



Datum  
2019-03-22

Diarienummer  
NBN-2017/2596  
KS-2019/858

## Granskningsutlåtande – Detaljplan för Fjället 71 och 160 inom kommundelen Sjödalen, Huddinge kommun

### Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden 11 december 2018 - 15 januari 2019 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och servicecenter.

### Förändringar i plankartan

Grundkartan har gjorts tydligare genom att vissa lager har släckts. I övrigt har inga förändringar skett i plankartan.

### Granskningsutlåtandets innehåll

Sammanfattning .....	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet .....	1
Hur har granskningen gått till? .....	1
Inkomna yttranden från remissinstanser .....	2
Inkomna yttranden från sakägare.....	4
Inkomna yttranden från övriga .....	5

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning fick i november 2017 i uppdrag av natur- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för Fjället 71 och 160.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förskola för ca 160 barn på fastigheterna Fjället 71 och Fjället 160. Syftet är även att skapa flexibilitet genom att ange användningen skola och en större byggrätt än vad en förskola för 160 barn kräver.

Detaljplanen för Fjället 71 och 160 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd skedde under tiden 28 maj – 28 juni 2018. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som i skrivande stund finns tillgänglig på kommunens hemsida samt fortsättningsvis i kommunens arkiv. Personnamn har tagits bort för att möjliggöra publicering på kommunens hemsida.

### Hur har granskningen gått till?

Granskning har skett under tiden 11 december 2018 - 15 januari 2019.

Underrättelse om granskning med information om planhandlingarna har sänts till



berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns hemsida och servicecenter.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i detta granskningsutlåtande men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

## **Inkomna yttranden från remissinstanser**

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

#### *Kommentar:*

Kommunen noterar yttrandet.

### **Skanova AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogade nätkartor. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### *Kommentar:*

Kommunen noterar yttrandet. Eftersom den nya byggnaden kommer placeras i ett nytt läge kommer Skanovas ledningar troligtvis behöva flyttas. Detta bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

### **SRV Återvinning AB**

SRV ser positivt på planen att nyttja ett soprum i en separat byggnad. Detta ger goda möjligheter att skapa källsortering samt hämtning av avfallet med så liten interaktion med verksamheten som möjligt. Med verksamhetens art är detta synnerligen viktigt. Placeringen av uppehållsytan är samtidigt väl genomtänkt.

Om valet faller på alternativ 1 med leveranser på fastigheten kommer interaktionen med övrig trafik att minimeras. Om valet faller på alternativ 2 bör trafik- och parkeringsregler säkerställas på Mörtsjövägen. SRV ser positivt på att få vara delaktiga i den fortsatta processen.

#### *Kommentar:*

Kommunen noterar yttrandet. Alternativ 2 är det som ska genomföras när detaljplanen vinner laga kraft. För att säkerställa att leveranserna kan ske på ett lämpligt sätt på Mörtsjövägen ska en yta på Mörtsjövägen reserveras för leveranser.



## Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten har kapacitet i befintligt nät att ta emot en utbyggnad av skolan (ökning från 80 till 160 elever) som ligger på fastigheterna Fjället 71 och 160.

Det vi dock skulle behöva veta är den utökade förbrukningen för att se över om serviserna behöver dimensioneras upp.

### *Kommentar:*

Kommunen har informerat exploitören om att informera Stockholm Vatten kring förbrukningen.

## Vattenfall eldistribution AB

Nuvarande förskola matas i dag från Vattenfalls transformator vid Balingsnäs vägen 7, se bifogad översikt. Det finns kapacitet i stationen för den utökade förskolan men vi kommer att behöva förstärka mark-kabelnätet mellan stationen och förskolan. Utöver förskolan som ska uppföras inom denna detaljplan planerar kommunen att påbörja ett planarbete för en ny skola med årskurserna F-3 i närheten av planområdet. När denna skola uppförs kommer en ny nätstation att behövas, för detta krävs ett E-område.

### *Kommentar:*

Kommunen noterar yttrandet och tar med synpunkterna till handläggarna som ska jobba med planarbetet för den nya skolan i området. Det finns ett E-område intill förskolan och den framtida skolan. Detta E-område utnyttjas idag inte för en nätstation utan för parkering. När den framtida skolan planeras kommer kommunen se över om parkeringen behöver flyttas eller om ett nytt E-område kan planeras in i den nya detaljplanen för den framtida skolan.

## Bygglövs- och tillsynsnämnden

Bygglövs- och tillsynsnämnden vill belysa att det kan vara svårt och ha en flexibel detaljplan som tillåter både skola och förskola om inte Boverkets riktlinjer för förskolegårdar uppfylls. Förskolebarn behöver större friyta än skolbarn enligt Boverkets riktlinjer. Eftersom inte friytan på 40 kvadrat kommer att klaras för den planerade utbyggnaden, så kommer en utbyggnad upp till 20% av ytan att ge en förskolegård som skiljer sig mer från Boverkets riktlinjer. Detaljplanen kommer inte kunna uppfylla Boverkets riktvärden gällande 40 kvm per barn på förskolegårdar, men däremot kommer de 30 kvm per barn som anges som friyta för skolor att kunna klaras.

