

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg i Huddinge kommun



Granskningshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, november 2019

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2019/2563

Detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg, Huddinge kommun

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Jonas Kinell, Plansektionen, SBA, KSF

Anton Sjöblom, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Emma Lidell, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Chris Chong, konsult från ÅF (miljöplanerare)

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Genomförande	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor	26
Administrativa frågor	27

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för 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).

Planområdet är cirka 1 hektar stort och sedan tidigare planlagt för idrottsändamål.

Behov av miljöbedömning

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelsen om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Genomförande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Genomförandetiden är 5 år. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med cirka 160 barn i en byggnad med två våningar och tillhörande gård. Planen ska även möjliggöra att permanent bygglov kan ges för den befintliga BMX-cykelhallen som i dagsläget har tidsbegränsat bygglov.

Gällande detaljplan tillåter idrottsändamål, i den södra delen där en BMX-cykelhall är uppförd med tidsbegränsat bygglov är marken prickad vilket innebär att den inte får bebyggas enligt detaljplan utan är avsedd för parkering. Förutom BMX-cykelhallen är inga byggnader uppförda inom planområdet som till största del består av naturmark men även parkering.

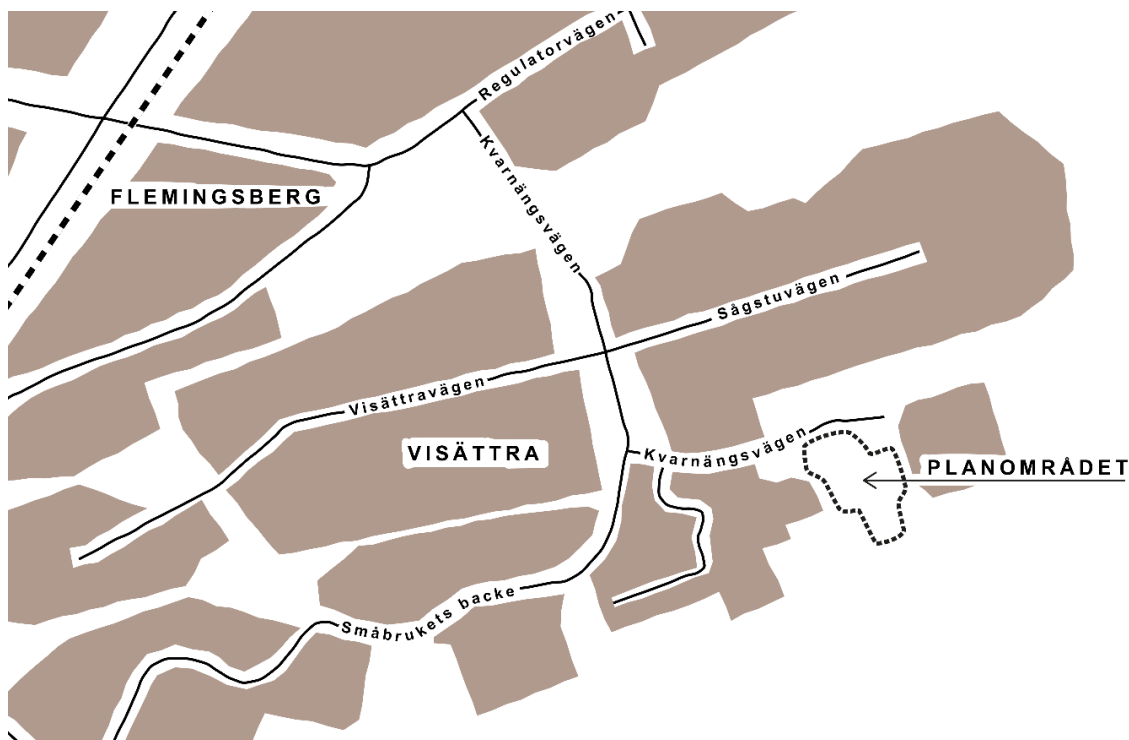
Behovet av fler förskoleplatser i Visättra är stort och platsen anses lämplig för förskola då den ger möjlighet för mycket friyta, god ljudmiljö, bra bussförbindelse, närhet till naturen och möjlighet att samnyttja parkering med intilliggande idrottsverksamhet.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Kvarnängsvägen mellan den befintliga förskolan Visättravallen och Visättra sportcenter, i kommundelen Flemingsberg.

Planområdet är cirka 1 hektar stort och ligger inom fastigheten Visättravallen 2 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

