
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN-2016-00291 Upprättad: 2022-01-20

Detaljplan för del av Östertälje 1:15 m.fl., förskola vid Vretensvägen

Inom Östertälje i Södertälje



Delphine Hollebecq, Planarkitekt, Planenheten
Tel: 08-523 036 45, e-post: delphine.hollebecq@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

| Nämnd | Beslut | Beslutsdatum |
|----------------------|------------------------------|--------------|
| Stadsbyggnadsnämnden | Planuppdrag Samrådsbeslut | 2017-01-24 |
| | | 2019-04-23 |

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2019-05-09 till 2019-06-13 varit utsänd för plansamråd. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post. Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden med kommentarer

| Yttrande UTAN synpunkter | Yttrande MED synpunkter |
|---------------------------|------------------------------------|
| Trafikförvaltningen | Länsstyrelsen |
| Vattenfall Eldistribution | Lantmäterimyndigheten |
| Kommunala handikapprådet | Skanova |
| Utbildningsnämnden | Södertörns brandförsvarsförbund |
| | Kulturhistoriska föreningen |
| | Hästhagens anläggningssamfällighet |
| | Brf. Hästhagen |
| | Trafikverket |
| | Miljökontoret |
| | Telge nät |
| | Kultur- och fritidskontoret |
| | AstraZeneca |
| | Birkaporten AB |
| | |

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Inga yttranden inkom efter att samrådstiden var avslutad.

Ändringar mellan samråd och granskning

Ändringar på plankartan

Plankartan har uppdaterats enligt följande.

Bestämmelser som tagits bort:

- Administrativ bestämmelse avseende beviljande av bygglov efter marksanering.
- Administrativ bestämmelse avseende lätnader för befintlig planstridig bebyggelse.

Bestämmelser som har tillkommit inom allmän platsmark:

- q_1 , skydd av kulturmiljö avseende Igelsta gårds trädgårdsanläggning.
- n_1 , skydd av ädellövträd inom Igelsta gårds trädgårdsanläggning.
- n_2 , skötselansvisning för hamlade träd.
- Administrativ bestämmelse avseende marklov vid trädfällning.

Bestämmelser som har tillkommit inom kvartersmark:

- L, användningsbestämmelse för odling och djurhållning.
- e_1 , höns hus får uppföras inom odling och djurhållning.
- p, bestämmelse om att huvudbyggnad (förskolan) ska placeras med gavel mot gata.
- f_2 , utformningsbestämmelse som reglerar huvudbyggnadens material- och färgsättning.
- u_1 , markreservat för ledningar mot gc-vägen i norr, längs Vretensvägen, samt under besöksparkeringen.
- Prickmark har lagts till för användningen parkering.

Användningsgränser och användningsbestämmelser som justerats:

- Markytan för park har minskats åt nordväst.
- Markytan för förskola har minskats åt söder.
- Markytan för parkering har minskats och justerats.

Egenskapsbestämmelser som justerats:

- f_1 , har reviderats avseende volym och taklutning.
- e_2 , markytan för byggrätten har utökats och justerats norrut, och byggnadsarean har utökats.

Utöver detta har administrativa tillägg och ändringar gjorts på plankartan.

Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningens syfte har reviderats då nuvarande planförslag föreslår att ersätta befintliga förskolor. I samrådsförslaget möjliggjorde detaljplanen ett bevarande av en av de två nuvarande förskolorna. Planens syfte har även förtydligats avseende anpassningen till befintlig kulturmiljö, och antalet förskoleplatser har justerats från 280 till 240 platser.

Planbeskrivningen har kompletterats med resultat och förtydliganden från utredningar avseende markmiljö, markstabilitet samt buller under rubrikerna 2.6 Hälsa och säkerhet och 3.4 Hantering av risker och störningar.

Planbeskrivningen har även kompletterats under rubrikerna 2.2 Mark- och vattenområden, 2.6 Hälsa och säkerhet, 3.4 Hantering av risker och störningar, 3.5 Teknisk försörjning samt 4.1 Miljökonsekvenser med resultat, bedömningar och åtgärder från dagvattenutredningen.

Planbeskrivningen har reviderats avseende förskolans utformning och placering. Under rubriken 3.1 Bebyggelse har beskrivningen reviderats och kompletterats, och illustrationer, sektion och vyer har uppdaterats. Förskolebyggnadens placering, volym och material- och färgsättning har preciserats för att samspela med den kulturhistoriska miljön kring Igelsta gård.

