

Referens
Sara Olsson

Samrådsredogörelse för detaljplan för Opalens förskola (Opalen 3), plannr 11-32

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två våningar samt att se över behovet av friyta samt lösningar för angöring och parkering. Behovet av fler förskoleplatser i området är stort samtidigt som många av de befintliga förskolorna som är uppförda på 70-talet nu är i dåligt skick och behöver åtgärdas. Befintlig förskola avses rivas och ersättas med en ny i upp till två våningar. Den nya förskolan ska rymma 9 avdelningar i stället för dagens 7. Detaljplanen ska även möjliggöra uppförande av en förskola i flera våningar. Ökningen innebär att behovet av friyta utomhus behöver ses över. Nuvarande lösning för parkering och angöring utgör inte en långsiktigt bra och trafiksäker lösning varför även detta ses över i samband med planläggningen.

Den gatumark som berörs av planförslaget utgörs av allmän plats. Det finns även en allmän parkeringsyta med 16 bilplatser i direkt anslutning till Stupvägens vändplats, öster om förskoletomten. Parkeringsytan kommer enligt planförslaget att ingå i förskoletomten.

Fastigheten Opalen 3 omges också av allmän platsmark i form av parkmark med gång- och cykelstråk, och mindre grönytor. En del av omgivande parkmark samt fastigheten Eldopalen 1 föreslås föras till förskolefastigheten för att möjliggöra utökning av förskolans inhägnade lekyta utomhus (s.k. friyta). En del av ett befintligt gång- och cykelstråk utgår då den delen förs till förskolefastigheten. Funktionen ersätts med en annan sträckning och ansluter till en befintlig gång- och cykelväg.

Förslaget annonserades i Södra Sidan den 18 juni 2016 och i Mitt i Botkyrka den 21 juni 2016.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 22 juni 2016 till 15 juli 2016. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser och fastighetsägare enligt upprättad sändlista.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 17 remissinstanser svarat under samrådet varav 7 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 10 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

De inkomna yttrandena berör främst fem frågor, de är:

Miljö och klimat: En redovisning av hur miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas efterfrågas. Även en bedömning av risk för ras och skred samt hur de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer, efterfrågas.

Gång- och cykelväg: Behov av en genare och mer tillgänglig gång- och cykel förbindelse i nord-sydlig riktning, som ersättning för den som försvinner, har påtalats.

Byggnadshöjd: Synpunkter har också kommit på att planen inte anger någon begränsning i hur hög byggnaden får vara.

Underjordiska ledningar: Det har påtalats att hänsyn måste tas till befintliga underjordiska ledningar.

Planhandlingarnas utseende och innehåll: Det har även påpekats att planhandlingarna behöver kompletteras och förtydligas.

Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstitid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1 - UE*	SRV återvinning AB	2016-06-23	
S2 - UE*	Utbildningsförvaltningen	2016-06-28	
S3	Södertörns brandförsvarsförbund	2016-07-01	
S4 - UE*	Svenska Kraftnät	2016-07-01	
S5	Södertörns fjärrvärme AB	2016-07-01	
S6	Lantmäteriet	2016-07-07	
S7	Länsstyrelsen Stockholm	2016-07-05	
S8	Kommunledningsförvaltningen	2016-07-06	
S9 – UE*	Vård- och omsorgsnämnden	2016-07-12	

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S10 – UE*	Trafikförvaltningen SLL	2016-07-11	
S11	Vattenfall	2016-07-15	
S12 – UE*	Trafikverket Region Stockholm	2016-07-26	
S13	TeliaSonera Skanova Access AB	2016-07-27	
S14	Botkyrkabyggen AB	2016-07-25	
S15	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-07-14	
S16 – UE*	Försvarsmakten	2016-08-12	
S17	Luftfartsverket	2016-08-23	

* Utan Erinran

S3. Södertörns brandförsvarsförbund

- Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 (Brandvattenförsörjning) samt PM 609 (Framkomlighet) bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.
- Södertörns brandförsvarsförbund anser att vattennätet i det ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. I de fall kommande exploitörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplansskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.
- Södertörns brandförsvaret bedömer att ändring enligt detaljplanen inte förändrar förutsättningarna med avseende risk.