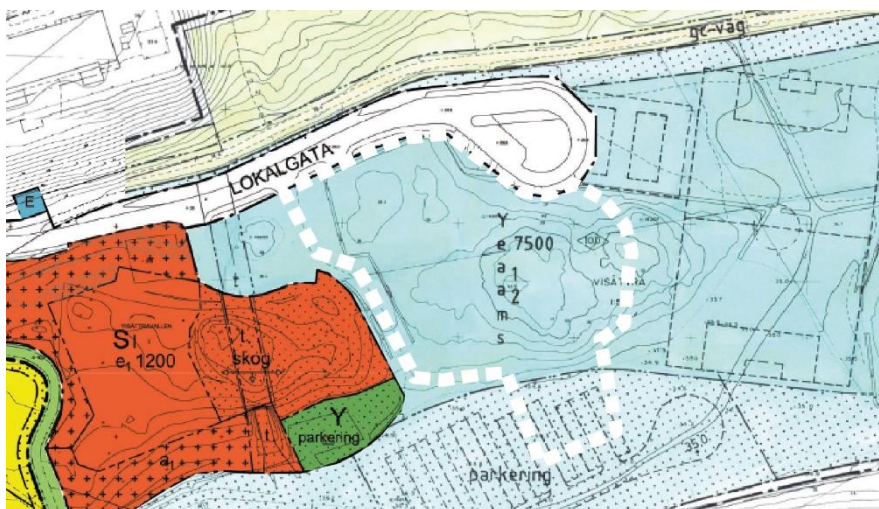
Planområdet ligger i Flemingsberg som i regionplanen RUFS 2050 är utpekad som en regional stadskärna. Enligt RUFS 2050 bör de yttre regionala stadskärnorna stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel. Planförslaget innebär en förtätning vilket är förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen Översiktsplan 2030 utpekad som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Den regionala stadskärnan är utmärkt med en cirkel som utgår från Flemingsbergs station och har en radie på 1200 m. Planområdet ligger innanför denna radie. Det finns även en samrådshandling för en fördjupad översiktsplan för Flemingsberg, där framgår att förtätning i Visättra är önskvärt. En utvecklingsplan för Flemingsberg som är tänkt att ersätta den fördjupade översiktsplanen är under framtagande. Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten Visättravallen 2 gäller detaljplan för Visättra idrottsplats som vann laga kraft i december 1989 och har aktnummer 0126k-11653. Planen anger området som kvartersmark för idrottsändamål. Exploateringsgraden är 7500 kvm byggnadsarea för hela fastigheten och högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. I västra delen finns ett område som anger att marken skall vara tillgänglig för allmän tunnel. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.



Bilden visar gällande detaljplaner. Nu aktuellt planområde markerat med vit streckad linje.

Planuppdrag för detaljplanen

Projektet finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019-2021 med utblick till 2032. Beslut om planuppdrag togs i natur- och byggnadsnämnden 15 maj 2017.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller äventyrar möjligheten att uppnå antagna miljökvalitetsnormerna. Planens genomförande i relation till miljökvalitetsnormerna för luft, vattenförekomster och omgivningsbuller beskrivs nedan i planbeskrivningen.

I enlighet med 4 kap. 34§ plan och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen när den upprättar eller ändrar en plan eller program göra en miljöbedömning om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En s.k. behovsbedömning i enlighet med 4 § 2 stycket, förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbedömningar har därför tagits fram.

Behovsbedömning

Planen

Detaljplanens område är cirka 1 hektar stort och kommer ändra tillåten markanvändning från idrottsändamål till skola. Genomförandet av den nya detaljplanen kommer innebära att mer hårdgjorda ytor uppstår vilket genererar mer dagvatten. Även mer trafik genereras på grund av hämtning och lämning vid den planerade förskoleverksamheten.

Platsen

Planområdet består till största del av naturmark men även parkeringsyta och en BMX-cykelhall. Inga högre naturvärden finns inom planområdet. I närheten till planområdet finns även en ishall.

Påverkan

Genomförande av den nya detaljplanen kommer innebära att mer hårdgjorda ytor uppstår vilket innebär att exploateras naturmark samt genererar mer dagvatten. Naturvärdena som förloras skall kompenseras. Det ökade flödet av dagvatten kommer tas omhand genom föreslagna dagvattenåtgärder och bedöms inte medföra risk för försämring av miljökvalitetsnormerna.

Närliggande ishall medför risker för ammoniakutsläpp från dess kylsystem vid en olycka. Riskreducerande åtgärder vid ammoniakutsläpp ska genomföras i samband med detaljplanens genomförande. Även mer trafik genereras på grund av hämtning och lämning vid den nya förskoleverksamheten. Det bedöms föreligga acceptabel ljudmiljö för föreslagna markanvändning i området.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Det bedöms därmed inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av naturmark. I södra delen finns en BMX-cykelhall. Naturmarken inom förskolans tomt ska till stor del bevaras men samtidigt är det viktigt att hela gården kan utnyttjas som friyta för barnen. Naturmarken kan kombineras med exempelvis lekredskap, spänger och mindre komplementbyggnader.

Naturvärden

Planområdet är inte utpekad i Huddinges grönstrukturplan. Däremot är grönområdet direkt öster om Visättra sportcenter utpekad som ett viktigt grönt samband som bör stärkas långsiktigt. Även söder om planområdet är marken utpekad som naturreservat.

På Artportalen, Naturvårdsverket, framgår att en kungsfågel har observerats vid planområdet år 2012. Kungsfågeln är rödlistad och klassad som VU (sårbar). En övergripande naturvärdesinventering för området Flemingsberg har gjorts i samband med planarbetet för Tvärförbindelse Södertörn. Inventeringen har gjorts enligt svensk standard på fältnivå medel och visar inte på några naturvärden inom området för denna detaljplan.

Under detaljplanarbetet gjordes en ny inventering (HUSF, 2018-10-02) av planområdets naturvärden. Inventeringen visar på att naturmarken består av flera större träd med mer än 30 cm i omfång, bland annat större granar och sälg som bedöms vara skyddsvärda. Andra vanliga växter i området är tall, asp, ljung och blåbär. I området hittas också faunadepåer i form av död ved och en större myrstack. Skyddsvärden som identifierats i området skall i största möjliga mån bevaras.

För att bevara naturmarken vid kullen regleras med planbestämmelse att endast 10% av naturmarken får hårdgöras samt att marken inte får bebyggas eller användas för parkering.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns vissa stigar vilket tyder på att området används till viss del. Efter att en ny förskola uppförs inom planområdet kommer platsen bli mindre tillgänglig för allmänheten. God tillgång till rekreation och friluftsliv finns ändå i naturreservatet och sportanläggningen. Intill planområdet finns en nedfart till naturreservatet, denna avses bevaras.

Ekologisk kompensation

Genomförande av detaljplanen innebär att ett område inom planområdets norra del med befintlig naturmark tas i anspråk för bebyggelse och förskolegård med

mer ordnade lektytor, lekredskap och komplementbyggnader. Mindre stigar och pedagogiska utrymmen planeras även på kullen.

