

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Plankarta med bestämmelser



Planområdet med skolan i söder

Detaljplan för Utsäljeskolan, fastigheterna Utsäljeskolan 2 och Utsälje 1:101 i kommundelen Utsälje

Kommunstyrelsens förvaltning, april 2017
Enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLAN	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Motiven för planens avgränsning	7
Tidigare ställningstaganden	8
Regionplan	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner	8
Planuppdrag och program för detaljplanen	9
Grönstrukturplanen	9
Parkprogram för Huddinge kommun	9
Utsäljeparken	10
Planens förenlighet med miljöbalken	10
Behovsbedömning	10
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	12
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Natur	12
Bebyggelse	17
Allmänna platser	28
Teknisk försörjning	36
GENOMFÖRANDE	40
Organisatoriska frågor	40
Planförfarande	40
Tidplan	40
Genomförandetid	40
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	40
Avtal	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Fastighetsbildning	41
Marköverföringar	42
Ledningsrätt	43
Andra rättigheter	43
Ansökan om fastighetsbildning	43
Ekonomiska frågor	43
Kommunalekonomiska konsekvenser	43
Kostnader för exploatören	44

Tekniska frågor	45
Tekniska utredningar	45
Administrativa frågor	46

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny-, om- eller tillbyggnad av Utsäljeskolan för ytterligare cirka 300 elever, idrottshall samt specialsalar. Planområdet omfattar cirka 3,9 hektar och är beläget i Utsälje komundel.

Detaljplanen omfattar fastigheten Utsäljeskolan 2 och del av fastigheten Utsälje 1:101. Skolan utökas till en treparallellig skolverksamhet för årskurserna 7 till 9 alternativt en ny F till 9 skola. Med en utbyggnad utökas Utsäljeskolan från dagens cirka 600 elever till cirka 940 elever.

En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan för att undvika ianspråktagande av den bollplan som ligger inom i Översiktsplanen 2030. Där bollplanen ligger inom utpekad området för viktig park, Utsäljeparken. Planområdet omfattar del av Utsäljeparken vilken även finns med och beskrivs i Huddinge parkprogram antaget av kommunfullmäktige 2015. Då bollplanen föreslås planläggas med ändamål kvartersmark för skola avviker detta från översiktsplan 2030 och kommunens parkprogram. Bollplanen kan integreras efter skoltid med Utsäljeparken och användas av allmänheten. Övrig parkyta inom planområdet föreslås som parkmark i detaljplanen. Två förslag till gång- och cykelväg förbi skolan föreslås. Ett förslag är i nuvarande läge över skolgårdsytan och ett förslag där den dras norr om befintlig bollplan i Utsäljeparken. Alternativgenereringen beror på en målkonflikt mellan användningen skolgårdsyta och gång- och cykelväg. Skolområdet ansluts till befintlig gatunätsstruktur med in-, och utfarter från John Torparens väg i sydväst och från Atlestigen i öster.

Behov av miljöbedömning

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

Genomförande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen 900:2010 (SFS 2010:900) och planarbetet sker med utökat förfarande.

Datum för leverans av projektuppdrag inför inlämning till chef inför antagande är 2018-02-15.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

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. En utökning av skolgård sker norr ut 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 John Torparens väg i sydväst och från 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.

Då det råder en målkonflikt mellan användning skolgårdsyta och gång- och cykelväg har två förslag tagits fram till samrådet för lokalisering av gång- och cykelväg. Det första alternativet är att den blir kvar i nuvarande öst-västlig sträckning över skolgården. Det andra alternativet är att gång- och cykelväg planeras norr om skolgårdens bollplan längs med bergskanten genom Utsäljeparken. Alternativet att bibehålla nuvarande förslag ges förslag på att utforma gång- och cykelvägen med hastighetsdämpande åtgärder.

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 Översiktsplan 2030 och kommunens parkprogram där parkområdet pekas ut som viktig parkmark. Bollplanen kan efter skoltid nyttjas av besökare till Utsäljeparken.

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. Det ena förslaget är att låta gång- och cykelväg fortsätta att gå över skolgårdsyta i öst-västlig riktning med föreslagna hastighetsdämpande åtgärder. Det andra förslaget är en ny dragning norr om skolgårdens bollplan längs med bergskanten

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 Hüge för vilken är fastigheten för Utsäljeskolan. En markreglering kommer att behöva genomföras ovasätt val av alternativ för gång- och cykelväg. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll. Detaljplanens genomförandetid föreslås till 5 år från den dagen detaljplanen

vinner laga kraft. Kommunstyrelseförvaltningen förslår att detaljplanen skickats ut på samråd med två alternativa förslag för dragning av gång- och cykelväg.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planläggningen berör fastigheterna Utsäljeskolan 2 samt del av Utsälje 1:101 i kommundelen Snättringe. Skolområdet ägs av Huga Fastigheter 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 Utsälje cirka 2,5 km öster om Segeltorps centrum.



Fastigheterna ligger i Utsälje i kommundelen 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 som integreras i skolområdet viken är utpekad i översiktsplanen 2030 och i det nyligen antagna parkprogrammet.



Planområdet avgränsat med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS, 2010 pekas området ut som ”övrig regional stadsbygd”. 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. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta. I gällande översiktsplan redovisas skolområdet som ”sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde”, bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. Planförslaget syftar till att öka Utsäljeskolans kapacitet vilket stämmer överens med Översiktsplanen 2030.

