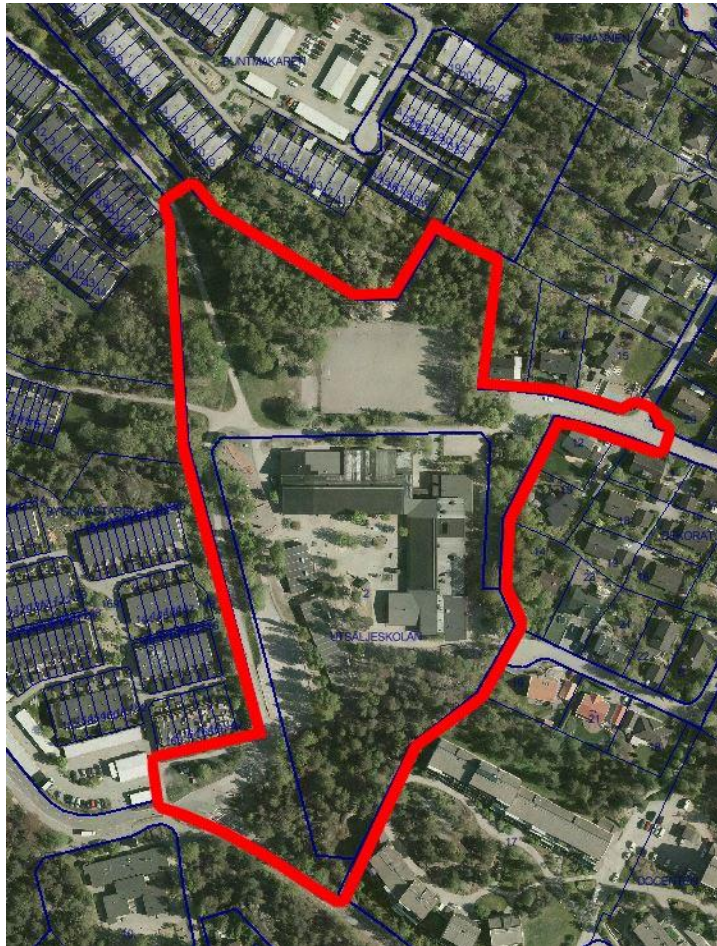


Planbeskrivning

Detaljplan för Utsäljeskolan inom kommundel Snättringe



Granskningshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2019-01-17
Samhällsbyggnadsavdelningen
SBU 2015-121
KS-2015/840

Detaljplan för Utsäljeskolan i kommundelen Snättringe

Utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) med lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med lokalplaneringssektionen på kommunstyrelsens förvaltning och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Projektgrupp

Eric Tällberg, exploateringsingenjör och projektledare, mark- och exploateringssektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Björn Sigsjö, planarkitekt och utförare av planarbetet, plansektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Jonas Lidbrink, miljöplanerare, plansektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Tina Lundin, lokalplanerare, lokalplaneringssektionen, KSF
Therése Ingerdal, landskapsarkitekt, trafik- och landskapssektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Linda Örneblad, verksamhetschef, fritidsavdelningen, KUF
Mimmi Schmidt, förrättningslantmätare, lantmäteriafdelningen, NBF
Martin Tran, projektledare, gatu- projektsektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovhandläggare, bygglovavdelningen, NBF
Torbjörn Wallin, fastighetutvecklare, Huddinge Samhällsfastigheter AB
Carl Stjernström, kartingenjör, plansektionen samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Karin Segerdal, områdesplanerare/teamledare för Huddinge mellersta/Östra, plansektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF
Martina Leoppold Skoglund, planchef, plansektionen, samhällsbyggnadsavdelningen, KSF

Externa medverkande tjänstemän är:

Anders Wennlöf, Södertörns brandförsvarsförbund
Camilla Strakenberg, Origo arkitekter
Åsa Machado, Origo Arkitekter
Johanna Groop, WSP
Lars Segerholm, Skanova AB
Malin Nyberg, Södertörns Fjärrvärme AB
Nina Thörnqvist, Stockholm Vatten och Avfall AB
Torbjörn Alverholm, Vattenfall Eldistribution AB

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planuppdrag	5
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande	5
Detaljplan	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Särskilt viktiga avvägningar under planprocessen	6
Plandata	7
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	7
Motiven för planens avgränsning	8
Tidigare ställningstaganden	9
Regionplan	9
Översiktsplan	9
Detaljplaner	9
Planuppdrag och program för detaljplanen	10
Kommunala beslut i övrigt	10
Planens förenlighet med miljöbalken	11
Behovsbedömning	11
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Natur	13
Bebyggelse	18
Gator och trafik	39
Störningar och risker	45
Berg	47
Teknisk försörjning	47
GENOMFÖRANDE	51
Organisatoriska frågor	51
Planförfarande	51
Tidplan	51
Genomförandetid	51
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	51
Avtal	52
Fastighetsrättsliga frågor	52
Fastighetsbildning	52
Ledningsrätt	54

Andra rättigheter	54
Ekonomiska frågor	54
Kommunalekonomiska konsekvenser	54
Kostnader för exploatören	54
Tekniska frågor	55
Tekniska utredningar	55

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet till nybyggnation och utökning av Utsäljeskolan till en F-9 skola samt grundsärskola, idrottshall och specialsalar. Med en utbyggnad utökas kapaciteten för Utsäljeskolan från dagens cirka 600 elever till cirka 940 elever. Detaljplanen omfattar fastigheten Utsäljeskolan 2 och del av fastigheten Utsälje 1:101. Planområdet omfattar cirka 3,9 hektar och är beläget i kommundelen Snättringe. En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan för att undvika inanspråktagande av den bollplan som ligger inom den i översiktsplanen 2030 utpekade området för viktig park. Utsäljeparken finns även med och beskrivs i Huddinge parkprogram antaget av kommunfullmäktige 2015. Bollplanen vilken förses med konstgräs och dimensioneras till en sjuspelsplan kan efter skoltid användas av allmänheten. I och med att delar av parkytan tas i anspråk utgår Utsäljeparken som park och blir parkstråk då detaljplanen begränsar den utveckling som omnämns i kommunens parkprogram. Gång- och cykelvägen med omgivande parkstråk rustas så den blir trygg och säker. Planförslaget innebär att nuvarande gång- och cykelstråk över skolgårdsytan tas bort. Den föreslagna omdragningen av gång- och cykelvägen bedöms få en marginell inverkan på naturvärden och barnkonsekvensanalysen bedömer det alternativet som det lämpligaste alternativet ur ett barnperspektiv och dess säkerhet. Skolområdet ansluts till befintlig gatunätsstruktur med in- och utfarter från Jon Torparens väg i sydväst och från Poppelvägen och Atlestigen i öster.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag den 1 april 2015 för att upprätta detaljplan för utbyggnad av Utsäljeskolan. Ett förnyat planuppdrag gavs av kommunstyrelsen den 5 augusti 2016, då allmän platsmark kommer att tas i anspråk till skoländamålet.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande. Upprättandet av detaljplanen behöver med andra ord inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

Genomförande

Detaljplanen genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2011:900 (SFS 2010:900) med lydelse efter 1 januari 2015 och planprojektet finns med i Huddinge kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2015-2017. Plansamråd har genomförts 23 maj till 6 juli 2017.

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet till nybyggnation och utökning av Utsäljeskolan för ytterligare cirka 300 elever, idrottshall samt specialsalar. Skolan planeras för en utökning från nuvarande F-6 till en F-9 skola. Med en utbyggnad utökas Utsäljeskolans kapacitet från dagens cirka 600 elever till cirka 940 elever. En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan. En utökning av skolgård sker norrut på befintlig grusad bollplan och intilliggande slänt/pulkabacke samt att lite mark tillförs skolfastigeten i den södra delen. Parkering för personal, angörning och parkering för hämtning och lämning av elever samt angöring för gods/sophämtning sker via in-, och utfarter från Jon Torparens väg i sydväst och från Poppelvägen samt Atlestigen i öster. Den nya skolbyggnaden anpassas till omgivningen avseende terräng och skolgårdutformning samt fortsatt möjlighet för omkringboende att passera skolan med skolgård på ett bra sätt.

Särskilt viktiga avvägningar under planprocessen

Utgångspunkten för planarbetet har varit att inte ianspråka den befintliga fotbollsplanen i den norra delen av planområdet för på så sätt minimera intrånget i Utsäljeparken. Genom att behålla denna del bebyggelsefri kommer fotbollsplanen kunna vara kvar och ingå i ändamålet kvartersmark för skola.. Därmed tas allmän platsmark i anspråk till kvartersmark för ändamålet skola. Denna åtgärd medför avsteg från gällande Översiktplan 2030 och kommunens parkprogram där parkområdet pekas ut som viktig parkmark. I och med att delar av parkytan tas i anspråk utgår Utsäljeparken som park och blir parkstråk. Bollplanen kan efter skoltid nyttjas av allmänheten.

Detaljplaneförslaget har till samrådet utformats med två alternativa förslag för dragning av gång- och cykelväg då det råder en målkonflikt mellan användning skolgårdsyta och gång- och cykelväg.

Inför granskningen har en alternativgenerering genomförts för att besluta om vilken sträckning gång- och cykelvägen ska få. De olika alternativens påverkan på olika parametrar har ställts mot varandra. En bedömning har därefter skett där det mest lämpade alternativet valts ut.

De alternativ som ställdes mot varandra inför granskningen var följande:

- Alternativ 1 var att låta gång- och cykelvägen fortsätta att gå över skolgårdsytan i öst-västlig riktning med föreslagna hastighetsdämpande åtgärder. Detta förslag gav en målkonflikt mellan användning skolgårdsyta och nuvarande gång- och cykelväg vilket ger en olycksrisk mellan skolbarn och cyklister. Skolan har även barn med särskilda behov som kan ha svårare med sin omgivninguppfattning vilket ökar olycksrisken.
- Alternativ 2 som redovisades i samrådsförslaget med gång- och cykelväg norr om fotbollsplanen längs bergets kant genererade en mindre yta motsvarande en konstgräsplan för femmannaspel. Med ytterligare utredning efter samrådet har det framkommit att en sjuspelsplan med konstgräs får plats utan att vatten- och avloppsledningar behöver flyttas vilket redovias i illustrationen till granskningsförslaget.

- Alternativ 3 var att dra gång- och cykelvägen i befintligt gaturum norr om Utsäljeskolan via Utsäljeleden, Furugatan, Dalkantsvägen och Poppelstigen. Detta alternativ bedömdes inte vara bra utifrån trafiksäkerhetssynpunkt då gaturummet är för trångt för att anlägga en gång- och cykelväg enligt standard. Sträckningen innehöll även backar oöverblickbara kurvor.

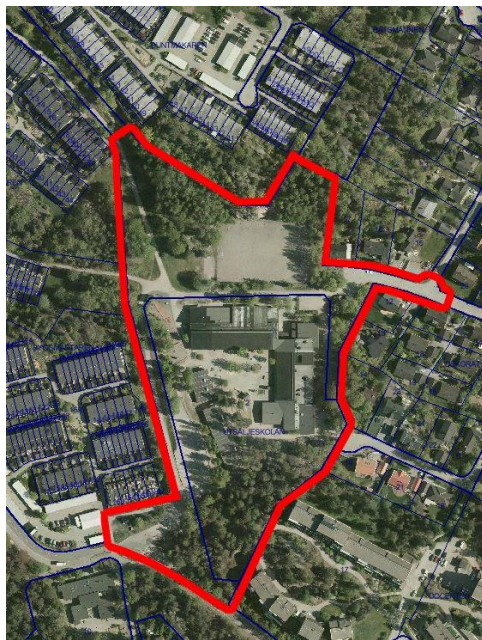
Det alternativ som bedömdes som säkrast för skolbarn på skolgård, fotgängare och cyklister är alternativ 2. Även barnkonsekvensanalysen bedömer alternativ 2 som lämpligast. Efter utredning av de naturvärden som finns i rasbranten och dess naturområde norr om rasbranten bedömdes gång- och cykelvägen få en marginell inverkan på naturvärdena. Det togs fram förslag till skyddsåtgärder och styrning för eventuell hasselsnok som ska beaktas under byggskedet av gång- och cykelvägen som redovisas i den hasselsnoksutredning som togs fram i samband med naturvärdesinventeringen.

En fastighetsreglering kommer att behöva genomföras i samband med planens genomförande där mark kommer att överföras från kommunägda Utsälje 1:101 till Utsäljeskolan 2 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB för vilken är fastigheten för Utsäljeskolan. En markreglering kommer att behöva genomföras oavsett val av alternativ för gång- och cykelväg. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Plandata

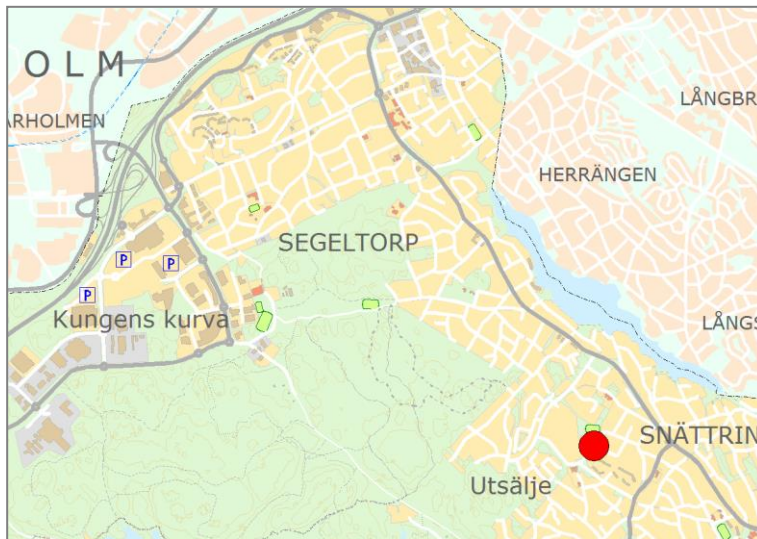
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planläggningen berör fastigheterna Utsäljeskolan 2 samt del av Utsälje 1:101 i kommundelen Snättringe. Skolorområdet ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, övriga ytor ägs av kommunen.



Översiktlig bild som visar de berörda fastigheterna Utsäljeskolan 2 samt del av Utsälje 1:101.

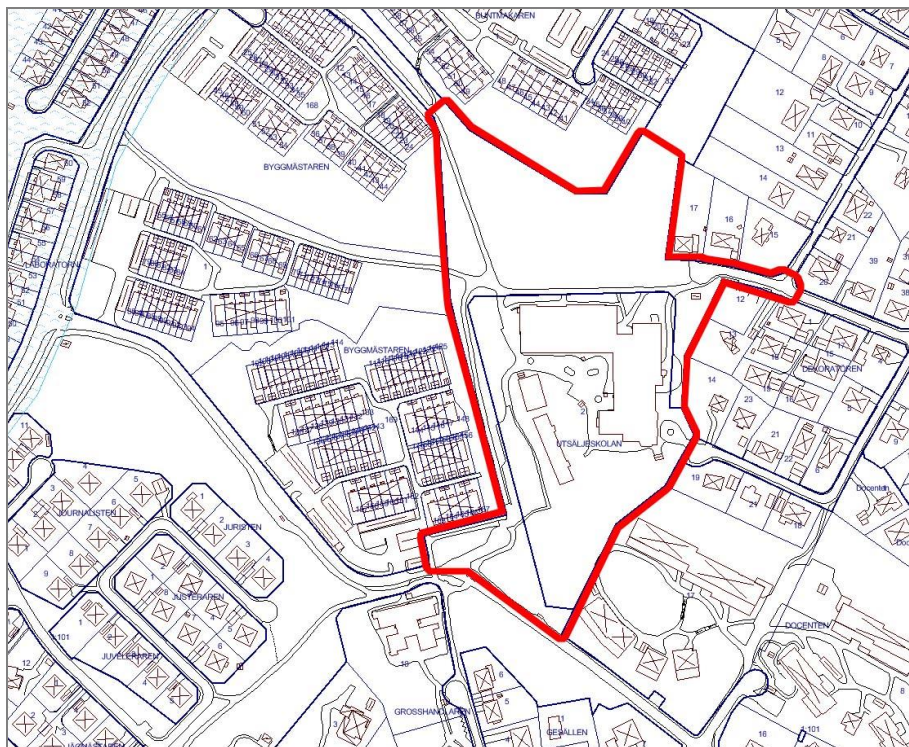
Planområdet omfattar cirka 3,9 hektar och är beläget i kommundelen Snättringe cirka 2,5 km öster om Segeltorps centrum.



Fastigheterna ligger i kommundelen Snättringe i Snättringe.