Förlusten av naturvärden i området med anledning av planen ska kompenseras. Detta föreslås ske med exempelvis nyplantering av träd och buskar med frukt och bär. Träd och övriga växter som ger höga värden bör väljas framför lägre värden.

Vissa högstubbar och liggande stammar som kan bevaras efter fällning bör nyttjas som faunadepåer i form av död ved. Åtgärder såsom odlingsytor, småfågelboholkar, humlebon och insektsholkar samt fjärilsrabatter ger även upplevelsevärden och bidrar till pollinering. Vissa sälgräd kommer behöva tas bort och ska kompenseras med plantering av nya sälgräd. Kompensationsåtgärder säkerställs genom avtal mellan kommunen och exploatören.

Därutöver planeras svackdiken och växtbäddar för dagvattenhantering inom området som även ger ett tillskott i gröna värden. Se vidare under avsnittet Dagvatten.

Geologiska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken inom planområdet främst av lera och berg, se bild nedan där planområdet är utmarkerat.

En översiktlig geoteknisk utredning (Cowi 2017-10-11) har tagits fram för att utreda lämpligt val av grundläggningsmetod för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Olika grundläggningsmetoder rekommenderas beroende på placeringen av bebyggelsen. Mer detaljerade bedömningar kring val av grundläggning krävs i samband med byggskedet då exakta byggnadslägen fastställs.



Jordartskarta: gult=lera, rött= berg/fyllning.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Tyresåns sjösystem. Recipient för planområdet är sjön Orlången. Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna har beslutat om miljö kvalitetsnormer samt bedömt ekologisk och kemisk status i sjöar och vattendrag samt kemisk och kvantitativ status för grundvatten. Orlången har klassificerats med ”dålig” ekologisk status samt ”uppnår ej god” kemisk status.

Miljöproblemen i sjön är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Miljö kvalitetsnormen beslutad i februari 2017 anger att den ekologiska statusen har kvalitetskrav ”god ekologisk status 2027” och den kemiska ytvattenstatusen har kvalitetskrav ”god kemisk ytvattenstatus”. Den ekologiska statusen har alltså undantag till år 2027, för den kemiska statusen gäller däremot inga undantag.

I befintligt läge har inga instängda områden där vatten kan ansamlas identifierats utan allt vatten bedöms infiltrera ner i marken alternativt rinna av mot befintliga hårdgjorda ytor omkring skogsområdet. Området består av en kulle vilken fungerar som en naturlig vattendelare med avrinning mot norr respektive söder.

En dagvattenutredning har gjorts (ÅF 2018-04-09) som visar att efter exploatering ökar flödet från 41 l/s till 93 l/s från området för ett 10-årsregn. Befintliga flöden har beräknats utan klimatfaktor och framtida flöden med en klimatfaktor på 1,25. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas för att inte avleda mer än vad naturmarken idag skulle bidra med. För hela området krävs då en magasinskapacitet på 36 kubikmeter. Som dagvattenlösning för området föreslås växtbäddar samt svackdiken med magasineringskapacitet för fördröjning och rening av dagvattnet från området.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra risk för försämring av ekologisk och kemisk status i Orlången. Eftersom detaljplaneområdet inte ska bebyggas med förorenande verksamheter och att det är möjligt att rena dagvatten från området till nivåer under de för befintlig situation före utsläpp till recipient.

Se vidare under avsnittet Teknisk försörjning.

Markavvattning

I närheten, sydväst om planområdet fanns tidigare Flemmingsberg-Fruängens torrlägningsföretag. Detta är nu nedlagt, ledningar och diken som ingick i företaget är övertaget av Stockholm vatten och avfall AB och Huddinge kommun. Öster om planområdet, bortom idrottsplatsen, finns det aktiva markavvattningsföretaget Flemmingsberg-Ritselkärr, dess båtnadsområde (det område som gynnas av markavvattningsföretaget) sträcker sig dock inte till planområdet. Bedömningen är att planområdet inte påverkar markavvattningsföretaget.

Risk för skred

Enligt Länsstyrelsens kartering är planområdet utpekad som aktsamhetsområde där det finns förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Områdets stabilitet och skredrisk har undersökts inom ramen för den översiktliga geoteknisk utredning som genomförts för detaljplanen (Cowi 2017-10-11). Utredningen visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem i området idag. Det är inte heller sannolikt att förutsättningarna kommer att ändras så att en sådan risk kan uppkomma i framtiden. Någon särskild skredriskutredning har därför inte utförts.

Bebyggelse

Stadsbild

Planområdet består till största del av naturmark men även av parkeringsyta och en BMX-cykelhall. Intill planområdet ligger en förskolebyggnad i en våning för ca 100 barn, en sporthall med tillhörande anläggningar samt ett naturreservat.

Området upplevs som relativt glest, grönt och storskaligt. Intill planområdet ligger det nybyggda bostadsområdet Visättra äng, innehållandes flerbostadshus i olika upplåtelseformer. Norr om planområdet, på en höjd intill Visättra centrum ligger ett bostadsområde med flerbostadshus planlagda på 1960-talet.

Planförslaget kommer innebära att viss naturmark försvinner till förmån för den planerade förskolans byggnad, gård och anläggning. Området kommer därmed upplevas som mer exploaterat och aktiverat. En stor del av förskolans gård planeras dock fortsatt bestå av naturmark.

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 skapa 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.



Planområdets norra del vid Kvarnäsvägen. Visättra sportcenter i bakgrunden.



Höjdskillnad och flerbostadshus norr om planområdet.



Befintlig BMX-cykelhall inom planområdets södra del.