Bollplanen där utvidgning föreslagits däremot, 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.

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. Laga kraft 2003-10-02. Genomförandetiden pågår fram till 2018-10-02. (Plannummer: 0126K-13717.2). 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. Någon skada bedöms inte uppstå vid ett upphävande för den aktuella delen som berörs innan genomförandetiden är slut. 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 kommunfullmäktige 5 september 2016.

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 hällmarkstallskog 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 fina 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 naturdungar 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, fungera som närpark i första hand till för de närboende. Närparker är avsedda för lek, vila och samvaro. I och med parkmarkens ianspråktagande som 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. Föhopplingen är att skolgårdens aktivitetsytor kan kompensera för den park och lekplats som nu inte kan genomföras på grund av parkmarksöverlåtelsen. 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 på Utsäljeparken förminskas och riktar in sig på att skapa ett tryggt, trivsamt och attraktivt parkstråk mot Utsäljeleden samt att visa på de tydliga tecken på istidens framfart igenom området. En pedagogisk skyltning och planteringar där växter väljs utefter sin anknytning till istiden. Detta ämnar komplettera de aktivitetsytor som återfinns på skolgården och tillsammans kan de skapa en upplevelserik miljö för ung som gammal.

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 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny-, om- eller tillbyggnad av Utsäljeskolan för ytterligare cirka 300 elever, idrottshall samt specialsalar för grundskola. En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan samtidigt som en utökning av skolgård sker norr ut på befintlig grusad bollplan. 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 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 park (Utsäljeparken) bestående av bl. a. en stor grusad fotbollsplan, gräsyta och basketplan. Lekområdet övergår i naturpartier upp längst med en rasbrant.

Påverkan

Planens fysiska inverkan på naturmiljön bör 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.

Skolan får med planens genomförande ett ökat antal elever samtidigt som en utveckling av Utsäljeparken ska uppmuntra till ökad aktivitet och besök även utanför skolans regi. Detta kan sammantaget leda till ett ökat slitage på områdets natur- och parkmark, inte minst 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. Utsäljeparken är i kommunens översiktsplan utpekad som viktig park. Planen medför ett visst i anspråktagande av den allmänna parkmarken. Det är parkens grusplan som övergår i att bli en del av skolgårdstomten (kvartersmark) med planförslaget. Skolgårdsytorna norr om skolbyggnaden ska så långt det är möjligt samspela med Utsäljeparken allmänna platsmark för att hela ytan fortsatt 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 alifater C16-C35 som uppmättes till 140 mg/kg, vilket är över Naturvårdsverkets riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Ingen kännedom finns om att någon miljöfarlig verksamhet ska ha 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 bygglov 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 medför även en utveckling och upprustning av Utsäljeparken vilket bidrar till en hållbar utveckling genom att tillvara ta och bevara befintlig grönstruktur inom tätbebyggt område, samt skapa mötesplatser för närboende som kan stärka den sociala hållbarheten. Planens fysiska inverkan på naturmiljön blir liten, dagvatten kan omhändertas på ett tillfredställande sätt och befintliga markföroreningar kommer att saneras senast i samband med att bygglov ges.

Genomförandet av planförslaget bedöms sammantaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap. 11 § och Miljöbalken 6 kap. 11§ och med hänsyn till 1998:905, bilaga 2 och 4. Upprättandet av detaljplanen behöver därmed inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Inom den norra delen av planområdet (Utsäljeparken) 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 trädridåer 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. Grönsstrukturplanen föreslår att skogspartiet bör iordningställas för naturpedagogik t.ex. genom anläggandet av en naturstig.

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 träddridån mot angränsande bostadstomter fortsatt ska bevaras.

Skolan får med planens genomförande ett ökat antal elever samtidigt som utvecklingen av Utsäljeparken ska uppmuntra till ökad aktivitet och besök även utanför skolans regi. Detta kan sammantaget leda till ett ökat slitage på områdets natur- och parkmark, inte minst den skogbevuxna branten i norra delen av planområdet med sina värden. Förändringen medför samtidigt positiva effekter genom att tillgängliga platsen och ge möjlighet till ett ökat nyttjande för bland annat rekreation, naturpedagogik och lek.

Planens föreslagna upprustning av Utsäljeparken kommer både allmänheten och skolbarnen till dels med nya pedagogiska element. Parkens grusplan och grässlånt övergår dock i att bli en del av skolgårdstomten med planförslaget. Det blir därför viktigt att skolgårdstomterna norr om skolbyggnaden samspelar med Utsäljeparken allmänna platsmark för att hela ytan fortsatt ska kunna bjuda in till användning även utanför skoltid.

