



Upplands Väsby kommun

Granskningsutlåtande

Kontoret för samhällsbyggnad

Marie Halldin

☎ 08 - 590 97 456

marie.halldin@upplandsvasby.se

2017 -11-16

Dnr

BN2013:254

Detaljplan för Odenslunda skola

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Kommunstyrelsen (KS) gav vid sitt sammanträde 2 juni 2013 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Odenslunda skola.

Planens syfte är att befästa användningen ”skola” i östra planområdet och att möjliggöra uppförande av förskola och LSS-boende (lagen om särskilt stöd) i västra delen.

Plansamrådet och förändringar

Byggnadsnämnden beslutade 20 maj 2014 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådet pågick 27 maj 2014 - 30 juni 2014. Inkomna synpunkter är redovisade och kommenterade i en samrådsredogörelse (daterad 1 september 2017). Samrådsförslaget skulle möjliggöra bostäder i västra planområdet och skola på östra delen.

Inkomna yttranden under samrådet berörde utformningen och antalet bostäder samt trafiksituationen inklusive parkering, hämtning och lämning och cyklande barn, situationer som man befarade skulle förvärras.

Granskningsförslaget (se nedan) har omarbetats sedan dess och därför är många yttranden inte längre relevanta.

Granskning

Planens inriktning ändrades efter samrådet. Bostadsförslaget på västra planområdet omvandlades till ett förslag att uppföra ett LSS-boende och en förskola. Efter samrådsyttrandena bearbetades förslaget till arealmässigt mindre och lägre byggrätter samt kompletterades förslaget framför allt med fördjupade beskrivningar beträffande dagvattenhanteringen, fastighetsindelning, tekniska anläggningar samt åtgärder som vidtagits efter provtagningar av föroreningar.

Byggnadsnämnden beslutade 29 september 2017 om granskning av det bearbetade förslaget till detaljplan. Granskningen pågick 25 september - 16 oktober. Inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande.

Granskningskungörelsen var införd i *Dagens Nyheter* och lokaltidningen *Vi i Väsby*. Granskningshandlingarna fanns på kommunens hemsida, i kommunens informationscentrum Väsby Direkt samt på biblioteket.

Nedanstående har fått skriftlig information om granskningskungörelsen och beretts tillfälle att yttra sig. Fullständiga granskningshandlingar har gått att få hemskickade.

Obligatoriska

Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Sakägare

Berörd fastighetsägare inom plan enl fastighetsförteckning
Berörd fastighetsägare utom plan enl fastighetsförteckning
Speciella hyresgäster, boende, verksamhetsutövare

Kommunala instanser

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Social- och äldrenämnden
KS Teknik och fastighetsutskott
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Övriga

Brandkåren Attunda
Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
E.ON Elnät Stockholm AB
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Fresta församling
Förpacknings- och tidningsinsamlingen
Hammarby församling
Handikappföreningarnas Samorganisation, HSO
Hyresgästföreningen
Norrorts polismästardistrikt
Odenslunda Villaägarförening (planer Odensl./Bollstanäs)
Posten Sverige AB
SUEZ recycling AB
Sveriges geologiska undersökning SGU (inom reservvattentäkt)
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SL)
Telia Sonera Skanova Access AB

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

Nr 1. **Länsstyrelsen**, enheten för planfrågor

Nr 2. **Lantmäteriet**

Sakägare

Inga sakägare har yttrat sig

*Kommunala instanser*Nr 3. **Social- och äldre nämnden**Nr 4. **Utbildningsnämnden**Nr 5. **Miljönämnden***Övriga*Nr 6. **Trafikförvaltningen** Stockholms läns landstingNr 7. **Forum värme****Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad**

I kontorets kommentar (kursiverad indragen text) redovisas om synpunkterna lagts till grund för en revidering av planen eller om inte eller varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, enheten för stadsutveckling och hållbar planering.

Obligatoriska**1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor**

Länsstyrelsen har yttrat sig angående tre områden som måste tillgodoses eller kompletteras för att planen inte ska prövas: geotekniska lösningar, översvämning och föroreningar.

Länsstyrelsen påpekar att den valda och förordade grundläggningstekniken inte motiveras av utredningarna som ligger till grund för granskningsförslaget eller är lämplig med tanke på planeringsförutsättningarna.

