

Detaljplan för Ribby 2:73 m.fl., Ribbybergsskolan
Västerhaninge

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2014-03-24**, § 80 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Ribby 2:73 m.fl., Ribbybergsskolan. Syftet med detaljplanen är att, genom detaljplaneändring, möjliggöra en ökad flexibilitet för exploatering inom fastigheten, genom att justera prickmarkens utbredning inom detaljplaneområdet men utan att sänka andelen mark som går till skolgård.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2015-09-15**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **2014-12-18 – 2015-02-05** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **2015-11-10–2015-12-22**. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och Mitt i Haninge den **2015-11-10**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden har 14 skriftliga yttranden inkommit. Efter utsatt granskningstid har två kompletterande yttranden från sakägare inkommit till planavdelningen. 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 granskningshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Vattenfall Eldistribution AB	2015-11-13
2	Polisen	2015-11-18
3	Trafikförvaltningen	2015-11-30
4	Svenska kraftnät	2015-12-02
5	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2015-12-07
6	Länsstyrelsen	2015-12-09
7	Förpackning- och tidningsinsamling	2015-12-18

8	Kultur- och fritidsnämnden	2015-12-18
9	Lantmäterimyndigheten	2015-12-22
10	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2015-12-22
11	Grund- och förskolenämnden	2015-12-22
	Särskilt yttrande: Nya moderaterna och Liberalerna	2015-12-22
	Särskilt yttrande: Kristdemokraterna	2015-12-22
12	Socialförvaltningen	2016-01-08

Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
1	Jacqueline Krylborn, Joachim Krylborn, Kitty Säther, Joakim Säther, Jeanette Stenberg, Rosett Säther, Sofie Kruse, Johan Krylborn och Karin Krylborn	2015-12-22, kompletterande yttrande den 2016-01-19
2	Karin Krylborn	2016-02-10

Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
1	Eva Tirén	2015-11-17

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar som detaljplanen och denna information gäller alltjämt.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Vattenfalls Eldistributions AB:s inkomna synpunkt.

2. Polisen

Polisen anser att det är stadsbyggnadsförvaltningens ansvar att detaljplanen utformas på bästa sätt, även ur ett brottsförebyggande perspektiv. Polisen har inget ytterligare att tillägga i aktuellt remissyttrande.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar polisens inkomna synpunkt.

3. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Trafikförvaltningens inkomna synpunkt.

4. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Svenska kraftnäts inkomna synpunkt.

5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet bör utredas som alternativ till nuvarande bortledning till Vitsån.

Vid eventuell schaktarbete inom planområdet bör påträffade misstänka massor analyseras och klassas utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden för km och mkm.

Grundläggning av eventuellt tillkommande byggnader för undervisning eller arbete bör föregås av en markundersökning. Grundläggningsmetod med avseende på radonskydd bör väljas med stöd av undersökningen. Lägre radonskyddsklass än radonskyddande grundläggning bör inte väljas.

Planavdelningens kommentar:

Detaljplanen reglerar att minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten samt att byggnadsarean får utgöra max 8 700 kvadratmeter. Dagvattenförhållandena förändras därmed inte på något avgörande sätt av detaljplaneförslaget.

Enligt den markundersökning, 2014-11-07, som Ramböll tog fram åt Haninge kommun bedöms det inte föreligga något akut behov av sanering. Den förorening som översteg Naturvårdsverkets generella riktvärden har påträffats i provpunkt 14R05. Eftersom provpunkten ligger utanför det område som i första hand planeras bebyggas, bedöms det inte finnas något behov av sanering i samband med ombyggnation. Om schaktarbetet sker kring provpunkt 14R05 bör massan provtas och klassas utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden. Detta är för att utreda om massorna kräver särskild hantering och om massan bör tas om hand av en mottagningsanläggning.

Markundersökning och grundläggningsmetod hanteras i kommande bygglovsskedet.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter angående granskning av detaljplan för Ribby 2:73, Ribbybergsskolan, Västerhaninge.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar Länsstyrelsens inkomna synpunkt.

7. Förpackning- och tidningsinsamling

Avseende remiss så har Förpackning- och tidningsinsamling ingen synpunkt på detaljplaneförslaget. Förpackning- och tidningsinsamling undrar dock om det går att få till en yta, i anslutning till planområdet, för källsortering eller återvinningsstation (förslagsvis vid vägen)?

