

Referens
Sara Olsson

Samrådsredogörelse för detaljplan för Vallmons förskola (Idun 6), plannr 54-59

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 8. 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 kan komma att beröras av planförslaget utgörs av allmän plats. I centrum av vändplatsen på Iduns väg, nordost om fastigheten Idun 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark med bostadsändamål enligt gällande plan. Parkeringarna upplåts idag med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB. Inom förskoletomten ska behovet av parkering för personal och när barnen hämtas och lämnas på förskolan samt parkering för funktionshindrade kunna täckas. Om ytterligare behov av hämta-/lämnarparkering uppstår kommer viss kantstensparkerings utmed Iduns väg kunna ordnas för korttidsparkering på allmän gata.

Allmän platsmark i form av parkmark gränsar till fastigheten Idun 6 i väster och i söder. En del av parkmarken behöver tillföras fastigheten för förskolan för att möjliggöra utökning av inhägnad lekyta utomhus (s.k. friyta).

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 16 remissinstanser svarat under samrådet varav 7 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 8 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

De inkomna yttrandena berör främst fyra 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.

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 samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1 - UE*	SRV återvinning AB	2016-06-23	-
S2 - UE*	Utbildningsförvaltningen	2016-06-28	-
S3 - UE*	Svenska Kraftnät	2016-07-01	-
S4	Södertörns fjärrvärme AB	2016-07-01	3
S5	Länsstyrelsen Stockholm	2016-07-05	3
S6 – UE*	Försvarsmakten	2016-07-06	-
S7	Kommunledningsförvaltningen	2016-07-06	5
S8 – UE*	Vård- och omsorgsnämnden	2016-07-12	-
S9 – UE*	Trafikförvaltningen SLL	2016-07-11	-
S10	Lantmäteriet	2016-07-13	6
S11	Vattenfall	2016-07-15	7

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S12 – UE*	Trafikverket Region Stockholm	2016-07-26	-
S13	TeliaSonera Skanova Access AB	2016-07-27	7
S14	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-07-14	8
S15	Luftfartsverket	2016-08-23	8
S16 – UE*	Hyresgästföreningen	2016-09-12	-

* Utan Erinran

S4. 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.



Kommentar

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

S5. Länsstyrelsen Stockholm

Miljö kvalitetsnormer vatten

Av 2 kap. 10 § PBL följer att miljö kvalitetsnormer 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. miljö kvalitetsnormerna, 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 miljö kvalitetsnormerna 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 Albysjön som också utgör vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten. Den MKN som riskerar att

inte kunna uppnås är god kemisk ytvattenstatus pga förhöjda halter av tributyltennföreningar. Planen har, enligt behovsbedömningen, marginellt negativt eller positivt påverkan på vattenkvaliteten om lämpliga åtgärder för dagvattnet vidtas. En dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet och planhandlingarna kommer att kompletteras i enlighet med vad den visar.

Planhandlingarna har 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 översvämningsrisk. Planerad förskolebyggnad avses pålas och en detaljerad geoteknisk utredning kommer att tas fram i samband med detaljprojekteringen då byggnadens placering på fastigheten är fastställd. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att någon ytterligare geoteknisk utredning inte behöver tas fram i nuläget. En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd kommer att införas på plankartan.

S7. Kommunledningsförvaltningen – arbetsgruppen för funktionshindersfrågor

- 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.
- Detaljplaneförslaget för Vallmon beskriver att den del av Vallmoparken som är utrustad som lekpark och som föreslås ingå i den inhägnade förskolegården kommer att ersättas på annan plats i parken. Den befintliga lekparken har en lekutrustning anpassad för barn med funktionsnedsättning. Det är angeläget att liknande lekutrustning finns med i planerna när lekparken flyttar till annan plats i Vallmoparken. Kommunen har alltför få lekparker anpassade för barn med nedsatt funktionsförmåga.

Kommentar

Förutsättningar finns i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.

Befintlig lekutrustning som enligt förslaget avses ingå i förskoletomten kommer att ersättas på annan plats i Vallmoparken. Förskolegården kommer även

att vara tillgänglig för rekreation och lek under den tid då förskolan är stängd. Tanken är att grönytor, aktivitetsytor och lekredskap på förskoletomten och ute i parken ska komplettera varandra och tillsammans utgöra ett grönt aktivitetsrum.

S10. Lantmäteriet

Plankarta med bestämmelser

Det bör framgå att illustrationer inte är bindande om de ska finnas med i plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivning

Det har ej varit möjligt att få fram gällande planer inom området. Därav har förändringen av markanvändningen inte kunnat studeras närmare. Bör vändplatsen norr om Idun 6 inkluderas i planområdet? Enligt planbeskrivningen berörs området av detta planförslag.

På sidan 11 under rubriken El nämns befintliga belysningsstolpar och elledningar som föreslås ligga kvar i befintligt läge. Behövs någon rättighet för att säkra dess belägenhet?

Finns allmänna ledningar inom område som idag är allmän platsmark men som ska utgöra kvartersmark?

På sidan 12 under rubriken Fastighetsrättsliga frågor nämns ansökan om fastighetsreglering, bildande av ledningsrätt, servitut och inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Någon beskrivning av dessa åtgärder förutom marköverföring genom fastighetsreglering nämns ej i planhandlingarna. Avses övriga åtgärder genomföras bör dessa förtydligas.

Grundkarta

En del fastighetsbeteckningar syns ej/syns dåligt i grundkartan.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att vändplatsen norr om Idun 6 inte bör inkluderas i planområde då förslaget inte innebär några förändringar av markanvändningen i den delen.

Område för underjordiska ledningar kommer att införas där befintliga ledningar berör föreslagen kvartersmark. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med information om var/om ledningsrätt och servitut ska bildas. Det kommer att anges i konsekvensbeskrivningen om det i så fall kan bli det aktuellt med ersättning samt förrättningskostnad.

Grundkartan har förtydligats.

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 blyxtförsedd 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 undanflyttningsåtgärder 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 ändå är fallet kommer synpunkterna att beaktas.

S14 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

Kommentar:

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

S15. Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen. LFV har analyserat planerad byggnad och funnit att den ligger inom det av ICAO, i dokument DOC 015 definierade skyddsområdet, till Bällsta radar. Dock är höjden för planerad byggnad så pass låg att vi kan tillstyrka etableringen, men skulle bygghöjden väsentligt ökas måste ärendet omprövas.

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 avgränsning mellan förskolan och parken.*
- *Område med mark som inte får bebyggas införs inom förskoletomtens sydvästra del som utgör en del av det gröna parkrummet.*
- *Område för underjordiska ledningar införs där befintliga ledningar berör föreslagen kvartersmark. Servitut eller ledningsrätt övervägs.*
- *Information om att uppvärmning kan ske med vattenburna system förs in i planbeskrivningen.*
- *Planhandlingarna 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 tas fram till granskningsskedet och planhandlingarna kompletteras i enlighet med vad den visar.*
- *En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd införs på plankartan.*
- *Grundkarta, plankartan och planbestämmelserna förtydligas.*
- *Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas med information om var/om ledningsrätt och servitut ska bildas. Det kommer att anges i konsekvensbeskrivningen om det i så fall kan bli det aktuellt med ersättning samt förrättningskostnad.*