

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Anemonens förskola (Freja 6)

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för en fastighet som idag är planlagd för, och bebyggd med en förskola. Det handlar om fastigheten Freja 6 i Norsborg. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i flera våningar samt att se över behovet av friyta samt lösningar för angöring och parkering. Tekniska förvaltningen har fått en beställning från utbildningsförvaltningen avseende utbyte av totalt 13 förskolor i Botkyrka som är i så pass dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, ska möjligheten prövas att bygga upp de nya förskolorna i två plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två våningar är att antalet barn i Botkyrka ökar och att det är svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Den nya förskolan ska rymma 180 barn i stället för 150 som den gör i dag. Ca 1800 kvm allmän platsmark i form av parkmark som gränsar till fastigheten Freja 6 i väster och i söder ska tillföras fastigheten Freja 6 för att möjliggöra utökning av inhägnad lekyta utomhus (s.k. friyta).

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 29 maj 2017 till 21 juni 2017. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Kultur- och Fritidsförvaltningen	2017-05-24	
S2	Utbildningsförvaltningen	2017-05-30	
S3	Södertörns brandförsvär	2017-06-02	
S4	Hyresgästföreningen	2017-06-05	

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S5	Länsstyrelsen	2017-06-15	
S6	Funktionshinderrörelsen	2017-06-19	
S7	Svenska Kraftnät	2017-06-20	
S8	SRV återvinning AB	2017-06-21	
S9	Miljö- och Hälsoskyddsnämnden	2017-06-21	
S10	Barnombudsmannen	2017-06-21	
S11	Trafikverket	2017-06-21	
S12	Lantmäteriet	2017-06-21	
S13	Trafikförvaltningen	2017-06-21	

S1. Kultur- och Fritidsförvaltningen

Inga erinringar

S2. Utbildningsförvaltningen

UF är nöjda med att friytan på 30 kvm bedöms vara tillräcklig.

Kommentar: Noteras

S3. Södertörns brandförsvaret

Risker i omgivningen

Sbff bedömer inte att det finns några risker i omgivningen som föranleder vidare riskutredning.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Sbff bedömer inte att den nya detaljplanen förändrar räddningstjänstens förutsättningar för insats med avseende framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Trygghet

Sbfff anser att kommunens bebyggelse bör vara planerad utifrån ett trygghet- och säkerhetsfrämjande perspektiv. Det bör finnas en strategi för hur tryggheten ska beaktas och den bör framgå i detaljplanens alla skeden.

Sbfff anser att det kring byggnaden inte ska finnas några undanskymda platser som kan nyttjas som tillhållsplatser för personer och därmed utgöra en risk för bland annat anlagd brand samt otrygghetskänsla. För att minska risk för anlagd brand förordar Sbfff att detaljplanen inte ska ge möjlighet att bygga fasad i brännbart material. Sbfff anser också att byggnader bör utformas så att möjlighet att klättra samt vistas på tak och liknande försvåras. Att personer vistas olovligt på tak kan bidra till fallrisk, risk för anlagd brand samt en generell otrygghetskänsla. Sbfff anser att denna fråga bör beaktas i detaljplanen.

Kommentar: I planen ges möjlighet att uppföra förskolebyggnaden i material som inte är brännbart och på ett sådant sätt att undanskymda platser kan undvikas. Framförda synpunkterna kommer att vidarebefordras till byggherren för beaktande vid projektering av byggnaden.

S4. Hyresgästföreningen

Bra med fler förskoleplatser, de tillstyrker förslaget och har inga övriga kommentarer.

Kommentar: Noteras.

S5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förskola i två våningar. För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Denna bedömning baseras dock på att de utredningar som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen tas fram till nästa planskede, granskningsskedet. Dessa gäller dagvattenutredning, som behöver redovisa hur förorenat dagvatten kan renas så att belastningen på nedströms liggande Albysjön minskar och MKN vatten kan följas, samt hur översvämningensrisken i området kan förebyggas. Som kommunen också nämner finns viss sättningsrisk då marken utgörs av lera och silt. Länsstyrelsen utgår från att kommunen utreder även detta inför nästa planskede då detta inte kan skjutas till bygglovskedet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Planområdet berörs inte av de områden som i översiktsplanen 2014 har pekats ut som områden med ökad risk för ras och skred. Planerad förskolebyggnad avses pålas och en detaljerad geoteknisk utredning kommer

att tas fram i samband med detaljprojekteringen då byggnadens placering på fastigheten är fastställd. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att någon ytterligare geoteknisk utredning inte behöver tas fram i nuläget.

