

Detaljplan för del av Åby 1:206 m.fl., Parkskolan
Västerhaninge

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-24, § 199 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Åby 1:206 m.fl. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en skolbyggnad med fler antal våningar samt säkerställa tillräckligt utrymme för både skolgård och idrotshall.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2016-06-20 – 2016-09-05 med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådet har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden 2017-03-03 – 2017-03-24. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har 9 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 och samråd:

Myndigheter och kommunala nämnder

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen (Granskning)
1	Länsstyrelsen	2017-03-21
2	Trafikförvaltningen	2017-03-15
3	Trafikverket	2017-03-21
4	Svenska kraftnät	2017-03-23
5	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2017-03-03
6	Polisen	2017-03-07
7	Grund- och förskolenämnden	2017-03-16
8	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2017-03-20
9	Kultur- och fritidsnämnden	2017-03-08

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Myndigheter och kommunala nämnder

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att de kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att utreda de geotekniska förutsättningarna i detaljplaneskedet för att säkra att grundvatten inte påverkas negativt. Detta för att säkerställa att detaljplaneförslaget är genomförbart och undvika risken att det först vid bygglovsskedet visar att planförslaget inte går att följa såsom planerat.

Planavdelningens kommentarer:

Fastighetsägare planerar först att bygga idrottshallen därför har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram för idrottshallen under planprocessen. Syftet med undersökningen har varit att utreda de geotekniska förhållandena inför uppförandet av ny byggnad. Undersökningarna har inriktats på att bestämma jordarter och jordlagrens mäktighet, de översiktliga hydrogeologiska förhållandena, samt att ge grundläggningsrekommendationer. Resultaten avses utgöra ett planeringsunderlag inför exploatering. Enligt avläsningar av grundvattenrör ligger grundvattenytan på över 10 meter under markytan. Planerad byggnation har obetydlig påverkan på grundvatten nivån.

Inför schakt rekommenderas att grundvattennivåer kontrolleras för att fastställa aktuell grundvattennivå. Kompletterande utredningar kan behövas för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna efter att ett färdigt konstruktionsförslag finns. Grundvattennivån kommer att undersökas över tid för att klargöra rådande geohydrologiska förhållanden inom arbetsområden.

Ovanstående kommentarer kommer att läggas till i planbeskrivningen.

2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Planavdelningens kommentarer:
Noteras.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Planavdelningens kommentarer:
Noteras.

4. Svenska kraftnät

Eftersom Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser de att detta ärende avslutat från Svenska kraftnäts sida.

Planavdelningens kommentarer:
Noteras.

5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Den utökade byggrätten innebär mer hårdgjord yta. Förbundet anser att det måste utredas att tillräcklig yta för hantering och rening av dagvatten finns innan planen antas.
2. Enligt beräkningen som har gjorts av skolgårdens yta bedöms det att det inte finns tillräcklig friyta för barnen. Forskning visar att cirka 30 kvm friyta per barn i klass F-6 bör vara tillräckligt stor yta. I det nya förslaget innebär den ökade byggrätten att cirka 20 kvm friyta per barn kan uppnås. Eftersom skolgården angränsar till Åbyparken är det möjligt att tillräcklig friyta kan tillgodoses. Förbundet anser dock att det är viktigt att i den fortsatta planeringen säkerställa att tillräcklig friyta kan uppnås för skolan. Kvaliteten är även en viktig faktor avseende bland annat vegetation, topografi och tillgänglighet.

Planavdelningens kommentarer:

1. Planavdelningen bedömer att det finns tillräcklig yta för hantering och rening av dagvatten även med förutsättningar att hårdgjord yta har utökats efter samrådsskedet. Enligt dagvattenutredning är nuvarande hårdgjord yta cirka 7 500 kvm med befintlig bebyggelse och asfalterade ytor för lek- och trafikändamål. Enligt granskningsförslag bedöms hårdgjord yta minskas till cirka 7 000 kvm. Dessutom reglerar granskningsförslaget största byggnadsarea för skolbyggnad, idrottshall, komplementbyggnad och parkeringsyta samt ytor som ska vara tillgängliga för dagvattenhantering. Planavdelningen bedömer att nuvarande dagvattenförhållandena förändras därmed inte på något avgörande sätt av detaljplaneförslaget därför en kompletterande dagvattenutredning är överflödigt i detaljplaneskedet. Däremot instämmer planavdelningen att detaljprojektering av nödvändiga dagvattenåtgärder är obligatorisk i bygglovsskedet vilket framgår i planbeskrivningen (se avsnittet Detaljplanens genomförande, dagvattenhantering).
2. Planavdelningen bekräftar att enligt beräkningen som har gjorts av skolgårdens yta finns det inte tillräcklig friyta för barnen. Eftersom skolgården angränsar till Åbyparken är det möjligt att tillräcklig friyta kan tillgodoses. Enligt programhandling för *Nyfiken park*, Åbyparken, framtagen i december 2015, "blir parken med sin skogskaraktär en stor tillgång för en kommande skola. Här kan man bedriva naturnära undervisning och barnen får en grön lekmiljö. I parken kommer skogen behållas samt öppnas varsamt upp den mot den kommande skolgården. I mötet mellan skolgården och naturen placeras en enklare aktivitetsutrustning som passar skolans åldersgrupp (möjligtvis skapas förutsättningar för aktiviteter som dans, skate eller sparkcykel)". Det kommer finnas en kilometers motionsslinga runt hela parken, som skolelever kommer kunna använda för idrottsändamål. "Runt slingan placeras möjligtvis olika typer av tränings- och lekelement – en hinderbana som skulle passa stor som liten och komplettera det utegym som planeras vid idrottsplatsen" (Programhandling för *Nyfiken park*, Åbyparken, 2015). Ovanstående kommentarer kommer att läggas till i planbeskrivningen.

6. Polisen

Från Lokalpolisen Haninge/Nynäshamn har vi inget att erinra i detaljplanens handlingar.

Planavdelningens kommentarer:

Noteras.

7. Grund- och förskolenämnden

I sitt tidigare samrådsyttrande i augusti 2016 påtalade utbildningsförvaltningen att samrådshandlingen för den här detaljplanen innehöll ett faktafel, den nya skolan ska i normalläget vara en årskurs F-6 skola med plats för 525 (3-parallellig) elever och inte 400 elever som redovisades i samrådshandlingen. Utbildningsförvaltningen kan konstatera att detta sakfel kvarstår i granskningshandlingarna daterade 2017-02-20 på sida 21 under rubriken "Barnkonsekvenser". Detta faktafel innebär i sin tur att nyckeltalet för friytor per elev minskar ytterligare utifrån vad som redovisas i granskningshandlingarna.

Utbildningsförvaltningen utgår från att det här korrigeras i de slutliga handlingarna kring den här detaljplanen.

I utbildningsförvaltningens samrådsyttrande från augusti 2016 tar även förvaltningen upp att vid utformningen av skolgårdgården bör beaktas att den möjliggör placering av skolmoduler under begränsade tidsperioder för att kunna hantera eventuella elevpucklar i Åbyområdet över tid. I Stadsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse för det här detaljplaneförslaget, daterad 2017-02-20 (sida 8-9) framgår följande svar från planavdelningen på utbildningsförvaltningens samrådsyttrande,

"Planavdelningen anser inte att det är lämpligt, i en ny detaljplaneprocess medge möjligheter till ett tillfälligt bygglov för skolmoduler på skolgården. Om ytterligare skolmoduler på skolgården behövs ska permanent bygglov sökas vid det tillfället."

Utöver själva skolbyggnaden ser inte utbildningsförvaltningen något ytterligare behov av skollokaler över tid med ett permanent bygglov på Åbyskolans nya tomt. Däremot vidhåller utbildningsförvaltningen utifrån andra tidigare erfarenheter att det är nödvändigt att skapa förutsättningar för att över tid på ett enkelt sätt temporärt kunna utöka skolans kapacitet på befintlig skoltomt, en utökning som enligt utbildningsförvaltningen vad gäller Åbyskolan inte har någon koppling till ett permanent bygglov. Detta för att kunna hantera tidsbegränsade elevpucklar som inte går att koppla till en mer långsiktig volymökning som beror på till exempel produktion av nya bostäder som i sin tur genererar ett mer permanent behov.

De senast uppdaterade elevprognoserna visar på att redan från och med läsåret 20/21 kommer det att gå 600 elever på Åbyskolan vilket i princip innebär att skolans kapacitet skulle behöva utökas med tre till fem klassrum med tillhörande biutor till det läsåret om den nya skolan då är i drift. Vissa basfunktioner i den nya Åbyskolan kommer precis som på nya Vikingaskolan vara dimensionerade för fler än de 525 elever som skolan i ett normalläge ska kunna ta emot, detta för att på ett för kommunen kostnadseffektivt och flexibelt sätt vid behov kunna utöka antalet elever på skolan utan att behöva utöka basfunktionerna såsom t.ex. kök och matsal.