Illustration över planområdet med omnejd. Planområdet markeras med vit cirkel. Vy från nordväst. (Tyréns)

Kulturhistoriska miljöer

Området finns inte med i kommunens kulturmiljöinventering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya förskolan kommer bestå av en huvudbyggnad med en stor gård vilket ger goda förutsättningar för bra ljusförhållanden. Träd och annan vegetation ska bevaras vilket även ger skugga på gården.

Bostäder, arbetsplatser och övrig bebyggelse

I omgivningen finns till största del bostadsområden med flerbostadshus. Ett nytt bostadsområde med cirka 700 bostäder är nyligen uppfört i Visättra äng. Nära Flemingsbergs station utvecklas en ny kärna med bostäder, kontor, upplevelser och service, här finns redan bland annat en Ica Maxi-butik och en sporthall. Aktuellt planförslag möjliggör nya arbetsplatser på den tillkommande förskolan. Förskolan planeras för åtta avdelningar och bedöms tillskapa cirka 30 arbetstillfällen.

Tillgänglighet

Förskolan ska utformas utifrån gällande krav på tillgänglighet. Gårdens storlek ger goda förutsättningar för att kunna tillgodose alla barns behov av friyta.



Funktioner i området Visättra. Gul ring markerar förskola och gult skrafferat område markerar bostadsområden.

Gestaltning

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. Gestaltningssidén för den planerade förskolan är att anpassa utformningen gentemot den byggda miljön i Visättra samt naturmarken i omgivningen. Byggnadens fasadmateriäl är tänkt att utgöras av två huvudsakliga material, dels i form av ljus fibercementskiva i ett ortogonalt mönster och dels i form av trä. För att säkerställa att trä används som fasadmateriäl för en del av byggnaden anger planbestämmelsen f₁ att minst en tredjedel av huvudbyggnadens fasad ska utföras i trä.



Illustration över förskolan sedd från parkeringen i väst. (Tyréns)



Illustration över förskolan sedd från vändplanen på Kvarnäingsvägen i norr. (Tyréns)

Offentlig service

Det råder brist på förskoleplatser i Visättra. I dagsläget finns fem befintliga förskolor varav en har tidsbegränsat bygglov.

Kommersiell service

En matbutik finns i Visättra centrum, cirka 400 m från planområdet. Runtom i Visättra finns även lite lokal service i form av kiosker, frisörer med mera. Kring stationsområdet i Flemingsberg, cirka 1 km från planområdet finns mer storskalig service.

Lek och rekreation

Kommunen har inga beslutade riktlinjer kring mängden friyta men 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. Enligt Boverket kan ett rimligt mått utifrån antalet barn vara 40 kvm friyta per barn i förskolan, därtill bör den totala storleken på skolgården helst överstiga 3000 kvm. Detaljplanen möjliggör en skolgård som är cirka 5300 kvm vilket ger ungefär 33 kvm friyta per barn beräknat på att förskolan rymmer 160 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.

Eftersom förskolan planeras rymma cirka 160 barn är det viktigt att hela gården kan nyttjas. Både tillrättalagda ytor närmst förskolebyggnaden och naturytor med varierad terräng ska finnas tillgängliga för barnen. På naturmarken kan skolgården även kompletteras med mindre lekstugor, lekutrustning och spänger.



Situationsplan över den nya förskolan. (Tyréns)

Barnperspektivet

Som underlag för denna detaljplan har en barnkonsekvensanalys (BKA) genomförts. Analysen består av en nulägesbeskrivning och analys av planförslaget. För att belysa barnperspektivet har dialog med barn, föräldrar och pedagoger på den intilliggande befintliga förskolan Visättravallen utförts.

Resultatet visar att fördelarna med den planerade förskolan är att den kan tillhandahålla många förskoleplatser, en stor skolgård med varierad terräng, tillgång till kollektivtrafik, närhet till naturreservat och relativt låga bullernivåer. Nackdelar är att förskolan lokaliseras i utkanten av Visättra en bit från där barnen bor, att det finns risk för ammoniakutsläpp från den intilliggande ishallen och att förskolan kommer rymma väldigt många barn vilket ställer höga krav på utformningen.

Bedömningen är att fördelarna överväger nackdelarna om vissa åtgärder genomförs och att hänsyn därmed har tagits till barnens bästa.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till Kvarnängsvägen. Uppförandet av den nya förskolan innebär en viss ökning av antalet transportrörelser i området. Enligt erfarenhet från den intilliggande förskolan Visättravallen tar sig de flesta vårdnadshavarna i området till förskolan gåendes, med buss eller med bil, få cyklar.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås via Kvarnängsvägen som har gångbana på ena sidan och separerad cykelbana på andra sidan. Cykelbanan längs Kvarnängsvägen tillhör ett lokalt cykelstråk i kommunens cykelplan. Väster om planområdet och direkt söder

om planområdet går huvudcykelstråk som delvis passerar naturreservatet och ansluter till centrala Huddinge, Flemingsbergs kärna och Botkyrka.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Visättra sportcenter som ligger knappt 50 m från förskolans entré. Därifrån avgår buss 713 mot Tullinge station via bland annat Visättra C och Flemingsberg station. Bussen avgår var 15:e eller var 30:e minut. Att promenera från planområdet till Flemingsbergs station tar cirka 13 minuter.



Gul markering redovisar lokalt cykelstråk och blå markering redovisar huvudcykelstråk. Röd cirkel anger busshållplatser.

Biltrafik

Planområdet nås med bil via Kvarnängsvägen som är en återvändsgata med vändplan för buss och bil vid Visättra sportcenter. I kommunens hastighetsplan är den angivna hastighetsgränsen 30 km/h på Kvarnängsvägen. I bullerutredningen (Akustikkonsulten 2018-02-06) som tagits fram för detaljplanen anges att årsmedeldygnstrafiken på Kvarnängsvägen är 600 fordon.

