



Handläggare  
Björn Sigsjö  
Bjorn.Sigsjo@huddinge.se

Kommunfullmäktige

## Detaljplan för Utsäljeskolan inom kommundelen Snättringe

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Detaljplan för Utsäljeskolan inom kommundelen Snättringe antas i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtandet daterat den 8 maj 2019 och tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3, 4.

### Sammanfattning

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 Utsälje.

En ny skola föreslås uppföras inom befintligt område för skolan för att undvika ianspråktagande av den bollplan som ligger inom det 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 sju-spelsplan 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 parkens utveckling som omnämns i kommunens parkprogram.

Planförslaget innebär att nuvarande gång- och cykelstråk över skolgårdsytan tas bort. Den föreslagna omläggningen gång- och cykelvägen planeras norr om bollplanen.



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

#### *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 skoländamål.

### Planprocessen

#### *Samråd*

Plansamråd har genomförts 23 maj till 6 juli 2017 med samrådsmöte den 12 juni 2017.

#### *Granskning*

Granskning har genomförts 17 januari till 7 februari 2019.

## Planområdet

#### *Läge och omfattning*

Planområdet omfattar cirka 3,9 hektar och är beläget i kommundelen Snättringe. I väster och öster gränsar planområdet mot fastigheterna Docenten, Dekorätören och Byggmästaren 169. I norr gränsar området till fastigheten Buntmakaren 1 och i söder gränsar området till Jon Torparens väg.

#### *Fastigheter*

Planområdet består av fastigheten Utsäljeskolan 2 vilken ägs av Hüge och del av fastigheten Utsälje 1:101 vilken ägs av Huddinge kommun.

#### *Översiktsplan*

Skolområdet redovisas i *översiktsplan* som "sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde, bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk". Översiktsplan 2030, redovisar norra delen av planområdet där bollplanen ingår som "viktig park".

#### *Parkprogram*

Parkprogrammet för Huddinge kommun fastställdes av kommunfullmäktige 12 januari 2015 och beskriver naturområdet och bollplanen benämnd Utsäljeparken. Området omfattar sammantaget cirka 2 hektar och beskrivs som välanvänt och viktigt för många barn. De åtgärder som programmet föreslår är komplettering med aktivitetsytor som multidsportplan med konstgräs, fler sittplatser, dessutom förbättrad belysning och uppgradering med blommande buskar och perenner. Möjligheten att spola grusplanen vintertid föreslås undersökas.



### *Grönstrukturplan*

Grönstrukturplanen anger bollplanen och naturområdet norr om denna som viktig för biologisk mångfald och rekreation.

### *Detaljplan*

Förslag till stadsplan för Snättringe Municipalsamhälle fastställd av Kungl. Maj:t 1944-12-22. (Plannummer: 0126K-9635).

Förslag till ändring för del av stadsplan för del av Snättringe Municipalsamhälle. Kv. Bildhuggaren m.fl. inom stadsdelen Snättringe i Huddinge kommun. Fasställd 1974-07-30. (Plannummer: 0126K-29).

Förslag till ändring av stadsplan för kv. Docenten m.fl. i Utsälje. Huddinge kommun. antagen 1985-01-28. (Plannummer: 0126K-1097).

Ändring av detaljplan för Bildhuggaren m.fl. inom kommundelen Utsälje i Huddinge kommun. Laga kraft 2003-10-02. (Plannummer: 0126K-13717.2).

### *Planförslaget*

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 en mindre del mark tillförs skolfastigheten i den södra delen. Parkering för personal, angöring 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 ianspråkta den befintliga fotbollsplanen i den norra delen av planområdet för så sätt minimera intrånget i Utsäljeparken. Genom att behålla denna del bebyggelsefri kommer fotbollsplanen kunna vara kvar men ingå i ändamålet kvartersmark för skola. Därmed tas allmän platsmark i anspråk för kvartersmark för ändamålet skola. Denna åtgärd medför avsteg från gällande Översiktsplan 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 då detaljplanen begränsar parkens utveckling som omnämns i kommunens parkprogram. Bollplanen kan efter skoltid nyttjas av allmänheten.



Till samrådet utformades detaljplaneförslaget med två alternativa förslag för dragning av gång- och cykelväg då det var en målkonflikt mellan användning skolgårdsyta och gång- och cykelväg, detta med anledning av olycksrisk mellan elever och cyklister. Då skolan även har särskola vilket innebär att elever med mindre omgivningsuppfattning vistas på skolgården. I och med att alternativen togs fram kunde en bedömning göras utefter platsens förutsättningar och rimligheten i att genomföra att bygga om eller ny gång- och cykelväg.

Inför granskningen togs ett tredje alternativ fram som bedömdes med två föregående alternativen. De olika alternativens ställdes mot varandra och en bedömning har därefter gjorts där det mest lämpade alternativet valts ut.

