

Detaljplan för del av Söderbymalm 8:2 "Ekens förskola"

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2019-05-27 § 118** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Söderbymalm 8:2. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny förskolebyggnad som ska harmoniera med sin omgivning samt möjliggöra en tillräcklig dagvattenhantering. Syftet är också att rätta till markanvändningen för en befintlig gång- och cykelväg så att denna regleras som allmän plats.

Detaljplaneförslaget har under perioden 8 november 2019 - 29 november 2019 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådtiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/ekenforskola

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har **16** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
Skanova	2019-11-12		x	
Polisen	2019-11-13		x	
Södertörns brandförsvärsförbund	2019-11-18	x		x
Vattenfall Eldistribution AB	2019-11-18	x		
Trafikverket	2019-11-21		x	
Södertörns miljö-och hälsoskyddsförbund	2019-11-25	x		x
SRV	2019-11-27		x	
Länsstyrelsen	2019-11-27	x		
Lantmäterimyndigheten Haninge kommun	2019-11-29	x		
Kultur-och demokratinämnden	2019-11-28		x	
Idrotts-och fritidsnämnden	2019-11-28		x	
Svenska kraftnät	2019-11-29		x	

Handens socialdemokratiska förening	2019-11-29	x		
Region Stockholms trafikförvaltning	2019-11-27		x	
Äldreförvaltningen	2019-11-29	x		
Socialförvaltningen	2019-12-03		x	

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter på bebyggelsen

Utformning, skala, volym

- Takkonstruktionen bör utformas så att det möjliggör montering av solceller som kan leverera den el som behövs till verksamheten. (Handens socialdemokratiska förening)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Ingen detaljplanefråga, frågan hanteras i bygglovskedet. Detaljplanen förhindrar inte att solceller monteras.

- Byggnaden ska förses med tillräckligt takutsprång för att skydda fasaden från väder och vind. (Handens socialdemokratiska förening)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Ingen detaljplanefråga, frågan hanteras i bygglovskedet.

- Nya förskolor, skolor och andra verksamheter i kommunens regi bör byggas så att lokalerna kan vara tillgängliga för nyttjande av föreningsliv och allmänheten på kvällar och helger, då lokalerna annars bara skulle stå tomma. (Handens socialdemokratiska förening)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget hindrar inte att sådan offentlig verksamhet bedrivs.

Psykosocial miljö

- Kommunens bebyggelse bör vara planerad utifrån ett trygghets- och säkerhetsfrämjande perspektiv. Det bör finnas en strategi för hur tryggheten ska beaktas och den bör framgå i detaljplanens alla skeden. (Södertörns brandförsvarsförbund)

Planavdelningens kommentar:

Med en detaljplan får kommunen, enligt plan- och bygglagen, reglera användningen av mark- och vattenområden och i detaljplaneprocessen ska kommunen pröva om marken är lämplig för byggnation. Kvarterstorlekar, gång- och cykelvägars sträckning och viss byggnadsutformning bestäms i detta skede som kan ha inverkan på den upplevda tryggheten. I undersökningen om betydande miljöpåverkan som tagits fram under planarbetet bedöms planförslagets påverkan på tryggheten som neutral eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny förskolebyggnad på samma plats som en befintlig förskola.

- Kring byggnaden ska det inte finnas några undanskymda platser som kan nyttjas som tillhållsplatser för personer och därmed utgöra en risk för bland annat anlagd brand samt otrygghetskänsla. Byggnader bör utformas så att möjlighet att klättra samt vistas på tak och liknande försvåras. Att personer vistas olovligen på tak kan bidra till fallrisk, risk för anlagd brand samt en generell otrygghetskänsla. (Södertörns brandförsvarsförbund)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen reglerar inte utformning av bebyggelsen och det bedöms inte vara motiverat på platsen.