Motiven för planens avgränsning

Detaljplanens avgränsas till den verksamhetsyta som skolan avser samt den anslutande allmänna platsmark som utgör funktioner för en fungerande skola som ansluter till sin omgivning som gata, angöringar, gång- och cykelväg. I planområdet ingår även Utsäljeparken vilken är utpekad som strategiskt viktig park i översiktsplanen 2030 samt i kommunens parkprogram från 2015. Stora delar av tidigare Utsäljeparken kommer att behöva införlivas i skolområdet för att öka friytan för eleverna. Bollplanen kan efter skoltid nyttjas av allmänheten.



Planområdet avgränsat med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS, 2050 pekas området ut som sekundärt bebyggelseläge. Aktuellt förslag är förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Huddinge kommuns Översiktsplan 2030 antogs 2014 och visar kommunens långsiktiga vilja för hur Huddinge bör utvecklas gällande bebyggelse, infrastruktur och naturområden. I gällande översiktsplan redovisas skolområdet som "sekundärt förtättnings- och utbyggnadsområde", bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. Planförslaget syftar till att öka Utsäljeskolans kapacitet vilket stämmer överens med Översiktsplanen 2030.

Bollplanen där utvidgning föreslagits pekas i översiktsplanen ut som plats för "viktig park". De i översiktsplanen utpekade parkerna är de viktigare och större parker som ofta inte fungerar som park utan behöver anläggas. Förslaget att utöka skolans kvartersmark för utemiljö på bollplanen strider mot den gällande översiktsplanen 2030 och gällande parkprogram från 2015. Ett förnyat planuppdrag gavs av kommunstyrelsen den 5 augusti 2016 med anledning av den avikelse från översiktsplanen 2030 då allmän platsmark kommer att tas i anspråk för skoländamål.

Detaljplaner

Planområdet påverkas av följande detaljplaner:

Förslag till stadsplan för Snättringe Municipalsamhälle fastställd av Kungl. Maj:t 1944-12-22 (plannummer 0126K-9635). Detaljplanen omfattar parkmark på allmän platsmark inom aktuellt planområde.

Förslag till ändring för del av stadsplan för del av Snättringe Municipalsamhälle. Kv. Bildhuggaren m.fl. inom stadsdelen Snättringe i Huddinge kommun, fastställd 1974-07-30 (plannummer 0126K-29). Detaljplanen omfattar allmänt ändamål för skola på kvartersmark samt allmän gata (del av Poppelvägen) samt park och plantering inom aktuellt planområdet.

Förslag till ändring av stadsplan för kv. Docenten m.fl. i Utsälje, Huddinge kommun, antagen 1985-01-28 (plannummer 0126K-1097). Detaljplanen omfattar allmänt ändamål på kvartersmark samt allmän gata (del av Atlestigen) inom aktuellt planområdet.

Ändring av detaljplan för Bildhuggaren m.fl. inom kommundelen Snättringe i Huddinge kommun som vann laga kraft 2003-10-02 (plannummer 0126K-13717.2). Genomförandetiden pågick fram till 2018-10-02. Detaljplanen omfattar tillägg för utbyggnad av balkong i marknivå samt bevara byggnaders träpanel på långsidor samt husens betong på gavlar. Underliggande detaljplan med ändamålet park och plantering för aktuell del av planområdet fortsätter att gälla. Tillägget i sak omfattar således inte aktuellt planområde mer än den geografiska planområdesavgränsningen. Underliggande detaljplan är "*Förslag till ändring för del av stadsplan för del av Snättringe Municipalsamhälle. Kv. Bildhuggaren m.fl. inom stadsdelen Snättringe i Huddinge kommun.*" Båda detaljplanerna upphävs för den del det aktuella planarbetet omfattar vid ett laga kraft.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt för 2015-2017. Kommunstyrelsen gav den 1 april 2015 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för utbyggnad av Utsäljeskolan. Ett förnyat planuppdrag gavs av kommunstyrelsen den 5 augusti 2016 då allmän platsmark för viktig park kommer att tas i anspråk till skoländamål vilket aviker från översiktsplan 2030.

Kommunala beslut i övrigt

Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen är det underlag till översiktsplanen som redovisar värdefulla natur- och rekreationsområden och avsikten med den är att få ett planeringsunderlag för att kunna fortsätta att bevara och utveckla Huddinge som en vacker och trivsamt kommun, där naturmiljöer värnas och utgör attraktiva omgivningar till den bebyggelse som successivt växer fram.

Grönstrukturplanen beskriver det berörda området med bollplan och omgivningar följande;

”Området består av en skogsbevuxen sydbrant i anslutning till skolan och en grusad bollplan. Här finns hållmarkstallskog och blandskog. I de östra och sydvästra delarna finns en aspsuccession, där gran har vandrat in. Skogen är olikåldrig med träd av blandad grovlek. Endast ett fåtal hålträd och lågor finns. Buskskiktet är välutvecklat. Något som höjer värdet för biologisk mångfald avsevärt är att det i skogen växer bland annat ek och krypande lind i rasbranterna.

Området utnyttjas av skolbarnen för lek och bjuder på en fin utsiktsplats. Rasbrantens växtlighet är av pedagogiskt värde.

Skyddsvärden: Området har höga värden för biologisk mångfald och rekreation.

Åtgärdsförslag: Området bör iordningställas för naturpedagogik, t ex kan en naturstig anläggas. Rasbranterna med ädellövträd bör lämnas för fri utveckling så att dess höga naturvärden kan utvecklas. Även högstubbar skulle kunna skapas.”

Parkprogram för Huddinge kommun

Parkprogram för Huddinge kommun fastställdes av kommunfullmäktige 12 januari 2015. Syftet med programmet är att säkerställa tillgången till attraktiva parkområden och ge en heltäckande och samlad bild av de viktigaste rekreations- och landskapsfunktionerna i kommunen. Huddinge kommun har en grön karaktär med sina värdefulla naturområden varav flera naturreservat. Vad som i hög grad saknas däremot är en jämn fördelning över kommundelarna av högkvalitativa och multifunktionella parker. I Parkprogrammet definieras ett mål att eftersträva, målet är att det ska vara 500 meter till närmsta park från bostaden. Från Utsäljeskolan är det lite mer än 400 meter till Drejarnparken, närmsta park med lekplats. Därefter är det cirka 600 meter till Tranparken och strax under kilometern till Långsjöparken, båda parker med lekplats. I och med denna detaljplan saknas det en allmän park och lekplats i området.

Utsäljeparken

Parkprogrammet beskriver Utsäljeparken med karaktär av lekområde genom sin närhet till skolan. Området består bl. a. av en stor grusad fotbollsplan, basketplan,

gräsyta och naturdunger mellan de omkringliggande radhusområden. På vintern används den branta gräsytan som pulkabacke. Lekområdet övergår i naturpartier i den nordöstra delen och delvis väster om bollplanen. Ett gångstråk leder igenom området. Utsäljeparken skulle, enligt parkprogrammet, fungerat som närpark i första hand till för de närboende. Närparker är avsedda för lek, vila och samvaro. I och med parkmarkens ianspråktagande till skolgård blir den kvarvarande parkmarken i och med denna detaljplan inskränkt. Detta påverkar naturligtvis möjligheterna för att skapa ytkrävande aktivitetsytor. Den parkmark som idag omger skolan är uppskattad och använd av skolans elever under raster samt områdets besökande och boende. Det ger att skolgårdens lek och aktivitetsytor är viktiga för allmänheten på annan tid än skoltid. Denna typ av samutnyttjande ställer naturligtvis krav på förvaltningen av parkytorna som omger skolan likväl som på skolans område. Att skolans område befolkas på andra tider av dygnet ses som positivt ur en trygghetssynpunkt. Den planerade satsningen enligt parkprogrammet på Utsäljeparken försvinner med denna plan i motsats till den utveckling av parken som anges i parkprogrammet. Längs parkstråket mellan skolan och Utsäljeleden kommer åtgärder vidtas för att säkerställa en trygg och attraktiv passage

Planens förenlighet med miljöbalken

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny-, om- eller tillbyggnad av Utsäljeskolan för ytterligare cirka 300 elever, idrottshall samt specialsalar för grund- särskola. En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan samtidigt som en utökning av skolgård sker norr ut på befintlig grusad bollplan. Planens förväntas även innebära anordnade av bil-, och cykelparkering samt angöring för hämtning och lämning av barn samt lastzon för varutransporter och sophämtning. Planens främsta miljöfrågor handlar om att hantera dagvatten, markföroreningar och inverkan på parkmark.

Platsen

Nuvarande markanvändning i södra delen av planområdet är skolgårdsyta bestående av asfalterade och grusade ytor samt en iordningställd anläggning för lek. Delar av skolgården består av flitigt använd kuperad hållmark beklädd till större delen av tall. Byggnaderna på skolgården består av fyra volymer. En central huvudbyggnad med utförande i två plan i vinkel med sadeltak. Där utöver finns två tillfälliga paviljonger i ett plan och uppställda containerar försedda med sadeltak vilka används till förråd. Nuvarande markanvändning i norra delen av planområdet är planlag park bestående av bl. a. en stor grusad fotbollsplan, gräsyta och basketplan. Lekområdet övergår i naturpartier upp längst med en rasbrant.



Foton på nuvarande Utsäljeskolan, Foto Huddinge kommun.

Påverkan

Planens fysiska inverkan på naturmiljön bedöms bli liten då föreslaget innebär att den nya skolbyggnaden till stor del kan placeras på de sen tidigare hårdgjorda delarna av skolgården. Den föreslagna skolbyggnadens placering medför fortsatt ett visst behov av plansprängning och avverkning av träd i skolgårdens östra och södra sluttningar. En omdragning av befintlig gång- och cykelväg förbi skolan kan även medföra intrång i en mindre del av naturen i norra planområdet, inom en yta som endast har ett visst naturvärde.

Skolan får med planens genomförande ett ökat antal elever samtidigt som en utveckling av fotbollsplanen ska uppmuntra till ökad aktivitet och besök även utanför skolans regi. Detta kan sammantaget leda till ett ökat slitage på områdets natur. Särskilt kring gång- och cykelvägen som bildar ett parkstråk igenom området, med den skogsbevuxna branten i norra delen av planområdet med sina värden. Förändringen medför samtidigt positiva effekter genom att tillgängliggöra platsen och ge möjlighet till ett ökat nyttjande för bland annat rekreation, naturpedagogik och lek.

Planens föreslagna upprustning av fotbollsplanen och parkstråket kommer både allmänheten och skolbarnen till dels. En del av grusplan och grässlånt övergår dock i och med planförslaget till att bli kvartersmark (en del av skolgårdstomten) istället för allmän platsmark. Detta är ett avsteg från nuvarande översiktsplan som pekar ut marken för grusplanen som en viktig del för park. Skolgårdsyrtorna norr om skolbyggnaden ska fortsatt så långt det är möjligt att samspela med det allmänna parkstråket, vilket ska kunna bjuda in till användning även utanför skoltid.

Om inga åtgärder vidtas kommer dagvattenflöden och föroreningar från planområdet att öka med den föreslagna exploateringen. Åtgärder har till följd av detta föreslagits som beräknas medföra att planen varken medför ökade flöden eller föroreningar till recipient. Markföroreningar har påträffats i en provpunkt i form av oljeprodukter (alifater C16-C35) som uppmättes till 140 mg/kg, vilket är över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) men under riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Ingen kännedom finns om att någon miljöfarlig verksamhet ska funnits på platsen historiskt sätt utan provtagningen indikerar att det är ytliga fyllnadsmassor som är förorenade. Uppföljande provtagningar har gjorts av hela planområdet för att konstatera föroreningen/föroreningarnas omfattning och utbredning. Resultatet visar att samtliga ämnen i tillkommande provtagningspunkter låg under riktvärden för KM. Den förorening som påträffades vid den första provtagningen kan därför klassas som väldigt lokal och föroreningen är avgränsad till den

enskilda provtagningspunkten. Föroreningen ska avlägsnas senast i samband med att startbesked ges.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen går i linje med en hållbar utveckling genom att redan exploaterad yta används samt att befintlig infrastruktur i form trafik och teknisk försörjning kan användas. Planarbetet tillvaratar och bevarar i stor utsträckning befintlig grönstruktur inom ett tätbebyggt område, samt möjliggör en upprustning av fotbollsplanen och parkstråket som kommer både allmänheten och skolbarnen till dels, även om den allmänna parkmarken minskar till förmån för kvartersmark. Planens fysiska inverkan på naturvärden blir liten, dagvatten kan omhändertas på ett tillfredställande sätt och befintliga markföroreningar kommer att saneras senast i samband med att bygglov ges.

Med hänvisning till sammanfattningen och den detaljerade miljöbeskrivningen under rubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättandet av detaljplanen behöver därmed inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Inom den norra delen av planområdet ligger en större grusad bollplan och norr om denna reser sig en stor skogsbevuxen rasbrant. I branten växer ädellövträd som ek och krypande lind. Uppe på höjden breder hållmarkstallskog ut sig längst med sidorna, omgärdad av blandskog som avgränsas av radhus- och villatomter. Platsen erbjuder utsiktspunkter belägna cirka 23 meter ovan grusplanen. I de östra och sydvästra delarna av skogspartiet finns en aspsuccession, där gran har vandrat in. Skogen är olikåldrig med träd av blandad grovlek. Endast ett fåtal hålträd och lågor finns. Buskskiktet är välutvecklat. Öster om skogspartiet går ett stråk med klippta gräsytor och en gång – och cykelväg som binder samman platsen med omkringliggande bebyggelse.



Flygfoto över den norra delen av planområdet.

Inom den södra delen av planområdet (befintlig skoltomt) avskärmas skolbyggnaderna i öster och väster av träridåer mot omgivande bostadsbebyggelse. Söder om skolbyggnaderna ligger ett mindre skogsparti i en sluttning bestående av tallhällmark och partier av blandskog. Skogspartiet reser sig cirka 12 meter över de lägsta delarna av skolgården. Delar av ytan är ganska karg och utsatt för slitage till följd av lek och skoverksamhet.



Flygfoto över den södra delen av planområdet.

Natur- och rekreationsvärden

I Huddinges grönsstrukturplan (1997) anges att den skogbevuxna branten norr om grusplanen har höga värden för biologisk mångfald och rekreation. Ädellövträden i

rasbranten har höga naturvärden och bör lämnas fria för utveckling. Området utnyttjas enligt planen av skolbarnen för lek och bjuder på en fin utsiktsplats uppe på höjden. Rasbrantens växtlighet utgör även ett pedagogiskt värde. Grönstrukturplanen föreslår att skogspartiet bör iordningställas för naturpedagogik t.ex. genom anläggandet av en naturstig.

En naturvärdesinventeringen genomfördes norr om den befintliga fotbollsplanen hösten 2017 (2017-12-21, Ekologigruppen) med syfte att bedöma eventuell inverkan vid anläggandet av en gång- och cykelväg. Vid inventeringen avgränsades åtta naturvärdesobjekt, varav ett objekt med naturvärdesklass 2, högt naturvärde, fem objekt med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och två objekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Naturvärdesobjektet med högt naturvärde utgörs av bergsbrant och rasbrant glest bevuxen med senvuxna träd.

Planens påverkan på natur- och rekreationsvärden

Planens fysiska inverkan på naturmiljön bör bli liten då förslaget innebär att den nya skolbyggnaden till stor del kan placeras på de sen tidigare hårdgjorda delarna av skolgården. Den föreslagna skolbyggnadens placering medför fortsatt ett visst behov av plansprängning och avverkning av träd i skolgårdens östra och södra sluttningar. Parkering för bil och cykel föreslås bl. a. öster om skolbyggnaden samt en koppling för gående mellan Poppelvägen med Atlestigen. Utgångspunkten är att trädridån mot angränsande bostadstomter fortsatt ska bevaras.

Den föreslagna omdragningen av gång- och cykelvägen norr om fotbollsplanen och söder om naturområdet med dess rasbrant bedöms få en marginell inverkan på naturvärden. Dragningen sker nedanför rasbranten på den befintligt grusade ytan och ett mindre intrång sker enbart inom naturområde 3 enligt naturvärdesinventeringen (2017-12-21, Ekologigruppen), en yta som endast har ett visst naturvärde. Naturvärdesinventeringen konstaterar att område 4 i naturvärdesinventeringen, ovanför rasbranten bedöms vara en lämplig livsmiljö för hasselsnok, arten kunde dock inte eftersökas vid inventeringstillfället på grund av den sena tiden på säsongen. Gång- och cykelvägen gör inte heller något intrång inom detta högre belägna område, men för att fortsatt freda potentiella hasselsnokar som kan krypa ut på den öppna, soliga ytan nedanför naturområdet har en hasselnoksutredning (2018-10-10, Ekologigruppen) tagits fram med föreslagna skyddsåtgärder. Skyddsåtgärderna som ska genomföras beskrivs i planhandlingens genomförandebeskrivning. Mot bakgrund av dessa åtgärder bedöms planförslaget inte medföra att en eventuell förekomst av hasselsnok i området riskerar att påverkas på sådant sätt att det skulle innebära att gynnsam bevarandestatus försämras eller att upprätthållande av den försvåras. En kontinuerlig ekologisk funktionalitet bedöms också bibehållas för hasselsnok i området (2018-10-10, Ekologigruppen).