Kommentar

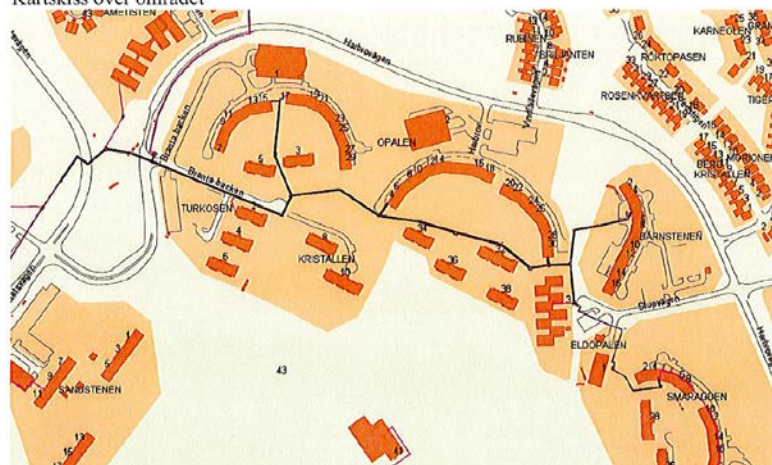
PM 608 samt PM 609 kommer att beaktas i samband med projekteringen av förskolebyggnaden. Det finns tillräckligt med kapacitet i vattenledningarna för att möjliggöra sprinklers.

S5. Södertörns fjärrvärme AB

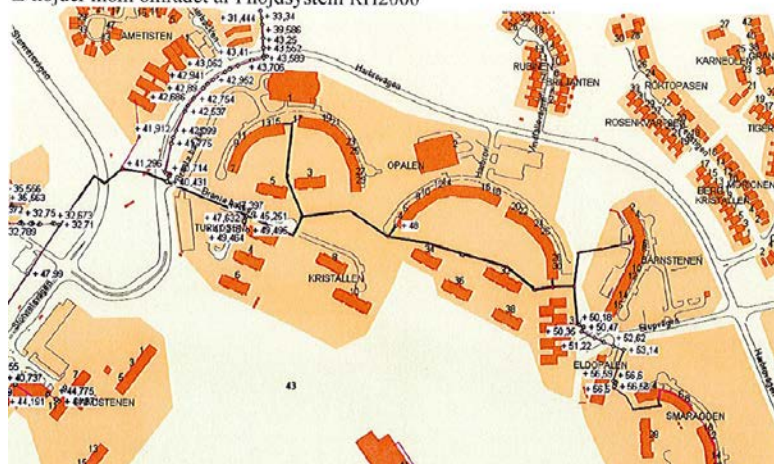
Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal med ny fastighetsägare.

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system.

Kartskiss över området



Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000



Kommentar:

Område för underjordiska ledningar kommer att införas där befintliga fjärrvärmeledningar berör föreslagen kvartersmark (område för parkering i nordost). Information om att uppvärmning kan ske med vattenburna system förs in i planbeskrivningen.

S6. Lantmäteriet

Plankarta med bestämmelser

Område markerat med bestämmelsen n i plankartan, omges av en användningsgräns fast användningen (Förskola) ej ändras på andra sidan om plangränsen.

Information om användning saknas för en del områden utlagda som allmän plats. Som exempel kan nämnas den gröna remsan i södra delen av planområdet.

Det bör framgå att illustrationslinjerna inte är bindande.

Plan- och genomförandebeskrivning

Enligt fastighetsregistret omfattas Opalen 2 och 3 av tomtindelningsbestämmelser. Det nämns inte i planbeskrivningen. Har de upphävts sedan tidigare? I genomförandebeskrivningen nämns ledningar samt bildande av ledningsrätt. Det står dock ingenting om vad för ledningar som avses. Är det de elledningar som beskrivs under rubriken El på sidan 11?

På sidan 13 under rubriken Ansökan om lantmäteriförrättning står att kommunen kommer att ansöka gällande bl.a. upplåtelse av ledningsrätt. Är kommunen ledningsägare? I annat fall kan kommunen ej ansöka om nybildande av ledningsrätt.

I genomförandebeskrivningen nämns inte vilken fastighet som avses avstå mark som allmän plats till kommunens fastighet. Det står endast att den mark som blir allmän plats kommer att fastighetsregleras till Tumba 8:535. Detta bör förtydligas och läggas till under avsnittet fastighetskonsekvenser på sidan 13. På sidan 12 under rubriken Ansvarfördelning står att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Inkluderat i stycket är även parkering. Bör inte parkeringen nämnas inom stycket Kvartersmark?