Synpunkter på trafik, parkering, gator, gång- och cykelvägar

Trafiksituation och tillgänglighet

- Parkeringsplats för funktionsnedsatt personal behöver kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig entré till förskolan. I planbeskrivningen saknas ett specifikt avsnitt om hur den fysiska tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, kommer att tillgodoses i, under och vid färdigställande av projektet. (Äldreförvaltningen)

Planavdelningens kommentar: Parkering för personer med funktionsnedsättning regleras genom lagstiftning och hanteras under bygglovsskedet. Avsnittet "parkering" har förtydligats i planbeskrivningen och ett stycke om tillgänglighet har lagts till.

- Föräldrar som önskar hämta/lämna sina barn med bil kommer att behöva förflytta sig 80 meter från parkeringsplatsen till förskolan. 80 meter kan upplevas som en lång sträcka att förflytta sig för en person med funktionsnedsättning. Enligt PBL 8 kap 9 § anges att "det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning (ska) finn(a)s lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. (Äldreförvaltningen)

Planavdelningens kommentar: Se kommentar ovan. Det finns även yta som kan användas för parkering i anslutning till byggnaden.

Synpunkter på vegetation, rekreations- och grönområden

Natur och kulturmiljö:

- Det är positivt att skyddsområde kring de träd som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken införs samt att träden skyddas i samband med genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att risk för skada inte uppkommer. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras.

Beaktande av barnens perspektiv och intressen:

- I planbeskrivningen framkommer det att friytan per barn blir ca 30 kvadratmeter samt att kommunen har som mål att skapa en förskolemiljö där 50 % av gården klarar en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA. Länsstyrelsen noterar att detta innebär att ytan för lek, pedagogisk verksamhet och rekreation blir mindre än 30 kvadratmeter per barn. Utformning och placering av byggnaden med tillhörande komplementbyggnader kan med fördel ses över inför granskningen för att skapa större ytor som får en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Inför granskningen bör kommunen presentera förslag på utformning av förskolegården. En förskolegård med naturlig höjdvariation och växtlighet ger en naturlig skuggning av gården och har positiva effekter på barns utveckling och hälsa. Även om det finns en park i nära anslutning är det viktigt att skapa bra gårdsmiljöer inom aktuell fastighet. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Illustrationsplan med förslag på hur förskolegården kan utformas finns i plankartan. Formuleringen av planbestämmelsen om buller har ändrats så att plankartan överensstämmer med planbeskrivningen.

Planbestämmelsen är att förskolegård ska anordnas så att minst halva lekytan skyddas från trafikbuller över 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Kommunen har alltså satt en miniminivå för buller. Inte ett mål. Målet är snarare att större delen av lekytan ska vara under 50 dba ekvivalent. Detta är något fastighetsägaren får jobba vidare med under projekteringen av projektet.

Bullerutredningen visar att större delen av lekytan kommer att ligga under 50 kvm dba ekvivalent ljudnivå. Illustrationsskissen i plankartan har nu även lagts in i planbeskrivningen. Skissförslaget visar på att bullervärdena kommer att ligga på en godtagbar nivå för den största delen av förskolegården och bedöms därmed inte påverka barnens tillgång till friyta.

- Ser det som positivt att lekytan på 30 kvadratmeter per barn kan bibehållas. Lekytan bör ha plats för pedagogisk odling. (Handens socialdemokratiska förening)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras.

Synpunkter rörande miljöaspekter

Dagvatten

- Infiltrationsytorna för dagvatten bör utformas med ett djup på en meter och fyllnadsmaterialet bör ha en medelporositet på 30%. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna. (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen, se planbeskrivningen där avsnittet om "dagvattenhantering" har uppdaterats och planbestämmelse i plankartan om infiltrationsytor.