Planbeskrivningens beskrivning av förskolegården och av kulturmiljövärden inom Igelsta gård har förtydligats och kompletterats under rubrik 3.2 Grönstruktur och mötesplatser.

Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av kulturmiljön, samt konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö under rubrikerna 2.3 Bebyggelse- och landskapsbild samt 4.1 Miljökonsekvenser.

Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om pågående marksanering av parkslide i planområdets södra del under rubrikerna 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar.

Kartor och illustrationer har justerats med aktuell planområdesgräns och genomförandebeskrivningen har uppdaterats. Planbeskrivningen har även uppdaterats med ändringar av administrativ karaktär, samt enligt gällande mall för planbeskrivningar för Södertälje kommun.

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2019-06-18

Länsstyrelsen påpekar främst att detaljplanens genomförande medför en risk för att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs, och att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet avseende förorenade områden och ras och skred.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen efterfrågar en dagvattenutredning, vilken behöver beskrivas tydligt. Länsstyrelsen efterfrågar en analys av konsekvenser vid 100 års regn med klimatfaktor i och utanför planområdet. Eventuella lågpunkter inom planområdet ska beaktas. Kommunen ska även redovisa vattendjupet i de områden som påverkas och redogöra för eventuella konsekvenser.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen efterfrågar resonemang kring påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, samt hantering av en eventuell risk för försämring av status.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att förhöjda halter av PAH:er inte kan lämnas kvar. En föregående riskbedömning ska genomföras, som visar att halterna inte medför någon risk för barnens hälsa. Länsstyrelsen anser att hela planområdet ska provtas för att säkerställa att marken inte utgör en risk för människans hälsa. Provtagningar ska i samråd med tillsynsmyndigheten. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål.

Ras och skred

Länsstyrelsen anser att geoteknisk utredning bör finnas till granskningsskedet, som beskriver riskbilden angående ras och skred, samt eventuella åtgärder. Länsstyrelsen kan komma att upphäva planen om riskbilden inte kan bedömas.

Buller

Bullerutredningen visar att 70 dBA maximal ljudnivå överskrids för delar av skolgården. Då detta utgör en mycket liten del av skolgården bedömer Länsstyrelsen att barnen kan få en helhetsmiljö som kan anses acceptabel utifrån bullerperspektiv. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av bullersituationen. Det framgår av Trafikverkets yttrande den 11 juni 2019 att trafikbullerutredningens antaganden inte överensstämmer med Trafikverkets basprognos. Detta behöver revideras till nästa skede.

Rådgivande synpunkter

Barnperspektiv

Kommunen bör förtydliga förskolegårdens storlek, vilken ej bör understiga 3000 kvm totalt. Barnperspektivet bör lyftas ytterligare i planbeskrivningen, särskilt med tanke på planens syfte att utöka förskoleverksamheten. Det är positivt att kommunen presenterar en situationsplan som visar var det är tänkt att vara fysisk lek, social lek och kreativ lek. Ytterligare beskrivning till detta kan med fördel kompletteras.

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Inom parkmarken finns en lagskyddad fornlämning registrerad (RAÄ Östertälje 36:1/L2014:8528). Länsstyrelsen bedömer att ytterligare fornlämningar, ex ytterligare gravar, kan finnas inom området vilket bör framgå i planhandlingarna. Eventuella åtgärder, ex gång- och cykelvägar, ledningsdragningar, planteringar etc. ska ske i samråd med Länsstyrelsens Enhet för kulturmiljö. Uppgift finns att en runsten som idag står på Torekällberget ska ha flyttats från Igelsta gård. Exakt var denna sten stått är oklart men uppgift finns att den kan ha stått i anslutning till Nynäsvägen och eventuellt i närhet till graven. Delar av stenen saknas och kan finnas kvar inom området. Fornlämningen bör markeras i kartan samt att plankartan bör kompletteras med en informationsruta att fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen och att ingrepp i form av schaktning eller övertäckning ska prövas av Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen ” Byggnad och fastighet som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.” anses inte förutsebar, och länsstyrelsen finner inget lagstöd för planbestämmelsen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att tydligt ange när detaljplanen påbörjades. För detaljplaner påbörjade efter 1 januari 2018 tillämpas 6 kap. miljöbalken för miljöbedömningar, medan MKB-förordningen (1998:905) tillämpas för äldre detaljplaner.

Kommentar:

Översvämning och skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram, vilken redovisar att ingen risk för översvämning eller instängda områden föreligger. Se rubrik 3.4 Hantering av risker och störningar samt 3.5 Teknisk försörjning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att ingen risk för försämring av miljö kvalitetsnormer föreligger. Se rubrik 4.1 Miljökonsekvenser.