Bilparkering

Kommunen har ett parkeringsprogram som i möjligaste mån ska följas, både för bil och för cykel. Planområdet ligger inom zon B, vilket innebär att 2,5 bilparkeringsplatser per avdelning ska anläggas. Den planerade förskolan kommer ha åtta avdelningar vilket alltså kräver totalt 20 parkeringsplatser. Minst en parkeringsplats ska vara handikappanpassad och placeras högst 25 m från entrén.

I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsplats som främst nyttjas av besökare till Visättra sportcenter. Parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan sportcentret och den tillkommande förskolan. Ett parkerings-PM har tagits fram (Tyréns 2018-03-02) där bedömningen görs att samnyttjande ses som en bra lösning. Förskolans maxbelastning är under dagarna medan sportcentret framförallt har hög belastning under helgerna. De befintliga parkeringsplatserna

justeras och anpassas till förskolans utformning. Ny parkering anläggs på Kvarnängsvägen mot den nya förskolan, denna parkering kommer vara allmänt tillgänglig och kan nyttjas av besökare till den nya förskolan och idrottsverksamheten. Även besökare till BMX-hallen kan nyttja parkeringen tillsammans med förskolan och ishallen. Dessutom finns gott om parkeringsmöjligheter i nära anslutning till BMX-hallen. Skogspartiet inom planområdet avses i huvudsak bevaras, därför anger även en planbestämmelse att parkering inte får anläggas inom egenskapsområdet som omfattar skogsmarken.

Varumottagning

Varumottagning och personalentré sker på förskolans framsida medan vårdnadshavare och barn når förskolan från baksidan.

Cykelparkering

Förskolans cykelparkering placeras dels vid byggnadens norra gavel för vårdnadshavare och vid personalingången för personal. Se situationsplan på sida 15.

Parkeringstalen för cykel beräknas enligt parkeringsprogrammet för zon B. Talen som ska efterföljas är: 0,4 cykelplatser per barn och 0,4 cykelplatser per personal. För förskolan bör även yta reserveras för uppställning av barnvagnar. Enligt kommunens parkeringsprogram bör cykelparkeringen utformas så att den kan användas för både vanliga cyklar, lådcyklar och cyklar med kärra.

Störningar och risker

Ammoniakutsläpp från ishall

Direkt öster om planområdet ligger Visättrahallen, en ishall som använder och förvarar ammoniak. En riskutredning avseende ammoniakutsläpp har gjorts av ÅF, daterad 2017-12-28.

Ett utsläpp av ammoniak kan antingen ske invändigt på grund av skadad utrustning eller handhavandefel, alternativt utvändigt genom att en säkerhetsventil löser ut på grund av övertryck i systemet. Vid utsläpp av vattenfri ammoniak (tryckkondenserad gas) bildas ett gasmoln som med vindens hjälp sprids till omgivningen.

Beräkningsresultaten visar att höga koncentrationer av ammoniak som motsvarar potentiellt dödlig dos vid 10 minuters exponering inte uppstår inom området för den planerade förskolan. Sådana koncentrationer uppstår främst i nära anslutning till kylmaskinrummet inom 50 meter från utsläppspunkten. Det är däremot troligt att hela eller delar av förskoleområdet kommer täckas av ett ammoniakgasmoln med koncentrationer som kan ge permanenta skador eller långsiktigt svåra hälsoeffekter för människor efter 10 minuters exponering. Ett sådant gasmoln kan breda ut sig mellan 80-280 m från utsläppspunkten.

Den nya förskolan planeras på en yta lokaliserad 50-150 m från kylmagasinrummet, därför föreslås tre olika åtgärdsalternativ. Alternativen är att placera förskolan på en annan yta minst 250 m från kylanalaggen, byta ut kylsystemet med ammoniak till exempelvis koldioxid eller att anläggningen utförs med ett reningssystem som omhändertar ett 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 rengingssystem, ett så kallat skrubbersystem. 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 dock inte det alternativet.

Den riskreducerande åtgärden i form av skrubbersystemet har utretts vidare av ÅF i ett kompletterande PM, daterad 2018-03-23 samt med en teknisk förstudie, daterad 2018-09-14. I det kompletterande PM:et dras slutsatsen att det vid rening av ett ammoniakutsläpp på mellan 90-99% uppnås så pass låga koncentrationer av ammoniakgas att det anses ofarligt för människor. Det rekommenderas även att förskolan utförs med möjlig nödstopp av ventilationssystem som en extra säkerhetsåtgärd. Med dessa åtgärder bedöms marken vara lämplig för en förskola.

Åtgärden som krävs inom planområdet regleras med planbestämmelsen m₁ som anger att ventilationssystemet för den planerade förskolan ska utföras med möjlighet för manuell avstängning och nödstopp. Genomförandet av den riskreducerande åtgärden som krävs på Visättrahallen utanför planområdet ska säkerställas genom att det ingår i exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen före antagande av detaljplanen.

I den tekniska förstudien har den riskreducerande åtgärden utretts vidare. Sammanfattningsvis framgår det av förstudien att den riskreducerande åtgärden är tekniskt genomförbar på Visättrahallen och att denna lösning kan eliminera risken för personskador i omgivningen. Slutsatserna i förstudien grundas på erfarenheter från anläggningen Rocklunda i Västerås där motsvarande lösning använts med tillfredställande resultat.

Elektromagnetiska fält

Direkt öster om planområdet, mellan förskolegården och ishallen finns en befintlig transformatorstation. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten ger transformatorstationer utomhus mycket låg exponering för magnetfält på några meters avstånd. I detaljplanen skapas ett avstånd på 5 meter mellan transformatorstationen och förskolegården.