Skolan får med planens genomförande ett ökat antal elever samtidigt som en utveckling av fotbollsplanen ska uppmuntra till ökad aktivitet och besök även utanför skolans regi. Detta kan sammantaget leda till ett ökat slitage på områdets natur. Särskilt kring gång- och cykelvägen som bildar ett parkstråk igenom området, med den skogsbevuxna branten i norra delen av planområdet med sina värden. Förändringen medför samtidigt positiva effekter genom att tillgängliggöra platsen och ge möjlighet till ett ökat nyttjande för bland annat rekreation, naturpedagogik och lek.

Planens föreslagna upprustning av fotbollsplanen och parkstråket kommer både allmänheten och skolbarnen till dels.

Geologiska förhållanden

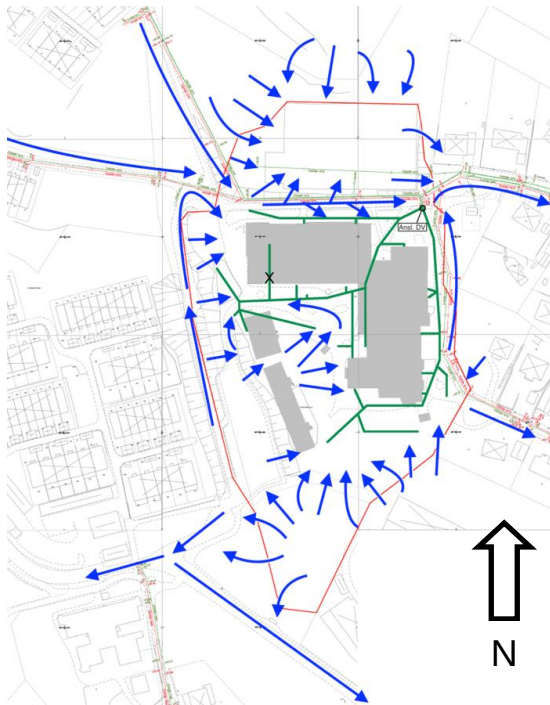
En geoteknisk utredning (2015-10-22, Grontmij) har gjorts för marken inom nuvarande grusplanen vars jord består av 0,1- 0,5 meter stenig, grusig sand och organisk jord, på cirka 0-1,5 meter torrskorpelera, på cirka 0-2 meter lera på cirka 0- 4 meter morän innehållande block på berg. För mellersta delen av planområdet består marken av berg i dagen eller berg på ringa djup för att i södra delen av planområdet övergå i morän (SGU 2007, utbredning i ytlagret och cirka 0,5 meter ner i marken). En markundersökning har sedan gjorts i föreslaget läge för den nya skolbyggnaden (2016-11-30, Geoveta). Markundersökningen visar att berg finns relativt ytligt inom majoriteten av den tilltänka skolans utbredning. Djupet ner till berg varierar mellan 0,78–2,4 meter. Marken består av fyllnadsmassor av sandig grus med inslag av block samt sandig friktionsjord. Då jorddjupet är relativt litet på platsen är det troligt att befintlig skolbyggnad är grundlagd på platta på mark. I så fall så torde marken under byggnaden vara uppfylld av kapillärbrytande material ovan berg. Denna markuppfyllnad skulle i så fall vara möjligt att återanvända inför en ny grundläggning av platta på mark.

Markradon

Som en del i markundersökningen (2016-11-30, Geoveta) genomfördes mätning av markradon i nära anslutning till två borrpunkter. Radonhalten i porluften vid borrpunkt 2 uppvisade halter på 13 000 Bq/m³, vilket klassar denna position av området som normalradonmark. Vid borrpunkt 8 var radonhalten i porluften 45 000 Bq/m³ och klassas således som normal radonmark på gränsen till högradonmark. Ett radon-skyddande utförande av skolbyggnad bör appliceras.

Hydrologiska förhållanden

Utsäljeskolan och bollplanen är lågt belägen jämfört med omgivande topografi och bebyggelse i norr, väster och söder varpå vatten lätt ansamlas på platsen. Dagvattnet avleds från skolområdet via dagvattenledningar till Långsjön och vidare ut i Mälaren. Dagvattnet ansluter till ledningsnätet i planområdets nordöstra hörn. En dagvattenutredning har tagits fram (2017-04-21, Geoveta) som visar att den generella flödesriktningen inom, samt i planområdets närområde, är från väst, syd och norr.



Befintliga flödesriktningar för ytvavrinnande dagvatten är markerade med blå linjer. Flöden både inom planområdet samt flöden som rinner in på planområdet är markerade.

Beräkningar av flöden från grannområden har utförts för 20 minuter långa regn med återkomsttiden 100 år. Vid regn kraftigare än tioårsregn finns en stor risk att omgivande områden kommer belasta skolområdet med ytvavrinnande dagvatten. I samband med ombyggnad av skolan bör planområdet höjdsättas så att dagvatten avrinner från planerad skolbyggnad mot Poppelvägen i nordost. Förslag på hur stora dagvattenflöden ska kunna omhändertas i samband med skyfall redovisas under rubriken dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Avrinningen från planområdet sker till Långsjön som är en mycket näringsrik sjö med höga halter av fosfor och mycket höga halter av kväve efter lång påverkan från omgivningen. Tillförseln av näringsämnen och föroreningar kommer huvudsakligen från omgivande bebyggelse och vägar. Den andra källan av betydelse är bräddvatten, det vill säga utsläpp av orenat avloppsvatten. Långsjön är en av få sjöar där bräddningar beräknas ge ett märkbart tillskott. Det är viktigt att bidraget av näringsämnen inte ökar till sjön. Långsjön avrinner vidare ut till Mälaren som är en dricksvattentäkt. Långsjön och nedströms liggande områden omfattas av Östra Mälarens Vatten skyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter, däremot inte själva planområdet.

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige implementerat främst i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalken femte kapitel. Målet är en god vattenstatus och alla vatten omfattas, men det finns en nedre storleksgräns för vilka vatten som är beskrivna vattenförekomster och får fastställda miljökvalitetsnormer inom ramen för vattenförvaltningen. Långsjön har efter beslut 2016-12-21 fått fastställda miljökvalitetsnormer. Långsjön har enligt rådande statusklassning en "måttlig ekologisk status" men en "god kemisk ytvattenstatus" med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver. Uppsatta kvalitetskrav är att uppnå en "god ekologisk status" till 2021 och en "god kemisk ytvattenstatus" med en tidsfrist till 2027 för Antracen.

Vattnet från Långsjön avleds vidare till Mälaren och mer specifikt ut till delområdet Mälaren-Rödstensfjärden som också fick beslut om fastställda miljö kvalitetsnormer 2016-12-21. Rödstensfjärden har enligt rådande statusklassning en ”god ekologisk status” och en ”god kemisk ytvattenstatus” med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver. Uppsatta kvalitetskrav innebär att en god ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus ska bibehållas.

Detaljplanens målsättning är att planområdets dagvattenflöden och föroreningsbelastning till recipienterna inte ska öka. En dagvattenutredning har genomförts som redovisar förslag på hur dagvattnet ska omhändertas inom detaljplaneområdet (2017-04-21, Geoveta), se vidare under rubriken dagvatten.

Bebyggelse

Stadsbild

Nuvarande omgivande stadsbild

Befintlig stadsbild i området domineras av radhus- och småhusbebyggelse. Inom planområdet ligger idag Utsäljeskolan som är uppförd i en och två våningar med en huvudbyggnad och paviljongbyggnader. Norr och väster om planområdet utgörs framför allt av radhusbebyggelse medan i öster om planområdet domineras bebyggelsen av friliggande villabebyggelse. Direkt söder om Utsäljeskolan finns radhus men även flerfamiljshus uppförda som terrasshus om fyra till fem våningar. Utsäljeskolan och den grusade bollplanen är lågt belägen jämfört med framför allt omgivande topografi och bebyggelse i norr, väster och söder. Bollplanen är lägre belägen än skolan. Natur och park i området utgörs främst av skogsdungen på hållmarksområdet inom den södra delen av skolgården samt det högre belägna skogspartiet i den norra delen av planområdet. Kring de befintliga gång- och cykelvägarna finns skötta gräsytor.

Beskrivning av tidigare föreslagna utbyggnadsalternativ

Under det tidiga skedet i planarbetet arbetades det fram olika alternativa lösningar för utformning och placering av nya Utsäljeskolan, vilka beskrivs nedan. Dessa ska inte förväxlas med de alternativa förslagen till gång- och cykelväg. De främsta målen som kommunen, exploatören Huddinge Samfällsfastigheter AB och hyresgästen Barn- och utbildningsförvaltningen har för byggnationen av skolan är:

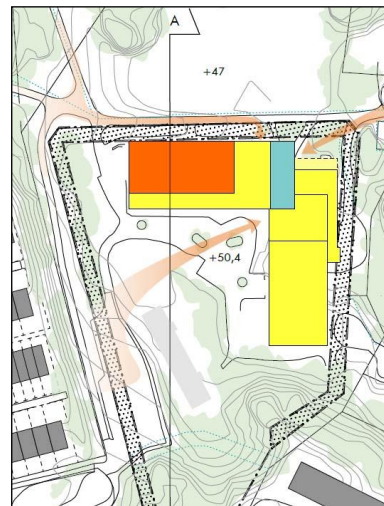
- Utbyggnad av skolan för ytterligare 300 elever (totalt 940 elever).
- F-9 skola
- Ändmålsenliga lokaler
- Dagsljus
- Nya specialsalar för grundsärskola
- Minimera ianspråktagande av skolgårdyta
- Fullstor idrottshall
- Ingen byggnation på befintlig bollplan

Utbyggnadsalternativ 1

Det första alternativet består av en vinkelbyggnad i sex våningar med genomgående huvudentré och trapphus i vinkelns hörn. Det västra skeppet innehåller idrottshall och skolverksamhet i två våningar. Det södra skeppet trappas ner till fyra våningar och innehåller skolverksamhet och matsal.

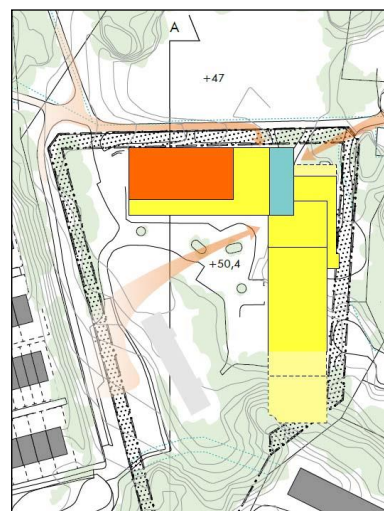
-  Ny skola
-  Fullstor idrottshall
-  Ny skola på befintlig skola
-  Knutpunkt/huvudingång
-  Paviljong

Teckenförklaring för samtliga bilder i detta avsnitt.



Utbyggnadsalternativ 2

Det andra alternativet består av en vinkelbyggnad i fem våningar med genomgående huvudentré med trapphus i vinkelns hörn. Det västra skeppet innehåller idrottshall och skolverksamhet i två våningar. Det södra skeppet innehåller skolverksamhet och matsal. Skeppet trappas ner till en våning och ansluts till bergsidan beklädd med tallskog på hållmark. Grusplanen tas i anspråk till skolgård för de äldre barnen och införlivas i skolgården.



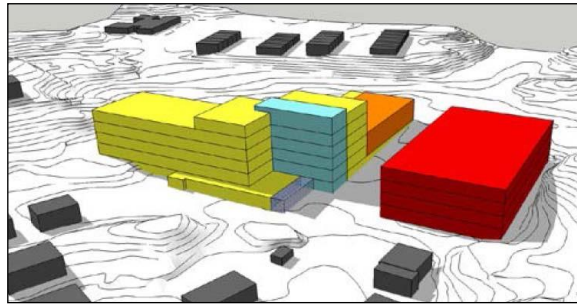
Utbyggnadsalternativ 3

Det tredje alternativet består av en vinkelbyggnad i tre våningar med genomgående huvudentré och trapphus i vinkelns hörn. Det västra skeppet innehåller idrottshall och skolverksamhet i två våningar. Det södra skeppet trappas ner till två våningar och innehåller skolverksamhet och matsal. Grusplanen användas till en ytterligare skolbyggnad i tre våningar med ett kommunikationstråk till huvudbyggnadens entré.



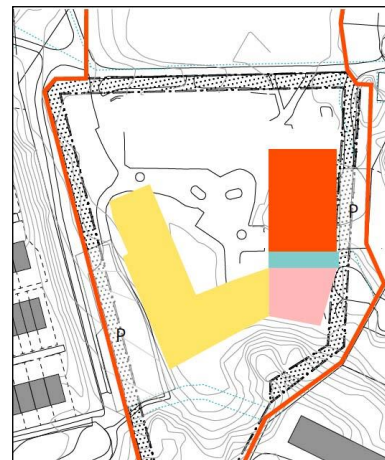
Utbyggnadsalternativ 4

Det fjärde alternativet är en vinkelbyggnad med genomgående entré och trapphus i vinkelns hörn. De båda skeppen är två till tre våningar och innehåller skolverksamhet och matsal. Grusplanen används till en fristående idrotts-hall med kommunikationstråk till huvudbyggnadens huvudentré. Ytterligare en skolbyggnad i tre våningar med ett kommunikationstråk till huvudbyggnadens huvudentré placeras på grusplanen.



Utbyggnadsalternativ 5

Det femte alternativet är en helt ny skolbyggnad med omkring fyra våningar i U-form på platsen där befintliga paviljonger står. Befintlig skola rivs successivt i och med nybyggnationen. Till skolan byggs en skolrestaurang och en fullstor idrottshall med en länkbyggnad till skolan. Den färdiga skolan bildar då en U-form. Skolbyggnaden ramar in en del av skolgården vilken ger lä och skugga med fint norrljus in i lokalerna. En personalparkering planeras längs idrottshallen. Entré till skolan sker från Jon Torparens väg och Byggmästarvägen där även en större parkering för hämtning och lämning av barn anordnas. Vid entrén anordnas en samlingsplats i form av en naturlig amfiteater i bergsslutningen. Befintlig bollplanen ingår till skolgård i förslaget.



Val av utbyggnadsalternativ

Alternativ 3 och 4 avfärdades på grund av att samtliga alternativ tog bollplanen i anspråk för ytterligare byggnation. Grusplanen ligger inom utpekad intresse för parkyta i översiktplanen 2030. Byggandet på grusplanen skulle även generera en trång och otrygg gång- och cykelpassage mellan bergsida och byggnad/er.

Alternativ 1 och 2 genererar en kompromiss mellan park och skolgård för de äldre barnen utan staket. I detta alternativ får bollplanen förbli obebyggd. Av alternativ 1 med sex våningar i förhållande till alternativ 2 med fem våningar, föredras alternativ 2 med en förlängning av det södra skeppet som ger en lägre byggnadshöjd. Byggnationen optimerar ytan vilket genererar en ny matsal och kök, möjlighet till en fullstor idrottshall utan att ta i anspråk befintlig bollplan. Skolgården blir mer sammanhängande och ger utrymme för lä och skugga för de mindre barnen under varma och soliga dagar. Utifrån alternativgenereringen har alternativ 5 bedömts som det alternativ som uppfyller kommunens, Huddinge Samhällsfastigheter AB:s och hyresgästens mål med projektet på bästa sätt.

Gestaltning och illustration



Foton på modell över förslaget för den nya skolan. Skiss från Origo arkitekter.