Markföroreningar

Planområdet har efter samrådet minskats så att den påträffade markföroreningen av PAH:er ligger utanför aktuellt planområde. Kringliggande provpunkter har inte påvisat några föroreningshalter, och föroreningen kan därför antas vara begränsad. En miljömärkundersökning har utförts inom området som planeras för förskola, vilken visar att det inte förekommer några markföroreningar. Se rubrik 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar.

Ett större område i närheten av där markföroreningen påträffats är idag under sanering från ett bestånd av parkslide. Saneringen genomförs utan schaktning, genom att området täckts av ytterligare jordlager, samt en permanent markduk. Saneringen av parkslide kommer att pågå under flera års tid, och marken är under tiden otillgänglig. En mindre del kommer att ingå i förskolegården efter avslutad sanering, vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Ras och skred

En utredning har tagits fram som visar att risk för ras och skred inte föreligger. Se rubrik 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar.

Buller

Planområdets bullersituation redovisas under rubrik 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar. Bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2019, reviderad 2021) har reviderats enligt Trafikverkets gällande basprognos. I planbeskrivningen redovisas förskolegårdens planering utifrån antagen bullersituation efter exploatering. Se rubrik 3.2 Grönstruktur och mötesplatser.

Rådgivande synpunkter

Barnperspektiv

Förskolegårdens storlek har preciserats under rubriken 3.2 Grönstruktur och mötesplatser. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning samt illustration över förskolans gård. Barnperspektivet lyfts under rubriken 4.2 Sociala konsekvenser.

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om att ytterligare gravar kan finnas inom parkmarken. Se rubrik 2.1 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd. Plankartan har kompletterats med en upplysning om att fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. kulturmiljölagen och att ingrepp i form av schaktning eller övertäckning ska prövas av Länsstyrelsen. Grundkartan kommer att uppdateras inför antagande, då möjlighet finns att uppdatera markeringar för fornlämning.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen ” Byggnad och fastighet som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.” har tagits bort från plankartan.

Behovsbedömning

Planbeskrivningen har reviderats så att det framgår att detaljplanen är påbörjad före den 1.a januari 2018, med korrekt hänvisning till MKB-förordningen (1998:905). Se rubrik 1.2 Miljökonsekvensbeskrivning samt 4.1 Miljökonsekvenser.

2. Vattenfall

Yttrande inkom: 2019-05-13

Vattenfall har inget att erinra i rubricerat ärende.

3. Trafikverket

Yttrande inkom: 2019-06-11

Trafikverket påpekar att trafikbulerutredningen inte överensstämmer med Trafikverkets basprognos 2040, bl.a. saknas uppgifter om godståg. Då aktuell detaljplan tillämpar avsteg från Naturvårdsverkets riktlinjer för maximala bullernivåer önskar Trafikverket se åtgärder för att minska bullerexponeringen inom förskolegården. Det påpekas att barns villkor bör beaktas särskilt. Trafikverket påpekar att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar från järnvägen i framtiden, inklusive kostnader för att avhjälpa dessa.

Kommentar:

I en tidigare version av bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2018) redovisades felaktigt ett område som innehöll maximala bullernivåer över 70 dBA. I nuvarande planförslag ingår ej detta område. Endast ett mindre område närmast Vretensvägen innehåller värden över 70 dBA. Då detta område är avsett för angöring bedöms denna avvikelse inte påverka detaljplanen.

Bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2019, reviderad 2021) har uppdaterats enligt Trafikverkets basprognos år 2040. Efter att utredningen har uppdaterats klarar i princip hela förskolegården riktlinjer för äldre skolgårdar. Ett mindre område i gårdens utkant överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerutredningen har utrett möjligheten att minska bullernivåerna med hjälp av bullerskärmar. Det som talar emot en sådan åtgärd är att det ekvivalenta trafikbullret från enstaka tågpassager upplevs mindre störande än ett konstant brus, samt att riktlinjer för äldre förskolor klaras för i princip hela gården. Se rubrik 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar.

Kommunala nämnder och förvaltningar

4. Lantmäterimyndigheten

Yttrande inkom: 2019-05-31

Lantmäterimyndigheten påpekar att planbeteckningen inte är densamma på kartan som i beskrivningen, vilket skapar problem vid registrering. Vidare påpekas att ledningsrätter

och servitut saknas i grundkartan, samt att begränsning av byggrätt saknas för parkeringen.

