

Akt nr:

0181K-P1453B

AU\$0181K-P1453B



PLANBESKRIVNING

1453 B

Detaljplan för

Hölöskolan 3 m fl

inom Hölö/Mörkö kommun del

i Södertälje

Upprättad 2006-08-07

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

Övrigt beslutsunderlag

- Miljöchecklista
- Barnchecklista
- Trafikutredning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge större byggrätt för skol- och idrottsändamål samt att ge möjlighet till ny förskola.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 4,3 ha och ligger i den östra delen av Hölö samhälle, längs med Eriksbergsvägen. Området ligger i nordvästsluttning, i anslutning till rekreations- och idrottsområde.

Skolans verksamhet innefattar grundskolan 1-9.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Telge Fastigheter och Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I *översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* är delar av området utpekade som tätortsnära skog.

Detaljplan

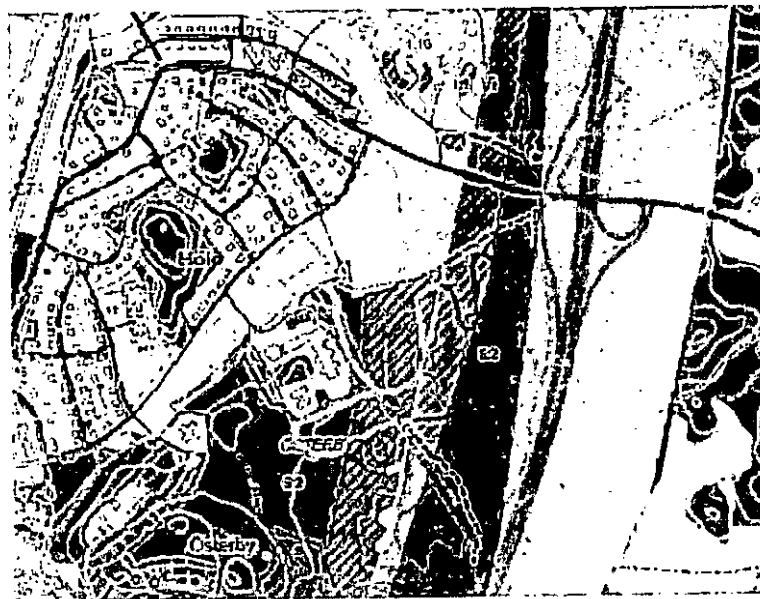
För området gäller detaljplan för kvarteret Hölöskolan mm inom Hölö/Mörkö i Södertälje, fastslagen 4 november, 1993. Detaljplanen säger att fastigheten är till för skoländamål och ger skolan utbyggnadsmöjligheter för en högstadieskola.

Kommunala beslut i övrigt

Hölö/Mörkö kommunaldelsnämnd i Södertälje beslutade i februari 2006 att en utvidgning av Hölöskolans detaljplan skulle göras, för att ge plats för en förskola och en idrottshall/allaktivitetshus.

Ostlänken

Utredningskorridorerna för den planerade dubbelspårsjärnvägen mellan Linköping och Järna ligger som närmast uppskattningsvis ca 100 meter från detaljplaneområdet.



Den blå och den gröna korridoren går in i varandra vid Hölö samhälle.

Miljöredovisning

Allmänt

Detaljplaneområdet ligger inom Skillebyåns vattenavrinningsområde.

Förskolan och idrottshall/allaktivitetshus placeras i anslutning till bebyggd fastighet. Den del av skogen som tas i anspråk, har idag ingen betydelse för skogsnäringen, utan används i huvudsak till utevistelse för skolbarnen.

Med stöd av 3 kap. 6§ i Miljöbalken, skall behovet av grönområde i tätort särskilt beaktas. Den del av skogsmark/rekreatjonsområde, som tas i anspråk för att tillgodose det samhällsintresse som en förskola och en utbyggnadsmöjlighet

för skolan och idrotten utgör, kommer att användas av skolbarnen för deras utvistelse och aktiviteter.