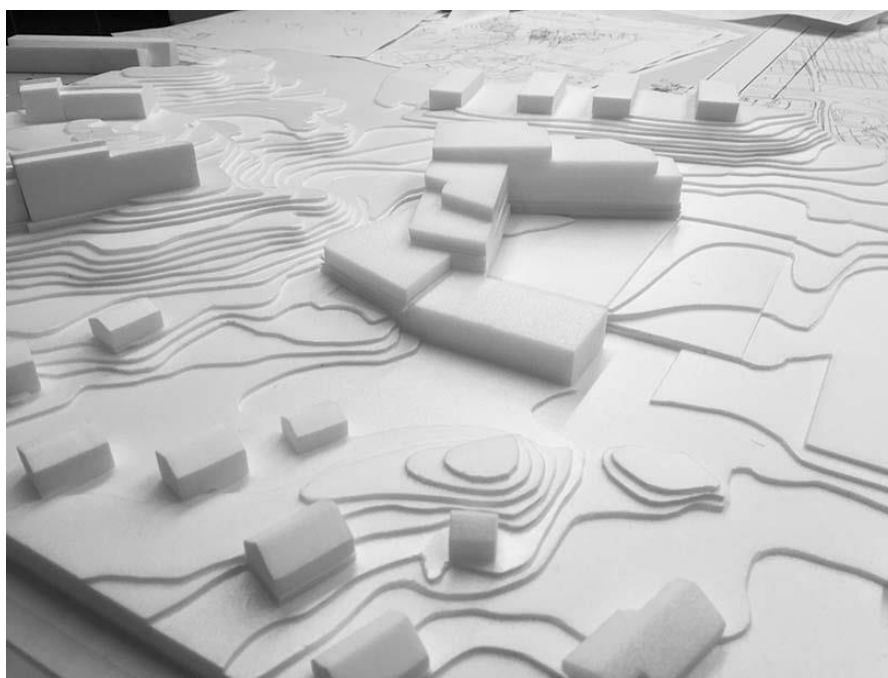
Foto mot skolgård för den nya skolan från nordväst. Skiss från Origo arkitekter.



Foto från Atlestigen på den nya skolan. Skiss från Origo arkitekter.



Foto på entrén för den nya skolan. Skiss från Origo arkitekter.



Modell som visar alternativ 5 och dess förhållande till topografin, sett från nordös. Modell



1



3



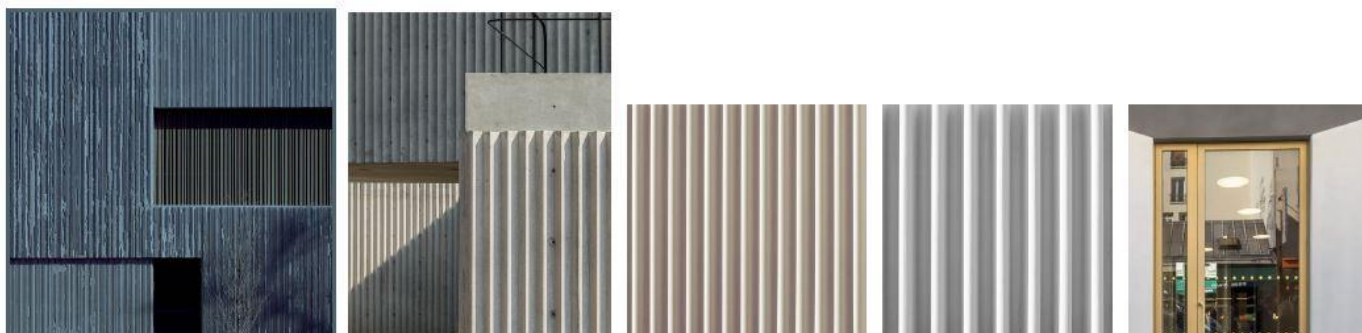
4



FASAD MOT NORR

Byggnadsvolymen bryts med två olika kulörer – mörkgrå och tegelröd. Samspelet mellan lugn-grå och varm-röd skapar en väl balanserad och levande fasad. Matrismönstrad betong liknar träpanel och påminner det vackra befintliga landskapet.

1. Inspirationsbild Datri & Dasa House, Tepeji, Mexico. Arkitekter [mavara].
2. Referensbild på betongfasad i mörkgrå färg med "varma" ytor.
- 3.4. Matrismönstrad betong med trä känsla i mörkgrå och tegelröd kulörer.



Förslag till fasadutformning, skisser från origo arkitekter



Illustrationplan över skolbyggnad, utemiljöer och angöring till skolområdet. Skiss från WSP.

Sociala konsekvenser

En upprustning av parkstråket kan bidra att parken stärks som mötesplats. En upprustning med bättre belysning, iordninggjorda asfalterade gång- och cykelvägar samt upphållsytor med parkbänkar genererar en trivsammare plats. Sådana platser ökar chansen till en större närvaro av och interaktion mellan människor, det leder till en stabilare och tryggare miljö.

Skolgården integreras kvällstid i parkmiljön, detta leder till att flera generationer kan vistas i parkmiljön samtidigt både dag och kvällstid. Detta leder till ett viktigt samspel mellan barn/ungdomar och vuxna.

Barnperspektivet

En upprustning av parkstråket kan bidra att parken stärks som mötesplats liksom att bättre belysning, iordninggjorda asfalterade gång- och cykelvägar samt upphållsytor med parkbänkar genererar en trivsammare plats. Sådana platser ökar chansen till en större närvaro av och interaktion mellan människor, det leder till en stabilare och tryggare miljö.

Skolgården integreras kvällstid i parkmiljön, detta leder till att flera generationer kan vistas i parkmiljön samtidigt både dag och kvällstid vilket är ett viktigt samspel mellan barn/ungdomar och vuxna.

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys genomförs under planprocessen av detaljplan för Utsäljeskolan som underlag till samrådsförfarandet och därefter genomfördes steg två inför granskningen. Syftet med barnkonsekvensanalysen är att utreda vilka konsekvenser den nya detaljplanen för skolområdet får för de framtida eleverna samt att beskriva nuvarande kvalitéer och brister på platsen. Barnkonsekvensanalysen ska också föreslå åtgärder utifrån elevernas synpunkter. Målet är att detaljplanen ska utgå ifrån barnens bästa och barns perspektiv.

Barnkonsekvensanalysen för Utsäljeskolan utfördes genom en kartläggning av områdets förutsättningar. Statistiskt underlag samlades in och elevernas erfarenheter och kunskap om sin skolgård samlas in. Detta underlag sammanställs, följs upp och kompletteras av en bristanalys med åtgärdsförslag.

I den enkät som genomfördes i barnkonsekvensanalysen svarade 67 elever på en webbaserad enkät och personal inom sarskolan har intervjuats. Barnen fick sätta ut punkter på en karta över skolgården och svara på följdfrågor.

Först fick barnen frågor om var de brukar vara och var deras favoritplatser är:

- fotbollsplanen
- pulkabacken
- den centrala skolgården
- klätterställningen
- södra skogsdungen
- lugnare platser har också pekats ut

Barn som går i grundsärskola är den inre skolgården, där det är plan mark och tillgängligt för rull- och gåstolar, men också vid den södra skogsdungen där de kan vara för sig själva.

Barnen fick även markera ut platser som de upplever som farliga eller otrevliga:

- parkeringen eftersom där kör bilar och lastbilar
- den centrala delen av skolgården och fotbollsplanen eftersom det ofta blir bråk där
- utanför fritidsgården därför platsen är skuggig

Det går en cykelväg mellan skolgården och fotbollsplanen i öst-västlig riktning, och barnen fick svara på hur de tycker att det känns att gå över cykelvägen. Många barn har svarat att de inte tycker att det är något särskilt med att gå över cykelvägen. Andra känner sig rädda för cyklar och mopeder som kommer i höga hastigheter.

Utöver den webbaserad enkätundersökningen genomfördes två workshops med elever från skolan. Det har även genomförts två intervjuer med Utsäljeskolans personal.

Utifrån barnkonsekvensanalysen så fanns följande brister som identifierats i detaljplaneförslaget och utformningsförslaget:

- Den nya placeringen av skolbyggnaden leder till att stora delar av skolgården hamnar i slagskugga.
- Friytan per barn minskar. (Från 19,5 kvm till 18 kvm friyta per barn)
- Minskad friyta leder till ökat slitage och det kan bli svårt att etablera ny vegetation på skolgården.
- Om cykelvägen ligger kvar enligt alternativ 1 innebär det risker för barnens säkerhet. Större delen av den nya skolgården vänder sig norrut och cykelvägen skär genom den. Barn uppträder inte alltid trafiksäkert, särskilt inte när de leker.
- Utformningsförslaget visar på stora brister i tillgängligheten på gården för särskolans elever.
- Värdefull befintlig vegetation i anslutning till klätterställningen tas bort.
- Utformningsförslaget innehåller många programmerade ytor för endast en sorts lek. Det saknas mångfunktionella ytor för att inkludera alla barns behov.

Utifrån bristanalysen föreslås några åtgärder som är viktiga att se över för att skolgården ska utgå ifrån barnens bästa.

1. Cykelvägen leds om enligt alternativ 2 i detaljplanebeskrivningen. Möjligheterna att utvidga bollplanen söderut kan undersökas, så att den behåller sin storlek som sjumannaplan.
2. Tillgängligheten till skolgården för elever med olika funktionsvariationer måste förbättras.
3. Undersöka alternativ till parkering för att frigöra friyta, exempelvis genom samutnyttjande av boendeparkeringar.

Kulturhistoriska miljöer

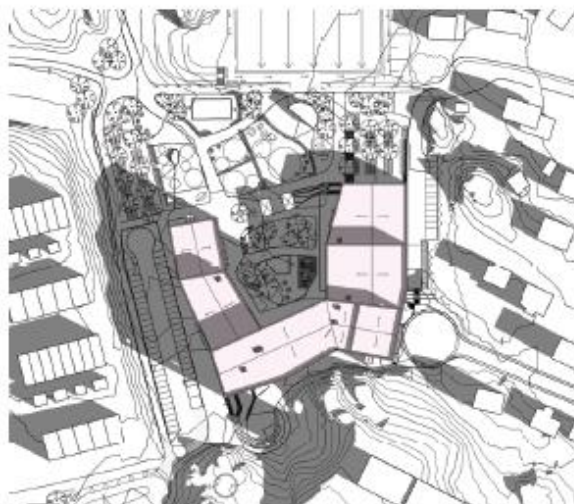
Planområdet omfattas inte av Huddinges kulturmiljöinventering (reviderad 2013). Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

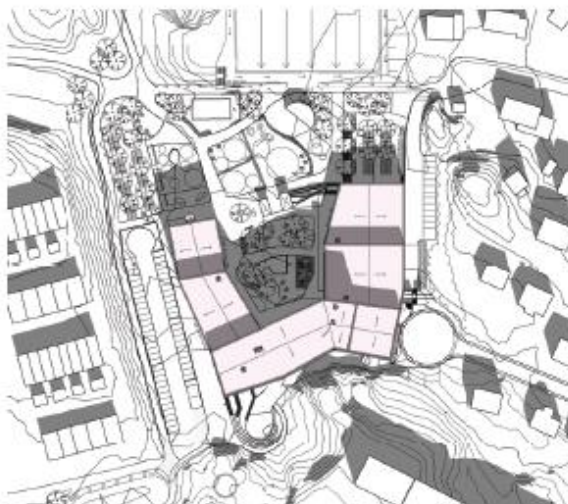
Skolgården består i söder av en större bergknalle med fullvuxen hällmarkstallskog. De höga tallarna ger skugga på skolgården soliga dagar vilket är viktigt för de mindre skolbarnen. Det valda förslaget till skolbyggnad bildar en U-form där skolbyggnaden ramar in del av skolgården vilken ger lä och skugga med fint norrljus in i lokalerna. Entrén kommer att ligga i ett fint söderläge med den högre delen av byggnaden mot söder vilket ger ett bra ljusinsläpp till undervisningslokaler.

SOLSTUDIE

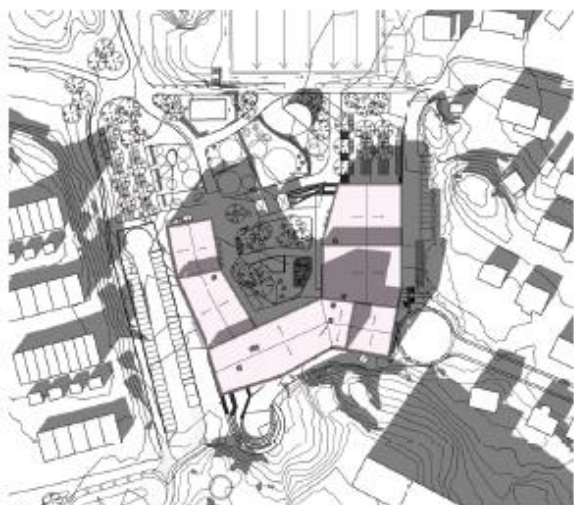
MARS 21



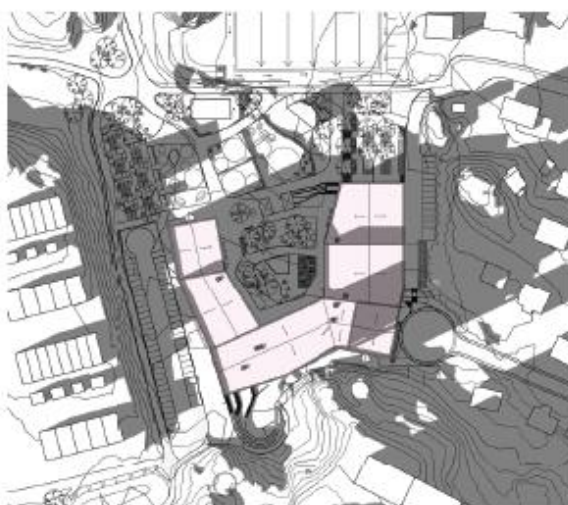
kl. 09.00



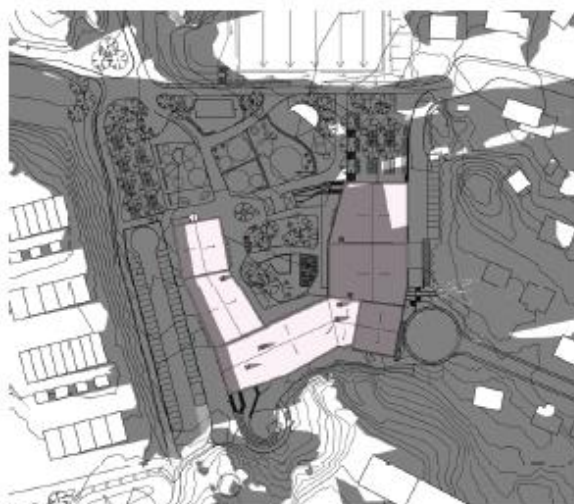
kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 17.00



