



2024-01-05

Referens
Lotta KvistMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Granskningsredogörelse för detaljplan för Sörgården 1, plan.nr. 42–51. Granskning 2

Ärendet

Detaljplanen syftar till att utöka fastigheten Sörgården 1 för befintlig förskola som stod klar 2017 så att friytan blir större och parkering (Som redan finns) kan inrymmas på fastigheten. Utökningen sker genom att intilliggande allmänt tillgänglig parkmark inom fastigheten Tullinge 16:119, och Tullinge 19:535 tas i anspråk för att inrymma trädplanteringar, 11 platser för personalparkering och utökad förskolegård.

Tomten avgränsas mot intilliggande parkmark av trädplanteringar och klätterställningar. I marken som planeras för trädplantering med mera ligger en allmän vattenledning. Träden behöver placeras utanför ledningsområdet vilket också förutsätter en utökning av fastigheten. För att möjliggöra för en större förskolegård ska en gång- och cykelväg som nu går genom parkområdet ledas om runt framtida förskolegård.

Granskningskedet har inte föranlett några större ändringar i planhandlingarna.

Granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 13 februari 2023 till 6 mars 2023. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Tidigare planerat antagande

Innan planen skulle antas i maj 2023 bestämde samhällsbyggnadsförvaltningen att planen skulle dras tillbaka eftersom planförslaget skulle bli för kostsamt för kommunen. I stället bestämde man sig för att revidera planförslaget och gå ut på en ny granskning. Genom att dra gc-vägen längre västerut än vad det tidigare förslaget visade skulle dagvattenlösningen bli billigare då man kan behålla det nuvarande dikets placering. Detta innebär att förskolegårdens friyta minskar från 6000 kvm till 5000 kvm.

då det allmänna intresset för barns hälsa anses väga tyngre än den enskildes åsikter om den offentliga miljön eller enskildes fastighetsägares utsikt.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G1	SBN/2020:00014-47 Geografisk information	2023-02-17	3
G2	SBN/2020:00014-48 Utbildningsförvaltningen	2023-02-17	3
G3	SBN/2020:00014-49 Trafikverket	2023-02-20	3
G4	SBN/2020:00014-50 Svenska Kraftnät	2023-02-21	3
G5	SBN/2020:00014-51 SFAB	2023-02-23	3
G6	SBN/2020:00014-52 Lantmäteriet	2023-03-02	4
G7	SBN/2020:00014-53 Södertörns brandför- svar	2023-03-03	4
G8	SBN/2020:00014-54 Kultur- och fritidsförvaltningen	2023-03-06	5
G9	SBN/2020:00014-56 Sakägare	2023-03-07	5
G10	SBN/2020:00014-57 Trafikförvaltningen	2023-03-07	7
G11	SBN/2020:00014-58 Länsstyrelsen	2023-03-15	7
G12			
G13			
G14			
G15			
G16			
G17			

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G18			
G19			

G1. SBN/2020:00014–47, Geografisk information

Önskar ett par korrigeringar i plankartan. (se bild i yttrandet)

Kommentar: Korrigerat

G2. SBN/2020:00014–48, Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har inget att erinra.

Tvärtom är vi mycket positivt inställda till att förskolebarnen på Sörgården i och med ändringen av detaljplanen kommer att få tillräcklig friyta. Jag noterade att det står i det sista stycket i planbeskrivningen att ”Förskolan Sörgården har 8 avdelningar och 180 barn.” Det stämmer att förskolan har 8 avdelningar, men kapaciteten bedöms vara 160 platser.

Kommentar: Har korrigerats.

G3. SBN/2020:00014–49, Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: Noterat

G4. SBN/2020:00014–50, Svenska Kraftnät

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas distributionsnätsledningar i närheten och nätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar: Noterat

G5. SBN/2020:00014–51 SFAB

Södertörns Fjärrvärme har stora ledningar i området och kommer att bli påverkade av projektet i viss utsträckning (se bild i yttrandet).
Vi har en ledningsrätt på fastigheten Sörgården 1.

Kommentar: Noterat

G6. SBN/2020:00014–52 Lantmäteriet

BESTÄMMELSER

Storleken på bestämmelsen u1 är stor jämfört med S, skola.

BESTÄMMELEN TÄCKER HELA KVARTERET MED NUVARANDE REDOVISNING

Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats. För PBL-planer enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt. I det aktuella planförslaget redovisas inte markreservatet på ett konsekvent sätt. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de gränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

Kommentar: Detta är korrigerat

G7. SBN/2020:00014–53 Södertörns brandförsvaret (SBFF)

Södertörns brandförsvärsförbund (SBFF) har granskat planförslaget med fokus på nedanstående punkter:

- Risker i omgivningen.
- Insatsmöjligheter.
- Förutsättningar för utrymning baserad på hjälp från räddningstjänsten.
- Brandvattenförsörjning samt släckvattenhantering.

- Psykosocial miljö.

Efter granskning har SBFF samma synpunkter som tidigare vilka är: SBFF anser att byggnader bör utformas så att möjlighet att klättra samt vistas på tak och liknande försvåras. Att personer vistas olovligen på tak kan bidra till fallrisk, risk för anlagd brand samt en generell otrygghetskänsla. Södertörns brandförsvarsförbund anser att denna fråga bör beaktas i detaljplanen då det gäller en förskola med eventuella kompletteringsbyggnader. Utöver ovan har SBFF inget mer att erinra.

