

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Talliden 36 (Tallens förskola)

Ärendet

Planområdet ligger Fittja. Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra en förskola i två våningar, se över behovet av lektyta samt hitta goda lösningar för angöring och parkering.

Förskolan Tallen planeras att rivas p.g.a. dess dåliga skick och en planändring ska möjliggöra en ny förskola i två våningar. Idag används Tallen som en träningsårskola. Den nya förskolan kommer att användas som en vanlig förskola och ha plats för 180 barn.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 10 september 2018 till 1 oktober 2018. 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.

Totalt har 11 yttranden kommit in under samrådet. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samråd tid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Södertörns brandförsvaret	2018-09-11	
S2	Skanova	2018-09-14	
S3*	Svenska kraftnät	2018-09-25	
S4	Funktionshinderrörelsen	2018-09-27	
S5	SRV återvinning AB	2018-09-28	
S6	Trafikverket	2018-09-28	
S7*	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-10-01	

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S8*	Trafikförvaltningen	2018-10-01	
S9	Lantmäteriet	2018-10-05	
S10	Länsstyrelsen	2018-10-08	
S11	Södertörns fjärrvärme AB	2018-10-11	

*Ingen erinran

S1. Södertörns brandförsvar

Risker i omgivningen

E4/E20 är primär transportled för farligt gods och passerar cirka 90 m från planområdet. Avståndet är alltså längre än 75 m vilket är det generella skyddsavstånd som Länsstyrelsen rekommenderar mellan skolor och vägar där farligt gods transporteras.

Sbff ser inte att ni behöver vida vidare åtgärder gällande risker i omgivningen.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Sbff har inget att anmärka på gällande möjlighet till insats. Viktigt att framkomligheten och tillgängligheten till att nyttja brandpostnätet också är möjlig under byggtiden.

Psykosocial miljö

Sbff 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. Sbff 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 Sbff att detaljplanen inte ska ge möjlighet att bygga fasad i brännbart material.

Sbff 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. Södertörns brandförsvarsförbund anser att denna fråga bör beaktas i detaljplanen.

Övrigt

Sbff vill vara fortsatt delaktiga i byggprocessen för Tallens förskola.

Kommentar: I detaljplanen regleras att byggnaden måste placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, vilket skapar möjligheten att vistas runtomkring hela byggnaden. På så vis minskar risken för att undanskymda och otrygga platser skapas.

Den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i två våningar vilket kommer att försvåra möjligheten till att klättra på byggnaden jämfört med idag.

Det är möjligt att i detaljplan reglera vilka material som byggnaden ska vara i, men eftersom icke-brännbara material omfattar ett så stort omfång av olika material anser kommunen att en sådan reglering vore alltför omfattande. För att uppmärksamma brandrisken för byggnaden har ett stycke lagts till i detaljplanens planbeskrivning under rubriken Förutsättningar och förändringar.

Andra trygghetsåtgärder, såsom placering av belysning och utformning av gård, kommer att hanteras i byggnationsskedet.

S2. Skanova

Skanova har markförlagda teleledningar som berörs av detaljplanen. Det gäller framförallt serviser till skola och den bef. förskolan. Vi förväntar oss att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under lednings-samordningen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras.

S4. Funktionshinderrörelsen

Vi hänvisar till vårt tidigare yttrande (2017-06-19) gällande förskolorna Måsen, Ametisten, Örtagården och Anemonen, se bilaga.

Vi vill särskilt understryka betydelsen av att förskolornas projektering utgår från Västra Götalandsregionens riktlinjer och standard för tillgänglig fysisk miljö. Att all ny- och ombyggnation grundar sig på universell utformning har

en avgörande betydelse för förverkligandet av ett jämlikt Botkyrka. Det är också angeläget att kommunens sakkunnige i fysisk tillgänglighet Berith Ramstedt får bidra med sina sakkunskaper under hela processen, alltifrån planering till slutbesiktning.

Vi tar för givet att projekteringen av de om- och nybyggda förskolorna utvärderats och att lärdomarna finns med i den fortsatta förskole processen. Stora förskolor med många barn är inte optimalt ur tillgänglighetssynpunkt. Bland annat ökar hindren för barn med orienterings- och/eller koncentrationssvårigheter, en grupp som blir allt större. De trånga ytorna försvårar också möjligheterna att uppnå en jämlik arbetsmiljö för kommunens anställda.

Kommentar: Bedömningen är att förutsättningarna för tillgängligheten inte kommer att påverkas. Förutsättningar finns i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.

S5. SRV återvinning AB

SRV har tagit del av utsänt samråd avseende Talliden 36.

SRV ser positivt på lösningen vilken förbättrar interaktionen mellan förskolans barn och anställda. En säkrare miljö skapas. Genom planerad vändplan elimineras dessutom onödiga backrörelser.

Kommentar: Noteras.