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 förslaget 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

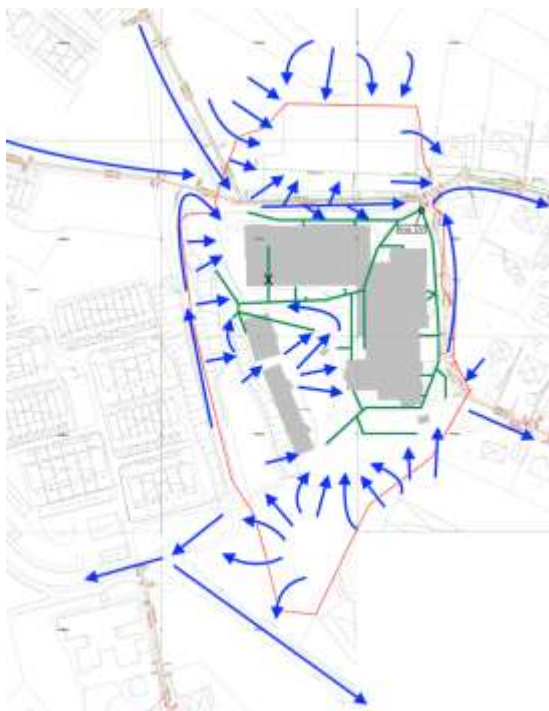
byggnaden vara uppfylld av kapillärbrytande material ovan berg. Denna markuppfyllnad skulle i så fall vara möjligt att återanvända inför en ny grundläggning av platta på mark.

Markradon

Som en del i markundersökningen (2016-11-30, Geoveta) genomfördes mätning av markradon i nära anslutning till två borrhälsbunkter. Radonhalten i porluften vid borrhälsbunkt 2 uppvisade halter på 13 000 Bq/m³, vilket klassar denna position av området som normalradonmark. Vid borrhälsbunkt 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, Geoveta) som visar att den generella flödesriktningen inom, samt i planområdets närområde, är från väst, syd och norr.



Befintliga flödesriktningar för yavrinnande 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 yavrinnande dagvatten. I sam-

band 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 (Östra Mälarens Vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter).

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 miljökvalitetsnormer 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, Geoveta), se vidare under rubriken dagvatten.

Bebyggelse

Stadsbild

Nuvarande stadsbild

Befintlig stadsbild i området domineras av radhus- och småhusbebyggelse. Inom planområdet ligger idag Utsäljeskolan som är uppförd i en och två våningar. Norr och väster om planområdet utgörs framför allt av radhusbebyggelse medan i öster om planområdet domineras bebyggelsen av villabebyggelse. Direkt söder om Utsäljeskolan finns radhus uppförda men även flerfamiljshus uppförda som terrasshus. 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 skogspar-tiet i den norra delen av planområdet. Kring de befintliga gång- och cykelvägarna finns skötta gräsytor.

Beskrivning av utbyggnadsalternativ

Under det tidiga skedet i planarbete arbetades det fram olika alternativa lösningar för om-, till-, och nybyggnation för utformning och placering av Utsäljeskolan. Dessa beskrivs nedan. De främsta målen som kommunen, exploatören Hüge och hyresgästen Barn- och utbildningsförvaltningen har för en ny-, om- eller tillbyggnad av skolan:

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

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.



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 integreras i Ut-säljeparken.



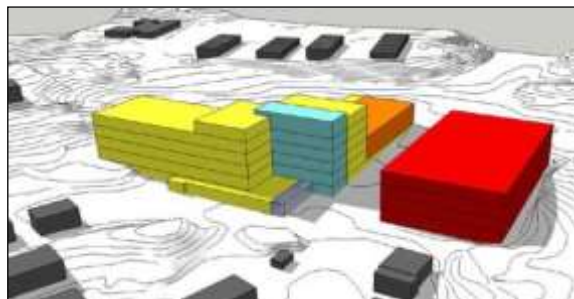
Utbyggnadsalternativ 3

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 idrottshall med kommunikationstråk till huvudbyggnadens huvudentré. Ytterligare en skolbyggnad i tre våningar med ett kommunikation-



stråk till huvudbyggnadens huvudentré placeras på grusplanen.

Utbyggnadsalternativ 5

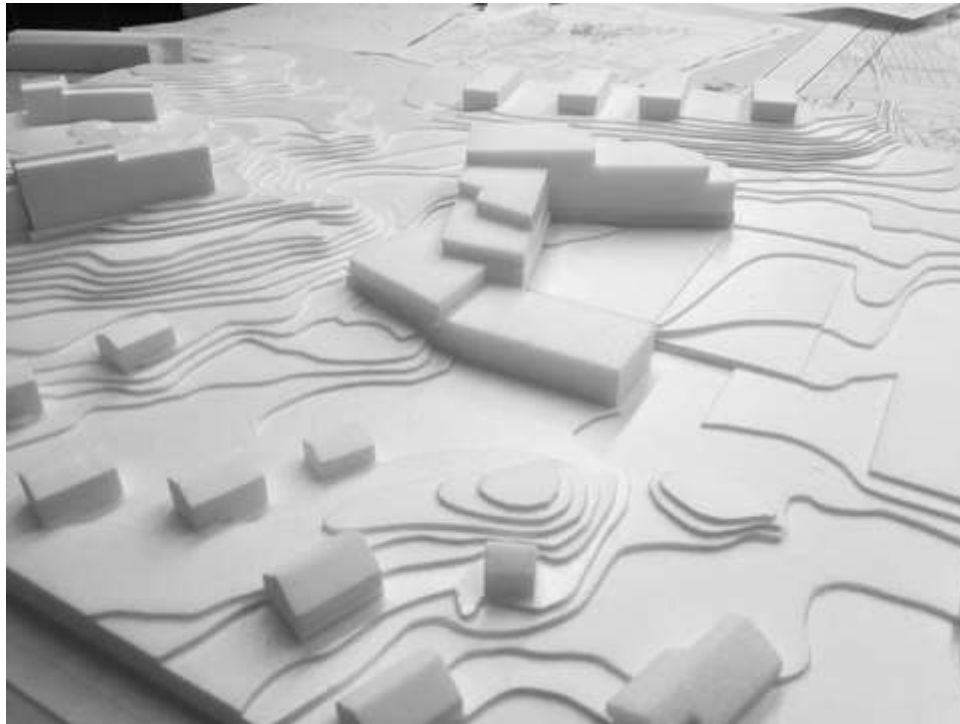
Det femte alternativet är en helt ny skolbyggnad med omkring 4 våningar i U-form på platsen där befintliga paviljonger står. Befintlig skola rivs successivt i och med nybyggnationen. Till skolan byggs en skolrestaurang och en fullstor idrotts-hall med en länkbyggnad till skolan. Den färdiga skolan bildar 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 bergssluttningen. 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 utpekat intresse för parkyta i översiktsplanen 2030. Byggandet på grusplanen skulle även generera en trång och otrygg gång- och cykelpassage mellan bergsida och byggnad/er.