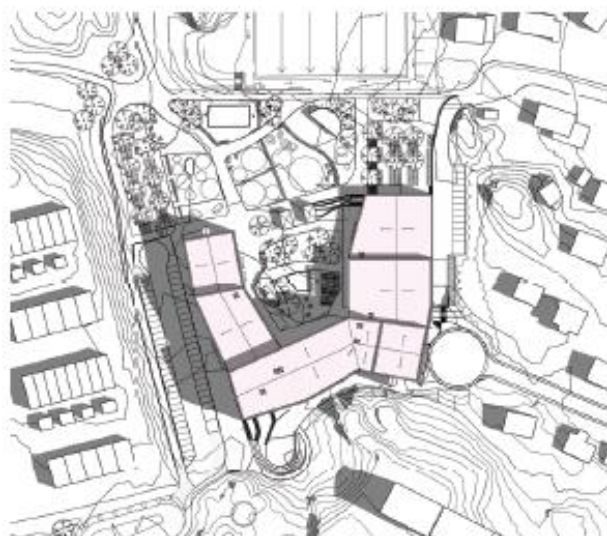
kl. 18.00



kl. 19.00

SOLSTUDIE

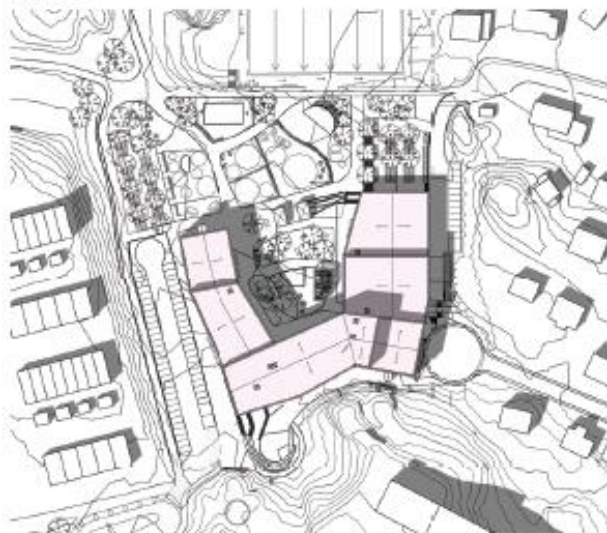
MAJ 21



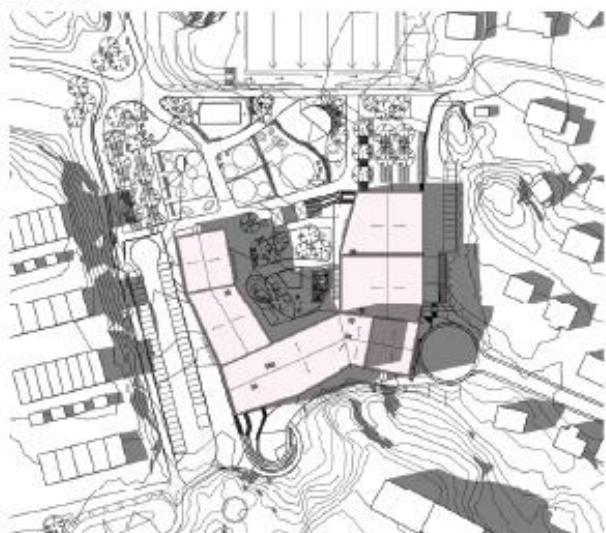
kl. 09.00



kl. 12.00



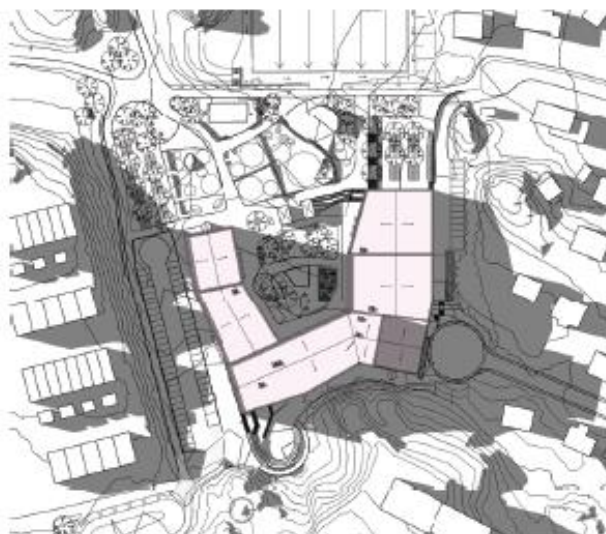
kl. 15.00



kl. 17.00



kl. 18.00



kl. 19.00

SOLSTUDIE

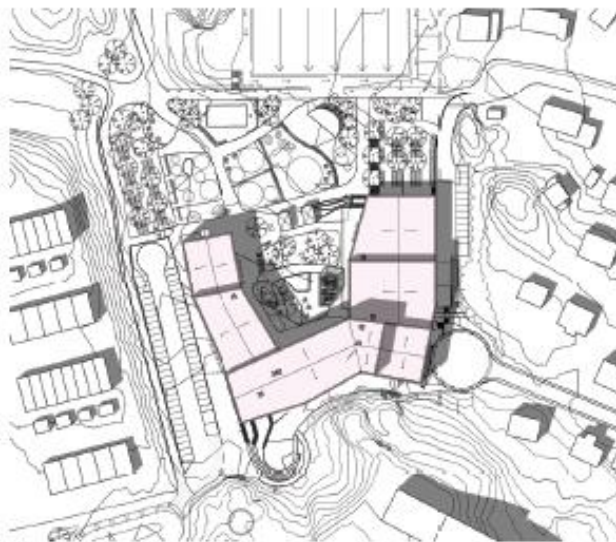
JUNI 21



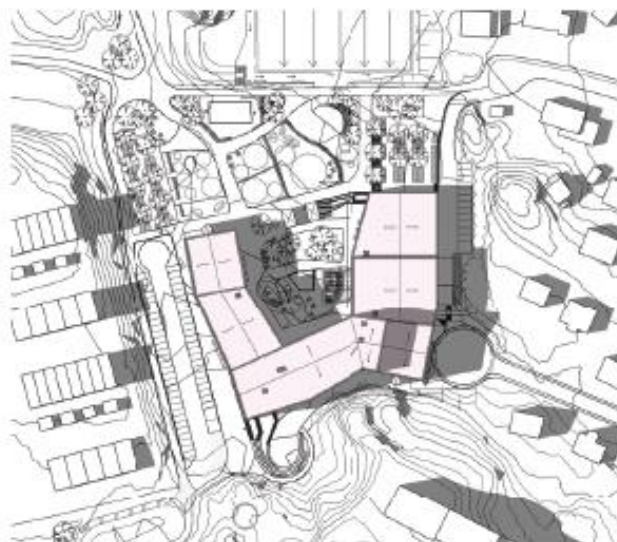
kl. 09.00



kl. 12.00



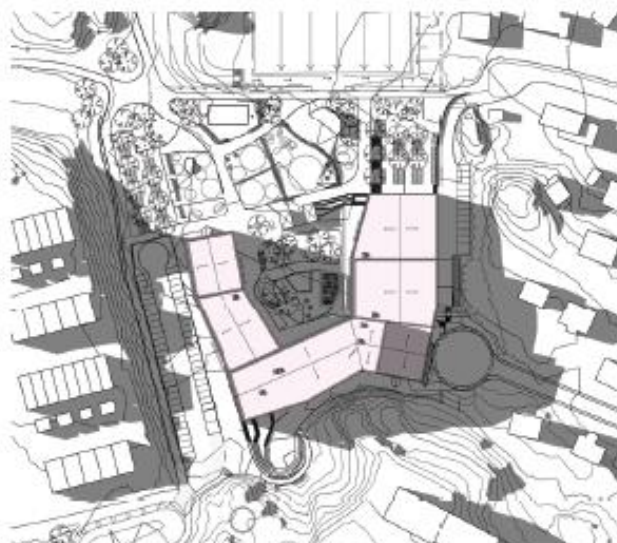
kl. 15.00



kl. 17.00



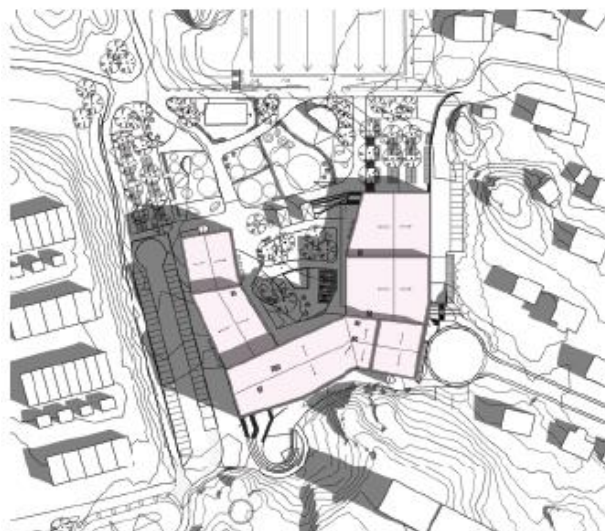
kl. 18.00



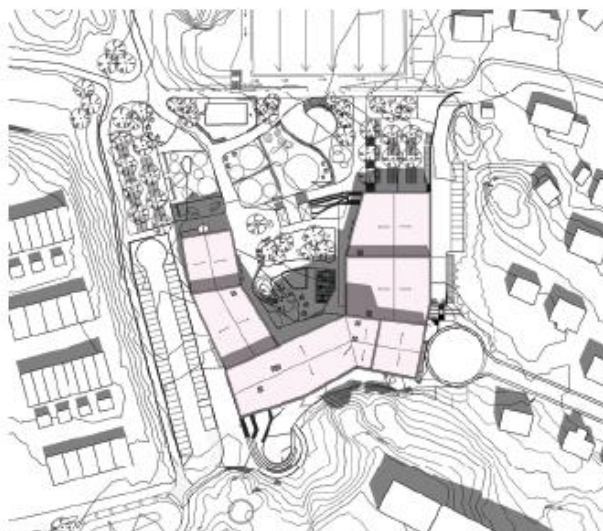
kl. 19.00

SOLSTUDIE

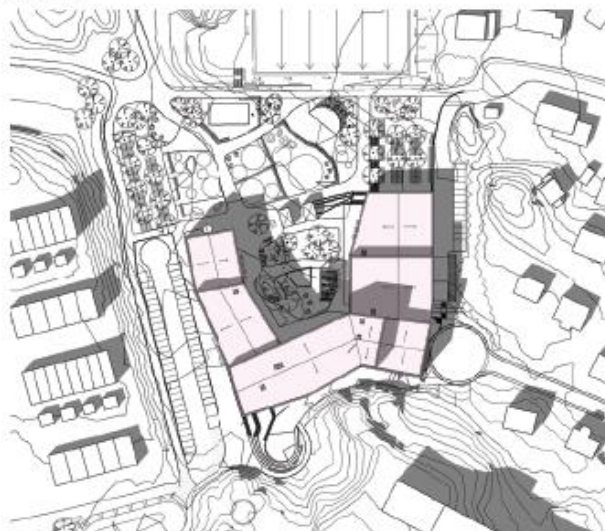
AUGUSTI 21



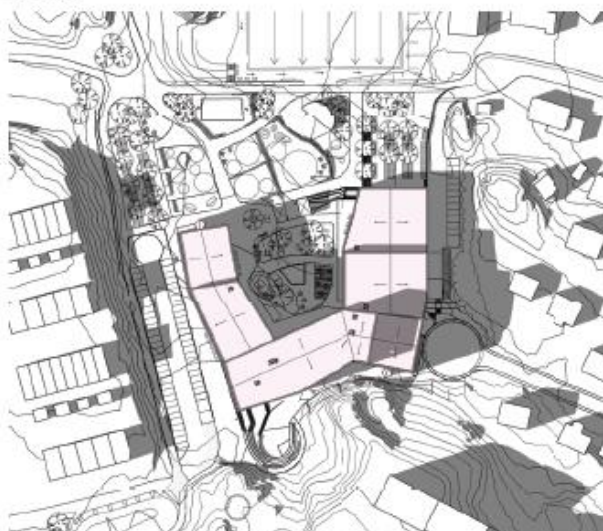
kl. 09.00



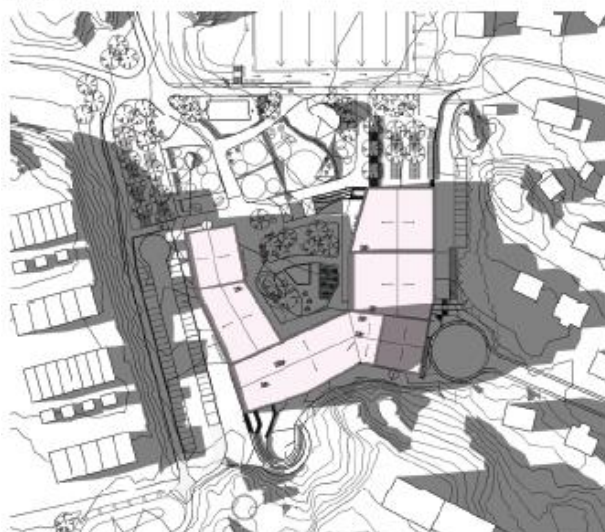
kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 17.00



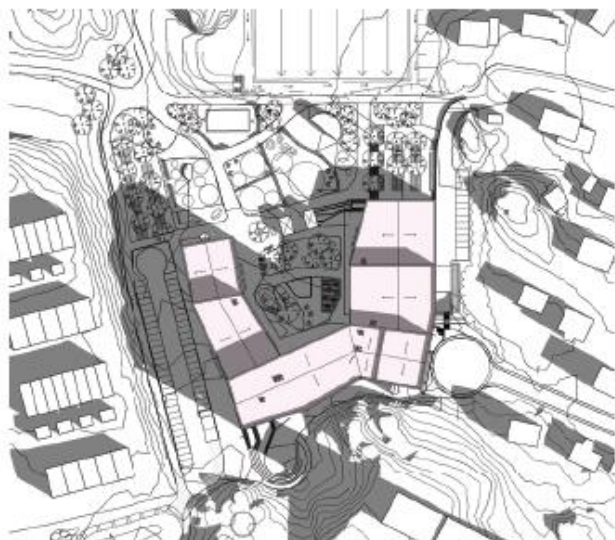
kl. 18.00



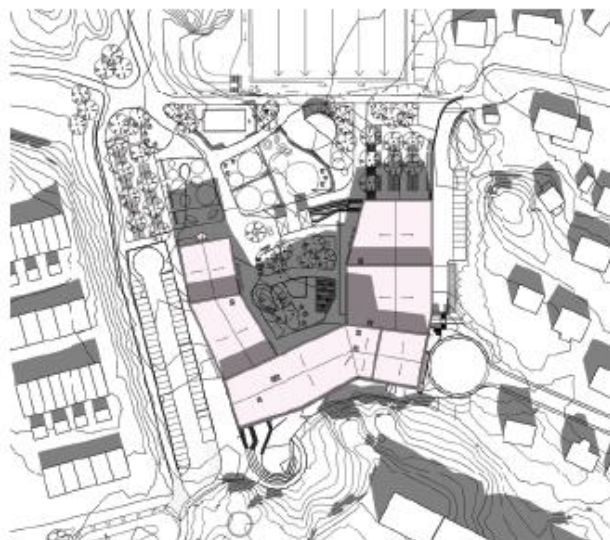
kl. 19.00

SOLSTUDIE

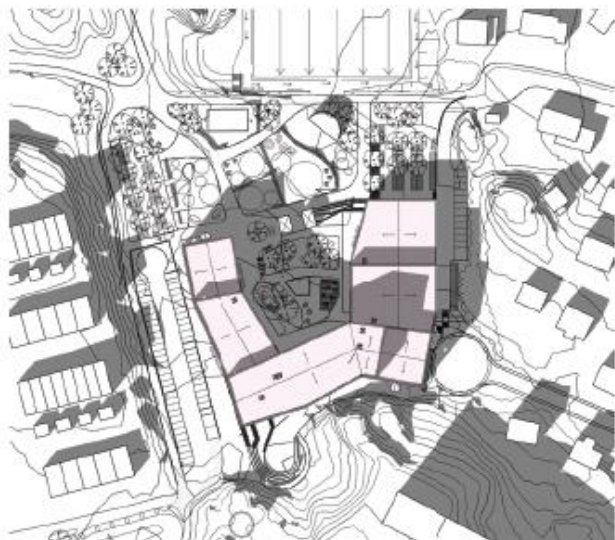
SEPTEMBER 21



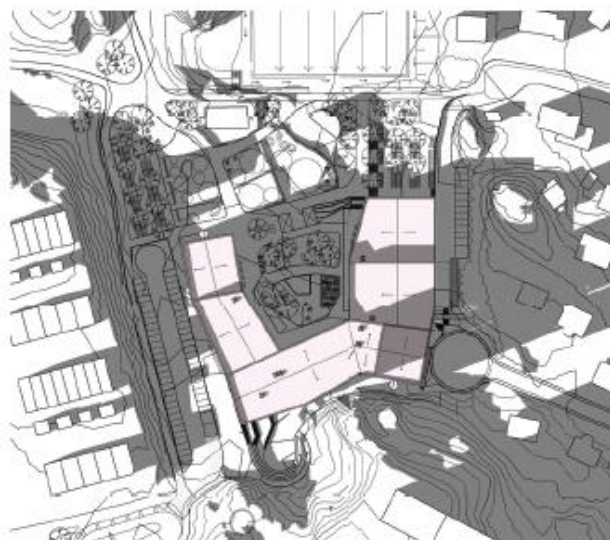
kl. 09.00



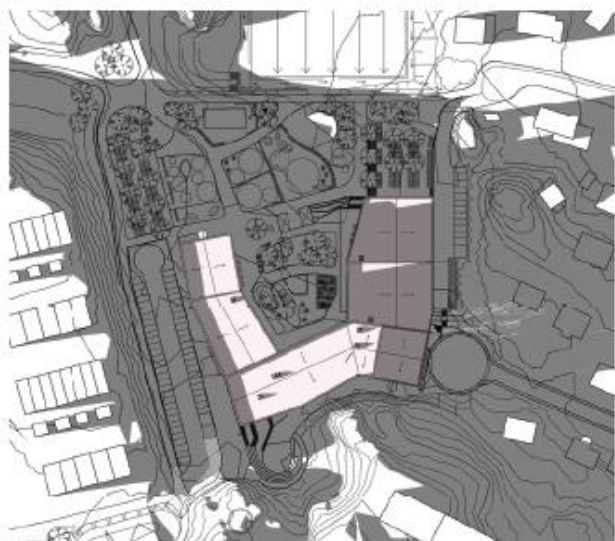
kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 17.00



kl. 18.00



kl. 19.00

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Strax öster om planområdets vid Jon Torparens väg finns förskolan Gräshoppan med 6 avdelningar om cirka 95 barn. Inom detaljplaneområdet inryms idag Utsäljeskolan med drygt 550 elever och 95 personal i grund- och grundsärskola. Skolan har förskoleklass upp till årskurs 6. I och med utökningen av antalet elever i och med den nybyggnation av Utsäljeskolan kommer de att tillkomma ett 20-tal antällda.

