

Detaljplan för **förskola inom Täljö 2:8**
Österåkers kommun, Stockholms län.

Ett förslag till detaljplan för förskola inom Täljö 2:8 har varit på granskning 16 mars till 17 april 2020. Handlingarna har varit tillgängliga i Alceahuset, Hackstavägen 22 samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden inkom 12 yttranden samt att ett yttrande kom efter granskningstidens slut, vilka sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Skriftliga yttranden har inkommit från:

Remissinstanser

- | | |
|--|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Stockholms län | ingen erinran |
| 2. Vattenfall Eldistribution AB | ingen erinran |
| 3. Postnord Sverige AB | |
| 4. E.ON Energilösningar AB | |
| 5. Roslagsvatten | |
| 6. E.ON Energidistribution AB | ingen erinran |
| 7. Trafikförvaltningen på Region Stockholm | |
| 8. Lantmäteriet | |
| 9. Storstockholms Brandförsvär | |

Sakägare

10. Täljö 2:79
11. Täljö 2:52
12. Täljö 2:77

Sakägare med synpunkter inkomna efter granskningsperiodens slut

13. Täljö 2:58

Yttranden

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholms län har inget att erinra.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

3. Postnord Sverige AB

Postnord framför att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare, varför utdelningen behöver standardiserats. Postnord beskriver att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor och radhus samt att man i flerfamiljshus ska ta emot post i en fastighetsbox på entréplan.

Postnord uppmanar till att i god tid kontakta dem för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Synpunkterna är noterade. Förutsättningarna för postutdelning ses över vid detaljprojektering, vilket granskas i bygglovskedet så att detta genomförs på ett tillfredsställande sätt.

4. E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar AB vidhåller att deras yttrande under samrådstiden, daterad 2018-09-12 fortfarande gäller. Fjärrvärme finns i dagsläget ca 1,5 km från den planerade förskolan och en utbyggnad till denna enskilda exploatering ses för tillfället inte vara aktuell. Värmeförsörjning via fjärrvärme av framtida exploateringar i området kan bli möjligt i samband med en eventuell fjärrvärmeutbyggnad i kommunens västra delar. E.ON ser positivt på att vara en partner till exploatören och hjälper gärna till med alternativa lösningar för förskolans energiförsörjning.

Kommentar

Noterat.

5. Roslagsvatten

Roslagsvatten anser att genomförandeavtalet bör kallas exploateringsavtal. I övrigt innehåller yttrandet synpunkter av redaktionell karaktär.

Kommentar

I detta skede har kommunen beslutat att behålla benämningen "genomförandeavtal" då valet av avtal med exploatör inte ännu är fastställt.

6. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution har inget att erinra men framhåller att det är av godo att flytt av luftledning beställs i god tid innan utförande.

7. Trafikförvaltningen på Region Stockholm

Trafikförvaltningen ser sammantaget att planen uppfyller de synpunkter som framfördes i samrådet kring buller och riksintresset Roslagsbanan. De framför att de, inför framtida anslutande planarbeten, fortsatt vill lyfta att lokalisering av ny bebyggelse bör ske inom gångavstånd från befintlig kollektivtrafik i enlighet med trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafik (RiPlan) och att buller i första hand bör omhändertas inom detaljplaneområdet.

Kommentar

Noterat.

8. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att största exploatering som medges inom fastigheten är 1000 kvm enligt plan- och genomförandebeskrivningen och att det i planbestämmelserna anges till 900 kvm. Vidare beskrivs att gemensamhetsanläggningen Täljö ga:2, som en följd av planförslaget, behöver omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I plan- och genomförandebeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Lantmäteriet anser att det inte framgår tydligt vilken yta det är tänkt att avstyckas till en ny fastighet. De anser även att skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Lantmäteriet har även rådgivande synpunkter kring plankartan och grundkartans utformning.

Kommentar

Maximal byggnadsarea ändras från 1000 kvm till 900 kvm i planbeskrivningen. Ett förtydligande har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen att omprövning av gemensamhetsanläggningen Täljö ga:2 görs i enlighet med anläggningslagen. Förtydligande kring vilken del av Täljö 2:8 som ska avstyckas har gjorts genom en ny karta inklusive beskrivning. Vidare har även förtydliganden gjorts att inlösen av allmän plats sker i enlighet med plan- och bygglagen.

