

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Förskolan Kardemumman

Fastigheterna Näsby 4:1530 samt del av Näsby 4:1469

Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Avsikten med detaljplanen är att utöka den befintliga förskolans kapacitet från 70 barn till cirka 160 barn. Det innebär att området för förskolan, byggrätten samt antal tillåtna våningar utökas.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 17 oktober 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastighet Näsby 4:1530 och del av fastighet Näsby 4:1469 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2018.

Detaljplanen görs för framtida behov och utgångspunkten är att bygga kommunens konceptförskola. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Efter samrådet, som genomfördes mellan maj och juni 2020, har remissinstanserna inkommit med synpunkter på förslaget. Ett geotekniskt PM beställdes för att säkerställa att det inom planområdet inte finns någon risk för ras och skred. Dagvattenutredningen uppdaterades med en ny illustration enligt yttranden från en bostadsrättsförening. Naturskyddsförening är emot förslaget och anser att kommunen inte följer översiktsplanens intentioner om att stärka grönstråket. Frågor om översvämningsrisk, dagvatten, miljö kvalitetsnormer, ledningsflytt, brandvattenförsörjning, uppställningsplats för räddningstjänst, barnkonsekvenser och geoteknik har tydliggjorts i planbeskrivningen. Plankartan kompletteras med planbestämmelserna n₃ och b₂, för att hantera översvämningsrisken inom planområdet. Planområdesgränsen har justerats men planområdet har inte utökats. Efter samrådet har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 12 maj 2020 – 9 juni 2020. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, 19 maj 2020. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har fått förlängd svarstid till den 16 juni 2020.

Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och gå vidare för granskning.

Ändringar i planen efter samrådet

- b₂ – Byggnad ska utföras med en lägsta grundläggningsnivå på +40,0 meter över nollplanet.
- n₃ – Marken får inte vara högre än +39,8 meter över nollplanet.
- Plangränsen har justerats men planområdet har inte utökats.
- Komplettering i planbeskrivning angående översvämningsrisk, dagvatten, miljö kvalitetsnormer, ledningsflytt, brandvattenförsörjning, uppställningsplats för räddningstjänst, barnkonsekvenser och geoteknik.
- Redaktionella justeringar och förtydliganden.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit en synpunkt på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Synpunkten handlar om att området som föreslås planläggas för förskola inte bör utökas till att även omfatta mark som idag är planlagd som parkmark samt att befintlig prickmark ska ligga kvar.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 16	2020-06-08	Synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 19	2020-06-09	Ingen synpunkt
3. Södertörns brandförsvarsförbund, yttrande 17	2020-06-08	Synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 21	2020-06-11	Synpunkt
5. Trafikförvaltningen Region Stockholm, yttrande 13	2020-05-26	Ingen synpunkt
6. PostNord, yttrande 12	2020-05-25	Ingen synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen, yttrande 18	2020-06-08	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
8. Skanova, yttrande 11	2020-05-20	Synpunkt
9. Vattenfall eldistributions AB, yttrande 15	2020-06-03	Synpunkt
Privatpersoner		
10. Brf Delfinen, yttrande 14	2020-06-04	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen, yttrande 16

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Kommunen behöver inför granskningskedet redovisa att marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till risken för översvämning och utifrån de geotekniska förhållandena på platsen.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Kommunen anger i planbeskrivningen att det finns problem med vatten som blir stående inom planområdet samt det inför granskningskedet ska studeras vidare hur förskolegården ska höjdsättas. Länsstyrelsen instämmer i att översvämningsrisken behöver utredas vidare. Inför granskningskedet behöver kommunen visa att marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till översvämningsrisken, att de ytor dit vattnet avleds kan ta hand om stora vattenmängder motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor samt att planens genomförande inte innebär att omkringliggande bebyggelse drabbas negativt.

Geoteknik

Det framgår av planbeskrivningen att planområdet består mestadels av lera och en mindre del av osammanhängande morän. Kommunen anger att planområdet är plant varför en liten risk för ras och skred generellt föreligger men att det för en liten del av planområdet finns en slänt vars stabilitet är okänd. En geoteknisk utredning ska tas fram vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Inför granskningskedet behöver kommunen visa att platsen är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till risken för ras, skred och erosion. Eventuella restriktioner behöver vidare föras in i planhandlingarna på lämpligt vis.

