

Datum	Vår beteckning
2017-04-11	KS 16/0252

Granskningsutlåtande

Detaljplan för äldreboende vid Lillsjö badväg nr 1607

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	2
Hur granskningen har bedrivits	2
Inkomna yttranden, lista	2
Inkomna yttranden med kommentarer.....	3
Statliga myndigheter.....	3
Kommunala nämnder	3
Övriga remissinstanser	5
Fastighetsägare	6
Privatpersoner och övriga.....	7
Resultat av samrådet.....	8
Underlagsmaterial.....	9

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 27 april 2016 § 61 tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för äldreboende och förskola vid Lillsjö badväg. Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av nytt äldreboende och förskola vid Lillsjö badväg i Tibble, Kungsängen. Planförslaget säkerställer gång- och cykelbanor, naturmark och en allmän parkeringsplats samt möjliggör breddning av befintliga lokalgatan Lillsjö badväg fram till infarten för förskolan.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 16 november 2016 § 154 att sända ut förslag till detaljplan för äldreboende och förskola vid Lillsjö badväg, nr 1607, på samråd enligt reglerna för standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 24 november 2016 – 15 december 2016 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/lillsjobadvag). Samrådet annonserades i Upplands-Bro bladet den 26 november 2016 och i Mitt i Upplands-Bro den 22 november 2016. Öppet hus och samrådsmöte annonserades även på kommunens informationssida i Upplands-Bro bladet den 3 december 2016.

Samrådsmöte hölls den 5 december 2016 klockan 18-20. Cirka 10 personer deltog. Öppet hus hölls den 7 december 2016 klockan 15-18, en person deltog.

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplaneförslaget var under tiden 7 mars 2017 – 21 mars 2017 utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum och i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/lillsjobadvag). Granskningen annonserades i Upplands-Bro bladet den 4 mars 2017 och i Mitt i Upplands-Bro den 7 mars 2017.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 17 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa kom två yttrande in efter granskningsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2017-03-21
2	LFV	inkom 2017-03-07
3	Trafikverket	inkom 2017-03-10
4	Polisen	inkom 2017-03-14

Kommunala nämnder

5	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2017-03-16
6	Utbildningsnämnden	inkom 2017-03-20
7	Tekniska nämnden	inkom 2017-03-28

8 Bygg-och miljönämnden inkom 2017-04-10

Övriga remissinstanser

9 Norrvatten inkom 2017-03-17

10 E.ON Värme inkom 2017-03-17

11 E.ON Elnät inkom 2017-03-21

12 Swedavia Airports inkom 2017-03-21

13 Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting inkom 2017-03-21

Fastighetsägare

14 Fastighetsägare 1 inkom 2017-03-21

Privatpersoner och övriga

15 Privatperson 1 inkom 2017-03-13

16 Privatperson 2 inkom 2017-03-20

17 Privatperson 3 inkom 2017-03-21

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för och förskola vid Lillsjö badväg. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas Planavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2017-03-21

1.1 Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kapitlet 22 § PBL.

2 LFV inkom 2017-03-07

2.1 LFV har inga synpunkter.

3 Trafikverket inkom 2017-03-10

3.1 Trafikverket har inga synpunkter.

4 Polisen inkom 2017-03-14

4.1 Polisen har inga invändningar. De hänvisar till Bo Tryggt 05.

Kommunala nämnder

5 Kultur- och fritidsnämnden inkom 2017-03-16

- 5.1 Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot förslaget, med avsaknad av precisering om behovet av 200 nya parkeringar som ersätter nuvarande på fastigheten.

Kommentar

- 5.1 Förskolan utgår ur förslaget. Därför finns för närvarande inget behov av att göra nya parkeringar, då sommarparkeringen kan ligga kvar på nuvarande plats.

6 Utbildningsnämnden inkom 2017-03-20

- 6.1 Utbildningskontoret ser positivt på förslaget med en ny förskola och önskar delaktighet i den fortsatta processen med uppförandet av förskolan.

Små barn behöver närhet till sin förskola. Med tanke på de nya bostadsområdena i Norrboda och längs Granhammarsvägen med omnejd är placeringen av en ny förskola vid Lillsjö badväg naturlig.

- 6.2 Utbildningskontoret har inga invändningar mot förslaget på äldreboende. Förslaget ger på ett unikt sätt möjligheter till naturliga mötesplatser över generationsgränserna.

Kommentar

- 6.1 Förskolan utgår ur förslaget. Ett nytt förslag till förskola kommer att utarbetas i dialog med Utbildningskontoret.