Lantmäteriets rådgivande synpunkter noteras.

9. Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) noterar följande tre punkter som positivt:

1. I plankartan möjliggörs bebyggelse enbart på ytor där risk för ras och skred inte föreligger.
2. Skyfall bedöms enligt utredningen inte skada bebyggelse inom planområdet och med hänsyn till vattnets avrinningsvägar bedöms inte planförslaget orsaka skada på omkringliggande områden. Inga instängda lågpunkter finns inom utredningsområdet.
3. Tydliga redovisningar av riskerna för ras, skred och översvämning och ställningstaganden i plan- och genomförandebeskrivningen.

Efter samrådet har SSBF och kommunen även haft en mailväxling med frågor kopplade till placering av brandpost. SSBF beskriver att planområdet behöver betjäna av ett konventionellt brandskyddssystem och information om hur ett konventionellt brandpostsystem ska utformas finns i SSBF vägledandedokument VL 2014-12. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på max 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. som mest 150 meter mellan två brandposter.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerheter i

hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar

Synpunkterna är noterade.

10. Täljö 2:79

Sakägaren anser att Täljö 2:8 ska bevaras som ängsmark och lyfter att Jordbruksverket skrivit att ett riksdagsbeslut finns för betesmark samt att all betesmark i landet ska bevaras. Ängsmarken beskrivs vara viktig för pollinerare som bin, humlor och fjärilar. Sakägaren lyfter fornminnen och påkallar att detta kan finnas inom planområdet. Sakägaren beskriver att arkeologer har hittat en kvarnsten i marken vid besiktning samt att djupare utgrävningar behövs. Huggormar och fästingar beskrivs finnas inom områden samt att rådjur, som är värddjur för fästingar finns i området, vilket kan bidra till sjukdomar såsom TBE. Pumpstationen söder om planområdet lyfts som en sanitär olägenhet.

Vidare lyfts att fastigheten intill Täljö 2:8 är en hästgård där träningsverksamhet av galopphästar bedrivs, vilka enligt sakägaren skulle störas enormt av förskoleverksamheten. Kommunens förra översiktsplan lyfts där sakägaren beskriver att det fastslogs att stor hänsyn skulle tas till befintliga hästverksamheter.

Dagvattenavrinningen i området beskrivs som otillräcklig, då Långhundraledens utlopp mot Lillträsket är igenväxt och ej utgrävt helt vilket beskrivs nödvändigt att åtgärda oavsett om en förskola skulle tillkomma eller inte.

Utifrån ovanstående aspekter anser sakägaren att förskoleverksamhet inte ska byggas i området.

Kommentar

En del av arbetet med detaljplaneläggning är avvägningen mellan olika intressen. Såväl bevarande av betesmark och förskoleutveckling är allmänna intressen som är viktiga i ett samhälle. Avvägningar måste alltid göras och i detta fall anses en förskola lämplig i området. Den föreslagna förskolan har en lokalisering som inte har bedömts påverka ytor för pollinerare i sådan grad att lokaliseringen bedöms vara olämplig. Kommunen arbetar för tillfället med en kommunövergripande strategi för jordbruksmark där även betesmark ingår.

En arkeologisk undersökning gjordes av SAU år 2018. Under undersökningen påträffades inga fornlämningar inom området. Länsstyrelsen skrev i ett yttrande att inga fornlämningar eller lämningar som kräver vidare arkeologiska åtgärder finns inom utredningsområdet samt att det därför inte finns några hinder för den föreslagna byggnationen på fastigheten av det skälet.

Hantering av huggormar beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Vad gäller rådjur är det tänkbart att förekomst av dessa inom planområdet kommer att minska i området till följd av att en förskola med inhägnad förskolegård skulle iordningsställas på fastigheten. Detta bedöms inte göra området olämpligt för förskoleverksamhet.

I samband med utbyggnad av allmänt VA kommer åtgärder att krävas vid pumpstationen, vilket beskrivs på sida 12 i plan- och genomförandebeskrivningen. Bebyggelse föreslås inte anläggas inom

ett skyddsavstånd om 50 meter från pumpstationen. Med en överbyggnad över pumpstationen kan lukten från pumpstationen reduceras och om problem kvarstår kan luktreducerande åtgärder komma att behöva vidtas.