Rådgivande synpunkter

Kommunen bör med fördel komplettera planförslaget med konsekvenser för barn samt en redogörelse för om och hur barn har inkluderats i framtagandet av planförslaget.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Svar: PM för geoteknik inklusive bilagor har beställts efter samrådet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om geoteknik och översvämningsrisken. På plankarta införs också två planbestämmelser för att säkerställa planens lämplighet i förhållande till översvämningsrisken. Planbestämmelserna reglerar en lägsta grundläggningsnivå på +40.00 meter över nollplanet samt en bestämmelse om att markens höjd söder om planerad bebyggelse inte får vara högre än +39.80 meter över nollplanet. Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning angående barnkonsekvenser.

Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 19

Vid genomgång av planförslagets handlingar har inget noterats.

Svar: Noterat

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund, yttrande 17

Risker i omgivningen

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet inte inom ett område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslaget bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

Sbff kan inte heller se att det finns någon specifik risk som behöver beaktas.

Risken för ras och skred anses vara liten för planområdet. En geoteknisk utredning kommer dock att tas fram efter samrådet för att undersöka risken för ras och skred inom en del av planområdet.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Förekomsten av brandposter i området finns inte beskrivet i planbeskrivningen. Om brandpostnät finns bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost från räddningstjänstens uppställningsplats. Hur brandvattenförsörjningen är utformad bör framgå i planbeskrivningen.

Att ta hänsyn till i övrigt gällande räddningstjänstens möjlighet till insats är dessa punkter:

- Enligt boverkets byggregler (2011:6) 5:722 tillträdesvägar, ska en tillträdesväg för invändiga räddningsinsatser finnas på varje plan. Längden på tillträdesvägar ska begränsas på varje våningsplan i verksamhetsklass 5A, 5B och 5C. I det allmänna rådet till 5:722 står att avståndet mellan närmaste trapphus eller motsvarande angreppspunkt och den mest avlägsna delen i ett utrymme bör inte överstiga 50 meter inom verksamhetsklass 5A, 5B och 5C för att beakta räddningspersonalens möjlighet till insats. Vid val av förslagen som finns på utformning av förskolan bör detta beaktas i ett tidigt skede.

- Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Eventuella hinder skall utföras som bommar eller liknande som går att öppna med en så kallad ”brandskåpsnyckel”.
Betongsuggor, blomkrukor, träd, planteringar, stenar eller andra fasta hinder får inte användas.
- För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt skall framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

Psykosocial miljö

Den föreslagna detaljplanen är lik den gällande detaljplanen i stort och inga större ändringar som kan påverka den psykosociala miljön anses föreligga.

Övrigt

Sbff önskar få information om kommande bygglovsprocess på fastigheten.

Svar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att föreslagen vändslinga och angöring möjliggör vändning samt uppställningsplats för räddningstjänstfordon. Uppställningsplatsen är närmare än 50 meter från byggnaden. Planbeskrivningen kompletteras med information om brandvattenförsörjningen. I bygglovskedet är Södertörns brandskyddsförbund en remissinstans.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet delar kommunens bedömning, utifrån redovisat underlag, att planen har ett sådant syfte och genomförande att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan
2. Förbundet tolkar planhandlingarna som att markundersökningar avseende radon inte kommer att utföras utan man kommer istället bygga radonskyddat för att säkerställa att ny byggnad utformas så att eventuellt inträngande markradon inte utgör ett problem. Förbundet anser att det är bra att förskolebyggnaden utförs radonskyddat men utesluter inte att undersökningar av radon ska göras av inomhusluften i den färdiga byggnaden.

Förbundets bedömningar

Förbundet ser positivt på att förslagna dagvattenreningsåtgärder inom planområdet kommer att minska föroreningshalterna från planområdet efter exploatering.