Alternativ 1 genererar en kompromiss mellan park och skolgård för de äldre barnen utan staket. I detta alternativ får bollplanen förbli obebyggd. 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. Alternativ 5 ger en helt ny byggnation med ny utformning samt delvis ändrad placering. Byggnationen optimerar ytan vilket genererar till 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, Huges och hyresgästens mål med projektet, bästa sätt.



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 generar 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

Barnkonsekvensanalys genomförs under planprocessen av detaljplan för Utsäljeskolan som underlag till samrådsförfarandet. 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 samlas in och eleverna elevernas erfarenheter och kunskap om sin skolgård samlas in. Detta underlag sammanställs, följs upp och kompletteras av en bristanalys med åtgärdsförslag. Barnkonsekvensanalysen finns bifogad och ingår i samrådshandlingarna för ny detaljplan för Utsäljeskolans utbyggnad.

I den enkät som genomfördes i barnkonsekvensanalysen svarade 67 elever på en webbaserad enkät och personal inom särskolan 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.

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 hållmarkstallskog. De höga tallarna ger skugga på skolgården soliga dagar vilket är viktigt för de mindre skolbarnen även aktuellt förslag till byggnation kommer att bidra till skugga. I den norra delen av planområdet finns en beskogad rasbrant vilket ska integreras i den park som avser anläggas för planområdets allmänna platsmark. 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 höger delen av bygganden mot söder vilket er ett bra ljusinsläpp till undervisningslokaler.

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintlig bostadsbebyggelse i området består främst av radhus men även friliggande småhus öster om skolan. Flerbostadshuset sydost om planområdet är uppfört i fyra våningar. 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. Högsta byggnadshöjd är 8 meter i gällande plan.

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.

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL)

PARK

Allmän platsmark för ändamålet parkyta (Utsäljeparken). *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.

VÄG

Allmän platsmark för ändamålet gata och angörning till skolan. Användningen väg bör tillämpas för väg avseende främst för trafik till, och från och/eller genom tätort samt mellan olika områden inom tätort. 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § 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. 4 kap. 5 § punkt 3. PBL. Skola, förskola får uppföras.

E

Kvartersmark för ändamålet teknisk anläggning för energi, el och VA. 4 kap. 5 § punkt 3. PBL. E-området i detaljplan avser område för transformatorstation.

P

Kvartersmark för ändamålet parkering. 4 kap. 5 § punkt 3. PBL. Parkering avser markparkering, gargae eller p-hus. I aktuell detaljplan får inte garage eller p-hus uppföras där av är ytan prickad i detaljplanen.

e₁

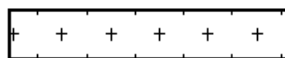
Största sammanlagda bygnadsarea (BYA) är 6000 kvm. Bygnadsarean är ytan som byggnad upptar på marken. Detta beskrivs i en projektion i plan av byggnadsfasadliv omedelbart ovan sockel. Balkong bör medräknas om den med sin undersida är lägre än 3 meter över mark, lika så överbyggd gård och skärmtak. Bygnadsarean förkortas BYA. 4 kap. 11 § punkt 1. PBL.

+00.0

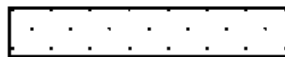
Högsta totalhöjd i meter över plankartans nollplan. Bestämmelser om höjd på byggnader bör kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Skobyggnadens byggnadsdelar får ej överskrida angiven plushöjd över plankartans nollplan som räknas i riktes höjdsystem RH 2000 där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

n_1 Skog, anläggningar för skolans utemiljö får anläggas. *Bestämmelser om mark- och vegetaion reglerar markförhållanden och vegetation. 4 kap. 5§ 2,8§ 2 och 30§ PBL. Skogspartiet får förses med samlingsplatser med sittplatser som exempelvis grillplats, sittplatser, plats med skärmtak och lekställningar etc.*

n_2 Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten. *Det ska finnas ytor inom egenskapsområdet där ett omhändertagande av dagvatten kan ske.*



Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad uppföras. Denna yta får endast bebyggas med mindre förråd och skärmtak. 4 kap. 11§ punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.



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

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudmann för allmän platsmark. *Kommunen ansvarar för drift och underhåll av park och väg vilket är allmän plats. 4 kap. 7 § PBL.*

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap. 21 § PBL.