Kommunen ser närheten till naturen och att närheten till hästarna kan vara av pedagogiska värden för förskolebarnen. Så länge förskolebarnen och hästarna är tydligt separeras med hjälp av inhägnader och staket ser kommunen ingen problematik i närheten mellan barnen och hästarna. Inga krav på avstånd mellan förskolegård och hästar finns.

Kommunen känner till att avrinningen från dagvattendiket som löper längsmed Täljövägen söder om Roslagsbanans spår inte sker som önskat. Flertalet åtgärder har genomförts i syfte att öka avrinningen från diket mot Lillträsket men problemet kvarstår. Avrinningen från förskolan påverkar marginellt diket söder om spåren då fördrojning sker inom fastigheten. Diket söder om Roslagsbanan omfattas inte av detaljplanen men kommunen avser att se över åtgärder för att lösa diket avrinningsproblematik.

I I. Täljö 2:52

Fastighetsägarna anser inte att det för barnens skull är lämplig på fastigheten Täljö 2:8.

Fastighetsägarna hänvisar till trafiksituationen vid nya Fredsbergsskolan på fastigheten Husby 2:113, som beskrivs som direkt farlig. De beskriver även att Fredsbergsskolan ännu inte tagits i bruk fullt ut utan att ytterligare ca 150 barn kommer att komma i höst. Vid hämtning och lämning sker parkering både på Järnvägsbacken och Björkängsvägen och Björkängsvägen beskrivs vara så smal att två bilar inte kan mötas samt att tomter utnyttjas när bilar ska vändas längs med Björkängsvägen. Fastighetsägarna beskriver att Fredsbergsskolan och Fredsbergs förskola ger plats åt 700 barn och att den föreslagna nya förskolan ger plats åt ytterligare 150 barn samt att trafiken kommer att öka på Järnvägsbacken planeras att kopplas ihop med Stavalänken. Sammanfattningsvis beskrivs att den planerade förskolan kommer att gränsa till en mycket trafikerad väg, Järnvägsbacken, vilket skapar risker för barnen.

Fastighetsägarna citerar plan- och genomförandebeskrivningen kring buller angående att de norra delarna av fastigheten föreslås användas för lek, vila och pedagogisk verksamhet för att inte överskrida riktlinjerna för buller, medan de sydligare delarna bör användas som övriga vistelsezoner. De vidhåller att enbart en bråkdel av den totala ytan är bullerskyddad genom byggnaden medan den ”öppna zonen” och de ”vilda zonerna” i syd, som ligger närmare järnvägen, har betydligt större area. De framhåller att bullernivån i syd överskrider ljudnivån 50 dB(A) och undrar om barnen ska förhindras att vara på dessa ytor för att förhindra bullerskador. I sådana fall menar de att uppgiften om en friyta på 40 kvm per förskolebarn är missvisande.

Vidare beskrivs att den ekvivalenta ljudtrycksnivån anges i bullerutredningen men att mättiden saknas samt att dessa bör anges tillsammans. Vidare lyfts att Roslagsbanans trafik kommer att intensifieras i och med Sverigeförhandlingen, vilket medför ökat buller då Roslagsbanan endast använder ett av två tillgängliga spår i dagsläget.

Fastighetsägarna lyfter att ett stall med galopphästar ligger på fastigheten som direkt angränsar till fastigheten Täljö 2:8 och ifrågasätter om det är lämpligt att ha förskolan och hästtagarna i direkt anslutning till varandra.

Plan- och genomförandebeskrivningen citeras där det beskrivs att diket väster om den föreslagna förskolan har ett mycket litet vattenflöde under stora delar av året samt att det ofta är helt uttorkat. Fastighetsägarna beskriver att de dagligen går förbi avrinningsdiket och att de aldrig har sett det uttorkat. De beskriver att det alltid är vattenfykt samt att det nyttjas av änder och andra sjöfåglar.

Rekreationsområden lyfts och Ekbacken beskrivs som det mest närbelägna rekreationsområdet. Det ligger precis intill Roslagsbanan och bullerskydd saknas vilket betyder att området är mycket bullerdrabbat. Fornborgen i Gottsunda lyfts och beskrivs som ett olämpligt rekreationsområde för barn då borgen angränsar direkt till ett brant, oskyddat stup ned mot Storträsket.