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av, några betydande hälso- eller miljökonsekvenser.

Behovsbedömning

Genomförande av detaljplanen för skoländamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap i Miljöbalken. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Området uppvisar inga unika naturvärden.
- Planen anses inte på ett betydande sätt påverka miljön, i det större kvarvarande naturområdet, på ett negativt sätt.
- Verksamheter med kommunalt vatten och avlopp belastar inte närmiljön med utsläpp.
- En dagvattenutredning ska göras för att bygglov ska medges. En dagvattenledning, som går väster om Hölöskolan finns, men för att inte belasta reningsverket i Hölö så ska, så långt möjligt, dagvatten infiltreras lokalt.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hölöskolans område består i största del av morän och berg i dagen.

Området karakteriseras av en relativt brant nordvästsluttning, ner mot Hölö samhälle. Hela planområdet är bevuxet med grov, högstammig tallskog. Några enstaka björkar och granar finns också i området. De områdeskaraktäristiska tallarna säkerställs i planen genom särskild lovplikt. Flertalet träd ges i planen en bestämmelse med restriktioner mot fällning. Sly och ungskog har ökat som undervegetation till tallarna.



Hölöskolan från norra delen av planområdet.

I den sydvästra delen av området finns det en "trollskog", som bildats av de granar och mossor som finns här. Området är mer som ett rekreationsområde för barn och ungdomar.



"Trollskogen"

Skogen angränsar mot områden med lövträd och enskilda tallar. Mellan "trollskogen" och vägen upp till förskolan, finns det två arter av blommor, en orkidé och två pyrolor. Dessa arter är mycket vanliga.



Troligen en jungfru Marie nycklar, klockpyrola och ärenpris

Detta område är, i plankartan, prickad (marken får inte bebyggas), för att skydda framförallt "trollskogen", men även blommorna.

Markbeskaffenhet

De översta jordlagren i området, består av morän, berg i dagen och några enskilda block.

Förorenad mark

Ingen känd markförorening belastar planområdet. Området är klassat som normalriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Söder om Hölöskolan, ca 250 meter från skolfastigheten, ligger ett gravfält.

Bebyggelseområden

För att motivera intrång i rekreationsområdet kommer en del av planområdet att markeras med prickmark och bestämmelserna a – "Marklov krävs för fällning av träd", och n – "Träden skall sparas och skyddas under byggtiden". Tallar ska bevaras med hänsyn till befintlig karaktär och bebyggelse. Tallar bör även sparas inpå byggnaden samt bör man gynna tillväxten av ungtall, för att behålla karaktären även i framtiden.



Tallarna framför Hölöskolans gymnastiksal.
Parkeringsplatsen skimtar i bakgrunden.

Den befintliga bebyggelsen ges möjlighet för utvidgning av skolbyggnad och gymnastiksal för att kunna anpassas till skolans framtida verksamhet och behov. Gymnastiksalen ges större byggrätt för att kunna användas som en idrottshall för både skolaktiviteter och fritidsaktiviteter. Den befintliga förskolan ges möjlighet att byggas ut alternativt ersättas av skolverksamhet.

Den nya bebyggelsen, en förskola och idrottshall/allaktivitetshus skall anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller anpassning till omgivningen, material och färg.

Tillgänglighet

Delar av planområdet kommer att ta en promenadstig i anspråk, denna ska ersättas av exploatören. Inom skolområdet ska hänsyn tas till funktionshindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till den sluttande terrängen. Materialen tegel, puts och trä, samt färgsättningen ska anpassas till närliggande bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Hölös rekreatiomsområde med bland annat elljusspår, fotbollsplan och isbana. Elljusspåret ligger inom NATUR-området. Inom detaljplaneområdet ska det finnas plats för skolgård och lektyta för barn, utomhus.



Elljusspåret börjar nere vid idrottsanläggningen, nordväst om Hölöskolan.

Naturmiljö

Området ligger naturskönt med barrskog runt knuten.

