

Detaljplan för del av Söderbymalm 8:2, Ekens förskola
Handen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2019-05-27 § 118** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Söderbymalm 8:2, Ekens förskola. 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.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **8 november - 29 november 2019**. Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **11 mars - 1 april 2020**. Samråd och granskning har bedrivits med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samråds- och granskningstiden har planmaterialet även varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se/ekenforskola.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har **12** skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer. Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i planförslaget.

Följande yttranden har inkommit under granskning:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Instans:	Inkommen	Utan erinran	Med synpunkter	Tillgodosedd synpunkt
Södertörns brandförsvarsförbund	2020-03-11	x		
Trafikverket	2020-03-12	x		
Vattenfall Eldistribution AB	2020-03-17		x	x
Trafikförvaltningen	2020-03-25	x		
Bygglovsavdelningen Haninge kommun	2020-03-25		x	
Svenska kraftnät	2020-03-26	x		
Parkavdelningen Haninge kommun	2020-03-26		x	
Lantmäterimyndigheten Haninge kommun	2020-03-27		x	x
Södertörns miljö-och hälsoskyddsförbund	2020-03-27	x		
Kultur- och demokratinämnden	2020-03-31	x		
Idrotts- och fritidsnämnden	2020-03-31	x		
SRV	2020-04-01		x	x

SAMMANSTÄLLNING OCH FÖRKORTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter på bebyggelsen

Skala, volym och koncept

- Kan vara lämpligt att inte göra befintlig byggnad planstridig om det skulle visa sig att kommunens ekonomiska förutsättningar förändras och endast mindre åtgärder som kräver bygglov behöver göras. Är byggnaden planstridig kan bygglov inte ges för detta. Anpassa i så fall egenskapsgränser för plus- och prickmark efter den befintliga byggnadens fasader och öka byggrätten upp till i vart fall motsvarande befintlig bebyggelse. (**Bygglövsavdelningen Haninge kommun**)

Planavdelningens kommentar:

Befintlig förskolebyggnad är idag i så pass dåligt skick att mindre åtgärder inte räcker till för att tillgodose förskolemiljön enligt kommunal standard. Då tidplanen för att riva förskolan och uppföra ny förskolebyggnad redan är beslutad bedöms ovan nämnda ändringar inte vara aktuella i detta sena skede av planprocessen.

Synpunkter rörande miljöaspekter

Källsortering

- SRVs målsättning är att, i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter, skapa kundvänliga möjligheter för boende och verksamheter att källsortera sitt avfall. SRVs ambition är samtidigt att hämtningen skall kunna genomföras med så liten interaktion med förskolans elever som möjligt. Eftersom avfallshanteringen inte finns beskriven i förslaget till detaljplan är det väsentligt att SRV får möjlighet till att delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att skapa bra gemensamma lösningar för källsortering av uppkommet avfall. (**SRV**)

Planavdelningens kommentar: Synpunkten noteras. Detta hanteras inte i detaljplanen utan under bygglovsskedet.

Synpunkter på planhandlingar (plantekniska frågor och fastighetsrättsliga frågor)

Plankarta

- Reglera nockhöjden från nollplanet istället för medelmarknivå. Höjden bör även anges med decimal. I annat fall så ger avrundningsreglerna en halv meter extra då 13.49 blir planenligt. (**Bygglövsavdelningen Haninge kommun**)

Planavdelningens kommentar:

Synpunkten noteras och har åtgärdats i planhandlingarna.

- "Marken ska anordnas så att lokala lågpunkter undviks". Otydlig bestämmelse som inte kommer att ha någon betydelse i lovhandläggningen då den är utformad som en rekommendation och inte som en bestämmelse. (**Bygglövsavdelningen Haninge kommun**)

Planavdelningens kommentar:

Synpunkten noteras. Planbestämmelsen står kvar då den under samrådsskedet uppmärksammats av länsstyrelsen som en viktig åtgärd. Det kan tilläggas att det i bygglovgranskningen ingår krav på att bedöma dagvattenfrågan för omgivningen (2:9 PBL) oavsett detaljplanebestämmelser eller ej.

- Beakta dragningen av fastighetsgränsen i förhållande till var den praktiska gränsen i form av staket kommer sättas? På två platser är det inte självklart möjligt att förskolans staket kommer kunna hamna ända ut i tomtgräns dels på grund av topografin (långsmal markering i slänt mot g/c) och dels på grund av ytans långa smala spets (markering av vinkel). I praktiken blir då användningen på utsidan av staketet då park. (**Parkavdelningen Haninge kommun**)

Planavdelningens kommentar:

Staket måste inte gå ända ut i fastighetsgräns men med den här planavgränsningen för kvartersmark ges möjlighet att skapa friyta om minst 30 kvadratmeter per barn.

Planbeskrivning

- Vattenfall Eldistribution AB påpekar att de vill att företaget konsekvent namnges Vattenfall Eldistribution AB i planbeskrivningen. (**Vattenfall Eldistribution AB**)

Planavdelningens kommentar:

Har reviderats enligt synpunkt.

- Sidan 21: "Allmännyttiga ledningar, u-område: I detaljplanen har markreservat avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar (u1). Detta för att säkra tillgång till ledningarna när marken planläggs som kvartersmark. Ledningsägaren Vattenfall Eldistribution AB ansöker om ledningsrätt genom ansökan till den kommunala lantmäterimyndigheten. Vattenfall Eldistribution önskar att sista meningen i texten om allmännyttiga ledningar ovan ändras enligt följande: "Ledningsägaren Vattenfall Eldistribution AB kan ansöka om ledningsrätt genom ansökan till den kommunala lantmäterimyndigheten om man önskar." (**Vattenfall Distribution AB**)

Planavdelningens kommentar:

Synpunkten noteras och har reviderats i planhandlingarna till att ledningsägaren kan ansöka om ledningsrätt.

- Det har tillkommit ett u-område efter samrådsskedet och det bör redovisas vilken fastighet som berörs under "fastighetskonsekvenser". (**Lantmäterimyndigheten Haninge kommun**)

Planavdelningens kommentar:

Har reviderats enligt synpunkt i planbeskrivningen med text och bild.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Högsta nockhöjd regleras med plushöjd från nollplanet (+72,0 meter) istället för över medelmarknivå (13 meter). Detta för att underlätta framtida bygglovsprövning och projektering. Nockhöjden motsvarar fortfarande höjden i granskningsförslaget men regleras på annat sätt.
- Egenskapsgränsen för prickmark sydost om u-området har rättats till/rätats ut och går nu parallellt med plangränsen med en bredd om 6 meter för egenskapsområdet.
- "Förråd" har lagts till i planbestämmelsen för korsmarken och lyder numera: "Endast utesov som sitter ihop med huvudbyggnad, cykelparkering, förråd och sophus får placeras".
- I planbestämmelsen om att "Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering" har "inom kvartersmark" lagts till för att överensstämja med informationen i planbeskrivningen.
- Illustrationsskiss över möjlig placering av byggnad och förskolegård har bytts ut till en reviderad version där bland annat planstridiga förråd har flyttats från prickmarken.

Planbeskrivning

- Mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Illustrationsskiss över möjlig placering av byggnad och förskolegård har bytts ut till en reviderad version.
- Stycket "Kommunala miljömål" har uppdaterats till gällande mål.