Plan- och genomförandebeskrivningen lyfter att avtal krävs med Norrvatten angående utförande och godkännande av bygghandlingar och ritningar. Fastighetsägarna undrar om avtal med Norrvatten har upprättats för arbeten som berör huvudvattenledningen samt om Norrvatten har godkänt bygghandlingar och ritningar.

Sammanfattningsvis beskrivs att etablerandet av en förskola på fastigheten Täljö 2:8 skulle innebära en ständig kamp med att skydda barnen från trafik och buller samt att problematiken kommer att eskalera i takt med att bil- och tågtrafiken ökar till följd av att Järnvägsbacken kopplas ihop med Stavalänken och att 7 000 nya bostäder ska byggas kring Roslagsbanans stationer. Vidare lyfts att risk finns att förskolan blir oattraktiv för vårdnadshavande på grund av sitt läge med hög trafiktäthet och högt buller från Roslagsbanan.

Kommentar

Ett samarbete mellan kommunen och Fredsbergsskolan pågår för att höja trafiksäkerheten och minimera de trafikproblem som finns i dagsläget vid skolan och på Björkängsvägen. Ökad trafik på Järnvägsbacken bedöms inte bli ett stort trafiksäkerhetsproblem eftersom södra sidan vägen är i stort obebyggd, vilket minskar antalet oskyddade trafikanter som korsar vägen. För att säkerställa trafiksäkerheten avser kommunen att hastighetssäkra den befintliga gångpassagen över Järnvägsbacken. Innan Stavalänken eventuellt anläggs kommer utformning av Järnvägsbacken samt trafiksäkerheten ses över och om nödvändigt åtgärdas.

Illustrationsplanen som visas är enbart ett förslag på lokaliseringar av olika funktioner inom gården, där de mer lugna funktionerna för exempelvis pedagogisk verksamhet anläggs i närmare anslutning till förskolebyggnaden. Exakt storlek eller utformning av gårdens olika funktioner har inte fastställts i detta skede av planeringen utan kommer att göras vid projektering och bygglov. Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer kan så kallade övriga vistelseytor anläggas inom områden där bullernivåerna uppstiger i 50-55 dB(A), vilket enbart en liten del av förskolegården uppgår i. Kommunen avser inte att stänga av den mest sydliga delen av förskolegården, utan den kan användas för mer sporadisk vistelse.

Beräkning av ljudnivå som anges som ett dygnsekvivalent värde (genomsnittsnivån under ett dygn) görs vanligtvis utifrån beräkningar med hjälp av information av trafikmängder, hastigheter och andra förutsättningar på platsen. Denna metod har använts vid beräkning av den ekvivalenta ljudnivån inom förskolefastigheten. Vid genomförande ska en hälsosam ljudmiljö för barnen säkerställas. Bullerutredningen visar att bulleråtgärder är möjliga att vidta om bullernivåerna överskrider de

rekommenderade nivåerna.

Kommunen ser att närheten till naturen inom området är en möjlighet och ett positivt inslag för barnen. Dock är det viktigt att hästarna och barnen är tydligt åtskilda med hjälp av lämpliga staket.

Kommunen är inte av samma uppfattning som fastighetsägarna angående att diket väster om förskolan aldrig är uttorakat. Detta grundar sig på studiebesök genomförda av såväl kommunen som miljökonsult. Vad gäller vägdiket söder om Roslagsbanans spår hänvisas till svar på yttrande från Täljö 2:79.

Förskolegården är stor och rymlig, vilket skapar goda förutsättningar för att barnen huvudsakligen ska kunna vistas inom gården. Detaljplanen styr inte vilka rekreationsområden som barnen ska använda utöver förskolegården. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med att ta fram ett planprogram för området Täljö-Gottsunda. I planprogrammet studeras rekreations- och grönområden på en mer strategisk nivå.

Avtal med Norrvatten avses att tecknas i projekteringskedet.

Kommunens samlade bedömning är att förskolan kommer att få ett attraktivt läge i närheten av natur och bostadsområden. Kommunen anser att riskerna för barnens hälsa är tillräckligt utredda och att föreslagen placering är lämplig.