Förbundet bedömer utifrån redovisade handlingar att miljöeffekterna vid den förändrade markanvändningen inte utgör en sådan påverkan, som bedöms medföra att någon miljö kvalitetsnorm äventyras eller påverkas att den inte går att följa enligt 2 kap. 7 § samt 5 kap 5 § miljöbalken.

Planhandlingarna anger att planområdet ligger inom ett område med låg risk avseende markradon samt att krav ställs på radonskyddat boende. Förbundet tolkar planhandlingarna som att markundersökningar avseende radon inte kommer att utföras utan man kommer istället bygga radonskyddat boende för att säkerställa att ny

byggnad utformas så att eventuellt inträngande markradon inte utgör ett problem. Förbundet anser att det är bra att förskolebyggnaden konstrueras med radonskyddad konstruktionslösning men åtgärden utesluter inte att undersökningar av radon ska göras av inomhusluften i den färdiga byggnaden. Detta för att säkerställa att radonvärden i inomhusluften är under Strålskyddsmyndighetens referensnivå 200 Bq/m³.

Information

Friyta, sol- och skuggförhållanden för förskolebarn

Förbundet noterar att planhandlingarna innefattar förslag som genererar 31-33 m² fri yta per barn samt att närliggande grönområden och parker finns tillgängligt i närområdet av förskolan. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) bör 40 m² friyta finnas för varje förskolebarn för att skapa bra lekmiljöer. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) kan bedömning av storleken av friytan även inkludera tillgänglighet till närliggande lekrområden, parker och grönområden. Vilket gör att friytan som anges i planhandlingarna anses vara tillräckliga.

Vid placering av förskolebyggnaden är det viktigt att tänka på att placeringen medför goda sol- och skuggförhållanden och lämpliga solskydd på förskolegården. Små barn har mycket solkänslig hud och är därför extra känsliga för att bränna sig i solen. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) bör friyta vid förskola och skola kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden. Lekmiljöer där barn sitter still länge, till exempel sandlådan, placeras i skuggiga till halvskuggiga lägen, helst i skugga från träd. Saknas uppvuxen växtlighet kan akuta solstrålningsproblem lösas med solsegel som placeras åt sydväst där solen lyser starkast mitt på dagen. För en mer långsiktig lösning planteras träd eller kraftiga lekbuskage. Det är därför lämpligt att ta vara på befintliga kvaliteter som stora träd och naturmark.

Buller

Förbundet konstaterar att bullerberäkningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för maximal ljudnivå kommer att hållas inom planområdet/skolegården samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolegården nyttjas.

Geologisk undersökning

Förbundet ser positivt på att kommunen tar fram en geoteknisk undersökning som innehåller information om grundläggningssätt, säkerställning av möjliga dagvattenlösningar samt bedömning av ras, skred och erosion.

Tyresåns miljö kvalitetsnorm

Förbundet noterar att nulägesbilden av Tyresåns miljö kvalitetsnorm har förändrats, från den som står angiven på s.17 i planhandlingarna. Tyresåns miljö kvalitetsnorm för den ekologiska statusen är otillfredsställande enligt VISS databas och förvaltningscykel 3, 2017-2021, daterad 2019-07-05. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiskt tillstånd och kontinuitet. För miljökonsekvenstyp morfologiskt tillstånd är fisk den utslagsgivande kvalitetsfaktorn och har måttlig status. För kontinuitet är kvalitetsfaktorn konnektivitet som har dålig status. Miljökonsekvenstyperna övergödning och flödesförändringar har bedömts till måttlig status. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena PFOS, kvicksilver och bromerad difenyleter.

På s. 17 i planhandlingarna anges att Albysjön är planområdets yt-avrinningsområde. Förbundet anser att planområdet även ligger inom Tyresö-Flatens yt-avrinningsområde som även den är ett så kallat övrigt vatten och är en del av Tyresåns vattensystem.

Svar: Planbeskrivningen förtydligas med att byggnaden kommer att uppföras radonsäkert. Planbeskrivningen uppdateras med informationen angående miljö kvalitetsnormerna för Tyresån. Information angående sol- och skuggförhållanden, buller och geoteknik noteras.