Gator och trafik

Trafikutredning

En trafikutredning har gjorts för att bland annat se hur den befintliga vägen upp till Hölö förskola, kan komma att belastas med ny trafik då den nya förskolan byggs. Utredningens slutsats är att man måste minska biltrafiken upp till förskolorna men att det kan vara svårt att övertyga föräldrar, både föräldrar till förskolebarn och skolbarn, att inte skjutsa barnen upp till parkeringen vid förskolan utan stanna vid den stora parkeringen nedanför skolan. Utredningen visar även på att det finns behov av fler parkeringsplatser för förskolorna. Den förmodade trafiksituationen gör att parkeringsplatserna bör skapas på ett sådant sätt att dessa inte stör förskoleverksamheten samtidigt som parkeringsplatserna bör vara tillgängliga och inte allt för långt från förskolan.

En attitydförändring behövs för att lyckas med förändringen, samtidigt som fysiska åtgärder görs i form av exempelvis förhöjda övergångsställen.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfartsväg till området utgörs av en tvärgata från Eriksbergsvägen.

En gång- och cykelväg ligger längs med skogsbrynet, och ansluter området till Hölös södra delar. Längs med Kyrkvägen/Centralvägen har en gång- och cykelvägs byggts.



Gångstråket längs med skogsbrynet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för bussar till Järna/Södertälje eller Mörkö, ligger på Kyrkvägen, ca 600 meter från planområdet.

Parkering

All parkering sker på befintlig parkeringsplats, nordväst om planområdet samt inom planområdet, uppe vid Hölö förskola.

Varumottagning

Varumottagning till skolan sker som tidigare, via en väg på skolans nordvästra sida. Varumottagningen till befintlig förskola och den planerade nya förskolan sker via befintlig väg, i västra delen av skolområdet.

Hämtning/lämning av barn sker nere vid avstigningsplatsen vid stora parkeringen.

Störningar

Idag finns inga bullerstörningar i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

En dagvattenutredning ska göras för att bygglov ska medges. En dagvattenledning, som går väster om Hölöskolan finns, men för att inte belasta reningsverket i Hölö så ska, så långt möjligt, dagvatten infiltreras lokalt.

En särskild utredning bör göras om sprinklers ska användas i byggnaderna.

Värme

Området kan komma att försörjas med fjärr- eller närvärme. En utredning pågår för att se över möjligheten till ett alternativt värmesystem. Detta innebär att den nya bebyggelsen bör använda sig av vattenburet värmesystem för att kunna utnyttja denna värmekälla.

El

Området el-försörjs via en befintlig transformatorstation i planområdets norra del.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger ca 850 meter från Hölöskolan.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år. Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Föreslagen bebyggelse innebär att delar av skogen runt skolområdet södra del kommer att öppnas upp, belysning förbättras och området befolkas av fler, vilket medför en ökad informell kontroll som kan leda till ökad trygghet.

Barn och ungdomar

Exploateringen medför att skogspartiet söder om skolområdet kommer att tas i anspråk, vilket innebär att vissa delar av skolbarnens icke tillrättalagda lekytor kommer att tas i anspråk för den nya förskoleverksamheten. Den nya förskolans lekytor utomhus kommer att vara inhägnade. Den befintliga "pulkabacken", backen i promenadstigen, söder om skolområdet kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Skolbarn med småsyskon, kommer att kunna träffa sina småsyskon under dagen eftersom hela skolverksamheten kommer att finnas runt skolområdet.

Att ha hela skolverksamheten samlad på en plats har många fördelar, en av dessa är att förskolebarnen får tillgång till bibliotek och gymnastiksal och blir på ett naturligt sätt inskolade och trygga i skolans lokaler, i ett tidigt stadiet får förskolebarnen träffa de barn och lärare som finns på skolan.

Naturmiljö och friluftsliv

Utbyggnad av skolområdet samt en ny förskola innebär intrång i ett befintligt rekreationsområde. Detta innebär att en stig som ansluter till befintligt elljusspår kommer att flyttas.

