

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Njupkärrs skola

Näsby 4:1390 m.fl.

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN .....	3
Syfte med planen .....	3
OM GRANSKNINGEN.....	3
Sammanfattning .....	3
Så här har granskningen gått till .....	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande .....	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	5
Lista över yttranden .....	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	6
Företag och intresseorganisationer.....	8
Enskilda ledningshavare .....	9
Privatpersoner.....	9

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Planens syfte är att möjliggöra en ny skola och idrottshall som rymmer fler elever än befintliga lokaler.

Planen möjliggör även en framtida utbyggnation av förskolan Galaxen.

## OM GRANSKNINGEN

### Sammanfattning

Granskningen genomfördes under perioden 5 mars - 26 mars 2024. Totalt inkom nio yttranden och remissvar, varav ett yttrande inkom från en privatperson.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunder.

Synpunkter från andra remissinstanser rör trafikfrågor och markföreningar.

En privatperson yttrade sig gällande angöring till föreslagen idrottshall.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inkomna synpunkter har hanterats och att planen med de justeringar och kompletteringar som föreslås kan gå vidare för antagande.

### Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 5 mars - 26 mars 2024.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 9 – 15 mars 2024.

### Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inkomna synpunkter har hanterats och att planen med de justeringar och kompletteringar som föreslås kan gå vidare för antagande.

### Ändringar i planen efter samrådet

Utöver redaktionella ändringar:

#### Plankarta:

- Plankartan har kompletterats med användningsbestämmelsen C<sub>1</sub> – Föreningsverksamhet i nordvästra delen av plankartan för att möjliggöra att en ideell förening som lånar ut sportutrustning gratis till kommunens invånare kan nyttja en lokal i idrottshallen.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för byggnation av huvudbyggnader förrän det säkerställts att föreningar överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning har avhjälppts med undantag för bly där platspecifikt riktvärde på 20 mg/kg ska tillämpas”.

- Plankartan har utökats i sydväst för att ge planstöd åt föreslagen infart intill Njupkärrsvägen för angöring av leveranser, sophämtning och parkering för rörelsehindrade genom användningen GATA.
- Planområdet har minskat i sydväst så att befintlig gångväg ligger kvar utanför planområdet med befintlig användning PARK.
- Plankartan har kompletterats med en yta för kvartersmark som ett separat område i norra delen av planområdet med användningen (S) Skola och egenskapsbestämmelserna ( $u_1$ ) samt ( $\ddot{o}_2$ ). Motivet är att möjliggöra kärlskåp för avfall och återvinning från idrottshallen samt att säkerställa markreservat för underjordiska ledningar.
- Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelsen ( $\ddot{o}_2$ ) på två av egenskapsområdena med markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ). Syftet är att möjliggöra byggnation av mindre komplementbyggnader eller andra anläggningar som är förenliga med funktion, åtkomst och skyddsaspekter för de underjordiska ledningarna.
- Gräns för markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ) i plankartan har justerats för att möjliggöra utanpåliggande utrymning från idrottshallen mot norr.
- Utbredningen av flödesvägarna för skyfall ( $m_1$ ) har korrigerats i plankartan i enlighet detaljprojekterad lösning.
- Utformningsbestämmelsen ( $f_1$ ) har lagts till vid föreslagen flödesväg för skyfall väster om skolan för att möjliggöra en altan i anslutning till skolans matsal.
- Planbestämmelse om hantering av dagvatten har justerats.
- Plushöjd för lägsta nivå för färdigt golv för planerad idrottshall och skola har anpassats efter ny föreslagen markhöjd ( $b_1$ ) respektive ( $b_2$ ). Nya föreslagna markhöjder har satts för en bättre massbalans inom området samt för att undvika byggnation under grundvattennivå. Höjderna är kontrollerade för att fungera med föreslaget system för skyfall.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar största sammanlagda byggnadsarea har justerats från att gälla användningsområdet till att gälla planområdet. Anledningen är att användningsområdet har delats upp i flera ytor på grund av att bestämmelsen ( $C_1$ ) samt en yta för avfallskärl vid gatan Granängsstigen tillkommit.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader till skola och idrottshall har utgått i syfte att inte begränsa exempelvis lekutrustning och solskydd samt med hänvisning till regleringen av största sammanlagda byggnadsarea för planområdet.
- Plankartan har kompletterats med ( $h_2$ ) för de egenskapsområden där bland annat huvudbyggnader finns och planeras. Syftet är att även begränsa komplementbyggnaders höjd inom dessa ytor.

#### Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med bilder och text i enlighet med utveckling av förslaget avseende utemiljön och byggnaderna.
- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende ändringar i plankartan.
- Text och bild under rubriken Planeringsförutsättningar/Trafik har kompletterats
- Texten under rubriken Konsekvenser/Trafik har kompletterats
- Text om hantering av skyfall, dagvatten och markföroreningar under kapitlet "Genomförandefrågor" och rubriken "Tekniska frågor" har flyttats till respektive rubriker under kapitlet "konsekvenser".

### Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

- Parkeringsplats för buss samt ytterligare parkeringsplatser för bil har inte kunnat tillgodoses.
- Bredare gång- och cykelvägar har inte kunnat tillgodoses.
- Bilparkering för rörelsehindrade har inte kunnat tillgodoses i direkt anslutning entrén till idrottshallen, men inom 25 meter från huvudentrén.

### Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen, yttrande 71	2024-03-21	Synpunkt
2. Region Stockholm, yttrande 73	2024-03-26	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 72	2024-03-25	Synpunkt
4. Södertörns brandförsvarsförbund, yttrande 69	2024-03-14	Ingen synpunkt
5. Lantmäteriet, yttrande 74	2024-03-26	Synpunkt
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
6. Producentansvar/ FTI, yttrande 66	2024-03-05	Synpunkt
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
7. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 68	2024-03-11	Synpunkt
8. Vattenfall AB Heat Sweden, yttrande 70	2024-03-18	Synpunkt
<b>Övriga enskilda</b>		
9. Yttrande 67	2024-03-09	Synpunkt

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 5 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget utifrån våra ingripandegrunder.

#### Formalia/planbestämmelser

Av planbeskrivningen framgår det att "För kvartersmarken regleras att dagvatten ska ledas till fördröjningsytor inom kvartersmark (n2)". I plankartan står det "Dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom kvartersmark.". Beteckningen n2 saknas dock i plankartan. Kommunen bör förtydliga så att planbeskrivningen och plankartan stämmer överens.

#### Svar:

- Kommunen noterar Länsstyrelsens bedömning.
- Planbeskrivningen har korrigerats gällande bestämmelsen så att planbestämmelsen är generell för all kvartersmark, vilket stämmer överens med planbestämmelsen på plankartan.

#### 2. Synpunkt från Region Stockholms Trafikförvaltning

Region Stockholm saknar ett utfyllande resonemang kring nuläget och eventuella konsekvenser på kollektivtrafiken i planbeskrivningen.

Regionen ser positivt på att trafikrörelser till och från Njupkärrsvägen hålls nere för att inte hindra bussens framkomlighet. Under dialog med kommunen har trafikförvaltningen lyft en oro om att vändplanen i söder kommer användas för hämt-/lämning, vilket vid vissa tidpunkter kan medföra framkomlighetsproblem för bussarna. Denna oro kvarstår.

#### Svar:

*Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om trafikala förutsättningar samt med kommunens resonemang om lämpliga åtgärder för att hålla nere trafikrörelser till och från Njupkärrsvägen för att inte hindra bussens framkomlighet.*

*För att säkerställa att framkomligheten för stombusstrafiken inte påverkas föreslås följande:*

- Fortsatt angöring för personal, hämtning och lämning med bil ska ske via Granängsstigen i norr. Vägen ges en ny, bredare utformning för att förbättra för mötande trafik.
- Plankartan möjliggör ytterligare en hämt- och lämnficka intill Granängsringen som kan anläggas vid behov.
- Reglering av vändplanen med exempelvis förbud mot motortrafik med undantag för behörig trafik
- Tydlig information från verksamheten till föräldrar med var parkering får ske.
- Vid behov kan reglering av leveranstider för leveranser göras så att dessa inte sker i rusningstrafik. Detta kan ske via "samordnad varudistribution" som Tyresö kommun är ansluten till tillsammans med Södertörns kommunerna. Upphandling Södertörn arbetar med ett projekt för att testa så kallade off-peak leveranser inom ramen för "samordnad varudistribution".

### 3. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet anser att det saknas underlag för att bedöma markens lämplighet med avseende på markföroreningar. De markföroreningar som påträffats har inte avgränsats tillräckligt för att bedöma behov och omfattning av avhjälpandeåtgärder. Förbundet anser att redovisad handlingsplan för hantering av markföroreningar inte är ett tillräckligt underlag i bedömningen av risker och åtgärdsbehov.
2. Förbundet anser att om kommunen väljer att gå vidare med planen i enlighet med planbeskrivningen ska plankartan kompletteras med en planbestämmelse som reglerar att slutbesked för bygglov ej får ges innan förbundet fattat beslut om att markföroreningar som behöver avhjälpas har avhjälpats.
3. I planbeskrivningen anges att det kan bli aktuellt att beräkna platsspecifika riktvärden för att bedöma mätbart åtgärdsområde för markföroreningar i yttlig jord. Förbundets ståndpunkt är att det ska vara Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) som ska vara gällande mätbart åtgärdsområde för yttlig jord inom planområdet, med undantag för bly där förbundet förespråkar platsspecifikt riktvärde på 20 mg/kg.
4. Det framgår inte tydligt i planbeskrivningen om behovet av ett underjordiskt dagvattenmagasin kopplat till lågpunkten öster om skolan är konstaterat och i så fall vilken dimension eller kapacitet ett sådant underjordiskt magasin bör ha. Förbundet anser att om kommunen väljer att gå vidare med planen i enlighet med planbeskrivningen bör dialog med förbundet hållas avseende den fortsatta utredningen av dagvattenhanteringen.