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen anser att föreslagen placering av förpackning- och tidningsinsamling inte är lämplig då trafiken ytterligare kommer att öka på Floravägen och för att det inte finns tillräckligt mycket yta för att få till en funktionell källsorterings- och återvinningsstation.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot förslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar kultur- och fritidsnämndens inkomna synpunkt.

9. Lantmäterimyndigheten

Enligt plan- och bygglagen ska genomförandetiden vara 15 år, och om det frångås så ska det motiveras i planbeskrivningen. I den här detaljplanen är genomförandetiden 5 år, vad är skälet till det?

I plankartan saknas fastighetsbeteckning och traktgräns. Det är bra om det framgår av plankartan var fastigheterna Nödesta 8:235 och Ribby 2:424 ligger, eftersom delar av dessa fastigheter ska regleras till Ribby 2:73.

Norr om mat- och gymnasalen ligger en ledningsrätt för fjärrvärme, är u-området anpassat efter det faktiska läget på u-området?

Planavdelningens kommentar:

Plan- och bygglagen 4 kap. 21 § lyder följande:

21 § I detaljplanen ska kommunen ange genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Planavdelningen kommer därför inte redovisa en motivering för angiven genomförandetid i planbeskrivningen.

En ny grundkarta har under antagandeskedet beställts, där fastighetsförteckningen för Ribby 2:424 och Nödesta 8:235 och den del av traktgränsen som saknas tillkommit.

U-områdets läge är godkänt av ledningsägaren, och utgår från den ledningsrätt som finns för gällande ledning.

10. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Utbildningsförvaltningen har varit representerad vid framtagandet av detaljplanen. Den ändrade detaljplanen fyller sitt syfte och ger möjlighet och utrymme för verksamheten att kunna växa och utvecklas. Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till detaljplaneförändringen.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens inkomna synpunkt.

11. Grund- och förskolenämnden

Utbildningsförvaltningen har varit representerad vid framtagandet av detaljplanen. Den ändrade detaljplanen fyller sitt syfte och ger möjlighet och utrymme för verksamheten att kunna växa och utvecklas. Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till detaljplaneförändringen.

Särskilt yttrande Nya Moderaterna och Liberalerna:

För Moderaterna och Liberalerna är det viktigt att skolan byggs ut. Det är också viktigt att barn och föräldrar känner trygghet med säkra skolvägar. Det behöver påpekas att Floravägen, som idag är enda bilvägen till Ribbybergsskolan, måste avlastas med annan väg. Floravägen är redan idag hårt belastad vid de tider som hämtning och lämning sker och saknar trottoarer eller annan säker skolväg.

Särskilt yttrande Kristdemokraterna:

För Kristdemokraterna är det viktigt att skolan byggs ut. Det är också viktigt att barn och föräldrar känner trygghet med säkra skolvägar. Det behöver påpekas att Floravägen, som idag är enda bilvägen till Ribbybergsskolan, måste avlastas med annan väg. Floravägen är redan idag hårt belastad vid de tider som hämtning och lämning sker och saknar trottoarer eller annan säker skolväg.

Planavdelningens kommentar:

I samrådsredogörelsen och i planbeskrivningen för granskningskedet framgår det att en tillfart, i form av en återvändsgata, kommer att anläggas när detaljplanen för Nedersta och Skarplöt, D 197-1,2 byggs ut. När Nedersta och Skarplöt byggs ut kommer Floravägen avlastas, då trafik från sydöstra Västerhaninge med mera kan ta vägen genom Nedersta och Skarplöt istället för att passera bland annat Floravägen.

Trafikenheten kommer under 2016 genomföra åtgärder i korsningen Floravägen/Nordanvägen för att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter att passera korsningen. Trafikenheten anser att den befintliga gång- och cykelväg som börjar vid korsningen Floravägen/Nordanvägen och går mellan bebyggelsen mellan Floravägen och Solhemsvägen ner till Ribbybergsskolan utgör en mycket säker förbindelse för skolbarn som går eller cyklar till skolan. Med denna säkra möjlighet att gå/cykla till skolan ser trafikenheten inget uttalat behov av att anlägga trottoar utmed Floravägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill fortsatt uppmuntra elevernas föräldrar till att använda sig av de säkra avlämningsplatserna, och kommer därför be Ribbybergsskolans personal att fortsatt informera föräldrarna om dessa avlämningsplatser. Trafikenheten kommer även vidare se över möjligheterna att förbättra för avlämning av skolbarn vid Solhemsvägens vändplan genom att anordna en sträcka med korttidsparkering. Detta skulle göra det mer attraktivt för föräldrar som skjutsar sina barn att använda Solhemsvägen som alternativ till Floravägen.

12. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Ribbybergsskolan, Ribby 2:73 och del av Nödesta 8:235, Västerhaninge.

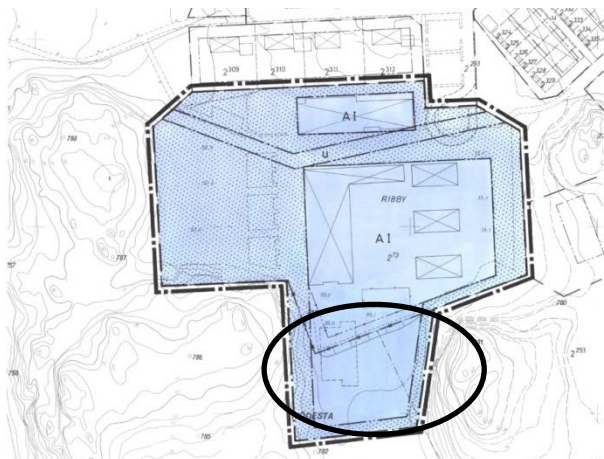
Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar socialförvaltningens inkomna synpunkt.

Sakägare

1. Jacqueline Krylborn, Joachim Krylborn, Kitty Säther, Joakim Säther, Jeanette Stenberg, Rosett Säther, Sofie Kruse, Johan Krylborn och Karin Krylborn

Ovanstående sakägare anser att den lämpligaste platsen för tillkommande bebyggelse borde vara där det i gällande detaljplan, S 75, som vann laga kraft 1974, inte ligger någon prickmark. Ovanstående sakägare anser också att prickmarken inte ska regleras om utan bevaras så som det är i gällande detaljplan, S 75. Sakägarna undra också varför det går att reglera om prickmarken när kommunen vill och inte när enskilda fastighetsägare önskar det.



Utdrag ur gällande detaljplan S 75. Svart ring visar på var sakägare anser är en lämplig placering av tillkommande bebyggelse på fastigheten.

Ovanstående sakägare önskar också att en ny huvudentré till Ribbybergsskolan byggs till den södra delen av detaljplaneområdet då det är problem med trafiken på Floravägen, Vintervägen och Villavägen.

Kompletterande yttrande:

Trafiksituationen på Floravägen är farlig som den är idag, då vägen saknar trottoar och biltrafikanter kör för snabbt. Både barn och äldre går längs Floravägen istället för att använda sig av den befintliga gång- och cykelvägen som ligger innanför den radhusbebyggelse som ligger längs med Floravägen, och är därför oskyddade från transport- och biltrafik som sker till Ribbybergsskolan.

De avlämningsplatser som Haninge kommun nämner i planhandlingarna används inte av de föräldrar vars barn är elever på Ribbybergsskolan.

Ribbybergsskolan bör inte byggas ut, då infrastrukturen inte är dimensionerad för en ökad trafik. Istället bör Ribbyskolan byggas ut, som ligger mer centralt beläget med närhet till buss med mera.

Fastighetsägarna för Ribby 2:73 har tidigare byggt en parkeringsplats, utan bygglov, intill bostadshusen.

Planavdelningens kommentar:

I gällande detaljplan, S 75 som är antagen 1974, reglerar prickmarken byggrätterna till mitten av planområdet som sedan sträcker sig söder ut. Utifrån hur fastigheten ser ut och hur skolverksamheten önskar att skolgården ska fungera så är det inte lämpligt att bebygga den södra delen av planområdet. Eftersom Ribbybergsskolan någon gång framöver kommer att behöva byggas ut, alltjämt med att allt fler flyttar till Västerhaninge, måste byggrätten för skolverksamheten utökas. Men eftersom fastigheten är så pass liten måste skolbyggnaden växa på höjden, så att tillräcklig yta finns för lek till eleverna på Ribbybergsskolan. Därför behöver prickmarkens yta minskas och byggnader måste kunna innehålla flera våningar. Vid varje detaljplaneprocess bedöms vilket reglering som är mest lämplig för att uppfylla planens syfte, och detta är en bedömning som görs av stadsbyggnadsförvaltningen och stadsbyggnadsnämnden.

