

Daniel Andersson
Exploateringsingenjör
08-124 574 06
daniel.andersson@ekero.se

Tekniska nämnden

Förslag till yttrande - detaljplan för del av Stenhamra Centrum (Stockby 2:63 m.fl. och Stockby 3:69 m.fl.)

Dnr TN20/31

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden antar remissyttrandet daterat 2020-04-17, beträffande Planeringsenhetens samrådsförslag till detaljplan för del av Stenhamra Centrum (Stockby 2:63 m.fl. och Stockby 3:69 m.fl.) (ärendenummer PLAN.2020.01).
2. Tekniska nämnden beslutar att ge tekniska nämndens ordförande i uppdrag att underteckna yttrandet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningar för anläggande av två nya förskolor med utemiljöer i Stenhamra centrum. Planen syftar även till att förbättra kvalitet på grönområden inom allmän platsmark. Planförslaget möjliggör även en våtmark för förbättrad dagvattenhantering. Främst måste det i detaljplanen tillses att angöring till den södra förskolan sker från Stenhamravägen samt att våtmark och dagvattenhantering löses på ett bra sätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2020-04-17

Yttrande, 2020-04-17

Barnrättsbaserat beslutsunderlag, 2020-03-02

Planhandlingar, https://www.ekero.se/Bygga_bo_miljo/Kommunens-planarbete/Detailplaner/Pagaende-detailplaner/Faringso/Del-av-Stenhamra-centrum/
Trafikutredning, Structor, 2019-10-24

Ärendet

Tekniska nämnden har erhållit rubricerat samrådsförslag för yttrande och har följande synpunkter på planförslaget.

Kvartersmark – Förskolor

Stenhamra Centrum har idag en förskola i paviljonglösning och är i behov av en permanent lösning för förskolor i Stenhamra Centrum, vilket möjliggörs genom denna och kommande del av Stenhamra Centrum.

Tillkommande bebyggelse måste inrymmas i detaljplanens föreslagna byggrätter och byggnadshöjder. Prickmark inom kvartersmarken bör justeras för att inrymma planerad förskolbyggnad och komplementhus på den södra förskoltomten. På den norra förskoltomten bör prickmarken ersättas med korsmark för att inrymma planerat barnvagnsförråd. Högsta tillåtna nockhöjd har angivits som plushöjd i förhållande till ett givet nollplan och bör ses över eller förtydligas.

För den norra förskolan bör det, som plankartan föreslår, möjliggöras för att både befintlig villa och ny planerad förskola kan ligga kvar på platsen samtidigt. Nuvarande byggrätt medger detta, vilket nämnden ser positivt på. Befintlig villa behöver senare ha en möjlighet att rivs i framtiden, vilket detaljplanen medger.

För den södra förskolan måste all parkering inrymmas på förskolans fastighet och inte på omkringliggande parkeringar. Det befintliga diket måste åtgärdas på ett bra sätt vid etablering av den södra förskolan. För detta kan vidare utredningar behövas.

Allmän platsmark – park med parkering och dagvattenanläggning

I det södra delområdet finns Borgenparken som kommunen sköter. Angöring till denna sker som idag över Hemvärnsvägen, vilken sköts av Stockby vägförening. Borgenparkens parkering behöver skyltas upp och förtydliga att parkering till den södra förskolan inte får ske på denna parkering, utan ska lösas inom den blivande förskolfastigheten.

Befintlig park med rekreationsvärden överförs till kommunalt huvudmannaskap för möjliggörande av etablering av våtmark för att hantera dagvatten från området. Denna tänks avvattna stora delar av det hårdgjorda Stenhamra Centrum, vilket nämnden ser positivt på. För dess anläggande kommer budget behöva sökas för investering och drift. Förtydligande av hur dagvattenhantering ska ske krävs, även sett utifrån tillkommande bebyggelse. Detta bör även samrådats med Roslagsvatten. Ytterligare redovisning av finansiering av dagvattenanläggningen krävs eftersom fastighetsenheten är ensam exploatör inom den första delen av Stenhamra Centrums detaljpaneläggning, där dagvattenanläggningen ligger.

Allmän platsmark – gång och cykel

På Ekerö Bostäders fastighet Stockby 3:35 har befintlig gång- och cykelväg ritats in i plankartan där kommunen har skötselansvaret idag. Nämnden anser att det även bör regleras att den långsgående gång- och cykelvägen längs Solbackavägen från nämnd gång- och cykelväg ingår i Ekerö kommuns skötselansvar. Idag är denna inte reglerat, utan enbart grönområdet, vilket leder till skötselproblem. Detta bör även förtydligas i planbeskrivningen vad gäller de gång- och cykelvägar som löper genom Allmän plats för Park.

Trafik och parkering

Angöring till den södra förskolan bör ske från Trafikverkets Stenhamravägen, vilket bl.a. trafikutredning (Structor, 2019-10-24) redovisar som en god trafiklösning. Befintlig anslutning till den norra förskolan bör ligga kvar på Trafikverkets Solbackavägen för god trafiksäkerhet. Tekniska nämnden anser inte att det är möjligt att angöra till någon av förskolorna över enskild väg Fågelvägen eller Grindvägen. Detta skulle orsaka stor trafikbelastning på små villagator, där vägarna ej är anpassade för trafik till förskolorna vid hämtning och lämning.

Den befintliga vändplanen på Fågelvägen har ritats in i detaljplanen och bör dimensioneras för biltrafik till Fågelvägen och fordon för avfallshämtning. Denna vändplats bör inte utgöra möjlighet till lämning eller hämtning av barn från den södra förskolan. Ett utfartsförbud från Fågelvägen bör läggas till i detaljplanen vid förskolan, för att undvika att Fågelvägen får en för hög trafikbelastning. Säkerhetshöjande åtgärder kan även behövas för att skydda barn som vistas på skolgården från vändande fordon på vändplatsen.

Anslutning till förskolorna och lämpligt utformad parkering möjliggör effektiv hämtning och lämning av barn och ett naturligt flöde tänks uppnås med hjälp av hämta-lämna-platser, vändmöjlighet och/eller cirkulationsplats i miniatyr inom förskolornas båda parkeringslösningar. Erforderliga p-tal bör utredas och användas i den vidare planläggningen av de respektive förskolorna. Parkering måste tillgodoses inom förskolornas respektive fastighet.

Det finns goda möjligheter till inlastning av transporter till de båda förskolorna. Eventuellt kan ytterligare en utfart från den norra förskolan göra det möjligt för transporter till och från förskolan att slippa vända runt inne på fastigheten. Denna möjlighet bör utredas vidare.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår en justering av fastighetsgränserna som innebär en mer ändamålsenlig fastighetsindelning utifrån detaljplanens användningsgränser. Bland annat regleras mark så att förskolorna får sina egna fastigheter med förskolbyggnad och skolgård.

Tekniska lösningar

För att de inritade miljöhusen ska kunna tömmas behöver avfallsföreskrifterna (KFS 60:6) följas vid dimensionering av inlastningszon och vändmöjlighet.

Investering och drift

När Teknik- och exploateringsenhetens ansvarsområde utökas behöver enheten utökad budget för investeringsmedel och drift för att finansiera detta.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har gjorts, se bilaga.

Beslutet expedieras till
Planeringsenheten

Jonas Tingvall
Fastighetschef

Sara Gahm
Teknik- och exploateringschef

Tommie Eriksson
Miljö- och samhällsbyggnadschef