Marken ska vara avhjälpt till nivån känslig markanvändning (KM) innan startbesked medges. 4 kap. 14 § PBL. *Innan start av byggnation av skolan får ske ska marken vara sanerad från markföroreningar till den nivån som avses för skola det vill säga känslig markanvändning (KM).*

x Gång- och cykeltrafik – Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Hastighetsdämpande åtgärder ska vidtas för cyklister. 4 kap. 6 § PBL. *Bestämmelsen används på kvartersmark där allmän gång- och cykeltrafik får passera.*

u Underjordiska ledningar – Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. 4 kap. 6 § PBL. *Område avsett för teknisk försörjning avseende ledning för exempel vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber.*

Gestaltning och illustration



Foton på modell över förslaget för ny skolan.



Foto mot skolgård för den nya skolan från Utsäljeparken.



Foto på entrén för den nya skolan.



Foto från Atlestigen på den nya skolan.



Illustrationplan över skolbyggnad, utemiljö och angöring till skolområdet.

Bygglovpliktens omfattning

Marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan startbesked medges. Skolområdet ska saneras innan byggnation av skolan får påbörjas. 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 förutsättningar 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 om minst 16,5 m² /barn vilket 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 park och naturområden ingå. För den tilltänkta skolan utgör park- och naturområdet även en pedagogisk resurs. 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. 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.

Allmänna platser

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 stamnätet för kollektivtrafik. Byggmästarvägen ansluter till Utsäljeleden och Jon Torpares väg ansluter till Snättringeleden.

Gående och cyklisterna 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.

Gator och trafik

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

Trafikflöden

Den nya Utsäljeskolan kommer att generera en mindre ökning av biltrafik in till planområdet i och med det utökade elevantalet. Främst via Byggmästarvägen då målpunkten är den stora parkering söder om skolan. Poppelvägen och Atlestigen förväntas också generera mer biltrafik då det finns möjligheter att hämta och lämna på vändplatserna. Ett PM Trafik är under framtagande för att visa på hur trafikflöden är under tider då flest avlämningar/hämtningar sker.

Övergångställen

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

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 om cirka 1,5 meter på norra sidan fram till korsningen Dalkantsvägen därefter endast gångbana på södra sidan av vägen fram till vändzonen. På södra sidan av Poppelvägen finns det en gångbana på ca 1,5 meter bredd, den är dock inte genomgående. Atlestigen har en gångbana på 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 ca 1,5 meter.

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 radhusbeyggelse i väster och skolbyggnaden i öster. Cykelstråket i nord-sydlig riktning behålls och föreslås breddas på delen söder om radhusbeyggelse på Byggmästarvägen. I och med denna detaljplan så hamnar cykelstråket som går i öst-västlig riktning i skolområdet. Detta beror på överföringen av mark från parkmark till skolgård. I normala fall anläggs inte gång- och cykelvägar över skolgårdar. Då detta gång- och cykelstråk är del av en existerande infrastruktur har frågan om alternativa cykelstråk utretts.

För cykelstråket i öst-västlig riktning finns två alternativ på utformning, som presenteras nedan:

Alternativ 1 för cykelstråket i öst-västlig riktning

Cykelstråket föreslås behålla sin befintliga placering. Dock ska utformningen av cykelstråket förtydliga att låg hastighet ska råda och att cykelstråket går igenom ett skolområdet. Vägmarkering, bommar samt material och färg som signalerar ett område med samutnyttjande är förslag på detta. Denna placering av gång- och cykelväg följer kommunens mål för gena och attraktiva cykelstråk. Cykelstråket är etablerat hos de boende i området men det är inte ett huvudcykelstråk. I och med detta förslag kan en 7-manna fotbollsplan med konstgräs anläggas. Ett stort ledningsstråk finns under gång- och cykelväg. Ett ledningsstråk som då kan behållas i sitt läge.

Alternativ 2 för cykelstråket i öst-västlig riktning

Här placeras gång- och cykelvägen igenom Utsäljeparken, norr om skolgårdens bollplan längs med bergsväggen. Denna dragning av gång- och cykelvägen innebär en längre väg med flera snäva kurvor. Denna nyanläggning skulle kräva stora markarbeten för att ta upp den höjdsskillnad som finns på platsen. Detta innebär att cykelstråket skulle behöva byggas upp med stödmurar och eller slänter. Det är utrymmeskrävande och dyrt att anlägga en cykelväg med denna topografiska utmaning. Det skulle också kräva staket utmed cykelstråket då stödmurarna och eller slänterna skulle vara av en sådan höjd som kräver säkerhetsstaket. Den nu planerade 7-manna fotbollsplanen får inte plats i och med att detta cykelstråksalternativ anläggs. Istället kan en 5-mannaplan anläggas. En hel skolklass kan dock inte bedriva aktivitet samtidigt på en 5 mannaplan.

Alternativ 2 innebär vidare att gångbanan mellan vändplanen och Dalkantsvägen utmed Poppelvägens södra sida behöver flyttas till Poppelvägens norra sida för att skapa ett sammanhängande gångstråk i samband med omledningen av den friliggande gång- och cykelvägen.

Alternativet 2 innebär som i alternativ 1 att utformningen ska visa på att låg hastighet ska råda och att cykelstråket går igenom ett skolområde.