För att korrigera regleringen av till exempel prickmarken i en detaljplan, måste en detaljplaneändring tas fram (en ny detaljplan tas fram). Detta är något som den enskilda fastighetsägaren själv får ansöka om i en så kallad ansökan om planbesked. Där gör stadsbyggnadsförvaltningen en första bedömning om kommunen anser att förfrågan är lämplig eller inte. Denna ansökan kostar i dagsläget (oavsett om det blir ett negativt eller positivt planbesked) 8 837 kronor. Om kommunstyrelsen anser att förfrågan är lämplig lämnas sakägarna ett positivt planbesked. Förfrågan hamnar då i en så kallad planlista. Här hamnar alla de förfrågningar som fått positivt besked, i den ordningen som de fått positivt planbesked. När detta planbesked ligger först i planlistan kommer planavdelningen ansöka om ett planuppdrag hos kommunstyrelsen. När kommunstyrelsen gett stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för det område som angetts i planuppdraget (planområdet kan korrigeras under planprocessen), kan planavdelningen påbörja en detaljplaneändring för området (detaljplaner kan även tas fram där det i dag inte finns någon gällande detaljplan). Framtagandet av detaljplanen beskostas, i detta fall, av den enskilda fastighetsägaren. I kostnaden för detaljplanen ingår en startavgift på 70 000 kronor alternativt 95 000 kr (beroende på planförfarande), handläggares nedlagda tid (1 030 kr/timme), framtagande av grundkarta och fastighetsförteckning, eventuella utredningar med mera. I detta fall som ovanstående sakägare hänvisar till, kan bedömningen (om en ansökan om planbesked inkommit) varit att kommunen inte anser att förändringen är lämplig. Eftersom att den enskilda fastighetsägaren bekostar detaljplaneändringen, så kan även fastighetsägarna själva i det här fallet dragit tillbaka en sådan ansökan för att kostnaden varit för hög för vad man får ut i till exempel byggrätt.

I samrådsredogörelsen och i planbeskrivningen för granskningskedet framgår det att en tillfart, i form av en återvändsgata, kommer att anläggas när detaljplanen för Nedersta och Skarplöt, D 197-1,2 byggs ut. Planavdelningen kommer därför inte lägga till något ytterligare kring en ny entré vid planområdets södra del.

Kommentarer på kompletterande yttrande:

Trafikenheten kommer under 2016 genomföra åtgärder i korsningen Floravägen/Nordanvägen för att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter att passera korsningen. Trafikenheten anser att den befintliga gång- och cykelväg som börjar vid korsningen Floravägen/Nordanvägen och går mellan bebyggelsen mellan Floravägen och Solhemsvägen ner till Ribbybergsskolan utgör en mycket säker förbindelse för skolbarn som går eller cyklar till skolan. Med denna säkra möjlighet att gå/cykla till skolan ser trafikenheten inget uttalat behov av att anlägga trottoar utmed Floravägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill fortsatt uppmuntra elevernas föräldrar till att använda sig av de säkra avlämningsplatserna, och kommer därför be Ribbybergsskolans personal att fortsatt informera föräldrarna om dessa avlämningsplatser. Trafikenheten kommer även vidare se över möjligheterna att förbättra för avlämning av skolbarn vid Solhemsvägens vändplan genom att anordna en sträcka med korttidsparkering. Detta skulle göra det mer attraktivt för föräldrar som skjutsar sina barn att använda Solhemsvägen som alternativ till Floravägen.

Ribbyskolan kommer att byggas ut, och det pågår ett parallellt detaljplaneprocess på den skolan just nu. Trots detta behöver Ribbybergsskolan byggas ut i framtiden för att klara av den planerade befolkningsökningen i Haninge kommun.