Upplands Väsby kommun åberopar och citerar samma utredning som länsstyrelsen granskat. Två prover visade hög halt av siltig lera, och pålning förordades i den nordöstra delen av planområdet. Skolan uppfördes 2016/7 och pålades ner till fast berg i enlighet med PM projektering - geoteknik. Den andra utpekade svaga punkten i sydvästra hörnet undersöks noggrannare med en kompletterande geoteknisk undersökning inför projekteringen av förskolan och LSS-boendet. Planbeskrivningen förtydligas.

Planbeskrivningen anger att golvnivåer på föreslagna byggnader måste anpassas så att de inte skadas vid översvämning av omkringliggande mark. Detta bör regleras med planbestämmelser.

Översvämningsrisken gäller inte tillkommande bebyggelse utan bostäderna väster om planområdet. Planen har utgått från dagvattenutredningen för att hantera översvämningsrisken. Planbeskrivningen förtydligas. Lämpliga golvnivåer tas fram i byggnadsprojekteringen.

Kommunen måste redovisa hur föroreningarna ska hanteras vid genomförande av planen. Plankartan måste ha en planbestämmelse om att bygglov inte kan ges förrän markföroreningarna är åtgärdade.

Föroreningar föreligger och är kända. Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som villkorar startbeskedet, så att sanering och

hantering av förorenade jordmassor ska vara beskrivna i samband med bygglovansökan och utförda innan startbesked ges.

2. Lantmäteriet bedömer att gemensamhetsanläggningar måste avgränsas med administrativ gräns, ändamålet med gemensamhetsanläggningar gäller för hela ytan.

g₂ och g₄ har arealavgränsats i bestämmelseformuleringen. Planuppdraget är gammalt och plankartan påbörjad och slutförd i ett program som inte har kombinationslinjer.

Bruttoarean stämmer inte mellan planbeskrivningen och plankartan.

Planbeskrivningen talar om rekommenderad gräns. Plankartan ger möjligt exploateringstal och är tänkt att kunna gälla även för framtida ändringar i riktlinjerna.

Lantmäteriet menar att planbeskrivningens ordalydelse ”utrymmet föreslås upplåtas med servitutsrätt” blir missvisande då Lantmäteriet i de flesta fall då belastad fastighet också är delägare i gemensamhetsanläggningen, inte bildar servitut för utrymmet.

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt Lantmäteriets synpunkt.

Det bör framkomma konsekvenser om kommunen skulle överlåta mark, avseende skötsel av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Detta regleras vid en eventuell försäljning och utreds inte i planskedet.

Stycket om E-områden som överförs till Hammarby-Smedby 2:25 bör utvecklas så att det framgår vem som är fastighetsägare, och om rättigheter behöver bildas. Infarten till E-området i sydväst behöver förtydligas.

Elstationerna med dess ledningar är befintliga. Det åligger ledningsägaren att söka rättigheter för dem om det inte redan finns. Bägge E-områdena har anslutning till allmän plats över gång- och cykelväg.

Det behövs förtydligande om och hur officialservituten ska upphävas.

Planbeskrivningen har förtydligats enligt Lantmäteriets synpunkter.

Grundkarta är för gammal, markeringar för avläsning av kartans skalenshet saknas.

Plankartan kompletteras med koordinatkryss och koordinater. En nyare grundkarta fanns i granskningshandlingen men datumet hade inte ändrats. Detta har åtgärdats med förtydligande i bestämmelserna.

Sakägare

Inga inkomna synpunkter från sakägare

Kommunala instanser

3. Social- och äldre nämnden ställer sig positiv till förslaget.

4. Utbildningsnämnden yttrande sig efter granskningstidens slut. Planen godkänns.

5. Miljönämnden önskar förtydligande angående hur olyckor t.ex. brand kan hanteras inom planområdet. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Hammarby reservvattentäkt och det föreligger risk för infiltration.