Jämfört med alternativ 1 är alternativ 2 en mer kostsam anläggning att bygga då staket, stödmurar mm krävs.

Ett stort ledningsstråk finns under gc-vägen. Detta alternativ innebär att en ledningsflytt med stor sannolikhet behöver göras. Att anlägga andra typer av anläggningar kommer att hamna i konflikt med detta ledningsstråk.

Lokala cykelstråk

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 Utsäljeparken går även ett lokalt cykelstråk från Utsäljeleden. Övriga lokala cykelstråk finns i radhus- och villabebyggelsen.

Huvudcykelstråk

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

Regionala cykelstråk

Häradsvägen är ett regionalt huvudstråk för cykel. Separerad gång- och cykelbana 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

Kollektivtrafik

Planområdet nås via buss. Tre hållplatser finns inom ett avstånd på 600 meter. Hållplats Byggmästarvägen (200 meter) samt Brovaktarvägen (300 meter) trafikeras av busslinje 704¹ i riktning mot Björnkulla respektive Fruängen. Hållplats Snättringe (600 meter) trafikeras av busslinje 703², 710³ samt nattbussen 792⁴ mot Fruängen, Sörskogen och Balingsnäs.

¹ Björnkulla – Visättra – Flemingsbergs station – Huddinge sjukhus – Huddinge stn – Byggmästarvägen – Segeltorps C – Fruängen. Turtäthet cirka

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

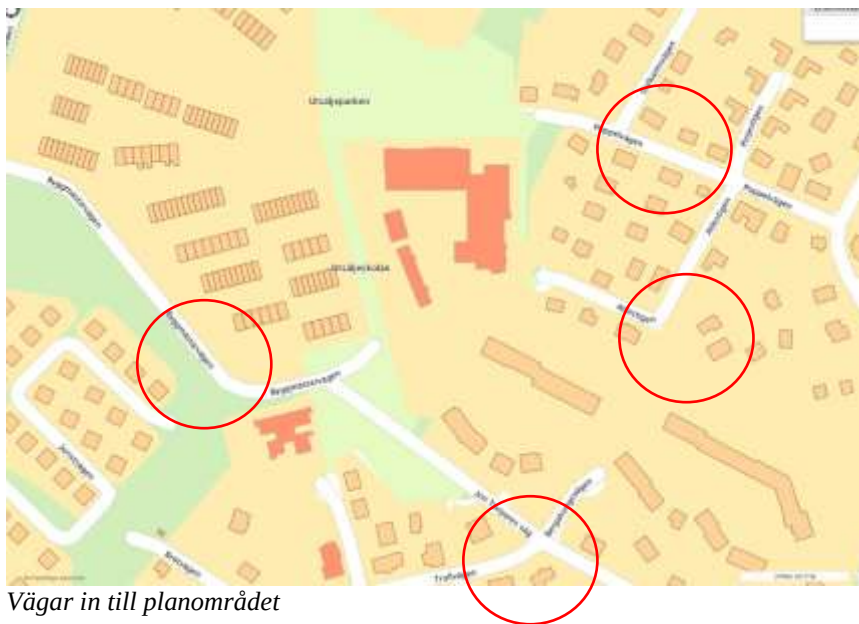
³ Skärholmen – IKEA – Kungens kurva – Segeltorp C – Snättringe – Stuvsta stn – Huddinge C – Sörskogen. Turtäthet cirka

Byggmästarvägen nås via gångbana och avsmalnat övergångsställe. Brovaktarvägen nås via friliggande gång- och cykelväg samt planskild korsning. 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.



Vägar in till planområdet

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.

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

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Bilparkering ska utformas på ett sådant sätt att de upplevs som trygga och förläggas på kvartersmark. 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.

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 byggas om till en avlämningsplats med 6 parkeringsplatser som räknas in i parkeringbehovet.

Cykelparkering ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Följande parkeringsnorm för cykel gäller inom planområdet:
0,3 platser/anställd + 0,5 platser/elev

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 mark-plan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor.

Yta bör även reserveras för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av både vanliga cyklar, låd-cyklar och cyklar med cykelkärra.

För besökare bör stöldsäker, trygg och lättillgänglig cykelparkering anordnas nära entrén på kvartersmark. I inomhusparkeringen bör en viss yta avsättas för cykelkärror och lådcyklar (cirka 2 m² per kärra eller lådcykel).

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.

Störningar och risker

Verksamheten som detaljplanen anger genererar inga skyddsavstånd och det finns ingen verksamhet i detaljplanens närhet som har skyddsavstånd. Några risker eller störningar bedöms inte finnas inom planområdet. De risker som kan föreligga är mellan biltrafik och oskyddade trafikanter på Jon Torparens väg.

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 (2017, Geoveta) avseende provtagning av föroreningar. Markföroreningar påträffades först i en provpunkt i form av 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 ha funnits på platsen historiskt sätt 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 att bygglov ges.

