



Referens  
Sara Olsson

## Samrådsredogörelse för detaljplan för Gullvivans förskola (Frigg 3), plannr 54-60

### 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 kan komma att beröras av planförslaget utgörs av kvartersmark med bostadsanvändning. Tillfartsvägen föreslås planläggas som allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. En del av gatumarken föreslås utgöra parkering för förskolans behov.

Allmän platsmark i form av parkmark gränsar till fastigheten Frigg 3 i norr och i öster. En del av parkmarken behöver tillföras fastigheten för förskolan för att möjliggöra utökning av inhägnad lekyta utomhus (s.k. friyta).

### 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.

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

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Totalt har 15 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 samrådstitid

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	2016-07-06	4
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	Vattenfall	2016-07-15	5
S11	Lantmäteriet	2016-07-15	6

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S12 – UE*	Trafikverket Region Stockholm	2016-07-26	-
S13	TeliaSonera Skanova Access AB	2016-07-27	10
S14	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-07-14	10
S15	Luftfartsverket	2016-08-23	11

\* Utan Erinran

#### S4. Södertörns fjärrvärme AB

Om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningarna 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). Kommunen kommer att medverka till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal för ledningar inom kvartersmark.*

*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 Luftfarts-

verket, 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 vad den visar.*

*Planhandlingarna har kompletterats 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.

*Kommentar:*

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

#### S10. 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 ändå är fallet kommer synpunkterna att beaktas.*

## S11. Lantmäteriet

### **Delar av planen som måste förbättras**

#### *Grundkarta*

Förtydliga fastighetsbeteckningarna Hallunda 4:12 och Frigg 3 i grundkarta och komplettera med fastighetsbeteckningen Hallunda 4:34 både i väster och öster. Komplettera även med traktnamnet Hallunda i grundkarta.

De koordinater som anges måste förtydligas.

#### *Plankarta och bestämmelser*

Illustrationslinjer finns i plankarta men linjemanéret saknas under illustration i planbestämmelser. Ange även att illustrationslinjer inte är bindande.

I östra delen av planområdet finns bestämmelsen n2 samt ett p som delvis har hamnat utanför planområdet. Undersök om p ska finnas inom området eller om den kan tas bort.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

PBL 4:33 behandlar planens konsekvensbeskrivning. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Konsekvensbeskrivningen i det aktuella planförslaget behöver förtydligas.

Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysningar om ersättning för eventuell upphävd rättighet samt om förrättningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Lantmäteriets taxa gäller. En ersättningsfråga uppkommer också för marköverföringen från Hallunda 4:34 till Frigg 3.

Under rubriken fastighetsbildning anges att mark ska överföras genom fastighetsreglering. Ange även vilka fastigheter marken överförs ifrån. Lantmäteriet noterar att Frigg 3 efter fastighetsregleringen kan få två skiften eftersom kvartermarken inte är sammanhängande.

Information om ansökan för bildande av ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar finns med under rubriken fastighetsbildning. Det är oklart var/om ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar ska bildas. Förtydliga detta. För bildande av ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggningar kan det bli aktuellt med ersättning samt förrättningskostnad som ska anges i konsekvensbeskrivningen.

Förtydliga under rubriken Hallunda 4:12 att det är till Hallunda 4:34 marken ska överföras. Tydliggör även vad det innebär för tomträttsinnehavarna att marken där de har tomträtt överförs.

Servitutet för biluppställningsplats som belastar Hallunda 4:12 nämns i planbeskrivningen. Det står inget om det används idag eller inte. Frigg 4 som har förmån av servitutet behöver godkänna att servitutet upphävs. Ange att avtals-servitut upphävs genom ett avtal mellan berörda parter alternativt genom lantmäteriförrättning.

Under rubriken plandata bör det förtydligas att även Hallunda 4:34 omfattas av planförslaget.

Oklart om det är lämpligt med allmän platsmark gång och cykel fram till lastzon och parkering som är planerad vid n1 i det norra området för förskola.

Under rubriken el anges att befintliga belysningsstolpar och elledningar finns inom förskolans utökning. Är ledningarna och stolparna allmänna bör u-område finnas. Servitut kan behöva bildas för detta.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Grundkarta*

Linjemanér i grundkartan och grundkartebeteckningarna stämmer inte överens.

#### *Plankarta och bestämmelser*

Planområdesgränsen runt hela området har inte samma linjemanér.

Ändra till användningsgräns mellan gata och gång precis söder om området för S n1.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Under rubriken gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik anges fastigheten Idun 6 och under rubriken kommunala beslut anges att ” Vallmon ingår i en större översyn”. Det är oklart om det är Idun 6 och Vallmon som ska anges här.