Stadsplan för Vretensvägen ska anges under 1.1 Bakgrund och syfte, gällande planer. Lantmäterimyndigheten påpekar att det ska framgå hur befintliga servitut och ledningsrätter påverkas av genomförandet, samt att det ska framgå vem som ansvarar för att ansöka om och bekosta kommande lantmäteriförrättningar.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med planbeteckning för att överensstämja med planbeskrivningen. Kartan har även kompletterats med prickmark på parkeringen längs Vretensvägen. Grundkartan kommer att uppdateras till antagande, då möjlighet finns att komplettera denna med ledningsrätter och servitut.

Planbeskrivningen har reviderats under rubriken 1.1 Bakgrund och syfte, gällande planer. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats avseende påverkan på ledningsrätter och servitut, samt ansvar för kostnader vid lantmäteriförrättning. Se rubrik 5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser samt 5.4 Ekonomiska frågor.

5. Miljönämnden

Yttrande inkom: 2019-06-11

Markföreningar

Miljönämnden anser att beskrivningen gällande förorenad mark behöver förtydligas. När planbestämmelsen ”Bygglov får medges först efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförening avhjulpts” anges krävs att det finns en tydlig avgränsning av föreningen, en bedömning gällande huruvida sanering krävs samt till vilken nivå sanering i så fall måste genomföras.

Miljönämnden anser att det område som idag används som förskola ska undersökas, då upphöjningar på förskolegården kan vara uppbyggda av fyllnadsmassor av okänt ursprung. Miljönämnden påminner om skyldigheten att underrätta tillsynsmyndigheten när en förening upptäcks. I detta fall har ingen underrättelse skett. En sanering av förorenad mark ska även föregås av en anmälan till miljönämnden.

Buller

Riktvärdena skiljer sig för ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet jämfört med övriga vistelseytor (50 jämfört med 55 dBA ekvivalent ljudnivå). Slutsatser avseende detta bör förtydligas redovisas i planbeskrivningen.

I trafikbullerutredningen anges att fasader måste dimensioneras korrekt, att val av fönster och ventiler är viktiga för att 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inte överskrider inomhus, vilket motsvarar Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Miljönämnden anser att detta ska framgå av planbeskrivningen.

Parkslide

Miljönämnden anser att det är positivt att Igelsta gårds parkmiljö planläggs som parkmark samt att skyddsvärda träd kommer att mätas in.

Miljökontoret har mottagit information om att växten parkslide finns inom detaljplaneområdet. Miljönämnden anser att beståndet av parkslide inom området ska grävas bort och att växtdelar inklusive rötter ska destrueras. Växtmaterialet får inte komposteras, eller på annat sätt lämnas i vatten, skog eller mark, eftersom det kan innebära en stor spridningsrisk.

Miljöfarlig verksamhet

AstraZeneca och Igelstaverket beskrivs felaktigt som tillståndspliktiga verksamheter klass B. Ytterligare beskrivs felaktigt att dessa inte kräver skyddsavstånd. Skyddsavstånd för klass B ska alltid bedömas i det enskilda fallet enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Igelstaverket är en miljöfarlig verksamhet med tillståndsplikt A. Skyddsavstånd för industrier kan styras av många olika parametrar.

Hydrologiska förhållanden och dagvattenutredning

I planbeskrivningen påstås felaktigt att området avvattnas mot Glasbergasjön. Området avvattnas mot Igelstaviken. Under rubriken Miljökonsekvenser för vatten anges felaktigt sjön Drevviken. Korrekt benämning är Igelstaviken.

Det anges i planbeskrivningen att en dagvattenutredning ska tas fram före detaljplanens antagande. Miljönämnden anser att en dagvattenutredning ska finnas redan i samrådsskedet.

Parkering

Då det inte går att reglera personalparkeringen endast för personal finns risk att ytan används för någon annan form av parkering. Hur störningssituationen kring parkeringsplatser ser ut påverkas till stor del av hur de används (antal fordonsrörelser och frekvens). Miljönämnden anser att det ska utredas om placeringen av parkeringsplatsen kommer att innebära störningar för närboende. Utredningen ska redovisa störningar vid olika typer av parkeringsändamål.

Kommentar:

Markföroreningar

Planområdet har efter samrådet minskats så att den påträffade markföroreningen av PAH:er ligger utanför aktuellt planområde. Kringliggande provpunkter har inte påvisat några föroreningshalter, och föroreningen kan därför antas vara begränsad. En miljömärkundersökning har utförts inom området planerat för förskola, vilken visar att det inte förekommer några markföroreningar. Se rubrik 2.6 Hälsa och säkerhet samt 3.4 Hantering av risker och störningar.