I takt med att problematiken med släckvatten och reservvattentäkten har uppmärksammats, har kraven kring infiltration skärpts. Vid planeringen av Odenslunda skola följdes Oxundaåns dagvattenpolicy vilken förespråkar infiltration och därför uppmärksammade inte dagvattenutredningen denna aspekt. Planeringsförutsättningen var att infiltration är en accepterad lösning. Upplands Väsby kommun deltar aktivt i Stockholmsåsens grundvattenråd, där frågan kommer lyftas ett större sammanhang än i denna detaljplan. Ingen åtgärd följer av synpunkten.

Miljönämnden saknar riktvärden för buller och förordar planbestämmelser för bullervärden, vilket är särskilt viktigt då trafikbullerförordningen inte börjat gälla, då beslutet fattades att ta fram planen.

Busstrafiken är gles och använder inte berörda lokalgator. Trafiken längs Eddavägen och Rosendalsvägen är reglerad med trafik hinder och utgör ingen störning på skol- och LSS-miljöerna. Tung trafik med leveranser bedöms vara normal. Bedömningen är att bullerbestämmelser inte behövs.

Miljönämnden vill ha ett förtydligande kring storleken på förskolegården, eftersom det finns rekommendationer för minsta totalyta för dessa.

Förskolegården är cirka 4500 m², vilket är mer än vad som förespråkas i Upplands Väsby kommuns Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö från 2017 som utgår från en rekommendation på 2000-3000 m² total friyta.

Övriga

6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, menar att busstrafik till centrum och pendeltåg är inom acceptabelt gångavstånd samt att gång- och cykelvägar fram till hållplatserna ska göras gena, säkra, trygga och tillgängliga.

Upplysningen noteras och införlivas i kommunens trafikarbete.

Avstår yttrande

7. SGU (Sveriges geologiska undersökningar) och **Fortum värme** avstår att yttra sig.

.....

Förslag till revidering av granskningsförslaget

Följande revidering och redaktionella förändringar föreslås med anledning av inkomna yttranden under granskningstiden.

Plankarta

- Bestämmelse om att genomförd sanering av förorening krävs före startbesked
- Dateringen av grundkartan rättas
- Koordinater och koordinatkryss läggs in på grundkartan
- Planbestämmelserna för g₂ och g₄ förtydligas, för g₃ en språklig förändring.

- Bestämmelse ”allé” söder om sydvästra E-området och en därmed onödig gräns tas bort
- Prickmark på E-området i sydväst tas bort, för E-området i nordost har prickmark tillkommit på S-området.

Planbeskrivning

Följande förtydliganden och kompletteringar införs:

- Förordad grundläggningsteknik på fastighetens västra del beskrivs tydligare, sidan 12 rubrik *Risk för skred, ras och erosion* samt sidan 22 rubrik *Geotekniska förhållanden*
- En mening stryks och hänvisning införs angående golvnivåer, sidan 12 rubrik *Klimatanpassning*.
- Planeringsförutsättningarna kompletteras med uppdaterad kunskap om saneringsbehovet för kända föroreningar, sidan 12 tillagd rubrik *Markförorening*.
- Tillagd information om att skolans grund står på pålar, sidan 22 *Geotekniska förhållanden*
- Text om fastighetsrättsliga frågor ändras och kompletteras, sidan 16ff rubrikerna *Ledningsrätt och servitut* och *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*.
- Texten kompletteras med totalyta på utegård, sidan 9 rubrik *Förskola*.
- Listan med utredningar har kompletterats, sidan 2 samt sidan 17
- Texten gällande bygglovpliktens omfattning, sidan 19, har kompletterats så att det stämmer överens med bestämmelsens text.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts i planarbetet.

Länsstyrelsen
Miljönämndens
Lantmäteriet

Sakägare som under planarbetet och senaste före utgången av granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Följande sakägare, hyresgäster och boende på fastigheter i fastighetsförteckningen (berörda enligt plan- och bygglagens mening) har inkommit med synpunkter som inte alls eller endast delvis kunnat tillgodoses. De kommer därmed att efter planens antagande i kommunfullmäktige informeras om möjligheten att överklaga antagandebeslutet:

Hammarby-Smedby 2:46, Leena Lahti och Mikael Floberg, Eddavägen 16
Hammarby-Smedby 2:79, Inga-Lill och Hans Andersson, Eddavägen 12
Odenslunda 1:276, Maria Gustafsson och Thomas Olofsson, Rosendalsvägen 33

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Marie Halldin
Planarkitekt