Synpunkt från Trafikförvaltningen Region Stockholm, yttrande 13

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen plan.

Svar: Noterat

Synpunkt från PostNord, yttrande 12

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen KSM 2018 1547

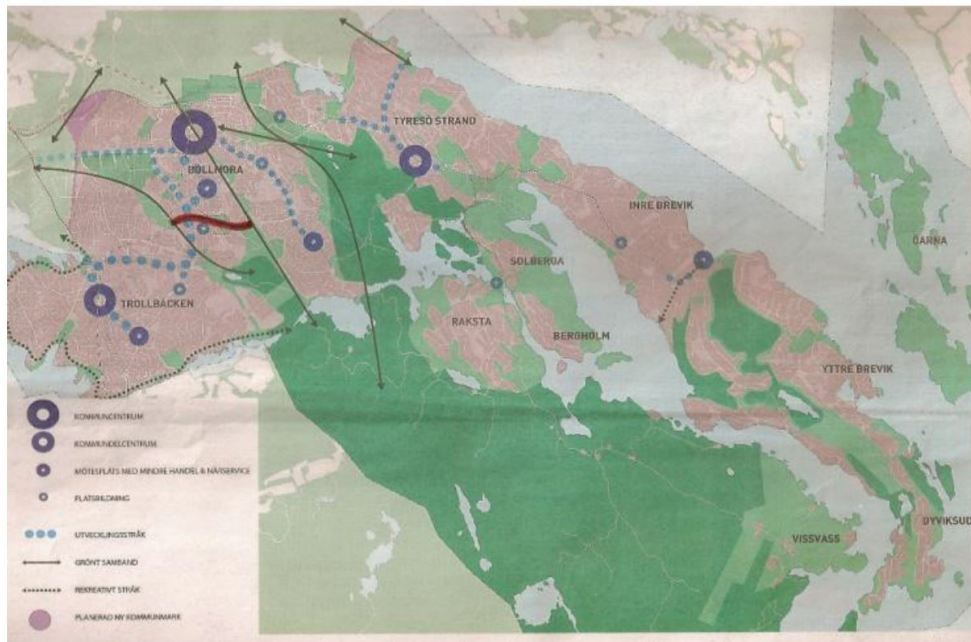
Svar: Noterat

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Naturskyddsföreningen, yttrande 18

Som vi tidigare skrivit i våra yttranden över Planbesked 2017.12.20 och Planuppdrag 2018.10.12 anser vi fortfarande att:

Förskolan Kardemumman är placerad i ett svagt och viktigt "grönt samband" enligt gällande översiktsplan (2017) ÖP2017 och är därmed en bidragande orsak till det svaga ekologiska sambandet i stråket.



Stråket länkar samman det nya ekologiskt viktiga, öst-/västliga, grön- och rekreationsstråket "Farnmarstråket" med det nord-/sydliga Wättingestråket.

Att ytterligare försvaga detta samband genom att utöka den inhägnade förskoletomten och flytta den nordvästra GC-vägen är direkt olämpligt och kommer att försvaga den viktiga viltpassagen i området. Detta strider dessutom mot intentionerna i den nya ÖP2017 där det bland annat under rubriken "15. För-stärka gröna park- och naturstråk" på sid 67 står:

Ett nytt grönstråk, Farnmar-stråket, utvecklas med naturstigar och nya entréer till det gröna. och....får en sammanhållande funktion.....-som ger tydliga entréer och gränser mot det gröna samt nya tvärkopplingar. Det gröna Farnmarstråkets värden förlängs och stärks för att läka det svaga gröna sambandet - och det blir en komplett koppling till Flatens natur-reservat.

Förslaget till ändring av detaljplanen motverkar helt dessa syften.

I vår enkät inför valet 2018 har i princip samtliga partier (M,S,L,C,MP,V) svarat att man vill bevara väsentlig närnatur. Detta område är just ett sådant projekt.

Visa era väljare att ni menar allvar med era löften!