Översvämning

- Det är positivt att kommunen vidtar åtgärder för att reducera översvämningsrisken inom planområdet. En planbestämmelse finns som ska reglera att lokala lågpunkter undviks för att förhindra stående vatten. Att marken utformas för att förhindra stående vatten vid ett skyfallsregn är speciellt viktigt just eftersom det är en förskolegård som planläggs. Länsstyrelsen anser dock att det finns behov av att tydliggöra hur kommunen i övrigt avser att hantera ett skyfallsregn. I planbeskrivningen behöver kommunen beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 samt redovisa hur vattnet avrinner och var det ansamlas. Viktigt att beakta för kommunen är även att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. De åtgärder som vidtas och är nödvändiga för att hantera översvämningsrisken ska redogöras för i planbeskrivningen och regleras på plankartan. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Avrinningsförhållanden med ett 100-årsregn har beaktats i tillägget till dagvattenutredningen och förtydligats i planbeskrivningen under rubrik "översvämningsrisk".

Grundvatten

- Fastigheten är belägen på grundvattenförekomsten Jordbromalm SE656020-163276 som är en isälvsavlagring med bland annat sand. Grundvattenytan ligger enligt uppgifter från SGU 10-20 meter under markytan. Grundvattenförekomsten Jordbromalm har klassats ha god kemisk och kvantitativ status idag. Förekomsten riskerar dock att inte nå god kemisk status till målåret då PFAS11 och benso(a)pyrene över vända trend vid en övervakningsstation, flera aromater och PAH4 detekterade vid flera övervakningsstationer och kloridhalter över vända trend vid tre övervakningsstationer. Infiltration av dagvatten medför den positiva aspekten att tillgången till grundvatten ökar, men medför också en risk för förorening.

Kommunen redovisar att rent takdagvatten ska infiltreras direkt ner i grundvattenmagasinet, medan annat dagvatten ska renas genom en konstruerad infiltrationsbädd. Det är viktigt att säkerställa att vattnet är tillräckligt rent när det passerat infiltrationsbädden och att infiltrationsbäddens kapacitet bibehålls. Kommunen behöver komplettera beskrivningen avseende hur kvalitén på det vatten som kommer att infiltrera utan rening (takdagvatten) ska säkerställas samt vilken vattenkvalitet det vatten som infiltrerar till åsen kommer att hålla. Planhandlingarna behöver kompletteras med hur provtagning sker för att kontrollera vattnets kvalitet efter rening (exempelvis årlig provtagning i grundvattenrör eller lysimetrar) samt hur anläggningens funktion över tid kommer att säkerställas. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Ett tillägg till dagvattenutredningen har tagits fram där synpunkterna om vattenkvalitet på takvatten och förslag på provtagning behandlas. Dagvattenutredningen visar att tillräcklig rening kan uppnås för att inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

Elnät

- Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan samt inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. Någon byggnad eller annan anläggning får inte placeras inom närområdet för den 0,4 kV markkabel som korsar över planområdets södra del. Vattenfall Eldistribution AB önskar att det läggs in ett u-område i planen för denna markkabel. (Vattenfall Eldistribution AB).

Planavdelningens kommentar: Ett u-område har lagts in i plankartan för ledningen för att säkerställa tillkomst.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

- Det framgår inte ur planbeskrivningen hur situationen ser ut avseende förekomst av förorenad mark inom planområdet. Med tanke på att kommunen avser använda infiltration av dagvatten i stor utsträckning, och att planområdet är lokaliserat på en grundvattenförekomst, är det en förutsättning för infiltration att marken inte innehåller föroreningar. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Ett avsnitt om förorenad mark har lagts till i planbeskrivningen och i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

- För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till kommunens bedömning av påverkan på möjlighet att nå MKN i berörda vattenförekomster behöver kommunen visa hur dagvattensituationen inom planområdet ser ut i dagsläget. Utöver de föroreningsmängder i dagvatten som redovisas, efter exploatering samt före och efter rening, behöver kommunen även visa föroreningsmängd i dagvatten från hela planområdet i dagsläget. (Länsstyrelsen)

Planavdelningens kommentar: Detta har beräknats i tillägget till dagvattenutredningen och visar på minskade föroreningshalter efter genomfört planförslag.