Grundkarta

Befintliga fastighetsgränser är otydliga i grundkartan vilket försvårar möjligheten att se vilka fastigheter som är berörda av planområdet. Gäller exempelvis Bärnstenen 1.

En del fastighetsbeteckningar saknas, exempelvis Smaragden 1.

Angivna koordinater är otydliga, i pappersformat.

Upplysning: I fastighetsförteckningen står att Eldopalen 1 och Opalen 2 är fastigheter utanför planområdet. Så är dock inte fallet. Lantmäteriet har inte närmare studerat fastighetsförteckningen.

Kommentar:

Grundkartan förtydligas i enlighet med yttrandet (fastighetsbeteckningar, linjer och koordinater). Plankartans illustrationslinjer läggs till under planbestämmelserna med information om att de inte är bindande. Linjemanér och linjetyper ses över samt information om användning.

Tomtindelningsbestämmelserna som omfattar del av föreslaget planområde kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Planhandlingarna kompletteras med information om detta.

Genomförandebeskrivningen ses över och förtydligas angående bildande av ledningsrätt och vilka ledningar detta avser. Informationen kommer även att förtydligas när det gäller vilken kvartersmark som förslås bli allmän plats samt konsekvenser av detta.

Fastighetsförteckningens redovisning av vilka fastigheter som ligger inom respektive utanför planområdet ses över i samband med uppdatering inför granskningen.

S7. Länsstyrelsen Stockholm

Miljökvalitetsnormer vatten

Av 2 kap. 10 § PBL följer att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken ska följas vid planläggning. Bestämmelsen innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla bl.a. miljökvalitetsnormerna, MKN, för vatten underlättas.

I planförslaget anges att en dagvattenutredning kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen anser att en sådan ska finnas färdig vid granskningsskedet. I planhandlingarna ska även en bedömning göras för påverkan på berörda vattenförekomster samt hur planen påverkar möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna för god ekologisk status och god kemisk status.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden och klimatförändringar

Hela planområdet vilar på lera och silt. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inför nästa planskede behöver bedöma risken för ras och skred för planområdet. Eventuella åtgärder ska säkerställas i planbestämmelser och plankarta. Det framgår inte i planhandlingarna hur kommunen avser att beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett klagörande i dessa frågor.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Ändamålsenliga planbestämmelser

I plankartan finns inga bestämmelser om byggnadshöjd, vilket bör kompletteras till granskningsskedet.

Höga byggnader

Eftersom byggnadshöjd inte framgår i plankartan vill Länsstyrelsen informera om att höga byggnader och anordningar i vissa fall kan påverka flygfartens tekniska system. Vid planering av byggnader eller anordningar högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen i tidigt skede samråda med Luftfartsverket, och vid behov beställa en flyghinderanalys. I de fall byggnader/anordningar avses uppföras till högre höjd än 45 m över mark inom sammanhållen bebyggelse och 20 m utanför, ska samråd också ske med Försvarsmakten i tidigt skede.

Kommentar:

Den recipient som berörs av ytvatten från planområdet är Tumbaån som också utgör vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten. Den MKN som riskerar att inte kunna uppnås är god ekologisk status. Planen har, enligt behovsbedömningen, marginellt negativt påverkan på vattenkvaliteten om lämpliga åtgärder för dagvattnet vidtas. En dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningsskedet och planhandlingarna kommer att kompletteras i enlighet med vad den visar.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med en bedömning av risk för ras och skred samt hur de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

Planområdet berörs inte av de områden som i översiktsplanen 2014 har pekats ut som områden med ökad risk för ras och skred. Inte heller berörs planområdet av de områden som har riktlinjer med hänsyn till översvämningssrisk. Planerad förskolebyggnad bedöms behöva pålas och en detaljerad geoteknisk utredning kommer att tas fram i samband med detaljprojekteringen då byggnadens placering på fastigheten är fastställd.

En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd kommer att införas på plankartan.

