



Datum
2020-03-23

Diarienummer
KS-2019/2563

Granskningsutlåtande – Detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg, Huddinge kommun

Sammanfattning

Granskning genomfördes under tiden 25 november - 20 december 2019 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Förändringar i plankartan

- Inga förändringar har skett i plankartan.

Granskningsutlåtandets innehåll

Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet	1
Hur har granskningen gått till?	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning.....	7
Inkomna yttranden från övriga	7

Beskrivning av ärendet

Plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2017 i uppdrag av natur- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för del av Visättravallen 2.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en förskola med cirka 160 barn i en byggnad med två våningar och med tillhörande gård. Planen ska även möjliggöra att permanent bygglov kan ges för den befintliga BMX-cykelhallen som i dagsläget har tidsbegränsat bygglov.

Detaljplanen för del av Visättravallen 2 har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Samråd har skett under tiden 7 maj – 1 juni 2018. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i separat redogörelse som 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 25 november – 20 december 2019. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

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.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvaret anser att ammoniakbatteriet bör bytas ut för att nå en tillfredsställande säkerhet. Enligt utredningen finns en lösning med koldioxid. Brandförsvaret påpekar att förslaget om att installera en scrubber som tar bort 90% av ett utsläpp kan låta som en tillfredsställande lösning men uppmärksammar att ammoniak redan vid mycket låga koncentrationer, långt under skadlig eller dödlig dos, luktar kraftfullt. Södertörns brandförsvaret anser därmed att ytterligare åtgärder ska vidtas, exempelvis det identifierade förslaget att byta ut ammoniakanläggningen. En händelse med utsläpp kan ej anses vara acceptabelt för en förskola.

Kommentar:

Den valda riskreducerande åtgärden är att installera ett skrubbersystem för att omhänderta ett eventuellt utsläpp av ammoniakgaser. Om det i framtiden visar sig att det är mest fördelaktigt att byta ut kylsystemet med ammoniak till ett nytt system med exempelvis koldioxid så utesluts dock inte det alternativet. För att visa att den valda riskreducerande åtgärden är tekniskt möjlig och att den kan uppfylla den reningsgrad som ställs krav på i riskutredningen har skrubbersystemet utretts vidare genom en teknisk förstudie. I den tekniska förstudien är slutsatsen att den riskreducerande åtgärden kan uppnå en ammoniakhantering som eliminerar risken för personsador i omgivningen. I utredningen har jämförelse gjorts med en liknande anläggning i Rocklunda i Västerås. Föreslagen rening med skrubber sker i två steg vilket reducerar ett eventuellt utsläpp till halter på mindre än 5 ppm, så liten att lukten kan vara svår att känna. Beräkningar visar att inga koncentrationer avseende AEGL-nivåer uppkommer. Genomförandet av den riskreducerande åtgärden säkerställs i exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen i samband med antagande av detaljplanen.



Södertörns fjärrvärme

Södertörns fjärrvärme AB framför att om kommunal mark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Södertörn Fjärrvärme AB föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Kvarnängsvägen och kv. Visättravallen 2-3 och Bagarstugan 1-2 är ansluten till fjärrvärme. Södertörns fjärrvärme bifogar även i sitt yttrande en kartsbild över området som finns bilagd yttrandet i kommunens akt.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet. Södertörns fjärrvärme har en ledning som går genom södra delen av planområdet. Något u-område införs inte i plankartan eftersom det inte bedöms nödvändigt att reglera ledningens placering. Dessutom ansluter ledningen endast till en enskild fastighet och betraktas därmed inte som allmän. När förskolans fastighet styckas av från Visättravallen 2 kan ett servitut uppföras för att säkerställa åtkomst till ledningen.

