



Detaljplan för del av Kalvsvik 11:41, förskolan Blåsippan

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2018-10-22, § 229** att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Kalvsvik 11:41. Detaljplanens syfte är att utreda lämpligheten för en utökad byggrätt för att ersätta befintlig förskola.

Detaljplaneförslaget har under perioden **6 december 2019 – 10 januari 2020** varit utskickad på samråd, där berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera har haft möjlighet att yttra sig på samrådsförslaget. Under samrådstiden har materialet även varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/blasippan

De inkomna synpunkterna under samrådstiden sammanställdes i en samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter ledde till revideringar av plankarta vad avser layout, illustrationsplan för förskolegård samt riskreducerande åtgärd för att hantera översvämning genom en lägsta färdig golvnivå. Vidare har användningsbestämmelsen ändrats från förskola till skola, för att göra detaljplanen mer flexibel.

Reviderade planhandlingar fanns tillgängliga för granskning under perioden **19 mars – 9 april 2020**.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med granskningen har **8** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade.

Länsstyrelsens och Vattenfalls synpunkter har lett till att planbeskrivningen reviderats.

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans	Inkommen	Synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Södertörns brandförsvärsförbund	2020-03-22	X		
M2	Postnord	2020-03-23		X	
M3	Vattenfall	2020-03-20	X		
M4	Kultur- och demokratinämnden	2020-03-30		X	
M5	Idrotts- och fritidsnämnden	2020-03-30		X	
M6	Södertörns miljö- och hälskoskyddsförbund	2020-04-06		X	
M7	Lantmäterimyndigheten	2020-04-08		X	
M8	Länsstyrelsen	2020-04-14	X		

M1. Södertörns brandförsvarsförbund

Myndigheten framhåller de synpunkter som lämnades vid samrådsskedet, det vill säga att bebyggelsen ska planeras ur ett trygghets- och säkerhetsfrämjande perspektiv, att det inte bör finnas undanskymda platser samt att byggnaden bör utformas så att möjligheten att klättra på byggnaden försvåras.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen menar att den rektangulära huskroppen inte har några undanskymda skrymslen/gömmor, men att de icke bygglovspliktiga byggnadsverken såsom lekstugor kan användas som tillhåll. Detta är svårt att undkomma ur ett planeringsperspektiv men platsen ligger centralt invid höghus samt invid ett gång- och cykelstråk, så insyn finns till planområdet.

Vad gäller synpunkten om byggnadens utformning så är denna utformad så att det inte går att klättra på den. I övrigt går inte frågan att beakta i planskedet.

M2. Postnord

Myndigheten har inget att erinra på planförslaget.

M3. Vattenfall

Myndigheten framför att den synpunkt de lämnat vid samrådet, vad avser förtydligande av elnätsanläggning ej tillgodosetts.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen förtydligar planbeskrivningens dels vad avser nulägesbeskrivning, dels vad avser avsnittet förändring planförslag samt avsnittet detaljplanens genomförande.

M4. Kultur- och demokratinämnden

Myndigheten har inget att erinra på planförslaget.

M5. Idrotts- och fritidsnämnden

Myndigheten har inget att erinra på planförslaget.

M6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Myndigheten redogör för de synpunkter som framfördes i samrådsskede.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen anser att förbundets synpunkter är tillgodosedda.

M7. Lantmäterimyndigheten

Myndigheten framför i yttrande att möjligheten för tillfart till Kalvsvik 11:41:s område inom detaljplanen inte är tillförsäkrad, då tillfarten löses med hjälp av avtalsservitut.

Lantmäterimyndigheten framhåller att rätten till tillfart bör säkras i detaljplanen.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen anser att ett avtalsservitut är lika starkt som ett officialservitut under förutsättning att avtalsservitutet skrivs in i fastighetsregistret. Byggaktören för för närvarande diskussioner om avtalsservitut med extern markägare och byggaktör har för avsikt att skriva in avtalsservitut i fastighetsregistret.

M8. Länsstyrelsen

Myndigheten framför synpunkter på att kommunen inför antagande behöver förtydliga planbeskrivningen med en redogörelse över hur vattnet avrinner, var det ansamlas samt hur kommunen avser att hantera de vattenvolymer som behöver omhändertas ytligt vid ett 100-års regn. Vidare framför Länsstyrelsen att regleringen "marken ska anordnas så att lågpunkter inom kvartersmark undviks" är en otydlig bestämmelse.

Om nödvändigt behöver ytterligare riskreducerande åtgärder för att minska risken för översvämning redogöras för i planbeskrivningen och regleras på plankartan.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen avser förtydliga planbeskrivningens del vad avser översvämningsrisk och förtydliga hur vattnet avrinner, var ansamling sker samt hur vattnet omhändertas vid ett 100-årsregn.

Vad gäller Länsstyrelsens synpunkt om bestämmelsen lokala lågpunkter så har planavdelningen i samråd med kommunens bygglovavdelning kunnat konstatera att det är svårt att precisera planbestämmelsen så att den får verkning inom kommande bygglovprövning. Planbestämmelsen så som den är utformad i dagsläget är oprecis. Trots planbestämmelsens oprecisa innebörd samt verkan, så avser byggaktören dock att ta hand om dessa lågpunkter oavsett eftersom att de är problematiska för verksamheten. Den vattenvolym som idag ryms i dessa lågpunkter bedöms med marginal rymmas i dels de fördröjningsåtgärder som planeras inom planområdet samt i det dike som har byggts norr om planområdet. Därmed ökar inte avrinningen från planområdet efter detaljplanens genomförande och detaljplanen påverkar därmed inte omgivande bebyggelse eller andra anläggningar negativt.

Planavdelningen vill dock understryka att ny tillkommen bebyggelse skyddas genom att färdig golvnivå sätts till minst +35 meter över angivet nollplan. I övrigt visar kartunderlag och modelleringar att omkringliggande bebyggelse inte kommer påverkas vid 100-årsregn.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANKARTA

- Byggrätten omdisponeras så att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1000 kvm och största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm. Den totala byggrätten är densamma om 1100 kvadratmeter inom kvartersmark, men omdisponering av byggrätten enligt ovan sker för att säkerställa verksamhetens behov.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANBESKRIVNING

- Förtydligande av översvämningsrisk och hur vattnet avrinner från planområdet vid händelse av 100-årsregn.
- Förtydligande av elnätsanläggningar enligt Vattenfalls synpunkter.
- Planbeskrivning revideras i övrigt för att samstämna med plankartans revideringar.