S6. Funktionshinderrörelsen

Bristande tillgänglighet en form av diskriminering

Kommunfullmäktige har under våren fattat beslut om en strategi samt riktlinjer för ett jämlikt Botkyrka. Beslutet tydliggör att ingen i Botkyrka får uppleva diskriminering på grund av bristande tillgänglighet. Detsamma framgår av kommunens nya policy och riktlinjer för upphandling och inköp. Den svenska diskrimineringslagstiftningen omfattar sedan 2015 bristande tillgänglighet som en form av diskriminering. Vad gäller utbildningssektorn omfattar diskrimineringslagen alla skolformer, alltså även förskolor. Alla, oavsett funktionsförmåga, ska ha möjlighet till ett livslångt lärande. Enligt diskrimineringslagstiftningen ska därför utbildningssektorn vara tillgänglig såväl fysiskt, socialt som pedagogiskt. Ingen elev, pedagog eller anhörig får på grund av begränsad funktionsförmåga hamna utanför lärandet och skolans gemenskap. Tillgänglighetsperspektivet saknas helt i de fyra detaljplaneförslagen vilket är oroväckande.

Verktyg och kompetens

Botkyrka har länge haft en stark position vad gäller kommunernas tillgänglighetsarbete. Men tyvärr är kommunen inte så tillgänglig som en kan tro. Öppna jämförelser visar att Botkyrka kommun i dagsläget sticker ut negativt jämfört med andra kommuner vad gäller tillgänglig fysisk miljö. För att vända den negativa trenden har tekniska förvaltningen anställt en tillgänglighetssamordnare för fysisk miljö, Berith Ramstedt. Berith ansvarar bland annat för återuppbyggnaden av Tillgänglighetsdatabasen, TD2. Hon ska också bistå med sin sakkunskap vid all ny- och ombyggnation.

Inom Västra Götalandsregionen har man sedan länge ett strukturerat och välorganiserat arbete för ökad tillgänglighet. Regionen delar gärna med sig av sina erfarenheter och verktyg till andra kommuner. Bland annat har regionen arbetat fram gemensamma riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet till inom- och utomhusmiljöer. För att ingen, vare sig barn eller vuxna, ska bli utestängda från förskolorna måste alla upphandlingar ställa krav på tillgänglighet och universell utformning. Det framgår tydligt i Funktionsrättkonventionen samt Botkyrka kommuns riktlinjer för upphandling och inköp. Utgångspunkten för universell utformning är att vidga målgruppen och se till människors skilda

behov i olika situationer i livet, istället för att fokusera på särlösningar för vissa grupper, exempelvis personer med funktionsnedsättning. Frångängligheten är också en viktig fråga. Det vill säga att alla, oavsett funktionsförmåga, så självständigt som möjligt kan komma i säkerhet vid brand eller annan fara. Vi vill därför understryka vikten av att förskolornas projektering utgår från Västra Götalandsregionens riktlinjer och standard för tillgänglig fysisk miljö. Det är också angeläget att Berith Ramstedt får bidra med sina sakkunskaper i den fortsatta processen, alltifrån planering till slutbesiktning.

Övriga synpunkter

Som vi uppfattar planbeskrivningen kommer varje förskola ha en parkeringsplats reserverad för personal med särskilt parkeringstillstånd. Även föräldrar kan ha ett särskilt parkeringstillstånd. Det måste alltså finnas en lösning för gemensamma sammankomster som exempelvis föräldramöte. Personer som använder rullstol har ibland bil där rullstolen tas in och ut från sidan av fordonet. Det kräver en tillräcklig bredd för att kunna fälla ut en ramp samt plats för att komma upp på och av rampen. För att det ska fungera måste bredden vara minst 5 meter om platsen inte är placerad intill en fri yta. Vi förutsätter att de anpassade parkeringsplatserna uppfyller de kraven.

Kommentar: Detaljplanen ger förutsättningar att bygga god tillgänglig fysisk miljö. Dessa aspekter ska tillgodoses och prövas i bygglovet. Förutsättningar finns i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.