Bygglovpliktens omfattning

Marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan startbesked medges. Detta finns även med som planbestämmelse på plankartan.

Lek och rekreation

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet menas att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör innehålla varierande terräng- och vegetationsförhållanden samt kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden samt god luft- och ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till lokaler som innehåller förskoleklass och årskurs ett till sex. Detta för att eleverna utan hinder själva ska kunna ta sig mellan byggnaden och friytan.

Boverket rekommenderar 30 m² friyta/barn i grundskolan. I dagsläget planeras skolan rymma 940 elever. Detaljplanen möjliggör för en friyta på 16973 m² om vilket ger 18 m² friyta per barn. Detta säkerställs genom en största byggnadsarea samt begränsning av ytan var bilparkering och angöring får anordnas. I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även tillgång på och tillgänglighet till närliggande parkstråk och naturområden ingå. Genom att exempelvis schemalägga rasterna så att inte alla barn är ute på skolgården samtidigt så ökar friytan per barn vid rasttillfället. Nuvarande skolgård har en friyta om 19,5 m³ per barn. För den tilltänkta skolan utgör även parkstråket- och naturområdet även en. Dock innebär detta ett ökat slitage och ett ökat behov av underhåll och skötsel som kommunen får bekosta.

Utgångspunkten för skolgården är att den kan delas in i olika rum med plats för olika aktiviteter och genom variation tilltala såväl yngre som äldre barn. En pedagogisk miljö eftersträvas för att möjliggöra att delar av undervisningen kan ske på gården. Tillgänglighet är en förutsättning för att alla barn ska kunna ta sig fram på gården och det ska vara lätt att orientera sig



Planbestämmelser med beskrivning

Gränser



Planområdesgräns

Planområdesgräns avgränsar det område på kartan som detaljplanen omfattar. 4 kap. 5§ och 30§ PBL.



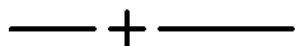
Användningsgräns

Användningsgränser avgränsar områden med olika användningar. 4 kap. 5§ och 30§ PBL.



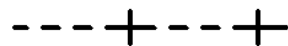
Egenskapsgräns

Användningsgränser avgränsar områden med olika områden. 4 kap. 5§ och 30§ PBL.



Administrativgräns

Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser. 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.



Administrativ egenskapsgräns

I de fall gränslinjer sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som bör ritas ut på kartan. Detta gäller dock inte egenskapsgränser och administrativa gränser som bör kombineras om de sammanfaller. 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL)

PARK

Allmän platsmark för ändamålet parkyta. Användningen park bör tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användning ingår även komplement för parkens användning. 4 kap. 5§ 2,8§ 2 och 30§ PBL.

GATA

Allmän platsmark för ändamålet gata. Gata är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I de flesta fall är det kommunen som är huvudman för gator. 4 kap. 8 § 1 st 2 p PBL.

NATUR

Allmän platsmark för ändamålet naturmark. Användning natur bör tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. 4 kap. 5§ 2,8§ 2 och 30§ PBL.

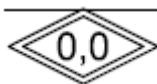
- S Kvartersmark för ändamålet skola.
Skola, förskola får uppföras. 4 kap. 5 § punkt 3 PBL.
- E Kvartersmark för ändamålet teknisk anläggning för energi, el och VA. *PBL. E-området i detaljplan avser område för transformatorstation. 4 kap. 5 § punkt 3 PBL.*
- e1 Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 6000 kvm BYA. *Byggnadsarean är ytan som byggnad upptar på marken. Detta beskrivs i en projektion i plan av byggnadsfasadliv omedelbart ovan sockel. Balkong bör medräknas om den med sin undersida är lägre än 3 meter över mark, lika så överbyggd gård och skärmtak. Byggnadsarean förkortas BYA. 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.*
- e2 Största totala sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad för förråd och skärmtak för samlingsplats/grillplats dylikt är 50 kvm BYA. Byggnadsarean får delas upp om högst tre volymer om största byggnadsarean om 25 kvm BYA per byggnad. *Planbestämmelse för antal komplementbyggnader och storlek. Det främsta syftet är att ge en flexibilitet över tid för att kunna anlägga förrådsbyggnad, väderskydd/solskydd för grillplats alt. samlingsplats. 4 kap. 11 § punkt 1 och 2 PBL.*
- e3 Största totala sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad för förråd och skärmtak för bänkar och dylikt är 50 kvm BYA. Byggnadsarean får delas upp om högst tre volymer om största byggnadsarean om 25 kvm BYA per byggnad. *Planbestämmelse för antal komplementbyggnader och storlek. Det främsta syftet är att ge en flexibilitet över tid för att kunna anlägga förrådsbyggnad och solskydd/väderskydd som skrämrak för bänkar dylikt. 4 kap. 11 § punkt 1 och 2 PBL.*
- e4 Tillfälliga paviljonger får uppföras vid behov för skoländamål. *Planbestämmelse för att möjliggöra uppförandet av paviljongsbygganden vid behov för skoländamål i ett fall då delar av befintlig skolbyggnad behöver utrymmas och renoveras. 4 kap. 11 § punkt 1 och 2 PBL.*

e5

Endast skärmtak för cykelställ får uppföras.
Endast skärmtak över cykelställ får uppföras på markytan. 4 kap. 11 § punkt 1 och 2 PBL.



Högsta totalhöjd i meter över plankartans nollplan.
Bestämmelser om höjd på byggnader bör kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Skolbyggnadens byggnadsdelar får ej överskrida angiven plushöjd över plankartans nollplan som räknas i riktes höjdsystem RH 2000 där nollplanet är havet. 4 kap. 11 § 1 16 § 1 och 30 § PBL.



Högsta nockhöjd för tillfällig paviljongbyggnad är 7.0 meter.
Bestämmelser om höjd på byggnader. Är markens höjdförhållanden regelbundna kan byggnadshöjden anges i meter över marknivå. Paviljongens byggnadsdelar får ej överskrida angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter
Bestämmelser om höjd på byggnader. Är markens höjdförhållanden regelbundna kan byggnadshöjden anges i meter över marknivå. Komplementbyggnadens byggnadsdelar får ej överskrida angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

n1

Skog, anläggningar för skolans utemiljö får anläggas.
Skogspartiet får förses med samlingsplatser med sittplatser som exempelvis grillplats, sittplatser, plats med skärmtak och lekställningar etc. Bestämmelser om mark- och vegetation reglerar markförhållanden och vegetation. 4 kap. 5§ 2,8§ 2 och 30§ PBL.

n2

Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.
Ytor för omhändertagande av dagvatten kan anläggas inom egenskapsområdet. 4 kap. 10§ 12§ 1 p. PBL.

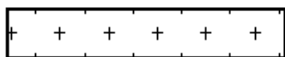
n3

Parkering får anordnas. *Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering. Bestämmelser kan införas för att garantera att det på tomten eller i dess närhet i skälig utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.*

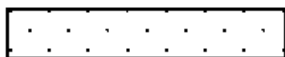
f

Fogar mellan byggnadselement får inte synas i fasad eller ska inarbetas i fasadens gestaltning. *Bestämmelser om utformning reglerar delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader. Utformningen kan vara kopplad till en önskan om ett visst uttryck på byggnader eller områden. I andra fall kan det gälla att tillvarata specifika förutsättningar på platsen. Bestämmelser om utformning bör endast tillämpas om det finns särskilda skäl att ta*

hänsyn till förhållandena på platsen eller omgivningen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL.



Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad uppföras. Marken får endast bebyggas med förråd och skärmtak eller i enlighet med angiven exploateringsgrad. 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Marken får inte förses med byggnad.. 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Startbesked för undervisningslokaler får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningarna har avhjälpts. Innan start av byggnation av skolan får ske ska marken vara sanerad från markföreningar till den nivå som avses för skola. 4 kap. 14 § PBL.

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (Allmän platsmark). Område avsett för teknisk försörjning inom allmän platsmark avseende underjordisk ledning för exempel vatten- och avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber. Denna bestämmelse om markreservat används då ingen annan angiven administrativ bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark är tillämplig. PBL 5 kap. 5 § 1 st 2 p. PBL.

U₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (Kvartersmark). Område avsett för teknisk försörjning inom kvartersmark avseende underjordisk ledning för exempel vatten- och avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber. Denna bestämmelse om markreservat används då ingen annan angiven administrativ bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark är tillämplig. 4 kap. 6 § PBL.

Kommunen är huvudman för allmänplats.

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand skolbebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. 4 kap. § 7. PBL.

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner lagakraft. Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av bestämmelser om fastighetsindel-

ning och bestämmelser om rättighetsområde. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetiden är bygg rätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en bygg rätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge bygg rätt som tidigare. 4 kap. § 14 PBL.

Gator och trafik

Områdets gatustruktur

Utsäljeskolan omges i huvudsak av bostadsbebyggelse lokaliserad utmed lokalgator. I söder gränsar planområdet mot huvudgatorna Jon Torpares väg och Byggmästarvägen som även utgör en del av stomnätet för kollektivtrafik. Byggmästarvägen ansluter till Utsäljeleden och Jon Torpares väg ansluter till Snättringeleden.

Gående och cyklister når planområdet från flera håll via friliggande gång- och cykelvägar samt gångbanor utmed lokalgator och huvudgator. Hållplatser för busstrafiken finns lokaliserade utmed Jon Torpares väg (200 meter) och längre bort även utmed Utsäljeleden (300 meter) och Häradsvägen (600 meter). Bilister når planområdet i huvudsak via Byggmästarvägen. Lokalgatorna Poppelvägen och Atlestigen leder också de till skolan och slutar i vändzoner i anslutning till planområdet.

Vid en ombyggnation av Utsäljeskolan beräknas antalet elever att öka med cirka 300 vilka i huvudsak utgörs av högstadieelever. Dessa förväntas i hög utsträckning ta sig själva till skolan till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Vid nyttjande av den nytilkommande idrottshallen utanför ordinarie skoltid kommer viss trafik att ske till området. Parkeringsbehovet för idrottshallen förväntas kunna uppfyllas genom samnyttjande av skolans parkeringsplatser.

Detaljplanens genomförande innebär att det ska vara lätt för barn att själva ta sig till skolan genom att gå eller cykla om så är möjligt. Förutsättningarna för att föräldrar ska kunna skjutsa får en underordnad prioritet mot att barnen ska kunna röra sig säkert intill skolan.

Vägar

De större vägarna i Snättringe är Häradsvägen, Utsäljeleden samt Snättringeleden/Lönnvägen. Väster om planområdet finns Utsäljeleden, på östra sidan Snättringeleden samt Häradsvägen som ligger norr om planområdet.



Områdets större vägar är utmarkerade med röd cirkel.

Cykelstråk

Häradsvägen är ett regionalt cykelstråk för cykel. Enkelriktade gång- och cykelbanor finns längs med Häradsvägens båda sidor. Häradsvägen leder upp till Segeltorp C i väster och i öster hela vägen ned mot Stuvsta station.



Cykelvägar i området är blåmarkerade.

Ett huvudcykelstråk går längs Snättringeleden som via Lönnvägen ansluter till Häradsvägen.

Utsäljeleden är till stor del utrustad med en separerad gång- och cykelväg fram till Buntmakargatan. Cyklister som ska ta sig vidare norrut använder vägar inom villa och radhusbebyggelsen. Till Utsäljeskolan går även ett lokalt cykelstråk från Utsäljeleden. Övriga lokala cykelstråk finns i radhus- och villabebyggelsen.

Gångtrafik

Gående når planområdet via gångbanor utmed kommunala gator, samt friliggande gång- och cykelvägar. Inom planområdet finns friliggande gång- och cykelväg som ansluter till Byggmästarvägen, Utsäljeleden och Poppelvägen.

Poppelvägen har en gångbana vars bredd är cirka 1,5 meter på norra sidan fram till korsningen Dalkantsvägen därefter är det endast gångbana på södra sidan av vägen fram till vändzonen. På södra sidan av Poppelvägen finns det en gångbana, bredd cirka 1,5 meter den är dock inte genomgående. På Atlestigen finns en gångbana vars bredd är cirka 1,5 meter. Från Bergakungsvägen ansluter en gångbana genom ett skogsparti till Atlestigen.

Jon Torpares väg är utrustad med gångbana på norra sidan vars bredd är cirka 1,5 meter. På den södra sidan av Byggmästarvägen går en gång- och cykelbana vars bredd är 3,5 meter.

Söder om planområdet på Byggmästarvägen finns ett tillgänglighetsanpassat övergångsställe. På Jon Torpares väg finns ett tillgänglighetsanpassat övergångsställe med cykelöverfart.

Cykeltrafik

Cyklister når planområdet via friliggande gång- och cykelvägar, i blandtrafik via lokalgatorna Poppelvägen och Atlestigen samt via gång- och cykelbana utmed Byggmästarevägen som leder fram till planområdet.

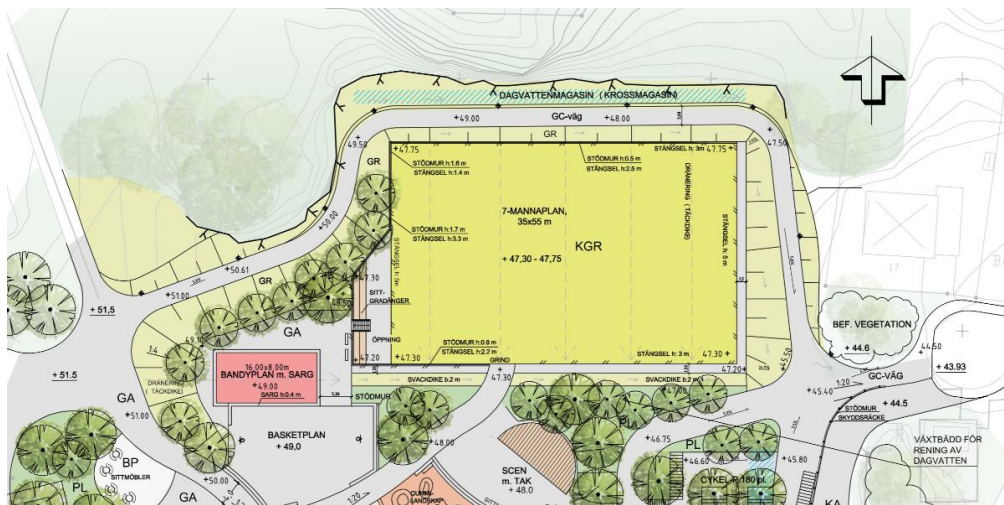
Cykelstråk som ligger i direkt anslutning till planområdet är dels det som går mellan bollplanen och skolbyggnaden i öst-västlig riktning och ett som går i nord-sydlig riktning med radhusbebyggelse i väster och skolbyggnaden i öster.

Cykelstråket i nord-sydlig riktning behålls och föreslås breddas på delen söder om radhusbebyggelse på Byggmästarevägen.

Ny sträckning för lokalt cykelstråk

Den befintliga cykelstråket som går i öst-västlig riktning mellan befintliga bollplanen och befintliga skolbyggnaden ska få en annan sträckning. Cykelstråket är etablerat hos de boende i området och därför är det viktigt att detta cykelstråk finns kvar. För att undvika konflikter och skapa en säker miljö mellan Utsäljeskolans verksamhet och cyklister så får det lokala cykelstråket en annan sträckning.

Den nya cykelstråket kommer att gå norr om skolgårdens planerade sjuspelsplan längs med bergsvägen. Gång- och cykelvägen byggs upp med stödmurar och eller slänter för att ta upp höjdskillnaderna samt förses med belysning. Cykelvägnätet i området uppfyller riktlinjer och utformning i Cykelplan för Huddinge kommun.



Den lokala gång och cykelvägens nya dragning, WSP.

Kollektivtrafik

Planområdet nås via buss. Det finns tre hållplatser inom ett avstånd på 600 meter. Hållplatslägen finns på Byggmästarevägen (200 meter) samt Brovaktarvägen (300 meter) trafikeras av busslinje 704¹ i riktning mot Björnkulla respektive

¹ Björnkulla – Visättra – Flemingsbergs station – Huddinge sjukhus – Huddinge stn – Byggmästarevägen – Segeltorps C – Fruängen. Turtäthet cirka 1-2 gånger i timmen

Fruängen. Hållplats Snättringe (600 meter) trafikeras av busslinje 703², 710³ samt nattbussen 792⁴ mot Fruängen, Sörskogen och Balingsnäs.