Under rubriken gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik anges att ”tillfarten till förskolan sker idag på Friggs väg i sydost”. Antar att det är sydväst ni menar.

### **Övrigt**

Det finns två avtalsservitut som belastar Hallunda 4:34, kabel akt 78/28234, underjordiska högspänningskablar mm akt 00/15156. Om något av dessa servi-



tut ligger inom föreslagen kvartersmark rekommenderar Lantmäteriet att u-område finns med i den nya detaljplanen. Servituten bör i sådana fall även nämnas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Under rubriken detaljplaner anges: ”Den överlappande delen i förslag till detaljplan för Frigg 2 avses därmed undantas från beslut om antagande om beslut fattas efter det att detaljplanen för Frigg 3 antas.” Vi antar att ett antagande av Frigg 3 kommer att ske före och att planhandlingarna för Frigg 2 kommer att justeras.

Lantmäteriet noterar även att planförslaget möjliggör avstyckning till mindre skolfastigheter.

Sbf/2015:467 anges på första sidan i planbeskrivningen och på de resterande sidorna står det Sbf/2015:469.

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

*Kommentar:*

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

*Planbestämmelsen p, i östra delen av planområdet, utgår.*

*Konsekvensbeskrivningen i Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas med:*

- *information om att förrättningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet tillkommer.*
- *vilka fastigheter som berörs av marköverföringar och ersättningsfrågan för marköverföringen från Hallunda 4:34 till Frigg 3*
- *att fastigheten Frigg 3 enligt planförslaget har två skiften.*
- *var/om ledningsrätt eller servitut ska bildas.*
- *att det är till fastigheterna Frigg 3 och Hallunda 4:34 marken från Hallunda 4:12 ska överföras samt vad detta innebär för berörd tomträtt (under rubriken Hallunda 4:12).*
- *information om att även servitutet för biluppställning kommer att utgå på fastigheten Hallunda 4:12.*
- *att även del av fastigheten Hallunda 4:34 omfattas av planförslaget.*

*Om de befintliga belysningsstolpar och elledningar som finns inom förskolans utökning är allmänna kommer behov av u-område och servitut att övervägas.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt lösningen med allmän platsmark för gång och cykeltrafik mellan lastzon och parkering inom det norra skiftet för förskola och det södra skiftet som den mest lämpliga för närvarande.*

*Om något av avtalsservituten som belastar Hallunda 4:34, kabel akt 78/28234, underjordiska högspänningskablar mm akt 00/15156 ligger inom föreslagen kvartersmark kommer u-område att läggas ut. Servituten kommer i så fall även att nämnas i plan- och genomförandebeskrivningen.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen ser inte någon risk med att planförslaget möjliggör avstyckning till mindre skolfastigheter.*

#### 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 förut-sättning att en dagvattenutredning är framtagen och implementerad i planbe-skrivningen 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 etable-ringen, 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 flyg-plats 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 me-ter. En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd kommer att införas på plankartan.*

## Revideringar

- Område med mark som inte får bebyggas införs inom förskoletomtens nordöstra del som utgör en del av det gröna parkrummet.
- 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.*
- Grundkarta, plankartan, planbestämmelserna kommer att förtydligas.
- Område för underjordiska ledningar införs där befintliga ledningar berör föreslagen kvartersmark. Detta gäller även för områden som omfattas av avtalsservitut för underjordiska ledningar.
- En bestämmelse som begränsar byggnadens höjd införs på plankartan.
- Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas med information om
  - att uppvärmning kan ske med vattenburna system
  - att förrättningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet tillkommer.
  - vilka fastigheter som berörs av marköverföringar och ersättningsfrågan för marköverföringen från Hallunda 4:34 till Frigg 3
  - att fastigheten Frigg 3 enligt planförslaget har två skiften.
  - var/om ledningsrätt eller servitut ska bildas.
  - att det är till fastigheterna Frigg 3 och Hallunda 4:34 marken från Hallunda 4:12 ska överföras samt vad detta innebär för berörd tomträtt (under rubriken Hallunda 4:12).
  - att även servitutet för biluppställning kommer att utgå på fastigheten Hallunda 4:12.
  - att även del av fastigheten Hallunda 4:34 omfattas av planförslaget.
  - behov av u-område och servitut om befintliga belysningsstolpar och elledningar som finns inom förslagen kvartersmark är allmänna.
  - *huruvida något av avtalsservituten som belastar Hallunda 4:34, kabel akt 78/28234, underjordiska högspänningskablar mm akt 00/15156, ligger inom föreslagen kvartersmark.*