



Avsändare

Jonas Kinell
08-535 365 64
jonas.severin-kinell@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Datum
2019-10-08

Diarienummer
KS-2019/2563

Detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg – avstämning inför granskning

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2017 i uppdrag av natur- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för del av Visättravallen 2.

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med cirka 160 barn i en byggnad med två våningar med tillhörande gård. Planen ska även möjliggöra att permanent bygglov kan ges för den befintliga BMX-cykelhallen som i dagsläget har tidsbegränsat bygglov då den är placerad på prickad mark (mark som inte får bebyggas enligt detaljplan).

Förvaltningens övervägande och förslag

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättandet av detaljplanen har därför inte kompletterats med miljöbedömning enligt MB och PBL.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 och även kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2018-2020 med utblick till 2030 samt kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2019-2021 med utblick till 2032. Beslut om planuppdrag togs i natur- och byggnadsnämnden 15 maj 2017.

Samråd

Genom delegationsbeslut 2018-05-04 beslutades att detaljplan för del av Visättravallen 2 skulle sändas ut på samråd. Samråd har skett under tiden 7 maj – 1 juni 2018. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera.

Förändringar av planförslaget

Följande förändringar görs bl. a med hänsyn till synpunkterna i samrådet:

- Detaljplanen har kompletterats med en teknisk förstudie avseende risken från intilliggande ishall.
- Bestämmelse om skydd mot störningar har införts på grund av risken från intilliggande ishall.



- Beskrivningen för R₁ har ändrats till idrottsanläggning för att bättre stämma överens med den tänkta användningen.
- Bestämmelsen om nockhöjd har justerats till att ange höjd över angivet nollplan för att det ger en större tydlighet i tolkningen av bestämmelsen.
- Remsan med korsmark i nordväst har tagits bort då den begränsar huvudbyggnadens placering mer än nödvändigt.
- Korsmarken i skogspartiet har bytts ut mot prickad mark för att bättre stämma överens med begränsningens syfte om att bevara naturmarken från bebyggelse. På korsmark får komplementbyggnader uppföras medan prickad mark inte medger någon bebyggelse. Inom den prickade marken för användningen skola anges dock att lekutrustning med tillhörande mindre lekstugor får uppföras.
- Bestämmelsen om att befintlig skogskaraktär ska bevaras har tagits bort eftersom den är otydlig när den ska tolkas. Prickad mark i kombination med bestämmelse om att endast 10 % av marken inom egenskapsområdet för skogspartiet får hårdgöras samt att marken inte får användas för parkering ersätter för att eftersträva syftet att bevara skogspartiet.
- Beskrivningen för bestämmelsen f₁ om att en tredjedel av huvudbyggnadens fasad ska utföras i trä har förtydligats för att bättre förmedla syftet med bestämmelsen som är att anpassa byggnaden mot naturen i omgivningen.

Planområdet

Gällande detaljplan

För fastigheten Visättravallen 2 gäller detaljplan för Visättra idrottsplats som är upprättad i december 1988 och har aktnummer 0126k-116531. Planen anger området som kvartersmark för idrott.

Förutsättningar och knäckfrågor

Planområdet består till största del av naturmark men även av parkering och den befintliga BMX-cykelhallen. Marken ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Direkt öster om planområdet ligger Visättrahallen, en ishall som använder och förvarar ammoniak till kylanläggning. Till samrådet gjordes en riskutredning avseende ammoniakutsläpp. Riskutredningen visar att det vid ett utsläpp från anläggningen idag är troligt att hela eller delar av det föreslagna planområdet täcks av ett gasmoln som kan bidra till permanenta eller långsiktigt svåra hälsoeffekter vid en exponering på tio minuter. I utredningen konstateras att en riskreducerande åtgärd behöver genomföras för att planområdet ska vara lämplig för en förskola. De åtgärder som föreslagits är att förskolan placeras på en annan markyta minst 250 meter från Visättrahallen, att kylsystemet med ammoniak byts ut till ett nytt system eller att anläggningen utförs med ett skrubbersystem för omhändertagande av eventuellt utsläpp av ammoniakgaser. På grund av fördelarna med förskolans placering ur andra aspekter väljs alternativet att omlokalisera förskolan bort. Av kostnadsskäl är inriktningen att installera ett skrubbersystem, men om det i framtiden visar sig att det är mest fördelaktigt att byta ut kylsystemet med ammoniak till ett nytt system med exempelvis koldioxid så utesluts inte det alternativet.

Inför granskningen ställs ytterligare krav från Länsstyrelsen på att kommunen visar att den valda riskreducerande åtgärden är tekniskt möjlig, att den kan



uppfylla den reningsgrad som ställs krav på i riskutredningen och att det redovisas hur genomförandet av åtgärden ska säkerställas. Inför granskningen har därför en teknisk förstudie tagits fram. Den tekniska förstudien kommer fram till att den riskreducerande åtgärden är tekniskt möjlig och kan uppnå en ammoniakhantering som eliminerar risken för personskador i omgivningen. Därutöver ska genomförandet av den riskreducerande åtgärden säkerställas i exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen före antagande av detaljplanen. Med dessa anpassningar anses frågan vad gäller risk tillräckligt utredd.

Detaljplanen

Planförslaget medger användningen skola och idrottsanläggning. Inom användningsområdet skola medger planförslaget bebyggelse i högsta nockhöjd om + 52,0 meter över angivet nollplan, detta motsvarar ungefär 13 meter över befintlig marknivå. Byggnadsarean på den nya förskolebyggnaden som planeras är cirka 1000 kvm. Planförslaget tillåter en största byggnadsarea på 1200 kvm för att det ska finnas en flexibilitet om det i framtiden uppstår behov av att bygga ut förskolan. Inom användningsområdet idrottsanläggning medger planförslaget bebyggelse i högsta nockhöjd om + 47,0 meter över angivet nollplan, detta motsvarar ungefär 12 meter över befintlig marknivå. Byggnadsarean på den befintliga BMX-hallen är ca 500 kvm. Planförslaget tillåter en största byggnadsarea på 500 kvm.