Hållplatsen på Byggmästarvägen nås via gångbana och avsmalnat övergångsställe. Hållplatsen Brovaktarvägen nås via friliggande gång- och cykelväg samt planskild korsning. Hållplats Snättringe nås via lokalgator utmed vilka det finns trottoarer.

Jon Torpares väg, Byggmästarvägen, Utsäljeleden samt Häradsvägen utgör stomnät för kollektivtrafiken. Busshållplatsen på Byggmästarvägen samt Brovaktarvägen är utformad som hållplatsficka med väderskydd. Busshållplatsen på Jon Torpares väg är en kantstenshållplats är utrustad med väderskydd.

Biltrafik

Området omges av lokalgator och huvudgator. Lokalgatorna Poppelvägen och Atlestigen leder till området från öster och slutar båda i vändzoner invid skolan. Den största andelen av biltrafiken till skolan sker via Byggmästarvägen som leder upp till skolans huvudsakliga parkeringsplats där bland annat hämtning och lämning sker. Från området når bilister i förlängningen Häradsvägen antingen via Jon Torpares väg och Lönnvägen, eller via Byggmästarvägen och Utsäljeleden. Häradsvägen leder i nordvästlig riktning till E4/E20 och vidare mot Stuvsta i sydöst.

Trafikflöden

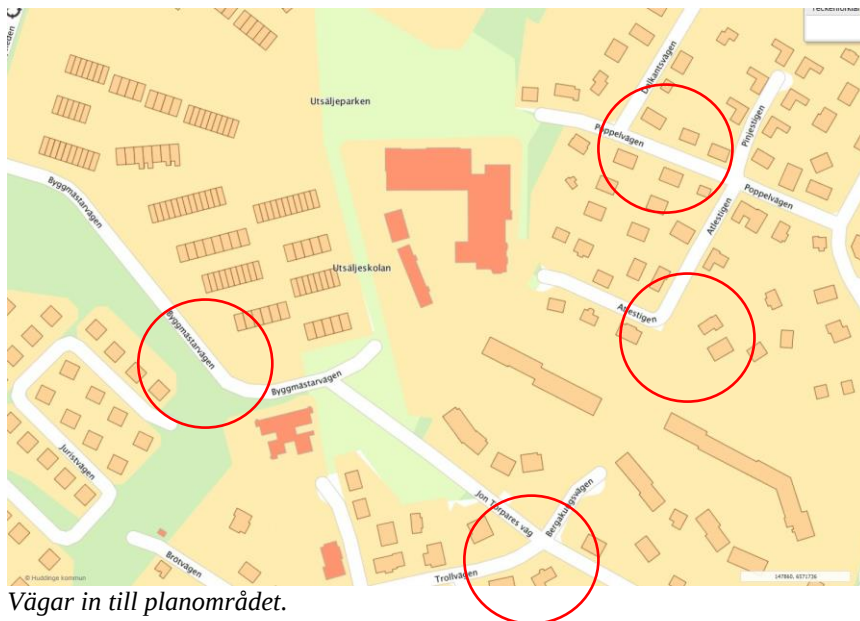
Den nya Utsäljeskolan kommer att generera en mindre ökning av biltrafik in till planområdet i och med det utökade elevantalet. Ökningen förväntas ske främst via Byggmästarvägen då målpunkten är den stora parkering söder om skolan. Det förväntas generera mer biltrafik på Poppelvägen och Atlestigen då det finns möjligheter att hämta och lämna på vändplatserna.

Ett trafik-PM har tagits fram för att visa på trafikflöden under de tider då flest avlämnningar/hämtningar sker.

² Fruängen – Segeltorp – Snättringe – Stuvsta stn – Huddinge C – Sörskogen. Turtäthet cirka 4-5 gånger i timmen under rusningstid.

³ Skärholmen – IKEA – Kungens kurva – Segeltorp C – Snättringe – Stuvsta stn – Huddinge C – Sörskogen. Turtäthet cirka 1-2 gånger i timmen

⁴ Skärholmen – Fruängen – Segeltorps C – Snättringe – Stuvsta stn – Huddinge C – Sörskogen – Balingsnäs. Turtäthet cirka 1-2 gånger i timmen under helgnätter.



Vägar in till planområdet.

Parkering, varumottagning och angöring

Bilparkering

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Bilparkering ska utformas på ett sådant sätt att de upplevs som trygga och förläggas på kvartermark. Parkeringens lokalisering är viktig för att undvika större trafikmängder på omkringliggande villagator. Merparten av skolans parkeringsplatser och avlämningsytor bör därför nås via Byggmästarvägen.

Följande parkeringsnorm för bil gäller inom planområdet:
0,4 platser/anställd + 1 plats/30 elever.

Det medför att det totala antalet platser som behövs för skolan är 76 stycken.
Detta räknat på 940 elever och 115 i personal.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget är totalt 76 stycken varav 3 stycken är för funktionsnedsatta och 6 stycken parkeringsplatser finns för hämtning och lämning i avlämningszonen.

Cirka 5 procent av parkeringsplatserna ska utformas för funktionsnedsatta samt reserveras för detta ändamål.

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom 25 meter gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglighetsanpassad för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig gångväg ska finnas mellan tillgänglighetsanpassade entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Den befintliga vändzonen söder om den stora parkering byggs om till en avlämningsplats med 6 parkeringsplatser som räknas in i parkering behovet.

Cykelparkering

Cykelparkering ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Följande parkeringsnorm för cykel gäller inom planområdet: 0,3 platser/anställd + 0,5 platser/elev. Det medför att det totala antalet platser som behövs för skolan för att uppfylla kommunens parkeringsprogram är 470 stycken och 35 för personal. Detta räknat på 940 elever och 115 i personal.

Antalet cykelparkeringar som planförslaget föreslår är totalt cirka 350 stycken var av cirka är 30 cykelparkeringar är för personal.

Cykelparkeringen ska vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig. Cykelparkeringen ska anordnas nära entrén på kvartersmark. Dessutom bör ett antal cykelparkeringar förslagvis anordnas i cykelrum som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. I inomhusparkeringen bör en viss yta avsättas för cykelkärror och lådcyklar (cirka 2 m² per kärra eller lådcykel).

Yta bör även reserveras för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av både vanliga cyklar, lådcyklar och cyklar med cykelkärra. För besökare bör stöldsäker, trygg och lättillgänglig cykelparkering anordnas nära entrén på kvartersmark.

Varumottagning

I och med planens genomförande kommer framtida leveranser att angöra skolan via Atlestigen. Varumottagning och sophämtning ska lösas på den egna fastigheten. Byggherren ska säkerställa att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten. Leveranser bör ske under tider då elever inte är på väg till eller från skolan för att öka trafiksäkerheten. Enligt den prognos som tagits fram avseende avfall och varutransporter till och från skolan kommer de att bli mindre antal avfallstransporter till och från skolan i jämförelse med idag. Antalet transporter till kök förblir samma som nuvarande skola.

Angöring

Området angörs i huvudsak från Byggmästarvägen invid vilken skolans största parkering finns lokaliserad. Skolan angörs även via Poppelvägen och Atlestigen. Gående och cyklister angör även planområdet via friliggande gång- och cykelbanor. I samband med genomförandet av denna plan kommer den befintliga vändzonen söder om skolan på Byggmästarvägen att byggas om.

Störningar och risker

Verksamheten som detaljplanen medger bedöms inte generera några skyddsavstånd och det finns ingen miljöfarlig verksamhet i detaljplanens omgivning som i sin tur genererar skyddsavstånd. Trafikbuller från den nya vändzonen behandlas under avsnittet om buller.

Elektromagnetiska fält

En transformatorstation är belägen inom planområdet. Transformatorstationer som finns utomhus ger dock på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Normalutformade transformatorstationer bör förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

Förorenad mark

Inför samrådet har en översiktlig markundersökning utförts inom planområdet bl.a. för att säkerställa att inga markföroreningar finns på skolgården som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Markundersökningar har utförts i två omgångar (2016-11-30 respektive 2017-04-18, Geoveta) avseende provtagning av föroreningar. Markföroreningar påträffades först i en provpunkt i form av oljeprodukter (alifater C16-C35) som uppmättes till 140 mg/kg, vilket är över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Ingen kännedom finns om att någon miljöfarlig verksamhet ska funnits på platsen historiskt sett utan provtagningen indikerar att det är ytliga fyllnadsmassor som är förorenade. En uppföljande provtagning gjordes sedan av hela planområdet för att konstatera föroreningen/föroreningarnas omfattning och utbredning. Resultatet visar att samtliga ämnen i tillkommande provtagningspunkter låg under riktvärden för KM. Den förorening som påträffades vid den första provtagningen kan därför klassas som väldigt lokal och föroreningen är avgränsad till den enskilda provtagningspunkten. Föroreningen ska avlägsnas senast i samband med startbesked.

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer för luft. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter riskerar halterna av partiklar PM10 och kvävedioxid (NO²) att ligga i närheten av eller över normvärdena.

Östra Sveriges Luftvårdsförbund samordnar regionens miljöövervakning av luft har låtit SLB-analys utföra översiktliga beräkningar i området år 2015. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen ligger PM10 halterna i intervallet 20-25 µg/m³. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 µg/m³. För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 18-24 µg/m³. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 µg/m³.

Buller

Planområdet ligger avskilt från större vägar och skolgården och bedöms inte vara utsatt för några ekvivalenta ljudnivåer över riktvärden för trafikbuller. Andra bullerkällor från omgivningen än vägtrafik föreligger inte på platsen och har därmed inte utretts.

Eftersom planförslaget i sin tur medför en ombyggnad av vändzonen på Byggmästarvägen (inklusive nya avlämningsplatser) har en trafikbullerutredning (2017-10-27, Akustikkonsulten) tagits fram efter samrådet. Detta för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller inte överskrids vid befintliga bostäder.

I propositionen 2013/14:128 som föregick den nya förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att dessa riktvärden inte ska gälla vid planering och byggande av infrastruktur för väg- och spårtrafik. Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur ska även fortsättningsvis riktvärdena i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 tillämpas.

Trafikbullerutredningen (2017-10-27, Akustikkonsulten) visar att den nya vändzonen håller sig under riktvärdena 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA

maximal ljudnivå vid uteplats hos närliggande bostäder. Vid bostadsfasad uppgår ekvivalent ljudnivå till cirka 49 dBA.



Ekvivalent ljudnivå till vänster (grönt= 50-55 dBA) och maximal ljudnivå till höger (grönt= 65-70 dBA).

Berg

En bergsbesiktning av det berg som finns i den norra och södra delen av planområdet har genomförts. Det är särskilt ett område som omfattas av de flesta rekommenderade åtgärdsförslagen i utredningen och det är skärningen norr om den nuvarande fotbollsplanen där gång- och cykelvägen planeras att dras parallellt med skärningen. Området behöver en genomgång avseende skrotningsinsatser, bland annat rekommenderas att ta ned ett farligt parti som har kraftiga sprickvidder (apertur) och som tills vidare hålls uppe av befintligt nät. Nätet behöver bytas ut till ett modernt bergnät samt att det uppskattningsvis (bedömningen är grundad på okulär besiktning samt bomknackning från marknivå) kan komma att krävas kring 10–15 bultar (beroende på skrotningsutfall) att säkra skärningen. Skärningen i dess helhet är förmodligen bom (ej klingfast berg) hela vägen från marken och uppåt, vilket föranleder ett behov av en del bult av varierande längder, vilkas längder bestäms av rådande sprickgeometrier. En översyn av stängslet behöver också göras i området samt säkerställa att bergnätet täcker nödvändiga yta längs skärningen vilket inte är fallet idag. I samband med genomförande av skrotningsinsatsen ska hänsyn enligt utredningen tas till de naturvärden som finns i bergsområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Utsäljeskolan är i dag anslutet till befintligt vatten- och avloppssystem. Den kommande byggnationen kommer därför kunna kopplas upp på det befintliga vatten- och avloppssystemet. Anslutningspunkt för vatten- och avlopp sker till den befintliga vatten- och avloppanslutningen vid Poppelvägen. Vattentrycket i området är normalt +78-80 meter vp (vattenpelare) över stadens nollplan. Eventuellt behov av tryckstegring bekostas av byggherren.

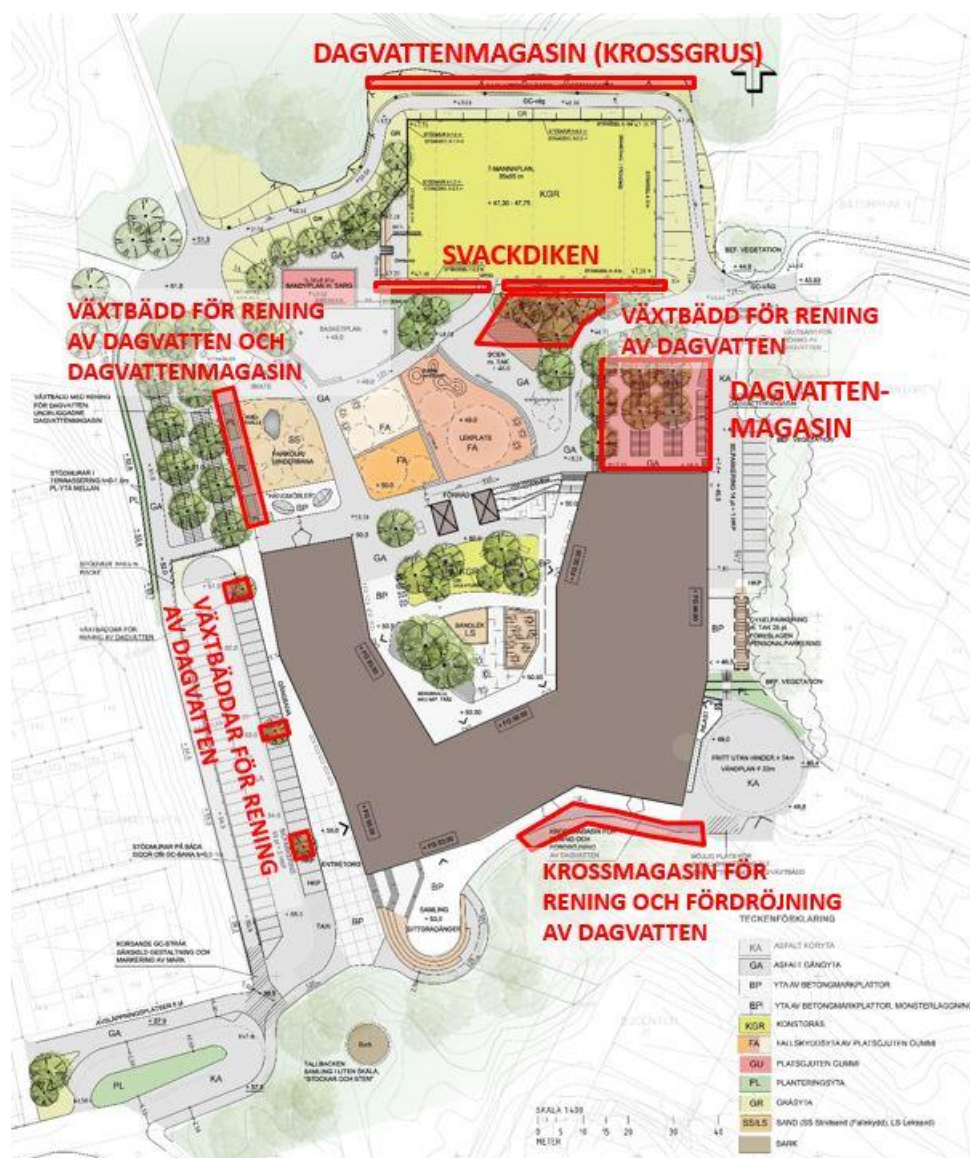
Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Långsjön. Se det tidigare avsnittet om hydrologiska förhållanden och miljö kvalitetsnormer för mer information.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (2017-04-21, Geoveta). En av förutsättningarna i utredningen har varit att planområdet inte ska försämra recipienten Långsjöns möjlighet att uppnå sina framtagna miljö kvalitetsnormer. Målsättningen är även att flödet ut från planområdet inte ska öka genom

exploateringen. Efter dagvattenutredningens framttagande har en förskjutning skett av en gång- och cykelväg inom planområdet. Detta har bedömts vara en mindre avvikelse som sett till helheten saknar betydelse, varpå en revdering av utredningen inte har skett.

