



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313

Handläggare
Jonas Ellenfors
Jonas.Ellenfors@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Vistaskolan 1 och del av Vistaberg 1:23 – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen uppdrag att pröva ny detaljplan för Vistaskolan 1 och Vistaberg 1:23 inom kommundelen Vista i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-08-21.

Sammanfattning

Vistaskolan har idag en temporär förskolepaviljong som sträcker sig in på del av kommunens fastighet Vistaberg 1:23. Paviljongen har plats för 80 barn och är tänkt att stå på platsen tills förskolorna i Vista skogshöjd och Lövstastigen byggs ut. Detaljplanerna som tas fram för Vista skogshöjd och Lövstastigen kommer inte hinna antas innan det tidsbegränsade bygglovet för förskolepaviljongen går ut, mars 2026. Bygglovsavdelningen har gett förhandsbesked att det inte kommer vara möjligt att förlänga det tidsbegränsade bygglovet. Det behövs därför en detaljplan som tillåter paviljongens nuvarande lokalisering så att bygglov kan beviljas.

Detaljplanens syfte är att säkerställa att bygglov kan ges för förskola så att det tillfälliga och permanenta behovet av förskoleplatser på den aktuella platsen kan tillgodoses. Detaljplanen prövar en utökning av byggrätter på fastigheten Vistaskolan 1.

Området där paviljongen och förskolegården ligger idag är utpekad som kulturmiljöområde och skredriskområde. Planområdet ligger inom kollektivtrafikzon C, vilket ställer krav på 40 kvadratmeter friyta per barn, vilket skulle motsvara 3200 kvadratmeter för den befintliga paviljongen. En preliminär bedömning pekar mot att kommunens riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor inte kommer kunna uppfyllas. Enligt riktlinjerna ska en särskild avstegsprocess följas ifall att föreskriven friyta inte uppnås.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

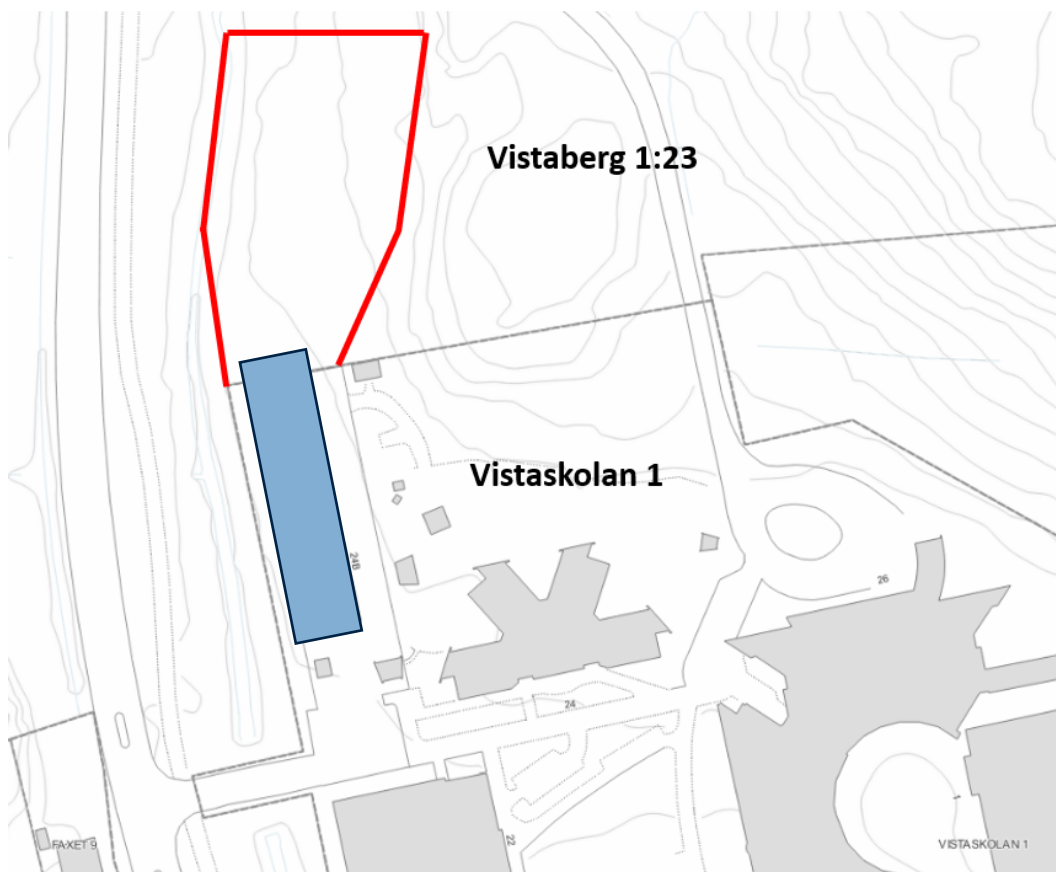
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

På fastigheten Vistaskolan 1 bedrivs en kommunal F-9 skola i kommundelen Glömsta. Fastigheten är belägen cirka 1700 m från Huddinge station. Vistaskolan har idag en förskolepaviljong som sträcker sig in på del av kommunens fastighet Vistaberg 1:23.