Förorenad mark

Planområdet består av naturmark och har aldrig bebyggt. Befintlig detaljplan för idrottsverksamhet togs fram 1989 och i tillhörande planbeskrivning framgår att det tidigare funnits stenkross och åtföljande upplag av sten och krossmassor. Inför framtagandet av den detaljplanen städades området upp men de aktuella delarna för stenkrossen saknade vegetation. Området för den tillkommande förskolan tillhör ett av dessa skogsbeväxta höjdparter. Historiska flygfoton tyder inte på att någon verksamhet har förekommit inom planområdet.

Viss provtagning och analys av markföroreningar har utförts i samband med den geoteknisk undersökningen (Cowi 2017-10-11). Samtliga analyserade ämnen visar på halter under rapporteringsgränsen eller under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Den befintliga asfalten i området har inte undersökts. Innan rivning bör asfalten där en del av förskolans byggnad kommer placeras undersökas med avseende på tjärasfalt.

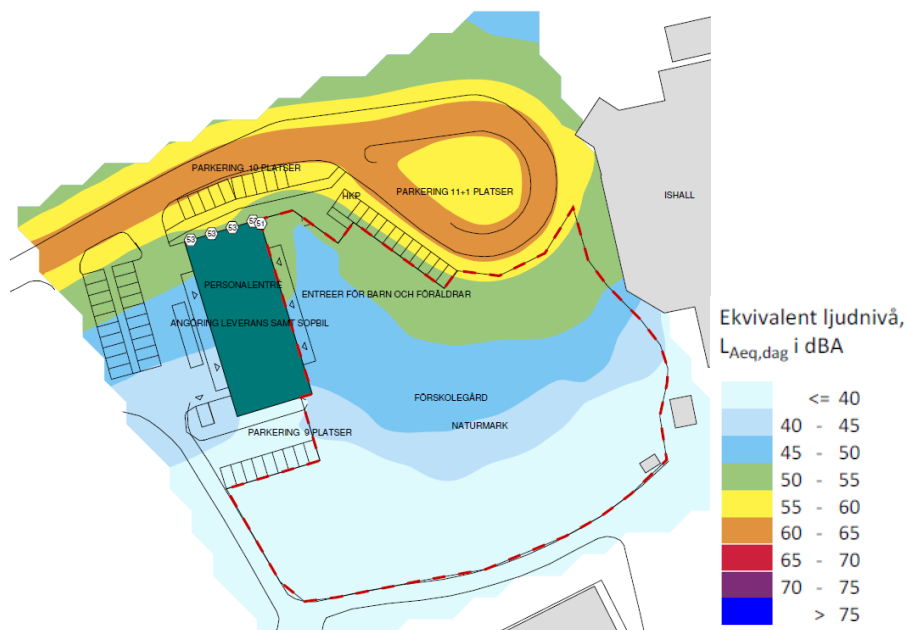
Eftersom förskolans gård innehåller orörd naturmark görs bedömningen att ytterligare provtagning för föroreningar inte behöver göras i dagsläget.

Luft, lukt

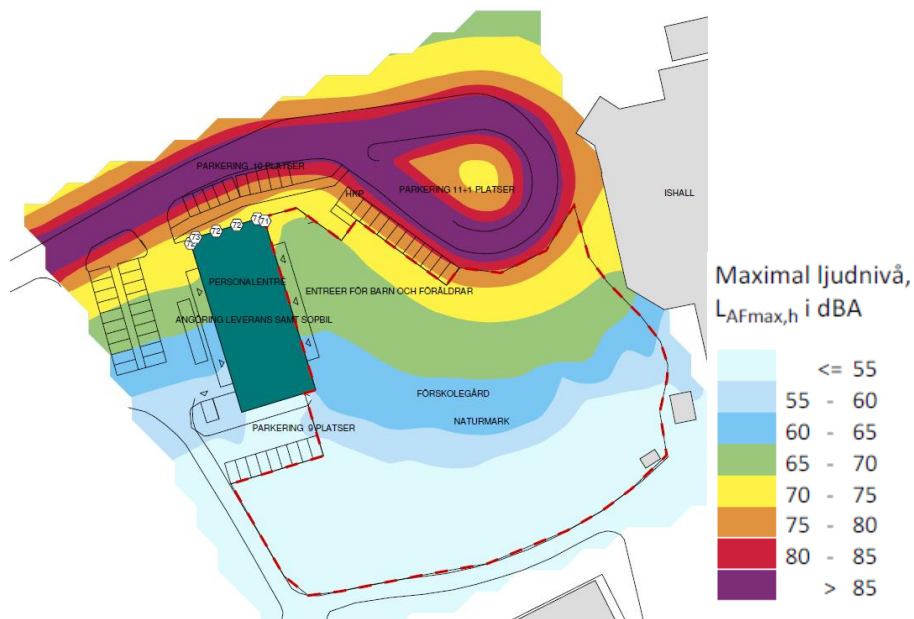
Enligt översiktliga luftföroreningskartor av SLB, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luft inom detaljplanen. Enligt karteringen ligger dygnsmedelvärdet för PM10 inom intervallet 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljö kvalitetsmålet är 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Kväveoxidhalten ligger i intervallet 15-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för större delen av planområdet samt för en mindre del i intervallet 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Normvärdet som ska klaras är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

En trafikbullerutredning (Akustikkonsulten 2018-02-06) har tagits fram för bedömning av den sammanvägda bullersituationen inom planområdet. Bullersituationen utvärderas utifrån Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, externt buller från närliggande verksamhet samt lågfrekvent buller. Utredningen visar att bullernivåer lämpliga för lek, vila och pedagogisk verksamhet i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden, 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, från väg- och spårtrafik innehålls på merparten av planerad förskolegård. Resterande delar av förskolegården uppfyller riktvärdena för övriga vistelseytor, som ska vara mindre än 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