12.Täljö 2:77

Fastighetsägarna motsätter sig genomförandet av detaljplanen i dess nuvarande föreslagna utformning och efterfrågar förändringar och förtydliganden av plan- och genomförandebeskrivningen. De anser att de riskerar att drabbas av negativa konsekvenser som är oproportionerligt stora utifrån föreslagen detaljplan. Generella invändningar beskrivs. I granskningshandlingen beskrivs att det finns hänvisningar till andra dokument, vilka inte finns på vare sig kommunens hemsida eller någon annanstans på internet. Fastighetsägarna anser därför inte att den information som granskningshandlingen bygger på att funnits tillräckligt tillgängligt utifrån nutida förväntade moderna kommunikationsmöjligheter. Brist på tillgång till underlag bidrar till att fastighetsägarna inte fullt ut kan ta ställning till granskningshandlingen och måste därför invända mot föreslagen detaljplan. Vidare lyfter fastighetsägarna att ordet ”bör” används i många fall i plan- och genomförandebeskrivning istället för ”ska”, vilket medför ökad risk att åtgärderna inte kommer att utföras alternativt inte utförs till fullo. De anser att ordet ”ska” ska användas genomgående för att säkerställa att föreslagna åtgärder genomförs till fullo.

Fastighetsägarna lyfter att plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015 tillämpas. De undrar varför lagen i denna lydelse har tillämpats och undrar om kommunen kan garantera att ingen ändring i lagen som trätt i kraft efter detta datum kan påverka den föreslagna detaljplanen och dess innehåll.

Fastighetsägarna citerar detaljplanens syfte att ”med terränganpassning och varsam utformning av förskola och gård tillskapa en förskola som är väl anpassad till kulturmiljön på platsen” och anser inte att den föreslagna detaljplanen uppfyller angivet syfte. De anser att användningen och utformningen inte kommit att vara väl

anpassad till kulturmiljön på platsen. Vidare lyfter de att det i plan- och genomförandebeskrivningen stå att ”fastigheten är ett av de områden som pekas ut med föreslagen ny bebyggelse, samtidigt som dalstråket runt sjöarna Storträsket och Lillträsket föreslås bevaras och utvecklas till ett rekreations- och strövområde”. De anser inte att den föreslagna detaljplanen vare sig bidrar till att dalstråket kring Storträsket och Lillträsket bevaras eller att de utvecklas till ett rekreations- och strövområde. De anser att kommunen behöver redogöra för hur detta ska möjliggöras och vilken hänsyn eller vilka åtgärder för att bidra till detta i föreslagen detaljplan. De tillägger att kommunen behöver ta över huvudmannskapet för de badplatser som finns i området om kommunen har för avsikt att utveckla dalstråket till ett rekreations- och strövområde.

De geotekniska förutsättningarna kommenteras och fastighetsägarna anser att de angivna geotekniska förhållandena medför risk för behov av oproportionerligt stora ingrepp på mark och natur som medför att varsam utformning av byggnader och anläggning inte kommer kunna göras och att förskolan därmed inte kan anses vara väl anpassad till kulturmiljön på platsen.

Beskrivningen av fastigheten Täljö 2:85 och dess kulturmiljö i plan- och genomförandebeskrivningen tas upp och fastighetsägarna beskriver att det utöver detta finns andra kringliggande fastigheter som är av högre ålder. Om än inte kulturhistoriskt värdefulla kan de anses bidra till den kulturella miljön i det direkta närområdet. De frågar vilka hänsynstaganden som görs i förhållande till detta i den föreslagna detaljplanen.

I plan- och genomförandebeskrivningen står att rekreationsområden i form av orörd natur finns i närheten av den föreslagna förskolan. Fastighetsägarna lyfter att en fornborg ligger inom den närmaste orörda naturen och om det är detta område som avses i handlingarna så kan antas att en förskola med 150 barn riskerar att utsätta både fornborgen och den omkringliggande naturen för belastning och skador till följd av nyttjandet. De ifrågasätter även hur barn och ledare ska ta sig till detta område om inte Gottsundavägen byggs om till högre standard ända från till fornborgen. Fastighetsägarna anser att kommunen behöver redovisa vilken orörd natur som anses fungera som rekreationsområde för förskolebarnen, speciellt med tanke på att kommunen planerar att möjliggöra för 1400 bostäder i området kring Täljö station i framtiden.

Fastighetsägarna lyfter den föreslagna nockhöjden om 12 meter som medges i plankartan, vilket möjliggöra en huvudbyggnad om två våningar. De anser inte att angiven nockhöjd kan anses vara väl anpassad till terrängförhållandena och kulturmiljön utan ser att en byggnad med den höjden kommer bli märkbart dominerande i närområdet.