Skanova AB

Skanova AB framför att deras teleanläggningar/rättigheter inte berörs och därmed inte har något att invända mot detaljplanen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

SRV Återvinning AB

SRV ser positivt på planen att nyttja ett soprum i separat byggnad. Med verksamhetens art ger detta goda möjligheter. Eftersom detaljplanen inte ger ytterligare information om förutsättningarna vore det positivt om SRV får möjlighet att delta i den fortsatta planeringsprocessen. Ambitionen är att skapa hämtning av avfallet med så liten interaktion med verksamheten som möjligt.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Vatten

Anslutning sker till befintlig vattenledning i Kvarnängsvägen.

Spillvatten

Anslutning sker till befintlig självfallsledning i Kvarnängsvägen som rinner ner till en befintlig pumpstation. Kapaciteten i befintlig pumpstation i området beräknas inte klara det ökade flödet från skolan och kan behöva dimensioneras



upp. Stockholm Vatten önskar samordning med exploatören gällande placering av spillvattenservis.

Dagvatten

För att klara det ökade flödet från skolan så kan del av dagvattenledning i Kvarnängsvägen behöva dimensioneras upp. I en bilaga redovisas den ledningssträckning som kan behöva dimensioneras upp samt vilken brunn servisen sannolikt kan anslutas.

Dagvattnet ska först och främst tas omhand lokalt innan det ansluts på det allmänna dagvattennätet. LOD = Lokalt Omhändertagande av Dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten enligt ÅF:s dagvattenutredning för detaljplanen ska tillämpas.

Övrigt

Stockholm Vatten och Avfall kommer bekosta och uppdimensionera befintliga VA-ledningsanläggningar innan det exploatering av området påbörjas.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet. Synpunkterna förs vidare för kännedom till fastighetsägaren, Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution redovisar i yttrande med bilagor sina elnätanläggningar i närområdet och bedömer att dessa inte påverkas av planerad bebyggelse.

Vattenfall Eldistribution uppmärksammar även att de har transformatorstationer i området och att planområdet skulle kunna elförsörjas från en av dessa.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden hänvisar till kultur- och fritidsförvaltningens remissvar i ärendet. Förvaltningen hänvisar till de synpunkter de framfört i föregående remissvar under samrådet för detaljplanen. De framhåller att BMX-hallen bedriver en viktig verksamhet som lockar besökare från såväl Huddinge som övriga Sverige. Det uppmärksammas även att Sjödalsgymnasiet startar ett cykelprogram under hösten 2020 och att det kan finnas intresse av att använda BMX-hallen för denna verksamhet. Förvaltningen konstaterar att BMX-föreningen kan ansöka om permanent bygglov för om detaljplanen antas och vinner laga kraft enligt nu aktuell tidplan för detaljplanen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Förskolenämnden

Förskolenämnden hänvisar till barn- och utbildningsförvaltningens synpunkter i ärendet. Förvaltningen är positivt inställd till planförslaget då det förväntas ske



utökat bostadsbyggande i området vilket även kommer öka behovet av antalet förskoleplatser. Förvaltningen ser också att platsen är lämplig med mycket friyta, närhet till rekreationsområden och kollektivtrafik samt relativt låga bullernivåer. Det finns även möjliga samordningsvinster med befintliga förskolor närheten samt möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatser. Förvaltningen vill särskilt framhålla vikten av att förskolenämndens tematiska strategier följs vid fortsatt arbete och att de riskreducerande åtgärderna genomförs i händelse av ammoniakutsläpp.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Åtgärden som krävs inom planområdet regleras med planbestämmelsen m₁ som anger att ventilationssystemet för den planerade förskolan ska utföras med möjlighet för manuell avstängning och nödstopp. Den riskreducerande åtgärden som krävs på Visättrahallen ska säkerställas genom exploateringsavtalet som behandlas av kommunstyrelsen i samband med antagande av detaljplanen.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Bygglövs- och tillsynsnämnden hänvisar till miljö- och bygglövsförvaltningens synpunkter i ärendet. Förvaltningen vill framhålla att bullerplank måste stå som planbestämmelse om man vid bygglövsprövningen ska kunna ställa krav på utformningen av ett eventuellt bullerplank. Förvaltningen uppmärksammar vidare att Kvarnängsvägens bärighet och skick bör beaktas vid framtida entreprenad samt att det är viktigt att beakta driftsperspektivet i samband med beslut om kompensationsåtgärder.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Vad gäller bullerplank så har avvägningen gjorts att bullernivåerna inte motiverar ett krav på bullerskydd, i detaljplanen finns därför ingen bestämmelse som anger att bullerskydd ska uppföras. Detaljplanen hindrar samtidigt inte att ett bullerplank uppförs.