Buller

Planbeskrivningen har sedan samråd reviderats med resultat från den uppdaterade bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2019, reviderad 2021). Under rubrik 2.6 samt 3.4

redovisas resonemang kring resultat och åtgärder. Gårdens utformning beskrivs under rubrik 3.2 Grönstruktur och mötesplatser.

Inomhusnivå för buller regleras inte i detaljplan, utan tas upp vidare i bygglovsskedet.

Parkslide

Området med parkslide är för närvarande under sanering med markduk, vilket planeras att pågå under en längre tid. Under perioden är området otillgängligt och kommer inte att ingå i förskolans område. Då saneringen är klar och föreningen avhjälp planeras en mindre del att ingå i förskolegården. Detta ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Miljöfarlig verksamhet

Planbeskrivningen har justerats enligt miljökontorets synpunkter.

Hydrologiska förhållanden och dagvattenutredning

En dagvattenutredning (Norconsult, 2020) har tagits fram som beskriver dagvattenhantering, påverkan på miljökvalitetsnormer samt risk för översvämning och skyfall. Planbeskrivningen har reviderats enligt Miljökontorets synpunkter, se rubrik 2.2. Mark- och vattenområden samt 4.1 Miljökvalitetsnormer.

Parkering

Sedan samrådet har parkeringen minskats och rymmer cirka 50 platser. Avståndet till tomtgräns för de tre närmaste fastigheterna är cirka 25 meter från den planerade personalparkeringen, vilket anses acceptabelt. Nyttan med att planera en förskola på föreslagna plats anses överväga olämpan för de tre fastighetsägarna norr om Vretensvägen. I nuläget finns ett servitut för parkering för Igelsta gård inom ett angränsande område. Användningen parkering för förskolans personal kommer att regleras i exploateringsavtal.

6. Trafikförvaltningen

Yttrande inkom: 2019-06-03

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

7. Södertörns brandförsvärsförbund

Yttrande inkom: 2019-05-22

Risker i omgivningen

Då en järnväg ligger 80 meter ifrån det aktuella planområdet utgör detta en risk. Trots att den aktuella järnvägen främst trafikeras av pendeltågen så transporteras det uppskattningsvis tåg med farligt gods sju gånger per dag på den aktuella sträckan. Denna risk är dock analyserad och anses acceptabel av Säkerhetspartner i deras Riskutredning (daterad 2018-02-06).

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Då det i nuläget finns två förskolor inom området så förväntas den nuvarande utformningen av gatunätet ge räddningstjänsten åtkomst i tillräcklig omfattning. Under bygglovsskedet för den planerade förskolan ska dock detta säkerställas på nytt.

Övrigt

Då det förekommer en särskild risk att bränder anläggs vid skolor bör man reducera denna risk. Detta kan vara i form av belysningsplan eller att skolorna utformas på ett sådant sätt att gömda/dolda utrymmen minimeras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

8. Telge nät

Yttrande inkom: 2019-06-13

Markjuridik

Telge nät påpekar att u-områden med avsikt att reservera utrymme för underjordisk anläggning bör ändras till t-område. Kombinerat t- och u-område kan användas för området långt i väster. Då underjordiska anläggningar framöver möjligen ska skyddsklassas bör avstämning ske med kommunal säkerhetsansvarig, huruvida det skall framgå att sådan anläggning finns inom planområdet. U-området för detta bör eventuellt utökas.

Ytterligare påpekas att VA-ledningar samt dagvattenledning i norr bör markeras med u-område. Under parkeringsytan finns VA samt högspänning. Ändringar i markanvändning kommuniceras med Telge nät. Ledningsflytt bekostas av initierande part.

Vidare finns VA-ledningar med ledningsrätt markerade med u-område inom planområdet, vilka är djupt belagda och inte kan flyttas. Dessa måste beaktas vid eventuella geotekniska undersökningar. Telge nät förtydligar att exploitören står för kostnaden vid en eventuell ledningsflytt av övriga VA-ledningar inom området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme kan erbjudas, efter efterfrågad kapacitetsutredning.

Vatten och avlopp

Möjlighet till VA-anslutning finns inom planområdet. Telge nät påpekar att dagvattenhanteringen ska ske genom LOD-lösningar så långt som möjligt.

Stadsnät

Stadsnät finns inom planområdet. Samråd bör ske i vidare skeden i planprocessen.