Figur 1 – Fastighetskarta, nuvarande förskolegårds ungefärliga läge är markerat i rött, befintlig förskolepaviljong är markerad i blått. Kommunen äger stomfastigheten Vistaberg 1:23, Huddinge Samhällsfastigheter AB (Husf) äger Vistaskolan 1.

Detaljplanens syfte är att säkerställa att bygglov kan ges för förskola så att det tillfälliga och permanenta behovet av förskoleplatser på den aktuella platsen kan tillgodoses. Detaljplanen prövar en utökning av byggrätter på fastigheten Vistaskolan 1.

Förskolepaviljongen som står på Vistaskolan 1 har ett tidsbegränsat bygglov som går ut mars 2026. Paviljongen är en temporär förskola som är tänkt att avvecklas när förskolor byggs inom detaljplanerna för Vista skogshöjd och Lövstastigen. Detaljplanerna som tas fram för Vista skogshöjd och Lövstastigen kommer inte hinna antas innan det tidsbegränsade bygglovet för förskolepaviljongen går ut.



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313

Bygglovsavdelningen har gett förhandsbesked att det inte kommer vara möjligt att förlänga de tidsbegränsade bygglovets förskolepaviljongen. Det behövs därför en detaljplan som prövar paviljongens nuvarande lokalisering så att den kan stå kvar till de permanenta förskolorna i Vista skogshöjd och Lövstastigen byggs ut.

Den gällande detaljplanen för Vistaskolan 1, akt 0126k-13518, är planlagd för skoländamål. Där paviljongen står idag är marken delvis planlagd som prickmark. Vidare är berörd del av fastigheten Vistaberg 1:23 ej detaljplanlagd.

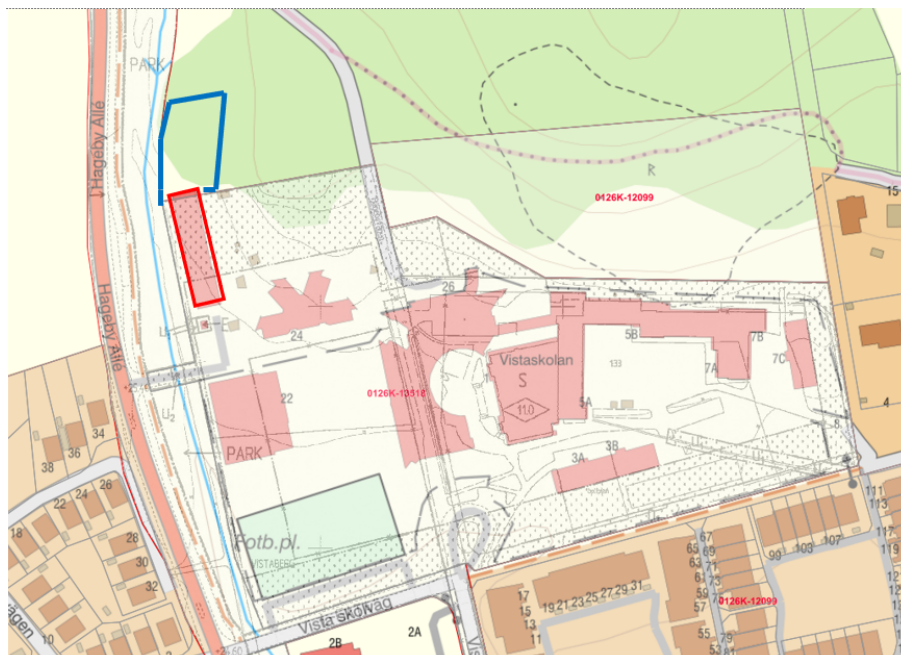


Figur 2 – Plankarta för nu gällande detaljplan, Vistaskolan 1, akt 0126k-13518



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313



Figur 3 – Gällande detaljplan liggandes på fastighetskarta, rödmarkerad byggnad utgör befintliga paviljonger, blått område visar ungefärligt område där förskolegården ligger i nuläget.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. I ÖP 2050 är området utpekad som område där komplettering kan prövas.

Planområdet

Planområdet består av del av Vistaskolan med tillhörande skolgård samt ett naturområde norr om skolan.