I plan- och genomförandebeskrivningen lyfts hur många fordon som trafikerar Järnvägsbacken och fastighetsägarna efterfrågar motsvarande information för Gottsundavägen. De lyfter även den bedömning som gjorts över den uppskattade trafiksituationen och konstaterar att siffrorna tycks förutsätta att ungefär var tredje hämtning/lämning sker med fordon. De anser att siffran är för optimistisk och att det verkliga utfallet i verkligheten skulle bli väsentligt högre. De beskriver att kommunen

behöver redovisa underlag och jämförbart material för dessa siffror. Fastighetsägarna anser att det går att förutsätta att huvuddelen av förskolebarnen inte kommer att komma från fastigheter i närliggande Täljö-Gottsunda, nybyggda Fredsbergsskolan undantagen, i och med att demografin i dessa stadsdelar visar på en generellt äldre befolkning, vilket bidrar till ökad risk för fordonsanvändning. Fastighetsägarna saknar en redovisning av vilka åtgärder som är tänkta att vidtas för att trafik till förskolan inte spillar över och fortsätter längre upp på Gottsundavägen än vad som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Som direkt närboende till den föreslagna förskolan är fastighetsägarna oroliga att de kommer att drabbas av att skjutsande föräldrar, vid kö till avlämningsplatser, passerar den planerade infarten och använder omkringliggande fastigheters infarter som avlämnings- och upphämningsplatser. Fastighetsägarna anser att det är högst troligt att ytterligare parkeringsplatser kommer att efterfrågas för förskolan i framtiden, vilket är ytterligare ett argument för att den föreslagna detaljplanen inte går i samklang med kulturmiljön på platsen. De saknar och efterfrågar en redovisning för hur antalet parkeringsplatser är beräknat.

Fastighetsägarna lyfter att det i plan- och genomförandebeskrivningen står att pumpstationen behöver byggas ut och förses med överbyggnad, vilket är ytterligare en invändning mot att föreslagen detaljplan går i samklang med kulturmiljön i närområdet.

I plan- och genomförandebeskrivningen beskrivs att växtbäddar bör placeras i anslutning till parkeringsytor och fastighetsägarna saknar och efterfrågar förslag till växtbäddar vid utbyggnad av ytterligare parkeringsplatser. I handlingen beskrivs även att planområdet i dagsläget belastas av vattenflöden norrifrån som i genomförd dagvattenutredning föreslås avledas runt planområdet. Fastighetsägarna saknar och efterfrågar en redovisning av hur detta kommer att göras samt vilka ingrepp i mark och natur som en sådan avledning kommer att medföra.

Fastighetsägarna saknar och efterfrågar tydligare redovisning av föreslagen detaljplans bullerpåverkan på omkringliggande fastigheter. De yttrandes fastighet används för hemarbete (kontor) och förutsätter en oförändrad ljudmiljö för full användbarhet. Vad gäller administrativa frågor efterfrågar fastighetsägarna att kommunen tar fullt ansvar vid eventuell byggnation och inte hänvisar till eventuell exploatör under byggtiden. De beskriver att kommunen som beställare kommer att vara ansvarig för eventuell påverkan som byggtiden medför på omkringliggande fastigheter.

Kommentar

Underlagsdokument till detaljplaner läggs vanligtvis inte ut på kommunens webbsida men finns att tillgå efter förfrågan. Kommunen använder såväl begreppen "bör" och "ska" i plan- och genomförandebeskrivningen beroende på om frågan styrs av planbestämmelse på plankartan eller inte. Plan- och genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande varför "bör" används för det som inte regleras i plankartan.

Vilken lydelse av plan- och bygglagen som tillämpas är beroende av när det politiska uppdraget för detaljplanen gavs. Den 2 januari 2015 kom de senaste allmänna råden för planbestämmelser, vilka är de som planen följer.

För att uppnå genomförande av den föreslagna detaljplanen i enlighet med syftet har kommunen

bland annat lagt vikt på byggnadens placering på fastigheten. Genom att placera huvudbyggnaden på fastighetens nordöstra del samt genom att behålla lutning på fastigheten kan dalgången bibehållas vilket är en viktig del av den kulturbistoriska miljön. Kommunens bedömning är att föreslagen exploatering inte negativt påverkar möjligheten att utveckla ett rekreations- och strövområde i dalstråket kring sjöarna. Huvudmannaskapsfrågan för badplatserna vid Storträsket behandlas i planprogrammet för Täljö-Gottsunda och efterföljande detaljplaner.

