

Datum  
2020-04-08Diarienummer  
KS-2019/2563Handläggare  
Jonas Kinell  
Jonas.Severin-Kinell@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg – beslut om antagande**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Detaljplan för del av Visättravallen 2 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 april 2020 med tillhörande antagandehandlingar.

### **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 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 är placerad på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.

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 Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL).

### **Beskrivning av ärendet**

#### **Bakgrund**

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

#### **Planprocessen**

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

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 HuddingeBesök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2020-04-08

Diarienummer  
KS-2019/2563



### *Samråd*

Genom delegationsbeslut den 4 maj 2018 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. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse.

### *Granskning*

Genom delegationsbeslut den 20 november 2019 beslutades att detaljplan för del av Visättravallen 2 skulle sändas ut på granskning. Granskning har skett under tiden 25 november – 20 december 2019. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande.

### *Förändringar av planförslaget*

Till granskningen har detaljplanen tidigare justerats efter synpunkter i samrådet. Inför antagande har följande förändringar gjorts med hänsyn till synpunkterna i granskningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligas avseende naturvärden. Situationsplanen i planbeskrivningen anpassas med förtydligande att placering av gångarna i skogsområdet ska anpassas efter värdefulla träd som inventerats i området.

### *Planområdet*

#### *Förutsättningar*

Planområdet är beläget vid Kvarnängsvägen mellan den befintliga förskolan Visättravallen och Visättra sportcenter, i kommundelen Flemingsberg. Planområdet är ungefär 1 hektar stort och ligger inom fastigheten Visättravallen 2 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB (nedan kallad HUSF).

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

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.

Datum  
2020-04-08Diarienummer  
KS-2019/2563

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.

### Planförslaget

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 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)*

Gestaltningssidén för den planerade förskolan är att anpassa utformningen gentemot den byggda miljön i Visättra samt naturmarken i omgivningen. Byggnadens fasadmateriell 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 fasadmateriell för en del av byggnaden anger planbestämmelsen fl att minst en tredjedel av huvudbyggnadens fasad ska utföras i trä.

### *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 fria med varierad terräng,

Datum  
2020-04-08Diarienummer  
KS-2019/2563

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 planeras inrymma upp till 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 friyta. 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 ungefär 5300 kvm vilket ger 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 300 m väster om planområdet.

Eftersom förskolan planeras rymma upp till 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. Mindre stigar och pedagogiska utrymmen som planeras inom skogsområdet ska anpassas efter värdefulla naturvärden och skyddsvärda träd, slutlig placering ska bestämmas på plats tillsammans med sakkunnig.

#### *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 följs riktvärdet om ekvivalent ljudnivå till högst 50 dB(A). 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. Bullernivåerna bedöms inte motivera ett krav på bullerskydd, i detaljplanen finns därför ingen bestämmelse som anger att bullerskydd ska uppföras.

God ljudmiljö kan erhållas inomhus med lämpligt val av ytterväggskonstruktioner och fönster. Det rekommenderas dock att sovsalar, sovbalkonger och vilorum i möjligaste mån placeras mot förskolegården och inte mot vägen.

### 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. Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och HUSF för att i detalj reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Exploateringsavtalet behandlas av kommunstyrelsen i samband med antagande av detaljplanen.

### Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att planförslaget överensstämmer med intentionerna 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. Genomförandet av den riskreducerande åtgärden säkerställs i exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen i samband med antagande av detaljplanen.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. Kostnaderna för planarbetet regleras i ett plankostnadsavtal. HUSF står för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplanen. Kostnader för övrigt nödvändigt underlag som tekniska utredningar tillkommer utöver kostnaderna för planarbetet, detta bekostas också av HUSF.

I nuläget är det även HUSF som är tänkt exploatör, alltså den part som bygger förskolan. 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. I samband med beslut om antagande av detaljplanen föreslås även exploateringsavtal mellan kommunen och HUSF godkännas. För fler upplysningar i detaljer kring frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor hänvisas till exploateringsavtalet och dess medföljande tjänsteutlåtande.



Datum  
2020-04-08

Diarienummer  
KS-2019/2563

Camilla Broo  
Kommundirektör

Helené Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

## **Beslutet ska skickas till**

Huddinge Samhällsfastigheter AB