Utredningen har räknat på erforderliga fördröjningsvolymerna vid ett 10-års regn med en varaktighet av 10 minuter. Exploateringen förväntas innebära att utredningsområdets flöden ökar från dagens 307 l/s till 456 l/s (inklusive klimatfaktor 1,25) om inga åtgärder vidtas. Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats utifrån schablonhalter i modellverktyget StormTac. Resultatet visar att mängder och halter av samtliga föroreningar förväntas öka efter exploateringen om inga åtgärder vidtas. För att säkerställa en god dagvattenhantering vid skyfall har utredningen även räknat på ett 100-års regn med en varaktighet av 20 minuter inklusive flöden från tillrinnande områden.



Illustrationsplan med initiala förslag till dagvattenåtgärder .

Initiala förslag till åtgärder för att uppnå en fördröjning och rening av dagvattnet har tagits fram i detta skede. Åtgärder specifikt för rening av dagvatten ska i första hand anläggas vid de ytor som bedöms bidra mest till en ökad föroreningsbelastning i samband med exploateringen. Dessa ytor är parkeringsytor, skolområdet/skolgården och stensatta ytor med grusfog. Bland annat krossmagasin, svackdiken och växtbäddar (även kallade dagvattenbiofilter) föreslås anläggas vid dessa ytor för att uppnå en effektiv rening.

Den föreslagna konstgräsplanen norr om den planerade skolbyggnaden kan komma att belastas av stora mängder dagvatten från angränsande områden i väst och norr. Krossmagasin och svackdiken kan anläggas för att buffra både dagvatten som rinner in på planområdet och planområdets egna dagvatten. Även ytan söder om skolbyggnaden kan komma att belastas av höga dagvattenflöden från angränsande naturmark. En uppbyggd markbädd med grovt krossmaterial skulle kunna fungera som utjämningsmagasin för detta flöde. I botten placeras dräneringsrör som leder överblivet dagvatten till dagvattenledning för att minska fuktbelastningen på byggnaden.



Exempel på ett krossdike till vänster, en uppbyggd markbädd (en motfylld mur med grovt material som kan buffra dagvattenflöden) i mitten och ett svackdike till höger.

Ytor runt träd på skolgården inklusive cykelparkeringar kan byggas upp som växtbäddar. Omgivande mark lutas svagt mot trädytorna för hantering av flöden från regn med återkomsttiden 1-2 år. Flöden från kraftigare regn måste kunna avrinna vidare till dagvattenlösningar avsedda att utjämna flöden. Växtbäddar kan anläggas längs parkeringarna för att samla upp ytvavrinnande dagvatten från parkeringsytan. Detta skulle framförallt bidra till att rena dagvattnet från föroreningar men även jämna ut flödet till viss del.



Exempel på en växtbädd runt ett träd till vänster och en växtbädd som renar dagvattnet från en parkering till höger.

Resultatet av beräknade föroreningar, vilka räknas fram i modellverktyget StormTac, visar att om föreslagna dagvattenåtgärder anläggs kommer föroreningshalterna minska jämfört med befintlig situation för samtliga ämnen. Exploateringen kommer inte heller att medföra ökade dagvattenflöden till recipient. Resultatet tyder sammanfattningsvis på att kraven på fördröjning och rening tillfredsställs med föreslagna dagvattenåtgärder. Den föreslagna exploatering som planen medför ska inte försämra recipienten Långsjöns möjlighet att uppnå sina miljö kvalitetsnormer. Hur dagvattenåtgärdernas genomförande säkerställs framgår i genomförandebeskrivningen.

Elförsörjning

Vattenfall har transformatorstation invid Poppelvägens vändplats. Området för transformatorstation i detaljplan ska vara 10 x 10 meter. En ny transformatorsbyggnad planeras att byggas på platsen.

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät och den nya skolan ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom hämtning av avfall med renhållningsfordon. Detta sker från skolans lastzon vilken trafikförsörjs genom Atlestigen.

För Utsäljeskolan planeras ett matavfallssystem som placeras under mark utomhus uppdelad i två fraktioner. En ren matavfallsfraktion utan kemikalier och diskmedel i matavfallstanken. En fraktion med slam/fett från övrigt kök och diskrum i fettavskiljaren. Den närmaste återvinningsstationen finns i korsningen Utsäljeleden och Häradsvägen cirka 450 meter från planområdet. Antalet avfallshämtningar kommer att bli färre totalt beroende på att soprummet dimensioneras för den genererade sopmängden och hämtningsfrekvens på 1 ggr/vecka samt att avfallsrummet avlastas med ett system med avfallskvarnar för organiskt material.

Räddningstjänst

Det finns tre brandposter runt skolan som kan försörja räddningstjänsten med släckvatten. Brandposter finns på Jon Torparens väg, Poppelvägen och Atlestigen. Vattentrycket i området är normalt +78-80 meter vp (vattenpelare) över stadens nollplan. Vidare finns tre grindar in till skolområdet där släckbilar och höjdfordon kan rulla in. Insattiden till skolan är 10 minuter. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i planläggning och i projektering.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) med lydelse efter 1 januari 2015. Något planprogram bedöms inte nödvändigt.



Tidplan

Beslut om planuppdrag	2015-04-01
Beslut om förnyat planuppdrag	2016-08-05
Samråd	kvartal 2, 2017
Granskning	kvartal 1, 2019
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2-3, 2019
Laga kraft sker tidigast	kvartal 2-3, 2019
Uppförande av bebyggelse	2020-2023
Beräknad inflyttning	2022-2023

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar den dag då planen vinner laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov i enlighet med planen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter, som uppkommit genom planen, hindrar detta. Planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark och parkmark) och ansvarar för drift och underhåll av dessa. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av byggnation, anläggningar och vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar så som dagvattendammar och diken på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar därmed för att ovanstående anläggningar byggs ut och de ansvarar också för drift och underhåll för dessa. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vatten och Avfall AB:s huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

IT-leverantör ansvarar för teleledningar på allmän mark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeanläggningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till undercentral i byggnad.

Avtal

Kommunfullmäktige beslöt den 12 september 2016 att godkänna intentionsavtal mellan kommunen och exploatören Huga Fastigheter AB (idag Huddinge Samhällsfastigheter AB) avseende exploatering av Utsäljeskolan 2 och del av Utsälje 1:101.

I samband med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige kommer ett mark- och genomförandavtal att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera åtaganden som krävs för att genomföra exploatering av kvartersmark för skola så som marköverlåtelse, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark m.m.

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören har tecknats för att reglera kostnaderna för att ta fram detaljplanen för Utsäljeskolan.

Särskild reglering av dagvattenhantering

Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet ska vidtas för att klara krav på fördröjning och rening. Regleringen av dagvattenhanteringen hanteras särskilt i det kommande mark- och genomförandavtalet. Dagvattenutredningens intentioner ska följas men Huddinge Samhällsfastigheter AB kan efter diskussion med kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande kapacitet och funktion. Handlingar, vilka redovisar omhändertagande av dagvatten, ska redovisas för kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov.

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 sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

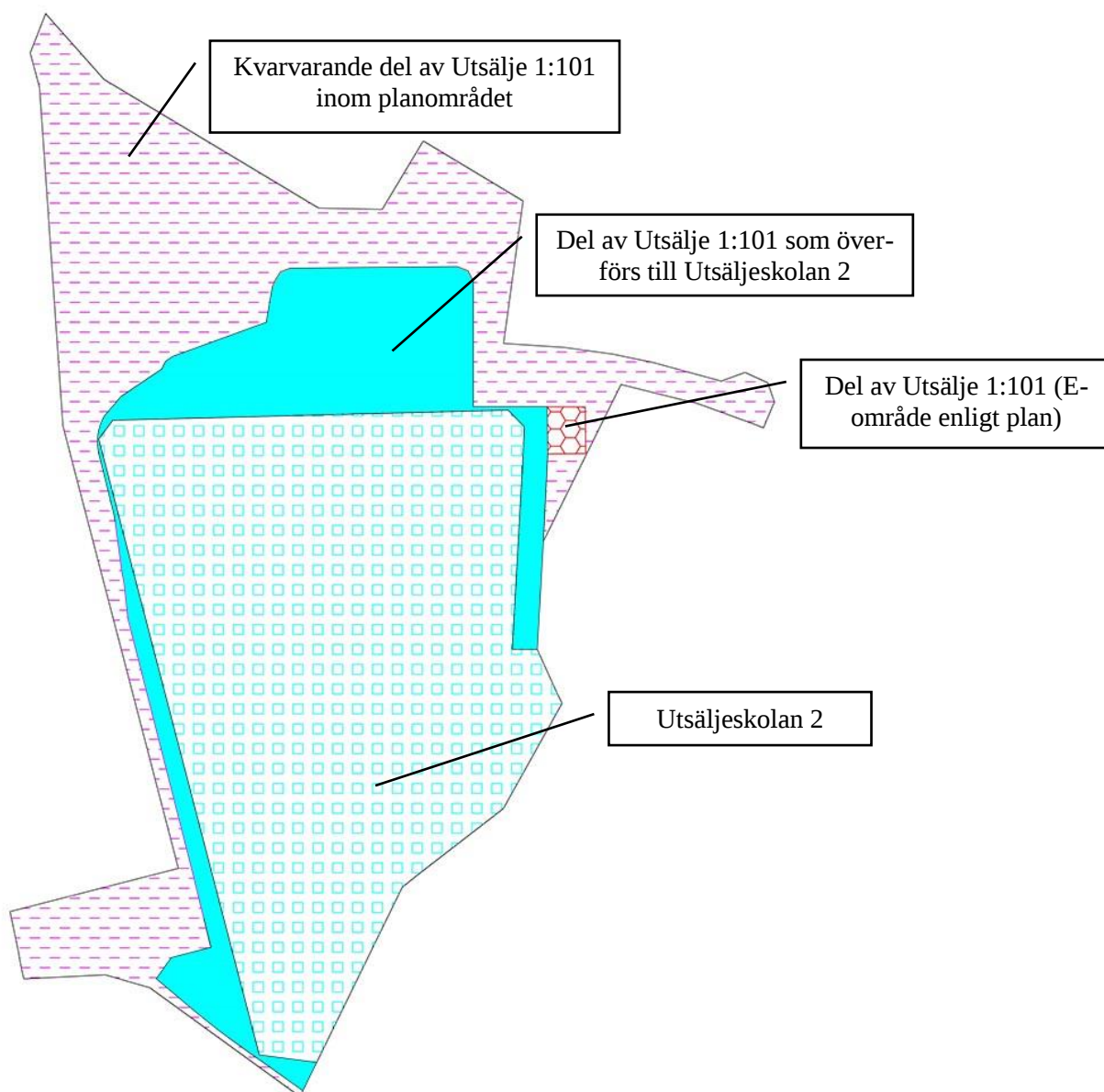
Fastighetsbildning

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheterna överensstämmer med detaljplanen. Överlåtelseerna kommer att regleras i kommande mark- och genomförandavtal.

Största delen av kvartersmarken för skola tillhör redan i dagsläget exploatören och är beläget på fastigheten Utsäljeskolan 2. Del av den kommunala fastigheten Utsälje 1:101 är planlagd som kvartersmark och behöver genom fastighetsreglering överföras till den av exploatören ägda fastigheten Utsäljeskolan 2.

Enligt PBL har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Områden som planläggs som allmän platsmark är belägna inom den kommunala fastigheten Utsälje 1:101. Det blir således inte nödvändigt med fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark.

Planerade ändringar av fastighetsgränser inom planområdet innebär att markområden överförs mellan den av exploatören ägda fastigheten Utsäljeskolan 2 och den kommunalt ägda fastigheten Utsälje 1:101. Baserat på planförslaget erhåller Utsäljeskolan 2 cirka 6119 m² mark från Utsälje 1:101. Figuren nedan visar vilka delar av Utsälje 1:101 som ska överföras.



Ansökan om fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, antingen av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Huddinge kommun ansöker om fastighetsbildning som föranleds av denna detaljplan.

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.

Planområdet berör flertalet ledningsrätter. I planområdets norra del finns Stockholm Vatten och Avfall AB ledningsrätt 0126K-14084.1 samt Vattenfall Eldistribution AB ledningsrätt 0126K-13880.1. I planområdets östra del finns Stockholm Vatten och Avfall AB ledningsrätt 0126K-11543.2. I planområdets södra del finns Södertörns Fjärrvärme AB ledningsrätt 0126K-14084.2.

Befintliga ledningsrätter kommer inte behöva flyttas. Däremot kommer det tillskapas ett ledningsrättsområde för befintliga ledningar i planområdets norra del på grund av kommande fastighetsbildning. Detta då ledningarna ligger i mark som kommer överföras till exploatörens fastighet och rätten för ledningarna behöver säkras upp.

Andra rättigheter

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller officialservitut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Allmänna anläggningar

Inom detaljplanen ansvarar kommunen för anläggande av allmänna anläggningar. I det ingår nybyggnad av planerad gång- och cykelväg i planområdets västra och norra delar samt anläggande av park. Anläggandet av de allmänna anläggningarna bekostas av kommunen. Kostnader för övriga eventuella allmänna anläggningar ska regleras närmare i kommande mark- och genomförandeavtal. Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Markintäkter

Försäljning av mark inom planområdet innebär intäkter för kommunen och ska regleras i kommande mark- och genomförandeavtal mellan exploatören och kommunen i samband med detaljplanens antagande.

Fastighetsbildning

Kommunen står enligt intentionsavtalet för kostnaderna för fastighetsregleringar avseende allmän platsmark. Kostnaden för fastighetsbildning beror på tidsåtgången.

Kostnader för exploatören

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören ska förvärva mark som är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och betala ersättning för marken.

Byggnation

Exploatören svarar för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Kostnader för rivning av befintlig

byggnad, flytt av ledningar inom kvartersmark, marksanering samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen bekostas av exploatören. Exploatören svarar för borttagande av befintlig gång- och cykelväg som angränsar fastigheten Utsäljeskolan 2 i norr.

Anslutningsavgifter

Exploatören svarar för anslutningsavgifterna till ledningsnäten för allmänt vatten och avlopp, el, tele, bredband och fjärrvärme. Avgifterna baseras på respektive ledningsnätsägares taxa.

Planavgift

Då exploatören bekostar planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Exploatören står enligt intentionsavtalet för kostnaderna för fastighetsreglering avseende kvartersmark. Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången.

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader avses ingå i kommande mark- och genomförandeavtal.

Bygglovavgift

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder för marksanering och hantering av dagvatten inför kommande exploatering åligger exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Granskningshandlingen utgår från följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Översiktlig markmiljöteknisk undersökning
- Markmiljöteknisk utredning med tillhörande provtagningsplan
- Barnkonsekvensanalys
- Volymstudier
- Solstudier för planförslag
- Solstudier för befintlig skola
- Parkeringsutredning
- Trafikteknisk analys för avlämningsplatsen
- Bullerutredning för avlämningsplatsen
- Illustrationsplan
- Förprojektering för gång- och cykelväg
- Naturvärdesinventering

- Hasselsnoksutredning
- Riskutredning för berg
- Avfallsplan
- Prognos över varulevranser
- PM, Gång och cykelväg norr om skolan via bl.a. Utsäljeleden.

Markföreningar

Påträffade markföreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföreningar som påträffats ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges.

Skyddsåtgärder för potentiell Hasselsnok

För detaljerad info hänvisas till hasselsnoksutredningen med dess situationsplan och beskrivna skyddsåtgärder (2018-10-10, Ekologigruppen). I samband med byggnationen av gång- och cykelvägen ska potentiella hasselsnokar hindras från att komma in på området genom att sätta upp ett tillfälligt driftstaket med markduk eller motsvarande. Detta är endast aktuellt om arbeten utförs mellan 1 april och slutet av oktober. Under vinterhalvåret ligger potentiell hasselsnok i vintervila och riskerar inte att ta sig ut i arbetsområdet. Tillfälliga upplägg eller andra tillfälliga etableringsområden inom, eller i direkt anslutning till de potentiella livsmiljöerna för hasselsnok ska inte finnas. Dessa bör placeras en bit ifrån livsmiljöerna och om det är möjligt i skugga, eftersom hasselsnokarna gillar att krypa in under föremål i solbelysta lägen. Potentiella livsmiljöer för hasselsnoken ska öppnas upp för att få in mer solinstrålning. I delområde 2 ska skogen glesas ut något genom att gallra gran.

Utbyggnadsordning

Planerad utbyggnadsordning inom detaljplanen är att kommunen initialt bygger om och flyttar den befintliga GC-vägen till det nya läget norr om fotbollsplanen, detta för att säkerställa framkomlighet längs cykelstråket under genomförandet av kvartersmark. Därefter följer genomförandet av byggnationen på kvartersmark, och där kommunen sedan i samråd med exploatören under senare del av genomförandet genomför och färdigställer utbyggnad av övriga allmänna anläggningar.

Björn Sigsjö
Planarkitekt