Återvinning

Beskrivningen för avfallshantering är i detta läge övergripande. Vi ser fram emot möjligheten att få lämna synpunkter mer detaljerad beskrivning i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Markjuridik

Plankartan samt genomförandebeskrivningen har reviderats enligt Telge näts synpunkter, undantaget att u-område behållits för befintliga underjordiska anläggningar. Detta då t-område syftar till att reservera vägtrafiktunnlar, inte försörjningsanläggningar.

Fjärrvärme, VA, stadsnät

Synpunkterna noteras.

Återvinning

Planbeskrivningen har reviderats med en beskrivning av avfallshanteringen under rubrik 3.5 Teknisk försörjning. Se även illustrationsplanen.

9. Kultur- och fritidskontoret

Yttrande inkom: 2019-06-12

De parkhistoriska värdena inom den unika, bevarade trädgårdsanläggningen av Ester Claesson samt den övriga delen av parken bör skyddas med skyddsbestämmelser och vårdas i enlighet med den tidigare upprättade skötselplanen. Skyddsbestämmelser bör finnas dels för trädgårdsanläggningens struktur, väg, dels för stora träd i både trädgårdsanläggning och park.

Under rubriken "Övrigt planeringsunderlag" bör vara hänvisning de parkhistoriska utredningar samt skötselplan som har utförts för park och trädgård. Miljön är känslig för tillkommande bebyggelse. Önskvärt hade varit att kunna flytta upp bebyggelsen ytterligare något norrut. Det är positivt att utformningen av bebyggelsen föreslås anpassas efter gårdsmiljöns tidigare korsvirkeslada. Den föreslagna bebyggelsen är volymmässigt stor och det är därför av betydelse att den underordnar sig huvudbyggnadens karaktär i material och i färgsättning. Ytorna närmast söder om byggnaden mot Igelsta gård bör liksom förslaget anger utgöra gröna ytor, kanske för odling eller plantering för att utgöra en mjuk övergång till gårdsmiljön. Utformning av eventuella staket/stängsel bör underordna sig kulturmiljön Igelsta gård.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om Kulturmiljöprogrammet under rubrik 1.3 Tidigare ställningstaganden. Rubrik 2.3 Bebyggelse- och landskapsbild har kompletterats med en beskrivning av kulturmiljön, samt hänvisning till Parkhistorisk dokumentation.

Plankartan har uppdaterats med skyddsbestämmelser för kulturmiljön inom Igelsta gårds parkanläggning.

Planförslaget har efter samrådet omarbetats för att anpassas till befintlig kulturmiljö, och plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser för att värna anpassning i volym, färg- och materialverkan.

10. Kommunala handikapprådet

Yttrande inkom: 2019-06-13

Rådet stödjer förslaget och har ingenting att tillägga.

11. Utbildningsnämnden

Yttrande inkom: 2019-06-13

Utbildningsnämnden tillstyrker ärendet.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

12. Skanova

Yttrande inkom: 2019-05-09

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom och i anslutning till planområdet. Skanova påminner om att åtgärder för att ansluta nya fastigheter till Skanovas nät ska meddelas. Skanova önskar att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova förutsätter att eventuella åtgärder bekostas av initierande part.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

13. Kulturhistoriska föreningen

Yttrande inkom: 2019-05-25

Kulturhistoriska föreningen ser positivt på förslagen till anpassning som regleras i planbestämmelser. Då den nya bebyggelsen är mycket dominant är det önskvärt med tydligare redovisning genom illustrationer av bebyggelsens relation till gården, och även till de planerade radhusen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med uppdaterade illustrationer, sektion samt vyer över planförslaget. Se rubrik 3.1 Bebyggelse.

14. Hästhagens anläggningssamfällighet

Yttrande inkom: 2019-06-07

Samfälligheten ifrågasätter att en ny förskola byggs på aktuell plats, med hänvisning till att kringliggande områden är i större behov av nya förskolor. Samfälligheten pekar på möjligheten att bygga en förskola till området vid Vittraskolan samt Fornhöjdsområdet.

Hästhagens anläggningssamfällighet ser positivt på ett tidigare förslag för ett pensionärsboende inom området, vilket de menar skulle levandegöra platsen på ett bättre sätt. Samfälligheten påpekar att förskolans angöring är trafikfarlig och ser hellre att ett tidigare förslag om en ny lokalgata på platsen återinförs.