En ny bullerutredning har utförts sedan samrådet och det nya som har utförts tar hänsyn till omgivningsbuller som tillsynsnämnden skrev om i sitt tidigare yttrande att bullerutredningen

### *Kommentar:*

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att det är lämpligt att inte reglera mer än nödvändigt i en detaljplan för att kunna ta höjd för förändrade förutsättningar och behov i framtiden. Även om hela byggrätten utnyttjas kan en stor sammanhållen friyta skapas med goda kvaliteter avseende ljud – och ljusförhållanden, risker och variation i terräng och användning.



## Förskolenämnden

Förvaltningen ställer sig positiv till en större förskola på nuvarande Balingsnäs förskolas tomt. Storleksmässigt räcker tomtytan till för att bedriva förskoleverksamhet för 160 barn. Detaljplanen bedöms i möjligaste mån ha tagit hänsyn till de tematiska strategierna.

Av de nämnda alternativen gällande parkering och leverans förespråkar förvaltningen alternativ 2 då det ger mer lekyta för barnen och även en säkrare närmiljö med färre bilar och transporter som backar och vänder i anslutning till förskoletomten.

I övrigt har förvaltningen även yttrat sig positivt till projektet under samrådstitiden.

### *Kommentar:*

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

## Följande remissinstanser har inte svarat:

Södertörns fjärrvärme

AB Stokab

Råd för funktionshinderfrågor

Balingsnäs byalag

## Följande remissinstanser har ingen erinran:

Lantmäterimyndigheten, Huddinge

Södertörns brandförsvarsförbund

## **Inkomna yttranden från sakägare**

### **Sakägare 1**

Vi vill med denna skrivelse starkt förordna förslaget med en mindre parkering intill oss och att man använder/samnyttjar den redan befintliga intill Jehovas vittnen.

En större parkering intill oss är en ganska stor förändring av tomten bredvid vår fastighet jämfört med nuvarande parkeringen som är mindre. Med större parkering kommer också mer trafik men även vintertid snöskottning och sandning vilket vi redan har fått erfara mycket tidiga mornar under vinterhalvåret. Rörelserna av fordonen vid dessa tillfällen är väldigt störande då parkeringen endast ligger ett par meter bort från vår gavel. En större parkering skulle medföra längre arbetstid för dessa fordon då det skottas och sandas.

Boenden från hela området passerar på den lilla gångvägen som passerar vår gavel och som går rätt ut på parkeringen.



Personligen så finns även en skönhets- och värdeaspekt, vår fastighet kan uppfattas ha ett trevligare läge och kanske därmed ett högre värde med en mindre parkering intill, än en större.

Vi anser vidare att en mindre parkering tillsammans med förslaget att utöka lekytan för barnen även skulle gynna barnen på förskolan med större lek område.

Att inte samnyttja en redan befintlig parkering är att inte utnyttja resurserna på bästa sätt. Risken finns att om parkeringsutrymmet blir utökat, dvs både Jehovas och en ny parkering, så kan det istället bli en mindre "infartsparkering". Även om det i er trafikundersökning inte uppfattades att det var många biltransporter till förskolan så är det en hel del bilar som blir kvar utmed gatan där föräldrarna sedan fortsätter med buss. Vi tror inte att det kan vara meningen med förskolans parkering att den ska nyttjas av pendlare föräldrar. Vi ser heller inte någon intressekonflikt mellan förskolan och Jehovas då det handlar om aktiviteter på helt olika tidpunkter.

#### *Kommentar:*

Kommunen har undersökt två alternativ på parkering där det ena alternativet innebär att all parkering (24 platser) anläggs inom förskolefastigheten och det andra alternativet (alternativ 2) innebär att endast 10 parkeringsplatser anläggs inom förskolefastigheten och resterande parkering samnyttjas med Jehovas vittnen. Kommunen håller med om att den bästa lösningen är att samnyttja parkeringen. Därför är det alternativ 2 som vi bedömer är lämpligast och som ska genomföras när detaljplanen vinner laga kraft, detta säkerställs i genomförandeavtalet som kommunen tecknar med Huddinge Samhällsfastigheter och även genom servitutsavtal som tecknas mellan Huddinge Samhällsfastigheter och Jehovas vittnen.

Förskolans infart ska inte användas för gående till radhuset bakom. Ett gångstråk kan istället anordnas på marken som tillhör gemensamhetsanläggningen för radhusen. Detta ansvar ligger på ägarna av gemensamhetsanläggningen.

#### **Inkomna yttranden från övriga**

Inga inkomna yttranden från övriga.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunfullmäktige samt senare eventuell besvärshänvisning skickas till dem som under samråd eller granskning ej fått sina synpunkter tillgodosedda. En förteckning över dessa finns i kommunens akt.

Sofia Gregorsson

Planarkitekt