7 Tekniska nämnden inkom 2017-03-28

- 7.1 Tekniska nämnden poängterar att det är viktigt att en ny parkering inom naturreservatet hanteras i tidigt skede så att kommunen inte står utan parkering när etapp 2 startar.

- 7.2 De tidigare kommenterat att det är viktigt att se över väggkroppens uppbyggnad så att den är anpassad för den ökade trafikmängden och den eventuella tunga trafiken samt att korsningen med Granhammarsvägen ska ses över. De anser fortfarande att det är viktiga delar som i projektering ska ske i samråd med tekniska avdelningen.

- 7.3 De vill påpeka att det saknas förslag till belysning för parkering, Lillsjö badväg samt för korsningen med Granhammarsvägen. Belysningen bör ses över fram till infarten till förskolan.

- 7.4 Det saknas en plan för hur oskyddade trafikanter ska ta sig från parkeringen mot Granhammarsvägen till äldreboende och förskola. Det finns ingen beskrivning av en trafiksäker gångbana eller trottoar längs med Lillsjö badväg.

- 7.5 Tekniska nämnden anser att det är viktigt att se över framkomligheten för avfallslämnare. Vidare bör även utredas om det ska finnas en vändplan eller genomfart för tunga transporter då de ej får backa.

- 7.6 Fortsatt planering av dagvattenhantering samt inkoppling till kommunalt vatten och avlopp ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.

- 7.7 Tekniska nämnden vill att det finns en del i planbeskrivningen som beskriver tillkommande ytor som kommer att driftas och underhållas i framtiden som en effekt av planen.

Kommentar

- 7.1 Förskolan utgår ur förslaget. Därför finns för närvarande inget behov av att göra nya parkeringar, då sommarparkeringen kan ligga kvar på nuvarande plats.

- 7.2 Projektering kommer att ske i samarbete med Tekniska avdelningen.

- 7.3 *Utformning av belysning är inte en planfråga. Belysning av allmänna platser kommer att projekteras i samråd med tekniska avdelningen i samband med projektering av allmänna platser.*
- 7.4 *Det finns gångstigar från parkeringen vidare mot naturreservatet och vidare längs Lillsjö badväg. Dessa kan behöva markeras tydligare för att de ska användas. Om detta inte räcker till kan en gångväg ordnas genom att utöka vägen åt öster för att göra plats för fotgängare. Det finns också möjlighet att använda gång- och cykelvägen längs med Granhammarsvägen.*
- 7.5 *Sopbilar kommer att kunna vända på kvartersmark för äldreboendet. En vändplan kommer att anordnas i anslutning till entrén.*
- 7.6 *Planering av dagvatten och inkoppling till kommunalt vatten och avlopp sker i samarbete med tekniska avdelningen.*
- 7.7 *Tillkommande och ytor som tekniska avdelningen kommer att drifta har lagts till i genomförandebeskrivningen.*

8 Bygg-och miljönämnden inkom 2017-04-10

- 8.1 *Plankartan saknar skyddsbestämmelser avseende dagvattenhantering. Av utredningen framgår att den ökning av avrinnande vatten som exploateringen medför ska fördröjas inom planområdet. Miljöavdelningen anser att område för fördröjningen bör anges i plankartan.*

Kommentar

- 8.1 *Den färdiga dagvattenlösningen är inte färdigprojekterad. Det finns flera sätt att lösa fördröjningen. Därför reserveras inget specifikt område i planen. Det finns flera platser där fördröjning kan lösas.*

Övriga remissinstanser

9 Norrvatten inkom 2017-03-17

- 9.1 *Norrvatten har inga ledningar i området.*
- 9.2 *De vill understyrka lokaliseringen inom Östra Mälarens vattenskyddsområde som ska följa skyddsföreskrifterna. Inget dagvatten som kan leda till en försämring av kvaliteten får ledas till Mälaren. Ett provtagningsprogram bör införas för att försäkra att reningsåtgärder uppnår tillräcklig rening. Norrvatten vill gärna ta del av föreslagna åtgärder.*

Kommentar

- 9.1 *Kommunen noterar detta.*
- 9.2 *Dagvattenutredningen har utgått från att ingen försämring av kvaliteten ska ske. Provtagning kan behövas som en kvalitetskontroll för dagvattnet generellt. Det bedöms dock inte behövas specifikt för detta planområde.*

10 E.ON Värme inkom 2017-03-17

- 10.1 *E.ON värme tittar gärna på möjligheten att försörja fastigheten med fjärrvärme.*
- 10.2 *Flytt av ledning måste planeras noggrant. E.ON använder egna entreprenörer för svets och montage. Flytt av ledningen sker på initiativtagarens bekostnad.*

Kommentar

- 10.1 *Kommunen vidarebefordrar informationen till exploatören.*
- 10.2 *Flytt av ledningar sker på bekostnad av exploatören. Synpunkterna har vidarebefordrats.*

11 E.ON Elnät inkom 2017-03-21

11.1 I planbeskrivningen under Teknisk försörjning kan det omnämnas att en nätstation ska placeras inom markerat e-område.