Klimat- och stadsmiljönämnden

Klimat- och stadsmiljönämnden hänvisar till miljö- och bygglövsförvaltningens synpunkter i ärendet. Förvaltningen framför att Kvarnängsvägens bärighet och skick bör beaktas vid framtida entreprenad samt att det är viktigt att beakta driftsperspektivet i samband med beslut om kompensationsåtgärder.

Förvaltningen anser vidare att det behöver undersökas närmare hur skyddsvärda arter använder platser i området. Det framförs att svartpältsbi förekommit på platsen, häckande gröngöling och större hackspett har lämnat spår genom bohål, därtill har en yngelkoloni för fladdermöss observerats i början av 2000-talet. Det uppmärksammas även att kandelabersvamp observerats på död aspvad i området.



Det framförs även att det i dokumentet ekologisk kompensation PM står att äldre träd i första hand ska gallras bort och framför att det inte är bra ur naturvårdessynpunkt. Om äldre träd ska gallras bort anses det ske ur ett riskperspektiv.

Förvaltningen uppmärksammar slutligen att det i PM Dagvattenutredningen, under 3.1 anges felaktigt att bäcken utgör en barriär. Bäcken som avses rinner in i naturreservatet. Dagvatten från området kommer då att ledas direkt ner i bäcken med vidare in i naturreservatet. Bäcken har höga naturvärden med förekomst av större och mindre vattensalamander bäcken som rinner in i naturreservatet har höga naturvärden.

Kommentar:

Efter telefonsamtal med ekolog hos miljö- och bygglovsförvaltningen 2020-03-10 diskuterades anpassningar av detaljplanen med anledning av naturvärden och skyddsvärda arter. Följande justeringar ska göras:

- Situationsplanen justeras inför antagande. Tänkt placering av gångarna i skogsområdet ska anpassas efter värdefulla träd som inventerats i området.
- Ekologiska kompensationsåtgärder för svartpälsbin ska regleras i exploateringsavtalet som följer med detaljplanen.

Avseende bäcken som rinner in i naturreservatet. En avgränsande bäck kan ses som en barriär för dagvattnets flödesväg. I ekologiska termer bedöms bäcken inte utgöra en barriär i detta fall. Tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten, från förskolans skolgård och skogsmarken samt från det hårdgjorda/grusade området vid BMX-hallen, sker med föreslaget svackdike söder om BMX-hallen. Med dessa åtgärder beräknas föroreningsmängderna minska i jämförelse mot situationen innan exploatering. Införd planbestämmelse reglerar även att maximalt 10% av naturmarken får hårdgöras. En eventuell ökning av dagvatten till bäcken söder om planområdet blir liten och bedöms inte påverka bäckens naturförhållanden.

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar övriga synpunkter.

Följande remissinstanser har inte svarat:

AB Stokab

Rådet för funktionshinderfrågor, Huddinge

Friluftsförbundet, Huddinge

Naturskyddsföreningen, Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Lantmäterimyndigheten, Huddinge



Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga inkomna yttranden från sakägare.

Inkomna yttranden från övriga

Postnord

PostNord uppmärksammar att de ska godkänna placering och standard på postmottagningsfunktionen, generellt vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar yttrandet.

Information om granskningsutlåtande och datum för beslut i kommunstyrelsen 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.

Jonas Kinell

Planarkitekt