Fastighetsägarna har tidigare byggt parkeringsplatser på Ribbybergsskolan utan bygglov, då de fått besked från handläggare på bygglovsavdelningen att det inte behövs.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte se varför fastighetsägaren fått det beskedet som de fick vid den tiden. Men eftersom det är mer än 10 år sedan parkeringarna anlades, så är ärendet preskriberat och stadsbyggnadsförvaltningen och stadsbyggnadsnämnden kan inte göra något åt situationen nu. Planavdelningen har informerat fastighetsägaren att det alltid krävs bygglov (förutom för parkering för en- eller tvåbostadshus) när en parkeringsplats ska anläggas. Planavdelningen har också lagt till planbestämmelserna *plank*, a_1 och a_2 i detaljplanekartan. Dessa planbestämmelser reglerar att plank upp till 2,0 meter respektive 4,5 meter kan anläggas utan bygglov.

2. Karin Krylborn

Den 10 februari 2016 inkom en önskan från ovanstående sakägare, där sakägaren önskade att plank skulle kunna anläggas längs med deras fastighetsgräns mot Ribby 2:73 (skoltomten) och Floraplan.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen har också lagt till planbestämmelserna *plank*, a_1 och a_2 i detaljplanekartan. Dessa planbestämmelser reglerar att plank upp till 2,0 meter respektive 4,5 meter kan anläggas utan bygglov. På så sätt kan fastighetsägarna för Ribby 2:309, 2:310, 2:311 och 2:312 sätta upp plank mot skoltomten och mot Floraplan utan att ansöka om bygglov.

Övriga inkomna synpunkter

1. Eva Tirén

Det bör planeras en tillfartsväg från Nödesta, söder om planområdet, så att cykel-, gång- och biltrafikanter kan ta den vägen till Ribbybergsskolan.

Det har tidigare funnits diskussioner om att öppna upp Solhemsvägen, vilket är ett förslag som bör ses över igen.

Floravägen bör enkelriktas efter korsningen Nordanvägen och därefter ledas ut mot Skarplöt eller via Nödesta.

Planavdelningens kommentar:

Som detaljplaneförslaget nämner så finns det i befintlig detaljplan för Nedersta och Skarplöt, D 197- 1,2, en tillfartsväg till planområdet södra sidan. Detaljplaneförslaget ansluter till denna detaljplan och trafikanter från Nedersta och Skarplöt kan då, när detta område byggs ut,

Solhemsvägen ligger utanför detaljplaneområdet och kommer därför inte behandlas i denna detaljplan men trafikenheten ska vidare se över möjligheterna att förbättra för avlämning av skolbarn vid Solhemsvägens vändplan genom att anordna en sträcka med korttidsparkering. Detta skulle göra det mer attraktivt för föräldrar som skjutsar sina barn att använda Solhemsvägen som alternativ till Floravägen.

Floravägen ligger utanför detaljplaneområdet och kommer därför inte behandlas i denna detaljplan. Om trafik skulle ledas till Nödesta eller Nedersta och Skarplöts detaljplaneområde från Floravägen, skulle det innebära att biltrafik ska passera genom skolområdet, vilket från ett trygghetsperspektiv är mycket negativt. Planavdelningen kommer därför inte föreslå den trafiklösningen. Däremot kommer trafikenheten under 2016 genomföra åtgärder i korsningen Floravägen/Nordanvägen för att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter att passera korsningen. Trafikenheten anser att den befintliga gång- och cykelväg som börjar vid korsningen Floravägen/Nordanvägen och går mellan bebyggelsen mellan Floravägen och Solhemsvägen ner till Ribbybergsskolan utgör en mycket säker förbindelse för skolbarn som går eller cyklar till skolan. Med denna säkra möjlighet att gå/cykla till skolan ser trafikenheten inget uttalat behov av att anlägga trottoar utmed Floravägen.

Sammanställning av de revideringar som gjorts i granskningshandlingen till följd av inkomna synpunkter.

- Planbestämmelserna *plank*, a_1 och a_2 har lagts till i detaljplanekartan.
- Planbestämmelsen *parkering* har lagts till för att säkerställa befintlig parkering.
- Andelen mark som inte får hårdgöras har ökat från 40 % till 50%, då detaljplaneområdet har utökats sedan samrådsförslaget. Detta är en ändring som glömts bort i granskningskedet.
- U-områdets dragning har justerats efter nya kartunderlag för befintliga ledningar.