

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Förskolan Kardemumman

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

Innehåll

OM DETALJPLANEN	1
Syfte med planen	1
OM GRANSKNINGEN	1
Sammanfattning	1
Så här har granskningen gått till	1
Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Ändringar i planen efter granskning	2
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	2
Lista över yttranden	2
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Synpunkt från länsstyrelsen	2
Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund	3
Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF ...	3
Synpunkt från Lantmäteriet	3
Synpunkt från Södertörns polismästardistrikt	3
Synpunkt från Trafikförvaltningen Region Stockholm	3
Företag och intresseorganisationer	4
Synpunkt från Naturskyddsföreningen	4
Enskilda ledningshavare	6
Synpunkt från Vattenfall Värme AB	6

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att utöka den befintliga förskolans kapacitet från 70 barn till cirka 160 barn. Det innebär att området för förskolan och byggrätten utökas.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen fick den 17 oktober 2018 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, dåvarande stadsbyggnadsutskottet 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. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Samrådet genomfördes mellan maj och juni 2020. Den 18 november 2020 beslutade stadsbyggnadsutskottet att en miljöbedömning enligt miljöbalken inte behöver upprättas samt att planförslaget skulle ställas ut för granskning. Granskningen genomfördes mellan 27 november och 18 december 2020. Under granskningen inkom 8 yttranden. Södertörns polismästardistrikt kommenterade på byggnadens insynsskyddade entrégård och att den kommande cykelvägen kräver anpassningar utifrån ett brottsförebyggande- och trygghetsperspektiv. Naturskyddsförening är negativ till förslaget och anser att kommunen inte följer översiktsplanens intentioner om att stärka grönstråket. Lantmäteriet påpekade bristen på rutnätskryss med koordinatangivelser i plankartan.

Revideringar som har gjorts efter granskningen är förtydligande angående dagvatten, natur och brandvattenförsörjning. Planbeskrivningen har även förtydligats angående ledningsfrågor där det som berör detaljplanens genomförande finns kvar. Plankartan kompletteras med rutnätskryss, koordinatangivelser samt utökad prickmark. Mindre justering har gjorts angående planbestämmelserna om dagvatten, grundläggningsnivå, hårdgjord mark och byggnadsarea. Efter granskningen har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 27 november 2020 – 18 december 2020. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, 27 november 2020.

Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för kommande projekteringsarbetet och att detaljplanen kan gå vidare för antagande.

Ändringar i planen efter granskning

- Planbestämmelsen om en lägsta grundläggningsnivå har reviderats till lägsta nivå på färdigt golv på +40,5 meter över nollplanet.
- Området för prickmark har utökats och omfattar planområdets södra del.
- Plankartan kompletteras med rutnätskruss med koordinatangivelser.
- Revidering av planbeskrivning angående dagvatten, natur, ledningsfrågor och brandvattenförsörjning.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen och plankartan.

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 41	2020-12-14	Ingen synpunkt
2. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 45	2020-12-18	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 42	2020-12-15	Ingen synpunkt
4. Lantmäteriet, yttrande 43	2020-12-16	Synpunkt
5. Södertörns polismästardistrikt, yttrande 39	2020-12-01	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen Region Stockholm, yttrande 38	2020-12-01	Ingen synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen, yttrande 44	2020-12-16	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
8. Vattenfall eldistribution AB, yttrande 40	2020-12-09	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Svar: Noterat.

Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund

Föregående synpunkter lämnade av Södertörns brandförsvarsförbund är beaktade i granskningskedet. Dock beskrivs närmaste brandpost vara belägen cirka 100 meter från uppställningsplats för räddningstjänst och att brandvattenförsörjningen ska i samband med byggnation ses över.

Södertörns brandförsvarsförbund vill återigen påpeka att detta avstånd bör vara maximalt 75 m.

Svar: Brandvattenförsörjningen ska ses över i samband med byggnation. Närmaste brandpost är cirka 100 meter från uppställningsplats för räddningstjänst men endast 55 meter från fastigheten. Om ingen ny brandpost planeras kan en ny placering av uppställningsplats vara ett alternativ.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Förbundet har lämnat synpunkter i samrådsskedet, vilka har beaktats. Förbundet har inga ytterligare synpunkter på föreslagen detaljplan.

Förbundet noterar att planförslaget är att förskolebyggnaden utförs radonskyddat. Men vill framföra att kravet om radonskyddat inte utesluter att undersökningar av radon ska göras av inomhusluften i den färdiga byggnaden.

Svar: Noterat.

Synpunkt från Lantmäteriet

För att underlätta orienteringen och förståelsen för plankartan bör grundkartan innehålla rutnätskryss med koordinatangivelser.

I övrigt har inget noterats.

Svar: Plankartan uppdateras med rutnätskryss med koordinatangivelser.

Synpunkt från Södertörns polismästardistrikt

Entrégården saknar eventuellt insyn kvälls- och nattid. Byggnadens utformning bidrar till att obehöriga personer kan uppehålla sig på skolgården. Stor risk för ”häng” i illegala sammanhang. Risk för missbruk på platsen, nedskräpning och större risk för inbrott och skadegörelse.

Om man flyttar cykelvägen är det otroligt viktigt att anpassa belysning och gallra buskage och träd ordentligt ur ett brottsförebyggande- och trygghetsperspektiv. Platsen blir annars väldigt mörk och, upplevs otrygg kvällstid.

Svar: Placeringen av förskolan ska ses över i samband med projekteringen och möjligheten att vrida byggnaden så att entrégården öppnar upp sig mot cykelvägen ska eftersträvas. Förskolegården och cykelvägens utformning ska tillsammans med belysning anpassas för att platsen ska upplevas trygg under kvällstid.

Synpunkt från Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen plan.

Svar: Noterat.

och stärks för att läka det svaga gröna sambandet - och det blir en komplett koppling till Flatens naturreservat.

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 "Medverka till att stärka grönstråk".

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

För att minska behovet av biltransporter (och därmed bidra 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 (2035) 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: *I en detaljplan behöver olika intressen vägas mot varandra. Platsen är lämplig för en förskola i förhållande till dess närhet till tätbebyggt område och kopplingen till 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.*



Karta som visar en ungefärlig avgränsning av markanvändning enligt översiktsplanen. Gult illustrerar tätbebyggt område.

Förskolan ligger i anslutning till Farmarstråket 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 närmast 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 rekreationsstråk 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. Ett område med prickmark införs på plankartan för att säkerställa att bebyggelse inte placeras längs med stråket. Prickmarken täcker dock inte samma yta som i gällande detaljplan.

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. Den nuvarande paviljong innebär en hårdjord yta som skärmar av tomten från stråket. Med förslaget finns en möjlighet att komplettera med träd, planteringar och buskar. 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 spridnings samband anses kunna stärkas.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Värme AB

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören. Offert på eventuella el-serviser, både byggekraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Svar: Planbeskrivningen uppdateras med information som berör detaljplanen. Övrig information noteras. Kostnader för en eventuell flytt/förändring ska ske enligt kommunens samarbetsavtal med Vattenfall Eldistribution.