stora naturvärden men inom området står två stora sälgar och i norra delen finns en liten talldunge. Sälger mycket pollen och nektar och är en viktig födokälla för pollinerare som bin och humlor. Många arter av fåglar och insekter är beroende av dessa träd, som även bidrar med dränering, sol- och vindskydd. Sälgarna bör om möjligt bevaras. Deras läge inom det till storleken relativt begränsade planområdet gör det dock svårt att bevara träden och samtidigt få en ändamålsenlig disposition av parkering, angöring, förskolebyggnad och lektytor.

Planområdet är idag obebyggt. I områdets mitt finns en allmän anlagd lekplats med bland annat en gungställning. Lekplatsen kommer att flyttas något i sydvästlig riktning och bli fortsatt allmänt tillgänglig, via en ny gångbana längs Kurirvägens östra sida.

Topografi

Planområdet är flackt utom i sydväst, där en förhöjning gör att området som helhet är situerat mellan +35 m och +40 m över nollplanet. Den kuperade delen av området utgör omkring 1 000 m² och kan exempelvis fungera som lekyta. Här får byggnader inte uppföras och markens höjd får inte ändras, så att den naturliga höjdskillnaden och avskärmningen söderut kan bevaras.

Närmiljön uppvisar större höjdskillnader. Vägsträckning och bebyggelse följer i stor utsträckning topografin. Med en bergsknalle uppemot +59 m i väst, samt en kulle på +47 m i öst, får planområdet en skyddad, dalgångsliknande karaktär.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB 1975) utgörs området i huvudsak av fast jord. Det kuperade partiet består av berg i dagen. Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar betecknats som normalriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas till Mälarens sjösystem som är dricksvattentäkt för 1,5 miljoner människor. Då sjön är känslig för ytterligare föroreningar är det viktigt att minska föroreningarna från området till dagvattnet.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i ett villaområde från 1920-talet. Genom åren har området förtätats med nyare villor, samt utökats med radhus, flerbostadshus och mindre affärsverksamheter. Dessa senare typologier ligger framför allt vid Gamla Södertäljevägen.

Förskola

”De senaste årens kraftiga ökning av barnfamiljer i många områden har medfört en prioritering av utbyggd kommunal service. Kommunen har hållit ett högt tempo i utbyggnaden av framför allt förskolor men också skolor för att kunna uppfylla behoven.” (*Projektplan för samhällsbyggnadsprojekt 2010-2012*, s. 7).

Planförslaget

Planen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra en förskola i fyra avdelningar för cirka 80 barn. För att ge framtida flexibilitet tillåts även skolverksamhet. En allmän lekplats föreslås inom planområdet.

Bebyggelsen kan uppföras i två våningar och ha en största byggnadsarea om 1 000 m² BYA. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Vid beräkning av byggnadsarea inräknas tak över utrymme inrättat för vistelse, såsom uteplats.

Illustrationsplanen visar en förskolebyggnad i två våningar om cirka 530 m² BYA. Förskolegården inom planområdet är i illustrationen cirka 3 200 m² och bör erbjuda såväl planerade lekytor som naturmark. Därutöver kommer mark att upptas av parkering och angöring (cirka 750 m²) och skötselytor. Den totala storleken inom planområdet är cirka 4 800 m² för förskoletomten, som i söder gränsar till den tidigare planlagda förskoletomten Väktaren 11 om cirka 1 400 m². Den allmänna lekplatsen omfattar cirka 500 m².

Förskolans gård kan med en placering av förskolebyggnaden i nordost få gynnsamma ljusförhållanden med solljus under hela dagen från öster, söder och väster. Samtidigt kan träden och kullen i söder bidra med skugga. Byggnader ska enligt planförslaget placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns samt angränsande vägområde som kommer att utgöras av gångbanor.

Stadsbilden kommer att ändras genom att den nu obebyggda tomten bebyggs. Skalan i bebyggelsens höjd ansluter till småhusen i området, medan volymen i horisontalplanet får en något större skala. En förskola i två våningar bedöms dock, i jämförelse med en förskolebyggnad i ett plan, kunna ge en bättre anpassning i skala till kringliggande bebyggelse, samtidigt som en större obebyggd yta möjliggörs.

Gator och trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik

Området trafikförsörjs via Skansbergsvägen som ansluter till Gamla Södertäljevägen. Gång- och cykeltrafik sker idag inom samma gaturum som biltrafiken. En gångbana är redan planerad längs Skansbergsvägens västra sida. En gångbana föreslås även längs Kurirvägens östra sida, fram till den allmänna lekplatsen.

Verksamheten inom planområdet kommer att alstra ny trafik till området. Nuvarande huvudvägnät kommer att klara denna trafikökning utan ytterligare åtgärder.