Illustration som visar tänkt utformning av förskolan sedd från vändplanen på Kvarnängsvägen i nordöst. (Tyréns)

Väster om den planerade förskolan finns den befintliga förskolan Visättravallen och bostadsområdet Visättra äng som utgörs av flerbostadsbebyggelse i varierande utseende och skala. I söder och öster angränsar naturmark samt idrottsanläggningen, Visättra sportcenter. På höjdryggen som angränsar norrut ligger bostadsområdet Visättra som utgörs av flerbostadshus uppförda på 1960- och 1970-talet. Gestaltningen av den planerade förskolan är tänkt att anpassas gentemot den byggda miljön i väster genom en fasad i ljus fibercementskiva med ortogonalt mönster. Mot naturmarken i söder och öster ska byggnaden anpassas med trä som fasadmateriel vilket även regleras genom planbestämmelse.



Barnperspektivet

Som underlag för denna detaljplan har en barnkonsekvensanalys (BKA) genomförts. Resultatet visar att fördelarna med den planerade förskolan är att den kan tillhandahålla många förskoleplatser, mycket friyta med varierad terräng, tillgång till kollektivtrafik, närhet till naturreservat och relativt låga bullernivåer. Nackdelar som konstaterats är att förskolan lokaliseras i utkanten av Visättra, en bit från där barnen bor och att det ställs högre krav på utformningen då förskolan ska inrymma cirka 160 barn. Bedömningen är att fördelarna överväger nackdelarna om vissa åtgärder genomförs och att hänsyn därmed har tagits till barnens bästa.

I kommunens utkast på riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor delas kommunen in i tre zoner utifrån närheten till attraktiv kollektivtrafik: A, B och C. Inom respektive zon anges rekommendationer för storleken på friytor. Planområdet ligger inom zon B där rekommendationen är att förskolans friyta dimensioneras till minst 30 kvm per barn och en sammanhängande yta om minst 3000 kvm. Detaljplanen möjliggör en skolgård som är cirka 5300 kvm vilket ger ungefär 33 kvm friyta per barn. Förskolans gård är stor till ytan och ger möjlighet till variation vad gäller terräng och utformning. God möjlighet för rekreation finns även utanför planområdet i Flemingsbergsskogens naturreservat och i naturlekplatsen cirka 300 m väster om planområdet.

Bilparkering

I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsplats som främst nyttjas av besökare till Visättra sportcenter. Parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan sportcentret och den nya förskolan. Parkering kommer även anläggas på kommunens mark i form av kantstensparkering på Kvarnängsvägen.

Buller, vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram (Akustikkonsulten 2018-02-06) med utgångspunkt i Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik för ny skolgård.

På merparten av förskolegården innehålls riktvärdet om en ekvivalent ljudnivå till högst 50 dB(A). Vid den mest utsatta fasaden (utomhus) på förskolebyggnaden innehålls Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller. God ljudmiljö inomhus erhålls med lämpligt val av ytterväggskonstruktion och fönster. Sovsalar, sovbalkonger och vilrum ska placeras mot förskolegården och inte mot Kvarnängsvägen.

Inför granskningsskedet har bullersituationen även studerats med bullerskärm mot förskolegården vid vändplatsen utmed Kvarnängsvägen. Med bullerskärm beräknas den ekvivalenta ljudnivån för hela förskolegården vara under 50 dB(A). Ett visst överskridande av riktvärdet på skolgården kan accepteras förutsatt att områden avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet förläggs på områden med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna bedöms inte motivera ett krav på bullerskydd, i detaljplanen finns därför ingen bestämmelse som anger att bullerskydd ska uppföras.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Prognosen för förskolans förväntade byggstart är 2022 samt färdigställande 2024. I samband med planläggningen kommer ett



exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och HUSF för att i detalj reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen innan antagande av detaljplanen.

Förvaltningens övervägande

Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen om förtätning inom den regionala stadskärnan Flemingsberg. Framförallt bidrar dock planförslaget till att skapa fler nya förskoleplatser i området vilket det råder brist på. Marken bedöms vara lämplig för ändamålet förutsatt att riskreducerande åtgärder för ishallen genomförs. Efter samrådet har en teknisk förstudie kompletterat riskutredningen avseende ammoniakhanteringen i sportcentret. I den tekniska förstudien är slutsatsen att den valda riskreducerande åtgärden är tekniskt möjlig. Därutöver ska genomförandet av den riskreducerande åtgärden säkerställas i exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen före antagande av detaljplanen.

Granskning

Detaljplanen skickas ut på granskning genom delegationsbeslut av planchef. Beräknad tid för granskning är fyra veckor.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet regleras i ett plankostnadsavtal. HUSF ersätter kommunen för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplanen. Kostnaderna för planarbetet beräknas till omkring 1 000 000 kr. Kostnader för övrigt nödvändigt underlag som tekniska utredningar tillkommer utöver kostnaderna för planarbetet, detta bekostas också av HUSF. Exploatören svarar för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Inom detta projekt ska exploatören även bekosta anläggandet av kantstensparkering inom allmän plats utmed Kvarnängsvägen då dessa främst kommer nyttjas av Visättra sportcenter och den nya förskolan. Drift och underhåll av gator och allmänna parkeringsplatser bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande. För kommunens del avseende allmän plats tillkommer även en kostnadspost för iordningsställande av övergångsställen. Inför antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och HUSF för att i detalj reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor.

Jonas Kinell

Planarkitekt