Den genomförda geotekniska undersökningen och den fördjupade skredutredningen har pekat ut platser inom fastigheten där risk för ras och skred föreligger. Dessa områden har i plankartan försetts med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Detta innebär att riskerna inom det område som byggnader medges är låga och att större ingrepp på mark och natur inte kommer att vara nödvändiga. Vidare anser inte kommunen att markstabiliserande åtgärder skulle bidra till att kulturmiljön på platsen åsidosätts.

Den omkringliggande bebyggelsens karaktär har varit utgångspunkt för riktlinjer kring föreslagen bebyggelses utformning bland annat vad gäller fasadmaterial, taklutning och byggnadens placering.

Kommunen ser i första hand att förskolebarnen kommer att nyttja den egna gården för lek och utombusvistelse men närheten till rekreationsområden bidrar till värden för den pedagogiska verksamheten. Något specifikt område för förskolebarnen att vistas på har inte pekats ut då förskolegårdens yta är tillräckligt stor för att fylla behovet för utevistelse. Vidare ingår det inte inom ramen för detaljplanen att reglera vilka allemansrättsligt tillgängliga rekreationsområden som förskolebarnen ska använda.

Som tidigare beskrivet ser kommunen att anpassningen till terrängen och dallandskapet till stor del kan tillgodoses genom att placera byggnaden inom fastighetens nordöstra del, invid Gottsundavägen. För att minska byggnadens avtryck på marken och anpassa till omkringliggande bebyggelse som uppförts i två våningar bedömdes en tvåvåningsbyggnad som det mest lämpliga alternativet. För att möjliggöra en förskolebyggnad i två plan med tillfredställande ventilationssystem med mera, bedöms en nockhöjd om 12 meter vara nödvändig. Med tanke på att omkringliggande bebyggelse ligger högre upp i terrängen ses en nockhöjd om 12 meter som lämplig. Efter granskning har en ändring gjorts i plankartan, från att byggnadens utformning begränsats till att minst 20 % av byggnadsarean ska utföras i ett plan, till att högsta nockhöjd för minst 20 % av byggnadsarean är 6 meter. Detta begränsar byggnadens skala, möjliggör en variation i höjd och bidrar till ett mer småskaligt intryck men påverkar inte den totala byggrätten.

Trafikflödena på Gottsundavägen är inte jämförbara med flödena på Järnvägsbacken, även med hänsyn till ökad trafik till och från föreslagen förskola. Trafikflödet på Gottsundavägen är så lågt att kommunen inte uppskattar att buller från trafiken kommer utgöra ett problem. Nödvändigt antal parkeringsplatser är beräknat utifrån beboen hos andra förskolor. Kommunen har även lagt till fler parkeringsplatser utöver den siffra som framkommit vid beräkningarna, både vad gäller personalparkering och parkering avsedd för hämtning och lämning. Skulle det visa sig att det uppskattade antalet parkeringsplatser inte räcker till finns plats för att anlägga fler parkeringsplatser inom fastigheten för förskolan. Om problem uppstår med felparkeringar på Gottsundavägen kan parkering längs med vägen komma att förbjudas på vissa sträckor. Detta är dock ingenting som hanteras i detaljplanen.

En utbyggnad av ledningsnätet i anslutning pumpstationen är nödvändig i syfte att möjliggöra allmänt VA i området. Detta är nödvändigt oavsett uppförandet av föreslagen förskola för att

kunna genomföra planprogrammet för Täljö-Gottsunda och delar av Stava. Det är åtgärder som sällan påverkar ytbehovet ovan mark. En överbyggnad tillgodoser god arbetsmiljö och möjliggör för framtida säkerhetsåtgärder såsom luktreducering. Överbyggnad hanteras dock inte inom ramen för detaljplanearbetet. Pumpstationen ligger längre ned i terrängen än fastigheten varpå kommunen inte gör bedömningen att landskapsbilden kommer att påverkas av en överbyggnad på pumpstationen. Överbyggnaden kan, om behov finns, anpassas för att passa omkringliggande bebyggelse.