Planavdelningens kommentarer:

Faktafel om antal elever kommer att revideras i planbeskrivningen och friyta för barn kommer att räknas om.

Vidare följer förtydligande av planavdelningens svar till samrådsyttrande angående tidsbegränsade bygglov för placering av skolmoduler för att kunna hantera eventuella elevtoppar i Åbyområdet över tid.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid (PBL (2010:900) 9 kap. 33 §).

Med andra ord kan tidsbegränsade lov ges i fall inte alla förutsättningar uppfylls för att bevilja en permanent bygglov (om de åtgärderna som fastighetsägare ansöker om strider mot planbestämmelser). Det blir möjligt att ansöka om tidsbegränsade bygglov i framtiden, men planavdelningen kan inte ge något besked eller garanti i detaljplaneskedet att det kommer kunna beviljas. Denna bedömning gör bygglovsavdelningen vid ansökan för tidsbegränsade bygglov.

Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark (PBL (2010:900) 9 kap. 33 §).

Med andra ord ska tidsbegränsat bygglov ges i fall kommunen i detaljplanen bestämmer om tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det

ändamål som anges i planen (PBL (2010:900) 4 kap. 26 §). Tillfälliga skolmoduler kommer att användas för skoländamål vilket strider inte mot planbestämmelser.

Sammanfattningsvis menar planavdelningen att det inte behövs/inte kan särskilt beaktas möjligheter för tillfälliga skolmoduler under planprocessen, utan att vid ett uppstått behov kommer det prövas av bygglovsavdelningen vid ansökan om tidsbegränsade bygglov.

8. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentarer:

Noteras.

9. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsförvaltningen ser positivt på att man i detaljplaneförslaget avser att bygga en idrottshall då detta främjar möjligheten till fysiska aktiviteter. Det även viktigt att, så långt det är möjligt, i planeringen beakta möjligheten att denna kan integreras med andra verksamheter i kommunen så att den kan bidra till högre användning och verksamheter som kan vara publika.

Planavdelningens kommentarer:

Efter skoltid kommer idrottshallen kunna användas av allmänheten för att bidra till en högre användning. Enligt funktionsprogram 2016 för nya Åbyskolan (Parkskolan) byggs skolan som ett allaktivitetshus så att delar av byggnaden kan användas av fritidsklubben, fritidshemmet och medborgarna, främst genom föreningslivet på tider när skolan inte bedriver verksamhet. De lokaler som lämpar sig för samnyttjande finns på markplan och att dessa görs tillgängliga från huvudentrén efter att skolan stängt. De lokaler som är aktuella för samnyttjande är i första hand matsalen, skolbiblioteket, skolans specialsalar: slöjd, musik, bild och hemkunskap. Planbeskrivningen kompletteras med info om samnyttjade av lokaler för båda skola och idrottshall.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark för utformning av byggnadsverk (**f₁**) revideras. Bestämmelsen för totalhöjd på sammanbyggd del tas bort. Istället läggs en mening i planbeskrivningen som förklarar rekommendationer på byggnadens utformning.
- Parkeringsyta och byggrättens utbredning justeras. Dock utökas hårdgjord yta inte samt största byggnadsarea och våningsyta kvarstår.
- Förtydligande av egenskapsbestämmele (**korsmark**) och komplettering av den med egenskapsbestämmelse (**e₂**).

Planbeskrivning

Markförhållanden:

- Text om en översiktlig geotekniskutredning

Kvartersmark-utformning och gestaltning:

- Justering av text om utformning av byggnadsverk
- Faktafel om antal elever justeras
- Text om skolans och idrottshallens utformning som handlar om samnyttjande av lokaler med allmänheten läggs till.

Markförhållanden under avsnittet "Förändringar – Planförslag":

- Resultat av geoteknisk undersökning läggs till

Behovsbedömning – Miljökonsekvenser:

- Texten om grundvattenytan läggs till samt beskrivs ett behov av kompletterande geotekniska utredningar inför exploatering

Barnkonsekvenser:

- Faktafel om antal elever justeras

Hälsa och säkerhet:

- Förtydligande av text om brandskydd

Detaljplanens genoförande, geoteknik:

- Beskrivs ett behov av kompletterande geotekniska utredningar inför exploatering

Fastighetsrättsliga frågor:

- Lägg till texten om kommunens rättigheter att lösa in marken