En större förskola genererar mer trafik, mer hårdgjorda ytor och mer slitage på närnaturen vilket inte är lämpligt i det viktiga gröna stråket. Erfarenheten visar att inhägnade förskole-tomter utsätts för ett markant markslitage. Speciellt om antalet barn ska ökas från 70 barn till ca 160. Därvid faller beskrivningens intentioner om att byggnadens gestaltning ska "Meverka till att stärka grönstråk".

PARK- och "Prickmarken" enligt den aktuella detaljplanen nr 233 bör behållas och ej minskas.

För att minska behovet av biltransporter (bidrar till klimatomställningen) och minska risken för smittspridning bör kommunen i stället planera för mindre lokala enheter för förskolor, skolor och äldreomsorg i bostädernas närområden.

I samband med utvecklingen av den nya Översiktsplanen (2017) bör det utarbetas en separat plan för hur de ytterst viktiga GRÖNSTRÅKEN förstärkes och utvecklas i enlighet med planens intentioner, så att dessas värden ej går förlorade.

Svar: *Platsen är lämplig för en förskola i förhållande till dess närhet till stan och med tanke på kommunens övriga utbyggnadsplaner. Att utveckla förskolan innebär ett mer effektivt markutnyttjande och enligt Översiktsplanen är större delen av området utpekad för tät bebyggelse utom ett område på ca 2300 kvm. Förskolan ligger i anslutning till Fasmarsstråket och kommer att bli en del av stråket som förvaltningen arbetar med att utveckla och förstärka. Med en medveten utformning av förskolegården anses det möjligt att stärka det gröna sambandet dels med avseende på att paviljongen närmas stråket rivs men också på grund av möjligheten att tillföra växtlighet. Växter väljs utifrån dess förutsättningar att stärka grönstråket. Inhemska arter ska väljas för att förbättra förutsättningarna för biologisk mångfald. Även placeringen av byggnaden innebär att gården kommer att upplevas som en del av stråket. Syftet med det gröna stråket är både som rekreativstråk för människor och som spridningskorridor. En utveckling av förskolegården blir en del i att stärka stråkets rekreativa värden. Förskolan blir en målpunkt längs stråket där förskolegården ska kunna användas vid tidpunkter då förskolan inte bedriver sin verksamhet.*

Förvaltningen instämmer i att en förskola innebär högt slitage på utemiljön men anser ändå att en väl utformad gård kan bidra till att stärka det gröna sambandet. Att bibehålla befintlig prickmark och parkmark anses inte möjligt om förskolan ska utökas för 160 barn. Viltpassagen minskar i samband med att förskolegården utvidgas men den kommer fortfarande att finnas kvar och övriga spridningssamband anses kunna stärkas.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Skanova, yttrande 11

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Detta står beskrivet i samrådsbeskrivningen.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Svar: *Planhandlingar uppdateras med information om kostnadsfördelning. Kostnader för en eventuell flytt/förändring ska ske enligt kommunens samarbetsavtal med skanova.*

Synpunkt från Vattenfall eldistribution AB, yttrande 15

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall Eldistributions bedömning är att befintliga 0,4 kV markkabel, servisledning till befintlig byggnad måste flyttas. I övrigt påverkas inte Vattenfall Eldistributions elnätanläggningar av planerad bebyggelse.

En eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

Svar: *Kostnader för en eventuell flytt/förändring ska ske enligt kommunens samarbetsavtal med vattenfall eldistribution. Planhandlingar uppdateras med information om kostnadsfördelning samt att befintliga 0,4 kV markkabel, servisledning till befintlig byggnad måste flyttas.*

Bostadsrättsföreningar

Brf Delfinen, yttrande 14

Vi är markägare för Vitlöken 1 i Tyresö kommun, när vi har studerat de kartor som ni presenterat för utbyggnaden av förskolan Kardemumman, kan vi se att ni avser flytta gångvägen och därmed anlägga ett dike på vår mark, vilket vi inte är intresserade av.

Vi önskar därför ett möte med ansvariga från kommunen, för att på plats gå igenom planritningen.

Svar: *Illustrationen i samrådsbehandlingen var missvisande angående dikets placering. Illustrationen har uppdaterats. Diket kommer inte att placeras inom fastigheten Vitlöken 1.*