Vid projektering av området kommer ett förslag på dagvattenhantering tas fram som uppfyller de krav som ställs på hantering av dagvatten. Vid bygglovsskedet säkerställs att detta genomförs på ett tillfredsställande sätt. I dagvattenutredningen visas övergripande förslag på hur vattenflödena ska dirigeras, vilket föreslås ske utmed Gottsundavägen. Vid detaljprojektering av Gottsundavägen tas förslag fram hur detta ska genomföras.

Normalt görs inte bullerutredningar som visar på planerade förskolors påverkan på omkringliggande fastigheter och kommunen har inte bedömt att det är nödvändigt att ta fram en sådan utredning. I och med att byggnaden placeras i nära anslutning till Gottsundavägen ses att den största delen av utombusleken kommer att ske väster om byggnaden, vilket bidrar till att byggnaden i sig agerar bullerskyddande gentemot befintlig bebyggelse på östra sidan av Gottsundavägen. Ansvarsfördelningen under byggtiden fastställs via avtal med exploatören. Ansvaret för byggnation inom kvartersmark kommer att ägas av exploatören medan ansvaret av byggnation på allmän plats, det vill säga inom vägområdet för Gottsundavägen, är kommunens ansvar.

13.Täljö 2:58

Fastighetsägarna beskriver att deras fastighets är belägen innanför fastigheten Täljö 2:53 och att de har en anslutning till Gottsundavägen via en skaftinfart som mynnar mellan Gottsundavägen 2 och Gottsundavägen 4. De poängterar att infartsvägen till den planerade förskolan kommer väldigt nära mynningen på den skaftinfart som de nyttjar. De lyfter att trafikchaos råder på morgonen vid den nya Fredsbergsskolan, med framkomlighetsproblem på Järnvägsbacken och Björkängsvägen. Detta bidrar till att fastighetsägarna är allvarligt oroade över hur trafiksituationen kommer att bli mellan klockan 07-09 på vardagar.

Fastighetsägarna frågar om kommunen kan garantera att full framkomlighet bibehålls på Gottsundavägen och nedre delen av Järnvägsbacken samt om kommunen kan garantera att deras skaftinfart inte blir blockerad eller används som parkeringsplats för föräldrar som ska lämna sina barn. De frågar varför en avlämningsplats med parkeringsplatser inte görs vid nedersta delen av Järnvägsbacken.

Kommentar

Kommunen samarbetar med Fredsbergsskolan för att höja trafiksäkerheten och förbättra trafiksituationen vid skolan och på Björkängsvägen. Genom att se över möjliga åtgärder är målet minimera de trafikproblem som finns kring skolan i nuläget.

Kommunen gör sitt yttersta för att trafiksituationen ska bli så bra som möjligt genom att skapa en god trafikmiljö samt att dimensionera parkeringsplatser vid förskolan utefter det uppskattade behovet. Eventuella felparkeringar motverkas genom övervakning via parkeringsvakter och om det blir nödvändigt kan parkeringsförbud införas på bestämda sträckor på Gottsundavägen. Kommunen har gjort bedömningen att avlämningsplatser via Gottsundavägen är det bästa alternativet.

Förslag till revideringar av detaljplanen till antagandeskedet

- Tidigare felskrivning i plan- och genomförandebeskrivningen angående exploateringsytan har korrigerats och ändrats från 1000 kvm till 900 kvm.
- Förtydliganden har gjorts i plan- och genomförandesbeskrivningen kring Täljö 2:8:s del i gemensamhetsanläggningar, att omprövning av gemensamhetsanläggningar ska ske i enlighet med anläggningslagen samt att inlösen av allmän plats sker i enlighet med plan- och bygglagen.
- Förtydliganden har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen kring vilken del av Täljö 2:8 som avses att avstyckas till en ny fastighet. Detta i form av en karta inklusive beskrivning.
- En ändring har gjorts i plankartan där högsta nockhöjd på högst 80 % av byggnadsarean är 12 meter medan resterande del får ha en högsta nockhöjd om 6 meter. Detta har ersatt formuleringen att minst 20 % av byggnadsarean ska ske i ett plan. Anledningen till detta är att säkerställa att huvudbyggnaden utförs småskaligt samt med en varierad höjd.
- Tillägg har gjort i plankartan att plank tillåts på korsprickad mark.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Maria Bengs
Planchef

Anna Forssén
Planarkitekt