S7. Svenska Kraftnät

Inga erinringar

S8. SRV återvinning AB

Inga erinringar

S9. Miljö- och Hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att miljöenhetens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för förskolan Anemonen (Freja 6) är på samråd. Syftet med planförslaget är att möjliggöra nybyggnation av en förskola med två våningsplan på plats där det finns en befintlig förskola med ett vånings-

plan. Miljöenheten har synpunkter på förslaget till detaljplan gällande dagvattenhanteringen.

Miljöenhetens synpunkter

De synpunkter som miljöenheten har på förslaget till detaljplan gäller dagvatten. Miljöenheten bedömer likt behovsbedömningen att en dagvattenutredning behöver utföras, som utreder hur det förorenade dagvatten som uppstår kan renas så att belastningen på nedströms liggande vatten inte ökar.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för Östra Mälarens vattentäcker. Enligt jordartskartan är den naturliga jordarten i planområdet lera, möjligheter till infiltration är därför begränsade. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till Albysjön. I dagsläget leds dagvattnet ut i Albysjön orenat. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna inte uppnås år 2021. Enligt Botkyrkas vattenprogram är det viktigt att minska belastningen av orenat dagvatten som når sjön. Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle delar av Freja 6 bli översvämmad i samband med ett 100-års regn. Dagvattenutredningen behöver därför även bedöma risken för översvämning i området i framtiden. Slutsatserna från dagvattenutredningen bör vara implementerade i planen till granskningsskedet. I planbeskrivningen bör ansvarsfördelningen för eventuella åtgärder tydligt framgå.

Kommentar: Planförslaget kommer att ha anpassats efter en dagvattenutredning innan det går ut på granskning.

S10. Barnombudsmannen

Det saknas en barnkonsekvensanalys i samrådshandlingarna.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2016 att kommunen ska arbeta utifrån barnkonventionen där bl.a. barns bästa ska komma i främsta rummet, artikel 3 i barnkonventionen. Det är då extra viktig att väga in faktorer som kan påverka barns rörelse och hälsa i barnkonsekvensanalysen.

Kommentar: En barnkonsekvensanalys kommer att tillföras granskningshandlingarna.

S11. Trafikverket

Inga erinringar

S12. Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen utföra fastighetsreglering samt inrätta eventuella servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkartan

Grundkartan behöver kompletteras med koordinatkryss samt koordinater. Grundkartan bör uppdateras då den senast är uppdaterad oktober 2016 och ej bör vara äldre än 3 månader för att informationen i grundkartan ska vara aktuell.

Kommentar: Koordinatkryss skall tillföras granskningshandlingarn och grundkartan kommer att ha uppdaterats till granskningsskedet.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan

Det bör förtydligas vad som avses med ”exploatering” i detta fall.

Planbeskrivning

Det noteras att område för parkeringslösningar som diskuteras ligger utanför aktuellt planområde. Det nämns även att gång- och cykel-bana kan komma att bli korsad av trafik. Det är önskvärt ur säkerhetssynpunkt att gång- och cykel-bana hålls fri från korsande biltrafik. Utförligare beskrivning av dessa två förslag kan därför vara bra. Fastighetsrättsliga, ekonomiska samt tekniska frågor bör utvecklas, särskilt vad gäller konsekvensbeskrivning inom de olika områdena. Detta bör genomförandebeskrivningen kompletteras med. Under ekonomiska frågor framkommer att fastighetsägaren till Freja står för ett antal kostnader. För att inte missförstånd ska uppkomma bör man skriva ut hela fastighetsnamnet dvs. Freja 6. I samrådshandlingen bör kommunen så långt som möjligt finna en enhetlig hantering avseende användningen av ”kommunen” respektive ”fastighetsägaren”.

Kommentar: Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största och minsta omfattning enligt Boverkets allmänna råd 2014:5. Granskningshandlingarna korrigeras.

Notering

Det noteras att det på plankartan informeras om dagvattenhantering i anledning av att planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Under rubriken teknisk försörjning framkommer dock att det är svårt att hantera dagvattnet på det sätt som rekommenderas på kartan. Styckena blir något motsägelsefulla.

Kommentar: Det är inte motsägelsefullt eftersom kommunen ska ta fram en dagvattenutredning som ska visa hur kommunen kan lösa dagvattenproblematiken.

Uppllysning

För det fall exploateringsavtal avses att tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingen. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

Kommentar: Det ska inte tecknas något exploateringsavtal.

S13. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på planen. De gång- och cykelvägar från planområdet som leder till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar: Noteras