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormerna 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, vibrationer

Planområdet ligger avskilt från större vägar och är inte utsatt för några ekvivalenta ljudnivåer över riktvärden för trafikbuller.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

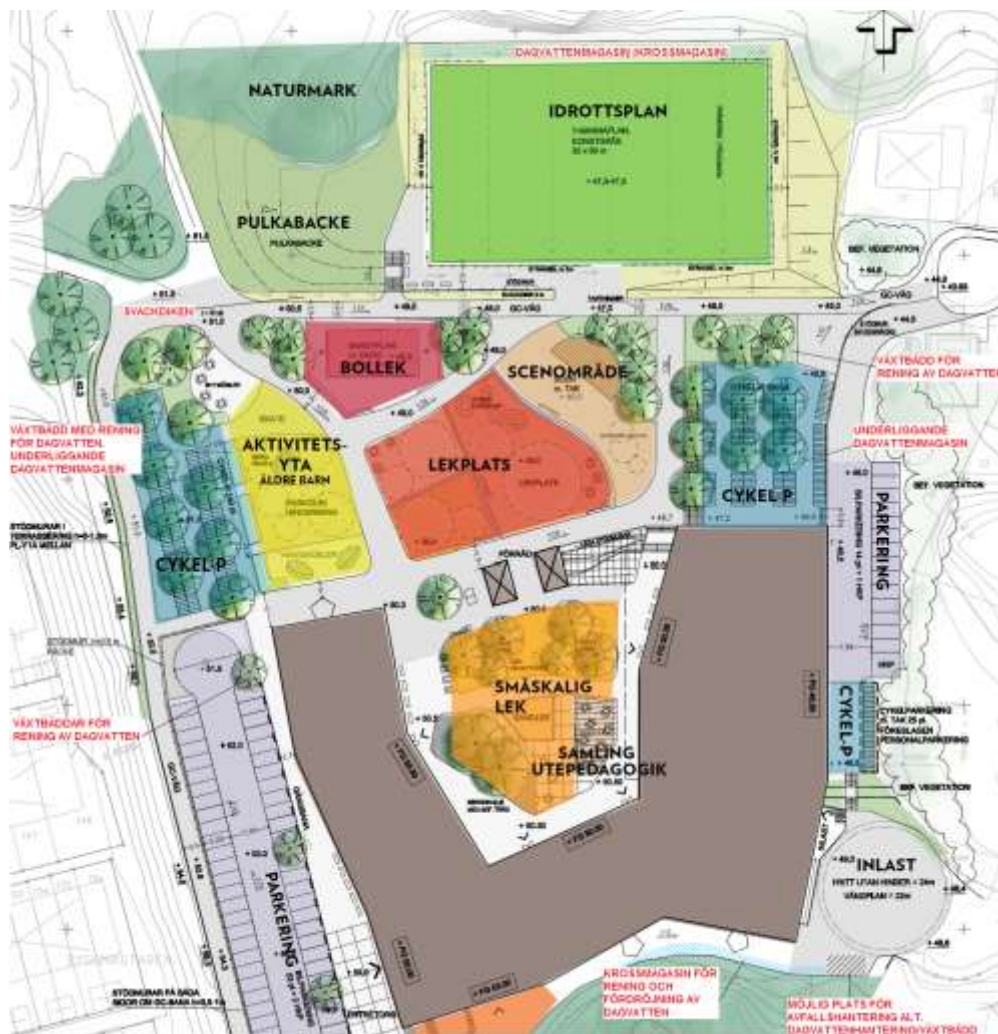
Utsäljeskolan är i dag anslutet till befintligt vatten- och avloppssystem. Den kommande byggnationen kommer därför kunna kopplas upp på det befintliga vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

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

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

Utredningen har räknat på erforderliga fördröjningsvolymen 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 och en uppbyggd markbädd (en motfylld mur med grovt material som kan buffra dagvattenflöden) 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 ytv rinnande 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 (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 miljökvalitetsnormer.

Elförsörjning

Vattenfall har transformatorstation invid Poppelvägens vändplats. Området för transformatorstation i detaljplan ska vara 10 x 10 meter. En ny transformersbyggnad ska placeras på platsen.

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet 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.

Räddningstjänst

Det finns tre brandposter runt skolan som kan försörja räddningstjänst med släckvatten. Brandposter finns på Jon Torparens väg, Poppelvägen och Atlestigen. Vidare finns tre grindar in till skolområdet där släckbil kan rulla in dock kan inte räddningstjänstens höjdfordon rulla in. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), något planprogram bedöms inte nödvändigt.



Tidplan

Beslut om förnyat planuppdrag

sep 2016

Samråd

Granskning

Antagande i kommunfullmäktige

Laga kraft*, tidigast

Uppförande av bebyggelse

kvartal 2 2017

kvartal 4 2017

kvartal 2 2018

kvartal 2 2018

2019

(*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 enligt 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. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

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

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

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmanläggningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till undercentral i byggnad.

Avtal

Kommunstyrelsen beslöt den 12 september 2016 att godkänna intentionsavtal mellan kommunen och Huga Fastigheter AB avseende exploatering av Utsäljeskolan 2 och del av Utsälje 1:101.

I samband med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal 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.

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 exploateringsavtal.