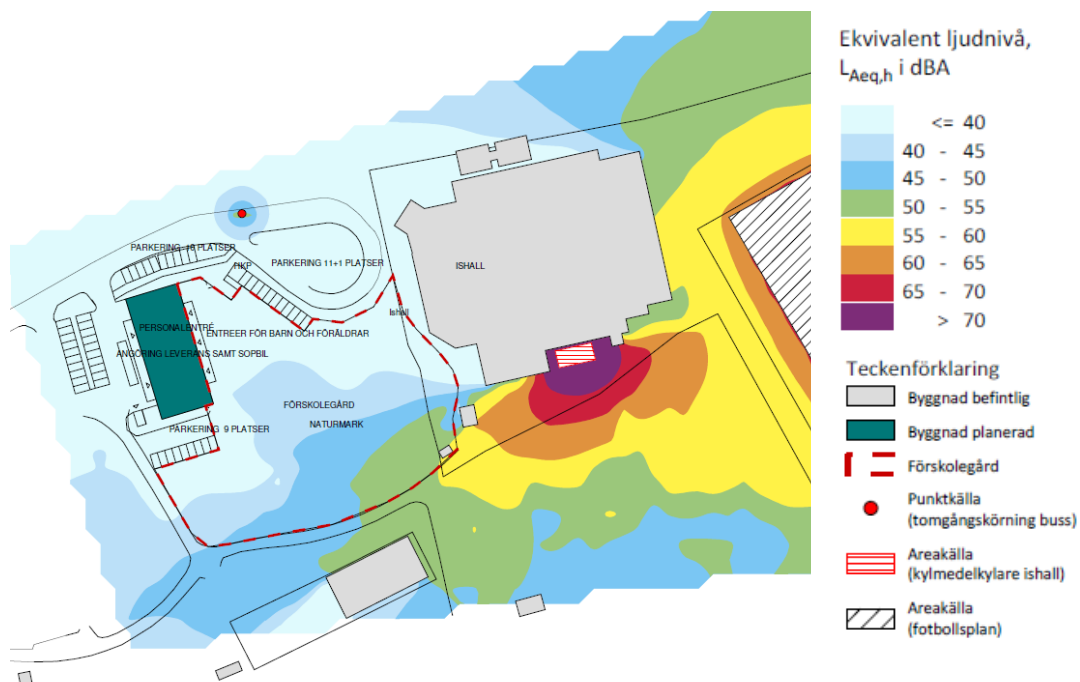
Ekvivalent ljudnivåer på planområdet från vägtrafik.



Maximala ljudnivåer på planområdet från vägtrafik.

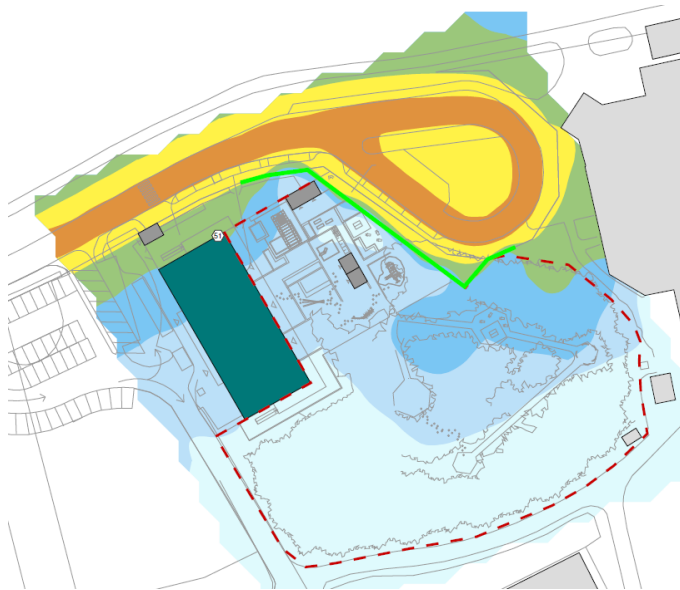
Närliggande verksamheter som utgör bullerkälla utgörs av Visättra idrottsplats, kylanläggning vid Visättra sportcenter och bandyplan/fotbollsplan på Visättra sportcenter samt tomgångskörning av buss vid närliggande busshållplats.

Beräkningarna visar att Naturvårdsverkets riktvärde för ljudnivåer från verksamheter, 50 dBA, vid förskolor innehålls på merparten av förskolegården. Lågfrekvent buller vid mest utsatta fasad på förskolan från tomgångskörning av buss vid busshållplatsen klarar även Folkhälsomyndighetens riktvärden.



Ekvivalenta ljudnivåer på planområdet från närliggande verksamheter och lågfrekvent buller från bussar vid busshållplats.

God ljudmiljö kan erhållas inomhus med lämpligt val av yttervägskonstruktioner och fönster. Det rekommenderas dock att sovsalar, sovbalkonger och vilorum i möjligaste mån placeras mot förskolegården och inte mot vägen. Ett visst överskridande av riktvärdet på skolgården kan accepteras förutsatt att platser avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet förläggs på områden med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Eventuella åtgärder för att vidare förbättra ljudmiljön på skolgården har undersökts. Med en bullerskärm vid skolgårdens nordöstra sida mot vändplanen längs Kvarnängsvägen kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå erhållas på hela skolgården.



Bilden ovan visar ekvivalent ljudnivå med bullerskärm.