Samfälligheten framför vidare synpunkter avseende:

- Bebyggelsens höjd i förhållande till Igelsta gård.
- Fula och dominerande huskroppar mot närliggande hus.
- Bebyggelse passar inte i miljön, det gröna dominerar, inte höga "ladugårdar".
- Olämpligt avseende arbetsmiljö med förskola i 2 plan.

Samfälligheten ser gärna att detaljplanen omarbetas, så att lämning och hämtning av barnen sker på ett betryggande sätt liksom leveranser och transporter till skolorna. Ambitionen bör vara att inga fordon skall stanna utefter Vretensvägen.

Ompröva beslutet att öka antalet barn från 160 till 280 barn. Alternativa lösningar bör undersökas. Renovera Tygelns och Hästhovens förskolor samt upprusta Igelsta Gårds trädgård och parkanläggningar.

Kommentar:

Kommunen förstår oron för ökade trafikmängder då förskolan utökas. Dock förbättras situationen för gående och cyklister längs Vretensvägen i och med föreslagen plan. Förskolan har sedan samrådet omarbetats och preciserats så att angöring för hämtning, lämning och leveranser samt sophämtning sker inom förskolans område.

Förskolans höjd i förhållande till Igelsta gård bedöms som rimlig med hänsyn till den omgivande kulturmiljön. Bebyggelsen har sedan samrådet omarbetats för att anpassas till befintliga värden, och plankartan har försetts med utformningsbestämmelser gällande volym, färg- och materialverkan.

Planförslaget möjliggör för en upprustning av Igelsta gårds parkanläggning genom att föreslå området som parkmark, med bestämmelser om träd och skötsel enligt den Parkhistoriska utredningen, Novamark, 2007, samt skyddsbestämmelse för kulturmiljön.

15. Brf Hästhagen

Yttrande inkom: 2019-06-11

Brf Hästhagen påpekar många barn blir skjutsade med bil till förskolan vilket gör att trafiksituationen redan nu är kaotisk. En fördubbling av verksamheten skulle medföra omfattande trafikproblem på närliggande gator. Med hänvisning till detta anser Brf Hästhagen att utbyggnad av förskolan inom aktuellt område inte är lämplig. Vidare anser Brf Hästhagen att förskolan bör placeras på annan plats där fler boende med barn finns.

Vidare anser föreningen att höjden på byggnaderna bör begränsas till ett plan, då flervåningsbyggnader skulle vara mycket skymmande för de bostadsrättsinnehavare som bor högst upp på Nedre Egilsvägen.

Slutligen anser de bostadsrättsinnehavare som bor närmast förskolan att ljudnivån från verksamheten redan nu ligger på en i det närmast oacceptabel nivå, en fördubbling av verksamheten skulle förvärra situationen ytterligare.

Kommentar:

Kommunen förstår att det finns en oro kring framtida förhållanden gällande trafik och ljudnivå från föreslagen förskola. Då behovet av förskolor i området är stort anser kommunen att det är lämpligt att planera för utökad förskoleverksamhet vid redan befintlig verksamhet. Aktuell plats bedöms som lämplig för ändamålet med hänsyn till dess läge nära kommunikationer, gång- och cykelinfrastruktur samt grönområden. Aktuellt planförslag överensstämmer med program för Östertälje (2020), vilket bland annat beskriver ett ökat behov av service nära Östertälje station, samt möjlighet till nya lokaler för redan befintliga verksamheter. Då området planeras för fler bostäder i framtiden bedöms behovet av förskoleplatser att öka.

Då föreslagen förskolebyggnad planeras längre söderut på ett större avstånd från befintliga radhus jämfört med befintliga förskolebyggnader, bedöms höjden vara acceptabel.

16. AstraZeneca

Yttrande inkom: 2019-06-14

Den del av planen som medger ytterligare förskoleverksamhet alternativt skola ligger närmare AstraZenecas verksamhet och får enligt plankartan vara 14 meter i totalhöjd.

AstraZeneca påpekar att planbeskrivningen hänvisar till en bullerutredning som utfördes 2012. Vid den tidpunkten låg det externa bullret från omkringliggande verksamheter under Naturvårdsverkets riktvärden. AstraZeneca hade vid det tillfället

inte någon ny fabrik för biologiska läkemedel. För att bedöma huruvida bullerriktvärden innehålls behöver en ny utredning utföras.