Kommunen planerar för trafiksäkerhetshöjande åtgärder norr om planområdet i korsningen Kurirvägen-Skansbergsvägen-Väwarevägen-Väpnarevägen. Femvägskorsningen kommer att byggas om för att få en tydligare och trafiksäkrare utformning inom det befintliga vägområdet. Väwarevägens cirka 25 m långa anslutning från Skyttelvägen till korsningen kommer troligtvis att stängas av för biltrafik, och endast bli öppen för gång- och cykeltrafik. Dessa åtgärder planläggs inte inom ramen för detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 150 m gångavstånd från busshållplats Smista, där busslinjerna 707 och 710 stannar, med en turtäthet på 80 avgångar/dygn i vardera riktningen.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark som markparkering eller i garage. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt Huddinge kommuns parkeringstal. Handikapparkering ska ordnas enligt kommunens parkeringstal och Boverkets byggregler. Cykelparkering ska anordnas i erforderlig omfattning.

Störningar

Buller

Bullernivåerna inom planområdet uppgår enligt de översiktliga beräkningar som finns för Huddinge kommun till mellan 46 och 53 dBA ekvivalent nivå.

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.

Ljudnivån inom planområdet understiger gällande riktvärden för trafikbuller. Området är inte bullerstört.

Den tillkommande trafiken, till och från förskolan, bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Den planerade verksamheten bedöms inte ge stora olägenheter för omgivningen. Ljudnivån i området kommer

emellertid 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

Området ligger långt ifrån trafikleder. De föroreningsnivåer, som fastslagits i förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft, kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Det finns inte anledning att befara att miljökvalitetsnormerna av partiklar (PM10) eller bensen överskrids.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten- och avloppsledningar finns i omgivande vägar.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det avleds från fastigheten. Detaljplanen anger en sådan bestämmelse.

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 till exempel 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).

Värme

Anslutning till fjärrvärme kan ske mot nätet cirka 100 m söder om området.

Elförsörjning

Nätstationen direkt norr om planområdet utgör ingen risk inom det område för förskoleverksamhet som planeras. Byggnader kan enligt planförslaget inte uppföras inom de 5 m från nätstationen vilka enligt gällande starkströmsföreskrifter ska hållas fria från brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Även förskolans vistelseytor ska vara placerade minst 5 m från nätstationen, som eventuellt kan behöva uppgraderas för att klara ökat effektuttag. Befintligt E-område, med tillfart mot Skansbergsvägen, kvarstår utanför aktuellt planområde.

Räddningstjänst

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

Avfallshantering

Det går att spara stora mängder energi och naturresurser 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Utbyggnaden bör hinna genomföras inom denna tid.

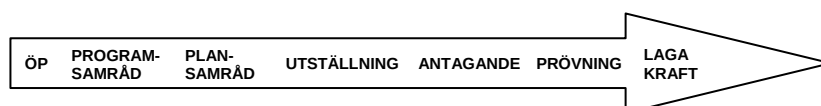
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande, som innehåller följande skeden.



Tidplan

- | | |
|---|----------------------|
| • Info om programsamråd i SBN | 7 maj 2009 |
| • Programsamråd | 19 maj - 3 sep. 2009 |
| Beslut om tillstyrkande av program, SBN | 8 okt. 2009 |
| Beslut om program och planuppdrag, KS | 23 nov. 2009 |
| • Plansamråd | mars - maj 2010 |
| • Utställning | juni - juli 2010 |
| • Antagande i kommunfullmäktige | 4:e kvartalet 2010 |
| • Laga kraft*, tidigast | 4:e kvartalet 2010 |
| • Fastighetsbildning efter ansökan till lantmäterimyndigheten | 2011- |
| • Uppförande av bebyggelse | 2011-12 |

* Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov enligt planen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap. 11 § PBL). Planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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 anslutningspunkt i byggnad.

Avtal

Ett ramavtal mellan kommunen och Huga Fastigheter AB avseende planläggning och utbyggnad av anläggningen godkändes 7 december 2009 av kommunfullmäktige. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Detaljplanens kvartersmark med markanvändningen ”skola och/eller förskola” kommer att bilda en ny fastighet ägd av Huga Fastigheter AB. Den allmänna platsmarken i planen ägs redan av Huddinge kommun.

Ansökan

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

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

De ombyggnader som krävs i det kommunala vägnätet bekostas av kommunen. Plankostnaderna betalas av exploatören. Kommunen kommer även att få en intäkt vid en markförsäljning enligt avtal.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader avses ingå i exploateringsavtal.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Då planläggningskostnaden reglerats i avtal ska ingen planavgift utgå.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

Administrativa frågor

Projektledare för detaljplanen är Erik Nordenstam, planavdelningen. Övriga projektgruppsdeltagare är Magnus Edén, lantmäteriafdelningen; Elaine Janson, barn- och utbildningsförvaltningen; Carina Lindberg, planavdelningen; Alexandra Mattsson, gatu- och trafikavdelningen, Mattias Carlswärd, mark- och exploateringsavdelningen; Ida Svärd, bygglovsavdelningen; Stig Öhman, lokalplaneringsavdelningen. Ett skissförslag från HMXW arkitekter har utgjort underlag för illustrationen.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN***Planavdelningen***

Erik Nordenstam

Arkitekt