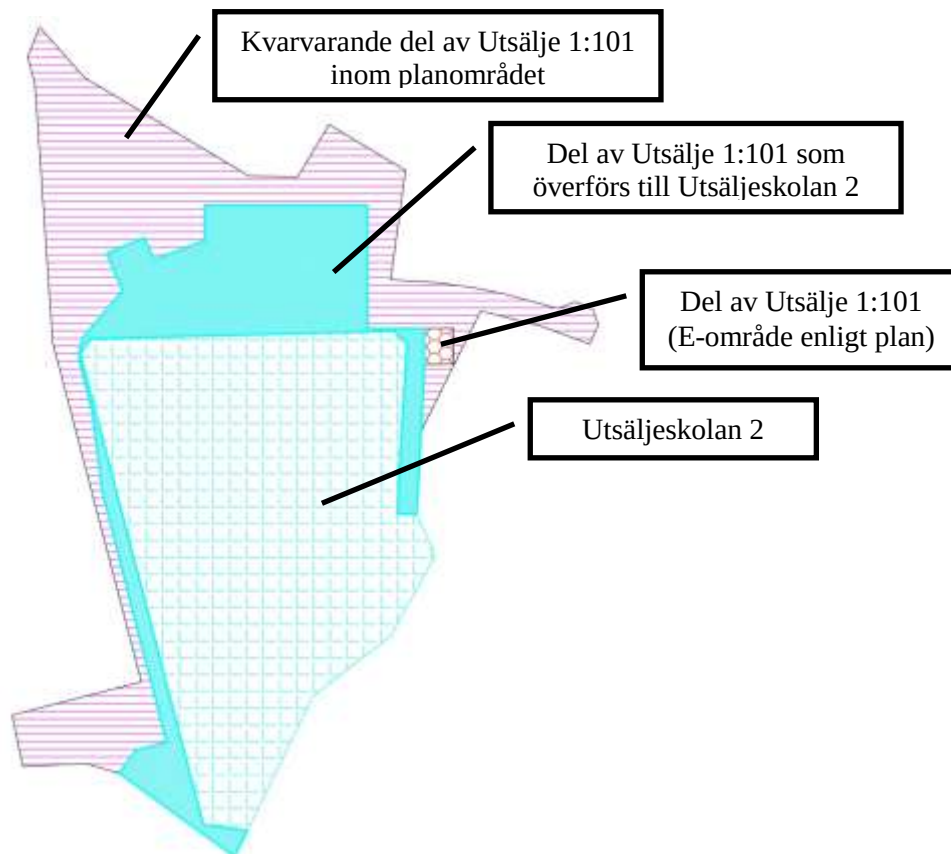
Största delen av kvartersmarken för skola tillhör redan i dagsläget exploatören och är beläget på fastigheten Utsäljeskolan 2. Del av den kommunala fastigheten Utsälje 1:101 är planlagd som kvartersmark och behöver genom fastighetsreglering överföras till den av exploatören ägda fastigheten Utsäljeskolan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

Marköverföringar

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. Nedanstående tabell redovisar de överförda markområdenas ungefärliga storlek baserat på nuvarande planförslag. Figuren nedan visar vilken del av Utsälje 1:101 som ska överföras.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark (ca m ²)	Avstår mark (ca m ²)
Utsäljeskolan 2	7 393 m ²	
Utsälje 1:101		7 393 m ²



Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Planområdet berör flertalet ledningsrätter. I planområdets norra del finns Stockholm vatten och avfall AB ledningsrätt 0126K-14084.1 samt Vattenfall Eldistributions 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 att behöva flyttas. Däremot kommer det i planen att 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.

Ansökan om fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan kan göras av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Huddinge kommun ansöker om fastighetsbildning som föranleds av denna detaljplan.

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 exploateringsavtal. Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Markintäkter

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

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om all erforderlig 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 betalar 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, eventuell 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 kostnader för anslutningsavgifter till allmänt VA-ledningsnät, el, tele, bredband och fjärrvärme. För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s Va-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 exploateringsavtal.

Bygglovavgift

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger exploateraren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Samrådshandlingen utgår från följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Översiktlig markmiljöteknisk undersökning
- Markmiljöteknisk utredning med tillhörande provtagningsplan
- Barnkonsekvensanalys
- Volymstudier
- Solstudier
- Parkeringsutredning
- Trafikteknisk analys för avlämningsplatsen
- Skisser för gång- och cykelväg samt parkeringar och angöringar

Ytterligare tekniska utredningar som tas fram under det vidare planarbetet:

- Riskutredning för berg
- Förprojektering för gång- och cykelväg samt parkeringar och angöringar

Markföroreningar

Påträffade markföroreningar 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. Markföroreningar som påträffats ska avhjälpas och marken ska saneras till mindre känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges.

Administrativa frågor

Projektgruppen för denna detaljplan bestod vid samrådshandlingarnas färdigställande av:

Björn Sigsjö, planarkitekt, KSF plansektionen
Carl Stjernström, kartingenjör, KSF plansektionen
Cazandra Olsénius, exploateringsingenjör, KSF mark- och exploateringssektionen
Jonas Lidbrink, miljöplanerare, KSF plansektionen
Lina Constantino, landskapsarkitekt, KSF trafik- och landskapssektionen
Linda Örneblad, verksamhetschef, KUF fritidsavdelningen
Mimmi Schmidt, förrättningslantmätare, NBF lantmäteriavdelningen
Martin Tran, projektledare, KSF gatusektionen
Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovhandläggare, NBF bygglovavdelningen
Tina Lundin, lokalstrateg, BUF lokalplaneringsenheten

Externa medverkande tjänstemän är:

Anders Wennlöf, Södertörns brandförsvarsförbund
Camilla Strakenberg, 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
Torbjörn Walin, projektledare, Huga Fastigheter AB
Åsa Machado, Origo Arkitekter

Björn Sigsjö
Planarkitekt