Våra bullervillkor gäller vid närmsta bostäder, men kan enligt Boverket även användas för planläggning av skolor och förskolor. Vi överskrider idag inte gällande bullervillkor vid våra mätpunkter invid befintlig bebyggelse. Det betyder dock inte att bullervillkoren kan innehållas för kommande bebyggelse beroende på placering, höjd på byggnaden och avstånd från vår verksamhet. Ljudnivån från industriell verksamhet påverkar inte enbart närliggande fastigheter utan kan ge effekter även på längre avstånd. En förändrad verksamhet kan resultera i nya och förändrade bullerkällor.

Kommentar:

Det stämmer att detaljplanen hänvisar till en bullerutredning genomförd 2012. Sedan samrådet har planförslaget omarbetats och föreslagen bebyggelse samt förskolegård har justerats norrut. De förskolor som idag finns på platsen bedöms inneha liknande förutsättningar som nuvarande planförslag.

17.Birkaporten

Yttrande inkom: 2019-06-14

Förskolebyggnaden dominerar

Birkaporten anser inte att placering och utformning av den nya förskolan är godtagbar. Tre byggnadsskepp i två höga våningsplan jämte en nockhöjd på 14 meter och en taklutning på 37 grader kommer att på ett olyckligt sätt dominera den vackra herrgårdsmiljön. Att anpassa taklutningen till tidigare rivna byggnader är knappast adekvat. Målet för en ny förskolebyggnad måste vara en tydlig anpassning och underordning.

Justering av gränser

För att öka möjligheterna till en låg, kompletterande bostadsbebyggelse på den vanskötta marken på ömse sidor om infarten till Igelsta gård önskar Birkaporten att södra gränsen för förskoleområdet pressas så långt som möjligt norrut. Härigenom frigjord mark kan ersättas genom att förskolans tomtplatsavgränsning läggs närmare befintliga uthus.

Planstrukturen för området bör ses över

Birkaporten anser att parkmarkens avgränsning samt planstrukturen vid Igelsta Gård behöver utredas och delas upp i flera delar där man skiljer på förskoleverksamheten och park inklusive föreslagna nya bostäder.

Parkeringsfrågan bör ses över

Birkaporten anser att parkeringsfrågan måste lösas på annat sätt.

Äldre servisleddningar

Igelsta gård har historiska servisledningar för vatten och el som går genom byggnadsområdet för föreslagen förskoleutbyggnad. Denna fråga behöver hanteras inför genomförande.

Byggrättens nyttjande

Birkaporten har redovisat hur byggrätten för förskolan kan nyttjas enligt planförslaget med koppling till planbeskedet för bostadsgruppen. Byggnaden är där inplacerad i bestämmelsegräns till skillnad från situationsplanen sid 22 i planbeskrivningen.

Sammantaget med ovan angivna argument/sakskäl avstyrker vi samrådsförslagets utformning.

Kommentar:

Planförslagets gränser har sedan samrådet justerats norrut i linje med Birkaportens förslag. Dock måste befintliga fastighetsgränser mot Igelsta gård följas och beaktas. Planförslaget har sedan samrådet anpassats för att överensstämja med befintlig kulturmiljö på platsen, där historiska spår och bebyggelse bedöms som en viktig del. Se rubrik 2.3 Bebyggelse och landskapsbild samt rubrik 3.1 Bebyggelse. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om utformning till förmån för anpassningen.

Då förslaget för nya bostäder längs Vretensvägen är pausat är synpunkter avseende justering av planstruktur samt bebyggelseförslag ej relevanta. Det är viktigt att parkmarken medges skydd samt planläggs som park för att kunna rustas och omhändertas i enlighet med framtagna skötselplan för området.

Parkering för förskolans personal är sedan samrådet justerad, och påverkar inte parkeringen för Igelsta gård.

Genomförandebeskrivningen har sedan samrådet kompletterats med en beskrivning av påpekade ledningsrätter för VA genom planområdet.

Ställningstagande

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har en del större invändningar inkommit. Synpunkterna berör följande:

- Komplettering av utredning för dagvatten, skyfall och miljö kvalitetsnormer
- Komplettering befintliga utredningar för markmiljö, ras och skred samt buller
- Anpassning till, och bevarande av befintliga kulturmiljövärden
- Förtydliganden gällande barnkonsekvenser och fornminnen
- Parkslide
- Påverkan på grannar
- Teknisk försörjning, ledningsrätt och servitut inom planområdet
- Justeringar av administrativ karaktär för planhandlingarna

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Ändringar som har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen förtydligas på sidan 1–3 i denna samrådsredogörelse.

Detaljplanen förs vidare för Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Sofia Cedergren
Planchef

Delphine Hollebecq,
Planarkitekt genom
Hedda Nilsson Orviste
Planakonsult, ETTELVA Arkitekter