Kommentar: Noterat

G8. SBN/2020:00014–54 Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur-och fritidsförvaltningen har inga speciella synpunkter på förslaget. Vi tycker det är bra att barnen får större friyta, och att gång- och cykelväg som nu går genom parkområdet leds om runt den framtida förskolegården.

Kommentar: Noterat

G9. SBN/2020:00014–56

Med insyn i verksamheten som förälder, så utnyttjas endast 6/8 avdelningar. Så har även fallet varit de senaste 2 åren. Barnen har därmed gott om yta att vistas på inom förskolan utan att behöva trängas. Dem tomma avdelningarna används som extra lokaler vid öppning/stängning och vid pedagogiska projekt. Förskolan ligger nära flera allmänna lekplatser (till exempel Sörgårdens lekplats, skateboard parken, lekplatsen Annelund, körbärsparken, tullingeberg) och grönområden i närområdet (parkhems skolskog). Därmed ses ombyggnation av förskolegården ej aktuellt i nuläget då det inte råder full verksamhet på förskolan!

Som husägare i anslutning till det planerade bygget motsätts utbyggnaden med hänsyn till att syftet med ”parkmark” är att skapa och säkra gemensamma grönområden och strövområden i närområdet runt de privatägda tomterna. Kommunal mark, både skog och parkmark, utanför den egna tomten ska kunna användas av alla. Den gröna ytan utnyttjas av boende vid alla årstider. För lek, träning och för djur. Det är en av få kvarstående öppna gröna ytor i Tullinge parkhem. Att bygga på den valda platsen ger oss grannar i nära anslutning till bygget konsekvenser med försämrade boendemiljö dels med buller under

byggtiden och ökade ljudnivåer från skolverksamheten. Att mista den lilla gröna ytan i anslutning till huset kan även befaras påverka fastighetens attraktion och därmed värdet.

Att låtas bygga förskolegård så pass nära trafikerad väg där både bussar, lastbilar, mopeder och personbilar kör känns otryggt som förälder. Olyckor kan ske snabbt trots planerad uppsättning av bullerplank. Att leda om gång och cykelvägen kommer även innebära att fotgängare och cyklister måste samsas med körande trafik. Det finns inga farthinder och endast obevakade övergångsställen. Det planerade bullerplanket innebär också att man skapar en skymd kurva i ett område där många barn och djur vistas. Så behåll gångvägen för säkrare passage!

Kommentar: En trend är att rörelsefriheten för barn och unga minskar. Allt färre barn går och cyklar till skola och fritidsaktiviteter. Sammantaget innebär detta att utemiljöerna vid skola och förskola får en allt större betydelse för att tillgodose barns behov av fysisk aktivitet, rekreation och lek. Dessa miljöer blir de utemiljöer som barn har störst chans att utnyttja i vardagen.

Förskolan Sörgården har 8 avdelningar och kapacitet för 160 barn. Idag finns ca 3600 kvm friyta, av dessa är ca 600 kvm planstridig. Det blir ca 22 kvm friyta per barn. Efter planändringen kommer det finnas ca 5000 kvm friyta av vilka är ca 2500 kvm sammanhållen friyta (efter reviderat förslag med en minskning av 1000 kvm förskolegård). Boverket rekommenderar en sammanhållen friyta om minst 3000 kvm för att barnen ska kunna komma upp i puls och kunna röra sig fritt. Att ta barnen till intilliggande parker ger inte samma möjligheter till fri lek.

Det blir ca 31 kvm friyta per barn. Ett rimligt mått på friyta brukar räknas mellan 30 och 40 kvm per barn. Det håller på att ske en storleksrationalisering i kommunen, i framtiden kommer kommunen inte satsa på små förskolor utan större då det blir mer kostnadseffektivt. Sörgården är alltså en framtidsförskola som måste erbjuda erforderliga kvaliteter som en tillräckligt stor förskolegård. Man ska ha i åtanke att 37 kvm/barn inte är att ta i, i Botkyrka ligger snittet på 40kvm/barn. I dag är förskolan inte fullbelagd men invånarantalet beräknas öka de kommande åren i Tullinge och vi planerar för framtiden.

Kommunens egna erfarenheter sedan 30 år, vilket även stämmer med flera andra kommuners erfarenheter, är att det går en nedre gräns vid ca 30 kvm per barn, när slitaget medför att gröna ytor måste ersättas med hårdgjorda

ytor, vilket försämrar hälsa, välmående och pedagogisk miljö för barn, en sådan lösning är också dyrare att anlägga. Även andra värden påverkas, som LOD och biologisk mångfald, naturkontakt mm. Detaljplanens sociala konsekvens blir att förskolebarnen på förskolan Sörgården kommer att få mer friyta att röra sig på vilket kommer främja barnens fysiska aktivitet och förmågan att utveckla lek och socialt samspel. Konsekvenser som kommer påverka barnen på förskolan resten av livet.

Grönområden finns det gott om i Tullinge att besöka för de närboende. Gräsytan norr om förskolan kommer dessutom bli bättre då den avskärande gc-vägen flyttas. Ljudnivån kommer också att förbättras runt förskolan då barnen sprids ut på en större yta.

Den omdragna gc-vägen kommer inte bli trafikfarlig varken för cyklister eller gångtrafikanter. Bullerplanket kommer heller inte leda till en skymd kurva då planket kommer att vara placerat så pass långt in från korsningen.

G10. SBN/2020:00014–57 Trafikförvaltningen

Region Stockholm har även i granskningsskedet inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Noterat

G11. SBN/2020:00014–58 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter gällande våra prövningsgrunder på förslaget.

Kommentar: Noterat