Stads-/ landskapsbild

Området är idag synligt från Eriksbergsvägen och delar av Hölö samhälle.



Parkeringsplatsen nordväst om planområdet

Detaljplanen föreskriver terränganpassade hus för att värna den befintliga topografin. Majoriteten av de för området karakteristiska tallarna bevaras.

Revidering

Efter utställning har plankartan förtydligats med ett Y för att överrensstämma med syftet.

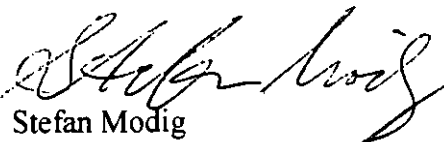
u-området har även vidgats något för att anpassas till befintliga ledningsnätet.

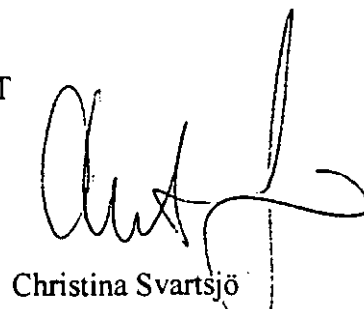
En förtydligande har även gjort i planbeskrivningen för den prickmark som finns i plankartans sydvästra del där "trollskogen" har bevarats för rekreations- och lekaktiviteter.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har tagits fram av planarkitekt Christina Svartsjö.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg


Stefan Modig
planchef


Christina Svartsjö
planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1453 B

Detaljplan för

Hölöskolan 3 m fl

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2006-08-07

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

Övrigt beslutsunderlag

- Miljöchecklista
- Barnchecklista
- Trafikutredning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge större byggrätt för skol- och idrottsändamål samt att ge möjlighet till ny förskola.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 4,3 ha och ligger i den östra delen av Hölö samhälle, längs med Eriksbergsvägen. Området ligger i nordvästsluttning, i anslutning till rekreations- och idrottsområde.

Skolans verksamhet innefattar grundskolan 1-9.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Telge Fastigheter och Södertälje kommun. Huvudman för vatten och avlopp är Telge Nät.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd under maj-juni 2006

Utställning under juli-augusti 2006

Antagande under augusti 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av utemiljö, angöring och parkering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För planens genomförande görs en fastighetsreglering mellan fastigheterna Österby 6:2 och Hölöskolan 3.

Ekonomiska frågor

När det blir aktuellt att fastigheten tas in i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp skall anläggnings- och bruksavgifter erläggas av fastighetsägare enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Exploatören bekostar flytt av gångstig.

Planekonomi

Plankostnadsavtal upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen för att reglera kostnader som uppkommer i samband med framtagande av detaljplan.

Tekniska frågor

Gator

Inom planområdet kan ny väg och parkering behöva anläggas, som bekostas av exploatören. Den stora parkeringen, nordväst om planområdet, kan komma att behöva byggas ut alternativt rustas upp. Detta bekostas av fastighetsägaren och exploatören.

Genomförandet

Efter genomförd utbyggnad ansvarar exploatören för drift och underhåll av kvartersmark. Telge Nät ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar fram till fastighetsgräns.

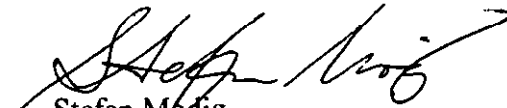
En dagvattenutredning ska göras av exploatören, för att bygglov ska medges. En dagvattenledning, som går väster om Hölöskolan finns, men för att inte belasta reningsverket i Hölö så ska, så långt möjligt, dagvatten infiltreras lokalt.

Medverkande tjänstemän

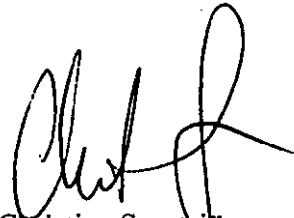
Genomförandebeskrivningen har upprättats av Christina Svartsjö, planarkitekt i samråd med Sofia Johnsson, exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg



Stefan Modig
planchef



Christina Svartsjö
planarkitekt