Kommunen bedömer att bullernivåerna inte motiverar ett krav på bullerskydd, i detaljplanen finns därför ingen bestämmelse som anger att bullerskydd ska uppföras. Om bullerskydd uppförs ska gestaltningen vara genomtänkt med transparenta partier som möjliggör för barn att se ut och passerande att se in.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt va-nät längs lokalgatan som distribueras av Stockholm vatten och avfall AB.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Stockholm vatten och avfalls verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar finns idag i direkt anslutning till området längs med dess norra sida, i gatan fram till vändplatsen. Den befintliga dagvattenledningen är av dimension D400.

Den nya förskolebyggnaden placeras till stor del på befintlig parkering för att utnyttja redan hårdgjord yta till förmån för naturmark.

En dagvattenutredning (ÅF 2018-04-09) har tagits fram för att utreda hur en hållbar dagvattenhantering kan åstadkommas i området. Utredningen redovisar flöden respektive mängder och halter av föroreningar före och efter exploatering, med och utan åtgärder. Till följd av exploateringen och med hänsyn till ökad nederbörd i ett förändrat klimat (klimatfaktor 1,25) ökar dagvattenflödena från 41

l/s till 93 l/s vid ett 10-årsregn. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas inom planområdet för att inte avleda mer dagvatten än vad naturmarken idag skulle bidra med. För hela området krävs då en magasinskapacitet på 36 kubikmeter.

Med hänsyn till dagvattenplanens föreslagna åtgärder regleras ett antal planbestämmelser i detaljplanen. Områden avsätts för svackdiken, dessa regleras med planbestämmelsen som anger att marken är avsedd för dike. Skogsmarken är försedd med prickmarksbegränsning vilket innebär att byggnader inte får uppföras, därtill anges att endast 10 % av marken inom egenskapsområdet för skogspartiet får hårdgöras samt att marken inte får användas för parkering.



Planerad markanvändning i dagvattenplan för planområdet.

Elförsörjning

Elledningar finns nedgrävda längs Kvarnängsvägen, transformatorstation finns dels på fastigheten Visättravallen 2 och dels västerut på Kvarnängsvägen.

Energiförsörjning

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet. En befintlig fjärrvärmeledning går genom kvartersmarken mellan Visättravallens förskola och Visättra sportcenter.

Avfallshantering

På förskolan planeras ett soprum i en separat byggnad. Kommunens avfallsplan ska följas. Närmsta återvinningsstation finns vid Kvarnängsvägen/Sågstuvägen cirka 400 m från planområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbete sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Tidplan

Planuppdrag	15 Maj 2017
Samråd	Maj 2018
Granskning	November 2019
Antagande	Maj 2020
Laga kraft	Juni 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11) men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark åligger fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/- anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

Skanova AB ansvarar för fiber- och teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

I samband med planläggningen kommer ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB 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 planförslaget.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB för att reglera kostnaderna för att ta fram detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning behövs för att anpassa fastighetsgränser till de nya gränserna i detaljplanen. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Detaljplanen berör del av fastigheten Visättravallen 2. Fastigheten ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. I samband med genomförandet av planen kommer den del av fastigheten som blir planlagd som förskola att styckas av. De fastighetsrättsliga åtgärderna administreras av fastighetsägaren.

Den del av planområdet som planläggs för idrott kommer även efter planens genomförande tillhöra fastigheten Visättravallen 2.

Ledningsrätt

Inom fastigheten men utanför planområdet finns ledningsrätt 0126K-13105.3 för starkström. Planförslaget har ingen verkan på befintlig ledningsrätt. Ingen ny ledningsrätt behöver upprättas till följd av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

Servitut

Inom fastigheten men utanför planområdet finns servitut 0126K-13105.1 för tunnelnedfart och servitut 0126K-13105.2 för väg. Planförslaget har ingen verkan på befintliga servitut. Inga nya servitut behöver bildas till följd av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Som regel bekostas allmänna anläggningar av kommunen. Inom denna detaljplan kommer kantstensparkerings anläggas på allmän plats (Kvarnängsvägen) som främst kommer nyttjas av Visättra sportcenter och den nya förskolan.

Anläggandet av dessa parkeringsplatser bekostas därför av exploatören. Drift och underhåll av gator och allmänna parkeringsplatser bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägaren

Byggnation

Exploatören svarar för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Exploatören svarar även för kostnaderna för anläggandet av kantstensparkeringen utmed Kvarnängsvägen.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten och Avfall AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB för mer information.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta Huddinge kommuns bygglovavdelning för mer information.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att exploatören ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Kostnad för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på kommunens taxa. Kostnaderna för fastighetsbildning i samband med nyexploatering betalas av exploatören. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder debiteras ledningsägaren.

El och tele m.m.

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta ledningsnätsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I arbetet med att ta fram samrådshandlingar har följande tekniska utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, Akustikkonsulten 2018-02-06
- Dagvattenutredning, ÅF 2018-04-16
- Geoteknisk utredning, Cowi 2017-10-11
- Parkeringsutredning Visättra ishall, Tyréns 2018-03-02
- Riskutredning, ÅF 2017-12-28 (kompletterande PM 2018-03-23 samt teknisk förstudie 2018-09-14)

Övriga utredningar

En barnkonsekvensanalys har tagits fram av plansektionen, Huddinge kommun.

Dokumentation och kontroll

Påträffade markförorenningar 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 påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges.

Dagvattenanläggningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning. Ansvarig planarkitekt och projektledare är Jonas Kinell. Övriga deltagare i projektgruppen är Anton Sjöblom, exploateringsingenjör; Emma Lidell, trafikplanerare och Chris Chong, miljöplanerare (konsult från ÅF). Referenspersoner från bygglovavdelningen och kommunala lantmäterimyndigheten är Sofie Persson respektive Nils Hellblom.

Jonas Kinell

Planarkitekt



Huddinge