De alternativ som ställdes mot varandra inför granskningen var följande:

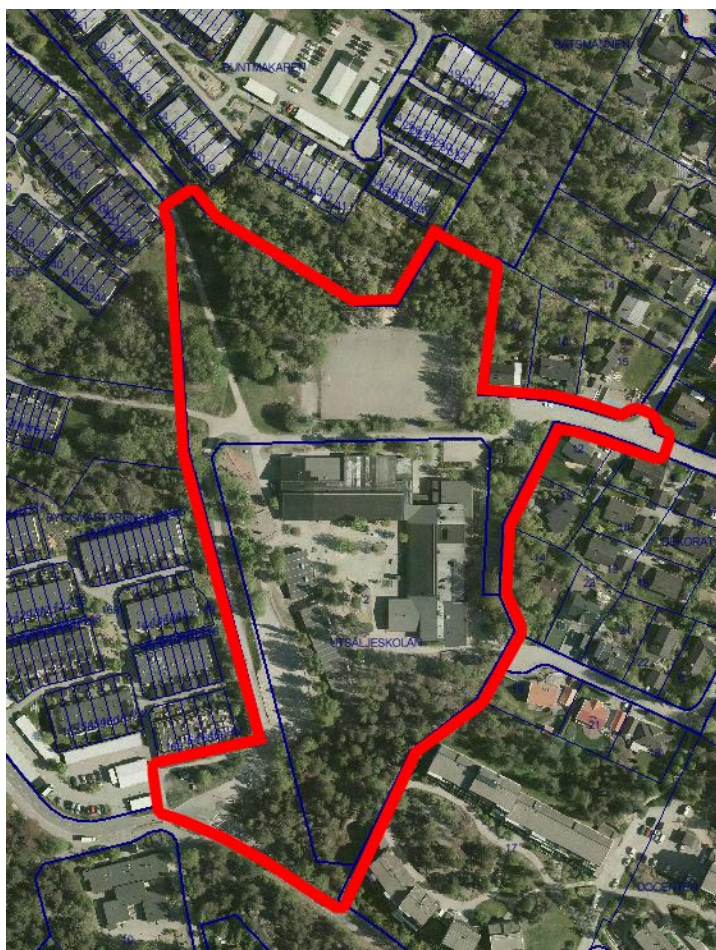
- Alternativ 1 var att låta gång- och cykelvägen fortsätta att gå över skolgårdsytan i öst-västlig riktning med föreslagna hastighetsdämpande åtgärder. Detta förslag gav en målkonflikt mellan användning skolgårdsyta och nuvarande gång- och cykelväg vilket ger en olycksrisk mellan skolbarn och cyklister. Skolan har även barn med särskilda behov som kan ha svårare med sin omgivningsuppfattning 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 redovisas 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 kommunen standard. Sträckningen innehöll även backar och överblickbara kurvor.

Det alternativ som bedömts 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 för eventuell hasselsnok som ska beaktas under byggskedet av gång- och cykelvägen, som redovisas i den hasselsnoksutredning som togs fram i samband med naturvärdesinventeringen.

*Fastighetsreglering*



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 och är fastigheten för Utsäljeskolan. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.



*Bild på planområdet.*

## Genomförande

Detaljplanen har genomförts med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2010:900) med lydelse efter 1 januari 2015 och planprojektet finns med i Huddinge kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2015-2017. Huddinge kommun ansvarar och bekostar för de anläggningar som ligger på allmän platsmark inom planområdet, som gång- och cykelväg samt upprustning av parkstråk. Detaljplanens genomförandetid föreslås till 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Ett genomförandeavtal kommer att skrivas mellan kommunen och exploatören.



## Förvaltningens synpunkter

Den nya gång- och cykelvägen bedöms få en marginell inverkan på inventerade naturvärden och barnkonsekvensanalysen bedömer att det är det alternativet som är det lämpligaste alternativet ur ett barnperspektiv och barns säkerhet.

Med anledning av inkomna synpunkter från närboende på anläggandet av hämtning- och lämningsplats invid Byggmästervägen och Jon Torpares väg och dess oro om ökade luftföroreningar har en analys avseende luftföroreningar tagits fram. Enligt gjord analys är bedömningen att nivåerna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), både för miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna satta riktvärden, fortsättningsvis kommer att uppfyllas.

Den markförorening som påträffats under planarbetet ska under genomförandet saneras till känslig markanvändning.

Skolområdet ansluts till befintlig gatunätsstruktur med in- och utfarter från Jon Torpares väg i sydväst och från Poppelvägen och Atlestigen i öster.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen säljer cirka 6 120 kvm av del av fastigheten Utsälje 1:101 vilket medför en fastighetsintäkt om cirka 3 880 000 kr.

Anläggandet av allmänna anläggningar bekostas av kommunen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om kommunalekonomiska kostnader i lokalprojekt, 2015-05-11, §11. Kostnaden för åtgärderna belastar därmed exploateringsprojektet istället för lokalprojektet. Den totala kostnaden för utbyggnad av gångbanorna uppskattas till cirka 8 500 000 kr.

Projektets totala netto uppgår därmed till ett negativt netto som beräknas till cirka 4 600 000 kr.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Helené Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Björn Sigsjö  
Planarkitekt

## Bilagor

Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling

Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling



Bilaga 3. Granskningsutlåtande  
Bilaga 4. Samrådsredogörelse

**Beslutet delges**

Barn- och utbildningsnämnden

Kultur och fritidsnämnden

Natur- och byggnadsnämnden

Tillsynsnämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Lokalplaneringen, kommunstyrelseförvaltningen

Huddinge Samhällsfastigheter AB