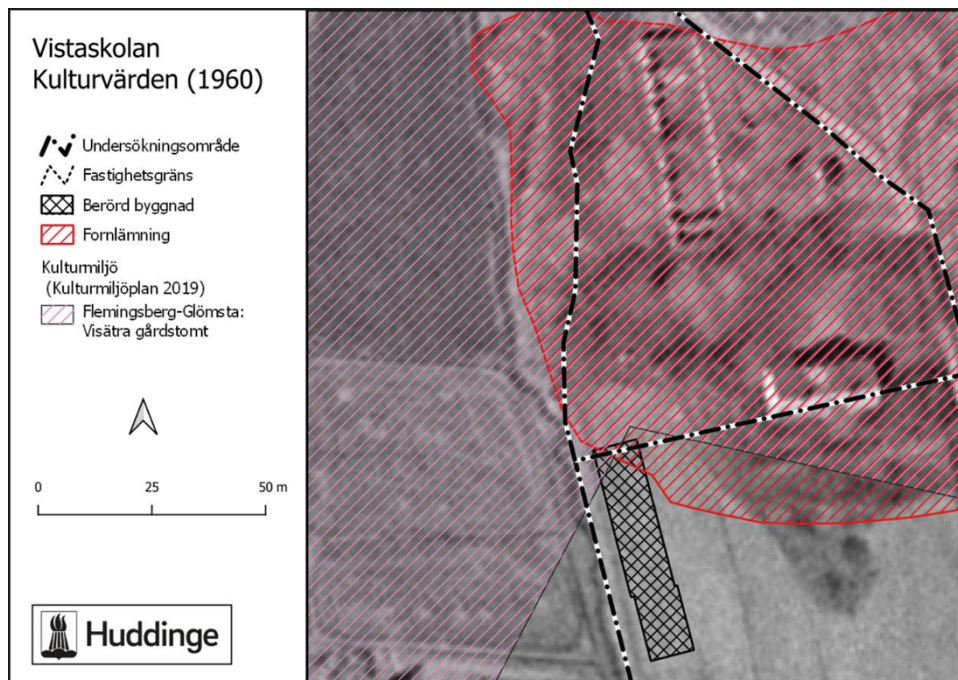
Det angränsande naturområdet ligger delvis på hällmark. Skogen är av trivial karaktär och trädbeståndet är sannolikt över 100-år gammalt. Marken i den omedelbara närheten till byggnaden har inget skydd. Skogen i norr är utpekad som ESKO (Ekologisk särskilt känsliga områden) och har troligtvis höga naturvärden.

Planområdet ligger inom fornlämningen Vistabergs bytomt. Fornlämningen är en ladugårdsgrund i sten från slutet av 1800-talet och delar av området är utpekad som särskilt värdefullt i kulturmiljöprogrammet från 2019. Husgrunden från tidigare byggnad är synlig på markytan. Den ligger drygt 50 meter norr om befintlig förskolebyggnad.



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313



Figur 3 – Karta över fornlämningar och kulturmiljöområden

Den temporära paviljongen ligger i ett utpekat område för skredrisk. Skredrisken beror på leran i marken i kombination med lutningen och närheten till Lövståån som ligger dryg 10 meter från förskolebyggnaden.



Figur 4 – Karta över risk för skred och erosion

Det föreligger en viss översvämningrisk i samband med höga vattenflöden vid skyfall.



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Planområdet ligger inom kollektivtrafikzon C, vilket ställer krav på 40 kvadratmeter friyta per barn, minst 3000 kvadratmeter sammanhängande yta, vilket skulle motsvara 3200 för den befintliga förskolepaviljongen. Nuvarande förskolepaviljong huserar 80 barn vilket skulle innebära 3200 kvadratmeter gård. Nuvarande förskolegård är cirka 1200 kvadratmeter. Under planarbetet kommer möjligheten att samnyttja friyta med Vista skolan som har en krympande skolverksamhet (från HT 2024 börjar den 3-parallelliga skolan trappas ned till 2-paralleller) undersökas.

Detaljplanen kommer bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om att främja förskola – att skapa en trygg och lyckad skolgång för en lyckad framtid. Detaljplanen bidrar även till översiktsplanens mål om ett levande och växande Huddinge.

Utmaningar i planarbetet bedöms vara:

- Höga natur- och kulturvärden
- Risk för skred
- Begränsad yta, svårt att tillgodose friytekra
- Samlad parkeringslösning för förskolan och Vista skolan.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens ÖP 2050. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Huddinge samhällsfastigheter AB och Huddinge kommun i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under första kvartalet år 2026.

Under planarbetet behöver främst nedanstående utredningar göras.

- Dagvatten
- Skyfall
- Buller
- Parkering
- Geoteknik
- Naturvärden
- Kulturmiljö
- Barnperspektivet och barns perspektiv



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1203.313

Förvaltningens synpunkter

Detaljplanen kommer pröva möjligheten att utöka byggrätten på Vistaskolan 1, för att möjliggöra en framtida förskola och lämpligheten att behålla den befintliga paviljongen på platsen några år till.

Knäckfrågor inom planarbetet bedöms vara;

- Friyta och samnyttjande
- Höga naturvärden.
- Risk för skred.
- Områdets anslutning till kulturmiljö, vilket kan medföra krav på gestaltungsbestämmelser.
- Parkering för både skola och förskola.

Förvaltningen bedömning är att planarbetet kan startas.

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 5§ och 10-13 §§ [HK1] miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal (föravtal) som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploitören (Huddinge samhällsfastigheter) och kommunen. Föravtalet hanteras först efter sommaren och inte parallellt med detta planuppdrag som brukligt.

Exploitören finansierar all byggnation inom kvartersmarken för förskolan.

Exploitören tecknar ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

Kommunen får intäkter för försäljning av mark såsom fastigheten Vistaberg 1:23.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Förvaltningen
Grundskolenämnden