#### **Svar:**

1. *Kommunen bedömer att avgränsning och en mer detaljerad precisering av avhjälpningsåtgärderna behöver vänta tills verksamheten har flyttat ut från skolområdet. Kommunen har i kalkylen tagit höjd för saneringskostnader och är medveten om risken det innebär att omfattningen av föroreningarna inte varit möjlig att precisera i detta skede.*
2. *Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän det säkerställts att föroreningar överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning har avhjälpats med undantag för bly där platsspecifikt riktvärde på 20 mg/kg ska tillämpas.*
3. *Kommunen har uppdaterat planen och korrigerat planbeskrivningen så att det framgår tydligt att sanering ska ske med åtgärdsområdet känslig markanvändning (KM) med undantag för bly där kommunen planerar att följa det skarpare kravet på 20 mg/kg.*

4. Kommunen planerar inte längre för underjordiska dagvattenmagasin. Enligt kommunens bedömning kommer det att räcka med planerade växtbäddar och magasinering i sand och skelettjordar för att kunna säkerställa att lågpunkten avvattnas samt att området hålls tillräckligt torrt för en bra funktion på ytan.

### Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i granskningskedet för aktuellt ärende.

**Svar:**

*Kommunen noterar förbundets yttrande.*

### 4. Synpunkt från Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande synpunkter noterats:

#### Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten

”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

**Svar:**

*Plankartan har justerats och inga sekundära egenskapsgränser används.*

### Företag och intresseorganisationer

#### Synpunkt från Producentansvar/ FTI

Den 1 januari 2024 tog Sveriges kommuner över insamlingsansvaret för hushållens förpackningar efter regeringens beslut. FTI har avvecklats. Det är kommunen som ska byta ut dekalering och skyltar. Fr.o.m. 1 januari 2024 vänder du dig till din kommun eller kommunala avfallsbolag med frågor om insamling av hushållsförpackningar eller återvinningsstationer.

**Svar:**

*Kommunen noterar inkommen information.*



## Enskilda ledningshavare

### Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden har mottagit rubricerat ärende för yttrande och meddelar följande.

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

### Fjärrvärmedistribution

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden.

Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Tyresö Kommun.

Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Tyresö Kommun

***Svar:** Kommunen har i utformningen av detaljplanen utgått ifrån att befintliga fjärrvärmeledningar genom planområdet ska vara kvar. Ingen byggnation planeras ovan ledningarna och ett markreservat i plankartan säkerställer åtkomst till ledningarna. Förslaget är utformat med hänsyn till ledningarna och åtkomst för dessa avseende placering av byggnader, utformning av skolgård och markhöjder.*

*Endast ledningar som planeras anslutas till byggnader inom planområdet behöver dras om.*

*Kommunen har kontinuerlig dialog gällande ovanstående med Vattenfall och föreslagna lösningar har godkänts.*

### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

### *Svar:*

*Kommunen noterar inkommen synpunkt.*

## Privatpersoner

### Yttrande 67

Anser att tillgängligheten till sporthallen för handikappade, rullstolsbundna och parasportare med färdtjänst eller egenordnad transport, bör möjliggöra transport fram till ingångarna. Nuvarande

planförslags bredd på gångvägar på norr- och sydsida bör breddas och infart från vägen, inte gc-vägen bör ordnas.

Vidare bör flera parkeringsplatser ordnas i området, även för några bussar. Fotbollsplan och sporthallen ligger inte så centralt för "övriga" utövare utanför närområde

### **Svar:**

*Planförslaget har utgått från en utformning med en parkeringsplats reserverad för rörelsehindrade inom 25 meter från huvudentrén till idrottshallen, vilket är i enlighet med Boverkets byggregler. Ett närmare avstånd har utretts, men kommunens bedömning i frågan har mynnat ut i föreslagen lösning. Av de perspektiv som beaktats i frågan bör vikten av en bilfri miljö längre in på skolgården, samt en trafiksäker gång- och cykelväg som förbinder tunneln under Granängsringen med föreslagen gång- och cykelväg längs med Granängsstigen.*

*Gällande bredder på gångvägar söder om planområdet så omfattas detta inte av planförslaget, vilket innebär att planförslaget varken hindrar eller möjliggör detta. Gällande gång- och cykelvägen i norr så bedömer kontoret att måttet på tre meter är rimlig i relation till förväntat flöde av gång- och cykeltrafik.*

*Gällande parkering så har det gjorts en avvägning mellan verksamhetens önskemål, behov av friyta för barnen, rekommendationer enligt framtagen Trafik- och mobilitetsutredning samt kommunens mål för hållbara transporter.*

*Gällande parkering för buss är kommunens bedömning att detta inte behövs då idrottshallen inte är avsedd för tävlingsverksamhet utan för träning och skolans verksamhet.*