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

Planavdelningens kommentar: Noterat.

Radon

- Planområdet ligger inte inom utpekade högriskområde för markradon men förhöjda halter kan ändå förekomma lokalt och mer detaljerade undersökningar kan därför behöva göras vid nybyggnation. (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund)

Planavdelningens kommentar Noterat.

- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund bedömer att det finns risk för hög halt av markradon eftersom marken består av glacifluvialt material (isälvsediment sand) som kan transportera jordluft in i byggnader när undertryck råder inomhus. Jordluft innehåller alltid högre halt av radon än "fri luft". För att inte planförslaget ska motverka miljömålet "god bebyggd miljö" ska exploatören låta utföra markradonundersökning och val av eventuell ny grundläggning med avseende på radonsäkerhet ska väljas efter resultatet. Detta bedöms även stödjas av miljöbalkens allmänna hänsynsregler samt dess 9 kapitel 9 §. (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund)

Planavdelningens kommentar Noterat. Då ingen förhöjd risk för markradon noterats inom planområdet görs inga revideringar av planhandlingarna. Utformningen av bebyggelsen regleras inte i detaljplanen utan hanteras i bygglovsskedet.

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Plankarta

- I teckenförklaringen till grundkartan stämmer inte linjen för fastighetsgräns med den i kartan. (Lantmäterimyndigheten Haninge kommun)

Planavdelningens kommentar: Noterat. Har åtgärdats så att teckenförklaring stämmer överens med grundkartan.

Planbeskrivning

- Fastighetsbeteckningarna i kartan syns inte då de dolts av röd text. Texten eller fastighetsbeteckningarna bör flyttas. (Lantmäterimyndigheten Haninge kommun)

Planavdelningens kommentar: Noterat.

- Under "tillträde": ordet fastighetsregleringsförrättningen bör ändras till lantmäteriförrättningen. (Lantmäterimyndigheten Haninge kommun)

Planavdelningens kommentar: Har reviderats enligt synpunkt.

- Under "fastighetsrättsliga frågor" bör det även framgå att det krävs en lantmäteriförrättning för att genomföra planen. Denna information finns dock under fastighetskonsekvenser och avtal. Eventuellt skulle sista stycket under fastighetskonsekvenser kunna flyttas hit. (Lantmäterimyndigheten Haninge kommun)

Planavdelningens kommentar: Har reviderats enligt synpunkt.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Ett u-område har lagts till för markbelagd el-kabel (u_1).
- Användning "förskola" har ändrats till "skola" för att göra planen flexibel för framtida behov av offentliga lokaler. "Förskola" ryms inom användningsområdet "Skola".
- Planbestämmelser har förtydligats med nya formuleringar.
- Skala på teckenförklaring har ändrats för att stämma överens med linjerna i grundkartan.

Planbeskrivning

- Information om u-område har lagts till i planbeskrivningen.
- Syftet har omformulerats vad gäller krav på gestaltning och ändrats till att även inkludera allmän platsmark (PARK).
- Under rubriken "parkering" har förtydligande om tillgång till parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning lagts till.
- Stycket om dagvattenhantering har reviderats efter tillägget till dagvattenutredningen.
- Stycket om översvämningsrisk har uppdaterats med uträkningarna i tillägget till dagvattenutredningen.
- Mindre språkliga ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Följande avsnitt har lagts till i planbeskrivningen:

- "Allmän platsmark"
- "Förorenad mark"
- "Tillgänglighet"
- "Miljö kvalitetsnormer"
- Avsnittet om "buller" har förtydligats så att det stämmer överens med planbestämmelsen.

Utredningar

- Ett tillägg till dagvattenutredningen har tagits fram som utreder det som efterfrågats under samrådet av detaljplanen.