11.2 I övrigt har E.ON elnät inget att erinra.

Kommentar

11.1 *Beskrivning av E-området läggs till i planbeskrivningen.*

12 Swedavia Airports inkom 2017-03-21

12.1 Swedavia har ingen erinran mot planförslaget.

13 Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting inkom 2017-03-21

13.1 Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Fastighetsägare**14 Fastighetsägare 1 inkom 2017-03-21**

14.1 Förslaget innebär borttagande av en öppen grönyta som nyttjas av närboende till olika sociala aktiviteter och spontanidrott. I planen antyds att man möjligen kan finna en ny lämplig yta för detta. Var detta skulle vara anges inte och det torde vara tämligen svårt. Som närboende motsätter sig hen att miljön försämras genom att grönytan ersätts av omfattande bebyggelse.

14.2 Planen kommer att innebära en kraftigt ökad trafik i närområdet, vilket ytterligare försämrar närmiljön.

14.3 Hen inser behoven av utbyggd äldreomsorg och förskola. Hen anser att det är områden som kommunen har försummat i sin strävan att till varje pris öka bostadsbyggandet. Lillsjö/Tibbleområdet har emellertid redan flera förskolor. Nya förskolor bör i första hand planeras in och byggas i anslutning till nya bostadsområden, till exempel Norrboda-området.

14.4 För att bevara grönområdet åt de närboende bör alternativa placeringar av ett nytt äldreboende sökas. Till exempel snett emot befintliga Hagtorp. Detta bör kombineras med att den tidigare föreslagna planen för bostadsbyggande i Gröna dalen utgår.

14.5 Skulle kommunen trots allt drive igenom att Lillsjöängen bebyggs kan detta i någon mån accepteras om äldreboendets höjd begränsas till tre våningar (12 meter nockhöjd). Byggnaden bör också placeras närmare Granhammarsvägen för att lämna större del av ängen orörd. Angöring till äldreboendet ska bara ske norrifrån från förlängningen av befintlig parkering vid Granhammarsvägen. Förskolan i förslaget ska utgå ur planen. Det är olämpligt att klämma in förskolan i ett skuggigt läge mellan en stor huskropp och slänten mot Geologivägen/Månstensvägen. En så stor anläggning med angöring skulle också generera kraftigt utökad trafik. På det viset behöver Lillsjö badväg inte heller breddas och parkeringen i skogskanten kan utgå. Den västra delen av ängen skulle kunna fortsätta nyttjas som sommarparkering utan åtgärder.

14.6 Kommunen bör i sin planering se mera till var olika verksamheter behövs snarare än var de rent tekniskt kan placeras in. På så sätt kan ett större helhetsperspektiv åstadkommas och en planering av snäv tittskåpskaraktär undvikas. När det väl är byggt är det inte möjligt att gå tillbaks och få det o gjort igen. Att tänka sig för och lyssna på boendes synpunkter är alltså ingen skam.

Kommentar

- 14.1 Förskolan utgår ur planförslaget. Därmed tas bara halva gräsytan i anspråk av detaljplanen.
- 14.2 Förslaget innebär ökad trafik på Lillsjö badväg. Äldreboendet bedöms dock inte alstra så mycket trafik då det är få leveranser. Placeringen nära busshållplatsen gör att det blir enkelt att åka buss för de som besöker eller jobbar på äldreboendet.
- 14.3 Förskolan utgår ur planförslaget för att utreda lokaliseringen och utformningen ytterligare.
- 14.4 Kommunen äger inte marken mittemot Hagtorp, vilket gör det planering av äldreboende där inte skulle ge garantier på att ett äldreboende verkligen uppförs.
- 14.5 Det finns en stor efterfrågan på äldreboende i kommunen. Att minska till tre våningar skulle antingen innebära färre platser eller att byggnaden måste ta större plats i anspråk. Äldreboendet blir nio meter lägre än byggnaderna på andra sidan Granhammarsvägen. Kommunen bedömer att äldreboendet är väl anpassat mot befintlig bebyggelse och det är positivt att äldreboendet blir lägre än omgivande byggnader ger en nedtrappning av byggnadshöjder mot skogen. Byggnaden kan tyvärr inte flyttas närmare vägen på grund av att Granhammarsvägen är transportled för farligt gods.
- Förskolan utgår ur planförslaget för att utreda lokaliseringen och utformningen ytterligare.
- 14.6 Kommunen försöker att ha med verksamheter som förskolor när nya bostadsområden planeras. Det har dock visat sig att kapaciteten inte räcker till och då behöver vi ibland komplettera, även om det givetvis är bättre att ha helhetssynen från början.