S8. Kommunledningsförvaltningen – arbetsgruppen för funktionshindersfrågor

- Av detaljplaneförslaget för Opalen 3, Storvreten, framgår att den nya anslutningen till befintlig gång- och cykelväg innebär att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga försämras något. Det är mycket beklagligt. Kommunen måste arbeta för att riva hinder, inte skapa nya.
- Personer som använder rullstol har ibland bil där rullstolen tas in och ut från sidan av fordonet. Det kräver en tillräcklig bredd för att kunna fälla ut en ramp samt plats för att komma upp på och av rampen. För att det ska fungera måste **bredden vara minst 5 meter om platsen inte är placerad intill en fri yta**. Vi förutsätter att de anpassade parkeringsplatserna uppfyller de kraven.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att se över förskoletomtens storlek och avgränsning i förhållande till omgivning inför granskningskedet. I det arbetet ska även möjligheten till en genare och mer tillgänglig dragnings av det nord-sydliga gång- och cykelstråket studeras på nytt. En möjlighet är att lägga in ett stråk med allmän plats/parkmark längs med planområdets västra gräns så att en genare och mindre kuperad gång- och cykelväg kan anläggas där. Förutsättningar finns i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.

S11. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.



Kommentar:

Vattenfalls elanläggningar bedöms inte påverkas av planförslaget. Om så är fallet kommer synpunkterna att beaktas.

S13. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har en markförlagd teleanläggning som matar till berörd skola inom planområde och som måste tas hänsyn till. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningståtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar:

Skanovas anläggningar bedöms inte påverkas av planförslaget. Om så är fallet kommer synpunkterna att beaktas.

S14. Botkyrkabyggen AB

Som meddelats den 14/6 är vi i dagsläget inte intresserade av att avyttra någon del av Opalen 2 eller Eldopalen 1. Detta ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att platsen bedömts som möjlig plats för nyproduktion av bostäder i det pågående strukturplanarbetet för Storvreten.

Kommentar:

Strukturplanen för Storvreten är ännu under framtagande. Den ska redovisa förslag till hur Storvreten kan förtätas med 2000-2500 nya bostäder på 30 års

sikt. Ett så stort tillskott på bostäder medför också efterfrågan på kommunal service bl.a. i form av fler förskoleplatser. Förutom platser för nya förskolor behöver därför även de befintliga förskolornas förutsättningar ses över vilket här aktuell detaljplan är ett led i. Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer inför granskningskedet att se över hur förskolebehoven och förutsättningarna för förtätning kan mötas på ett bra sätt i området kring fastigheten Opalen 3. Planförslaget kommer därefter att justeras utifrån de avvägningar som görs i förhållande till strukturplanens målsättningar och förslag.

S15. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan under förutsättning att en dagvattenutredning är framtagen och implementerad i planbeskrivningen till granskningskedet.

Kommentar:

En dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningskedet och planhandlingarna kommer att kompletteras i enlighet med vad den visar.

S17. Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Kommentar:

Ingen byggnad inom planområdet kommer att uppföras till en höjd av 20 meter. En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd kommer att införas på plankartan.

Revideringar

- *Gränsen för förskoletomten justeras något för att få en mer ändamålsenlig form och för att motverka att oanvändbara parkytor blir kvar som är svåra att sköta.*
- *Planhandlingarna kommer att kompletteras med en bedömning av risk för ras och skred samt hur de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.*
- *En dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningsskedet och planhandlingarna kommer att kompletteras i enlighet med vad den visar.*
- *Område för underjordiska ledningar kommer att införas där befintliga fjärrvärmeledningar berör föreslagen kvartersmark (området för parkering i öster). Information om att uppvärmning kan ske med vattenburna system förs in i planbeskrivningen.*
- *Plankartan förtydligas i avseende på att:*
 - *en bestämmelse som begränsar byggnadens höjd införs*
 - *egenskapsgränsen kring område markerat med bestämmelsen n i plankartan justeras*
 - *information om användning införs för de områden utlagda som allmän plats*
- *Tomtindelningsbestämmelserna som omfattar Opalen 3 kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Planhandlingarna kompletteras med information om detta.*
- *Genomförandebeskrivningen ses över och förtydligas angående bildande av ledningsrätt och vilka ledningar detta avser. Informationen kommer även att förtydligas när det gäller vilken kvartersmark som förslås bli allmän plats samt konsekvenser av detta.*
- *Fastighetsförteckningens redovisning av vilka fastigheter som ligger inom respektive utanför planområdet ses över i samband med uppdatering inför granskningen.*