Privatpersoner och övriga

15 Privatperson 1 inkom 2017-03-13

- 15.1 Hen tycker att det är klokt att bygga en till stor förskola i kommunen samt ålderdomshem i denna fina miljö.
- 15.2 Hen hoppas att ytan för sommarparkering till Lillsjöbadet ersätts, den brukar vara full varma sommardagar. Om parkeringen tas bort utan att ersättas kommer det att orsaka kaos på sommaren.

Kommentar

- 15.1 Kommunen tackar för synpunkten.
- 15.2 Förskolan utgår ur förslaget. Därför finns för närvarande inget behov av att göra nya parkeringar, då sommarparkeringen kan ligga kvar på nuvarande plats.

16 Privatperson 2 inkom 2017-03-20

- 16.1 Hen anser att området hela planområdet bör användas för äldreboende. Att "spränga" in en förskola är inte lämpligt. Förskolor bör byggas intill nybyggen och nära barnfamiljer. Hen känner till att om detaljplanen beslutas för förskola kan det inte ändras enligt lagen.
- 16.2 När hen flyttade hit på 70-talet var hela Lillsjöområdet bara skog. Hen vill att äldreboendet blir en oas i denna miljö. Blanda inte, tänk på de äldre, anhöriga och så vidare. Har ni frågat berörda parter om deras önskemål?
- 16.3 Det är positivt att intilliggande grönområde blir naturreservat, det kan alla invånare ta del av.

Kommentar

- 16.1 Förskolan utgår ur planförslaget för att utreda lokaliseringen och utformningen ytterligare.

16.2 *I uppstarten av planarbetet och i samrådet för planarbetet bjöds allmänheten in för att kunna lämna synpunkter och berätta vad en tycker. På så vis har kommunen försökt föra en dialog både med boende i området och med människor som önskar bo på äldreboendet i framtiden. Åsikterna om att placera äldreboende bredvid förskola har varit både negativa och positiva.*

17 Privatperson 3 inkom 2017-03-21

17.1 Hen är emot förslaget. Hen tycker att grönområdet ska bevaras. Den smala grusade gången är ett minne från förr och bilvägen räcker till som den är. Breddar man försvinner mer träd och natur. Hen tycker att man måste värna om miljön och naturen genom att bevara så mycket som möjligt istället för att bara bygga och ta bort grönområden.

17.2 Det känns mer logiskt att flytta planerna till det nya området som redan är under uppbyggnad uppe vid Norrboda.

Kommentar

17.1 *Eftersom förskolan utgår breddas vägen bara fram till infarten för äldreboendet. Förskolan utgår ur planförslaget för att utreda lokaliseringen och utformningen ytterligare.*

17.2 *Planering av äldreboende på mark som kommunen inte äger skulle inte ge garantier på att ett äldreboende verkligen uppförs. Detaljplanerna i Norrboda är nya och det är problematiskt att ändra användningen i en detaljplan under genomförandetiden.*

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar föreslås i detaljplaneförslaget efter granskningen:

- Förskolan utgår ur planförslaget för att utreda lokaliseringen och utformningen ytterligare.
- Den västra delen av Lillsjö badväg utgår ur planområdet eftersom förskolan utgår.
- Den extra parkeringen söder om Lillsjö badväg utgår eftersom sommarparkeringen inte tas i anspråk.
- Beskrivning av E-området läggs till i planbeskrivningen.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de kompletteringar och revideringar som gjorts efter utställning är av så begränsad omfattning att en ny utställning av planförslaget inte behöver göras.

Följande remissinstanser, fastighetsägare, föreningar och privatpersoner har under samråd eller granskning framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Sakägare:

Fastighetsägare 1

Ej sakägare samt remissinstanser utan talerätt:

Privatperson 2

Privatperson 3

PRO Bro, PRO Kungsängen och SPF Vikingarna

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under granskningen.
- Samrådsredogörelse, daterad 2017-02-24
- Kopior av inkomna yttranden under samrådet

Materialiet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2017-04-11 av
Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Lina Wallenius
Planarkitekt

Lena Aldenhed
Projektledare exploatering