S6. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen tagit fram en bullerutredning utifrån prognos 2040 och visat att den önskvärda ljudnivån om högst 50 dBA på förskolegården kan klaras. I övrigt har Trafikverket inga andra synpunkter.

Kommentar: Noteras.

S9. Lantmäteriet

Delar av planen som måste förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet saknar under de fastighetsrättsliga konsekvenserna en beskrivning hur den befintliga fjärrvärmeledningen ska tryggas rent fastighetsrättsligt.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Illustrationskartan på sid 14 i planbeskrivningen och plankartans avgränsning i sig och ger en ganska tydlig bild hur fastighetsindelningen kan komma att se ut efter genomförande. Även texten i planbeskrivningen på sid 22 ger en verbal beskrivning vad som kommer att ske fastighetsbildningsmässigt. För att tydliggöra detta ännu mer hade en enkel fastighetskonsekvenskarta kunnat tagits med i planbeskrivningen där det framgår vilka markområden som förs från en fastighet till en annan. Detta ger en tydligare bild av fastighetsindelningen före och efter ett genomförande.

Ekonomiska frågor

De planekonomiska konsekvenserna hade kunnat utvecklas med exempelvis en generell ekonomisk kalkyl som i stora drag visar vad detaljplanen innebär för det allmänna. En enklare plankalkyl som visar på intäkter och utgifter och en planvinst eller en motivering till att det i det stora hela blir en planvinst för område i stort.

Kommentar: En beskrivning om de fastighetsrättsliga konsekvenserna för den befintliga fjärrvärmeledningen har lagts till i planbeskrivningen. En fastighetskonsekvenskarta har lagts till i planbeskrivningen som visar vilka markområden som förs från en fastighet till en annan. En ekonomisk kalkyl har inte gjorts eftersom det av kommunen inte anses vara nödvändigt i detta fall.

S10. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen innebär att bebyggelse riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors säkerhet och risken för översvämning.

Till nästa skede anser Länsstyrelsen att kommunen behöver göra en bedömning av de risker som kan förekomma med hänsyn till närliggande primärled för transporter av farligt gods. Vidare konstaterar Länsstyrelsen att delar av området ligger lågt och medför risk för översvämning. Det är av stor vikt att stående vatten inte utgör en risk för förskolebarn som kommer att vistas inom området. Därför behöver kommunen till nästa skede vidare studera dagvattenflödena inom området och ev. riskreducerande åtgärder ska beskrivas i planbeskrivning och vid behov föras in som bestämmelser i plankartan.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat i närheten av E4/E20 som är en rekommenderad primär led för transporter av farligt gods. I planbeskrivningen uppges att avståndet är ca. 90 m.

Till nästa skede anser Länsstyrelsen att kommunen behöver göra en bedömning av riskerna då planområdet ligger inom 150 meter från transportleden. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Vid behov av skyddsåtgärder ska de säkerställas i planen. För primära och sekundära transportleder har Länsstyrelsen rekommendationer om skyddsavstånd till olika typer av markanvändning. Rekommenderade skyddsavstånd bedömer vi som lämpliga utgångspunkter för att uppnå en god samhällsplanering.

Kommentar: En bedömning av riskerna från transportled för farligt gods har lagts till i planbeskrivningen.

Översvämning till följd av skyfall

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som ger en indikation om var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas i planområdet. Lågpunktskartan ska användas som aktsamhetskarta och visar områden där kommunen sedan bör utreda och bedöma översvämningens risk från kraftig nederbörd, det vill säga ett 100-årsregn med klimatfaktor. Resultatet bör ligga till grund för planens utformning, exempelvis genom höjdsättning av bebyggelsen och mark.

Inom planområdet förekommer ett långsträckt lågpunktsområde i området för den planerade allmännyttiga underjordiska ledningen (u1) där vattennivåerna kan bli meterdjupa när vatten ansamlas. I anslutning till det föreslagna planområdet finns i väst ett lågpunktsområde där vatten upp till 0,1-0,3 m kan ansamlas. Området utgör en del av fastigheten Talliden 35 och är idag en del av Tallidskolans skolgård. Syftet med att utöka planområdet till delar av fastigheten Talliden 35 är att förskolan ska få tillräcklig friyta. Det är av stor vikt att stående vatten inte utgör en risk för förskolebarn.

Kommunen anger i planbeskrivningen att en kartering av 100-års regn med klimatfaktor 1,25 gjorts med hänvisning till Länsstyrelsens kartering. Karteringen som gjorts är dock en lågpunktskarta och ingen skyfallskartering.

Till nästa skede anser Länsstyrelsen att kommunen behöver studera dagvattenflödena inom områden för nederbörd större än ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25, som den nuvarande dagvattenutredningen utgår ifrån. Kommunen bör beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder. Eventuella regleringar för åtgärder bör föras in i plankartan som bestämmelser. Detta är viktigt för att minska risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd.

Kommentar: Lågpunkten för de underjordiska ledningarna i den östra delen av planområdet var tidigare ett schaktarbete som nu igenfyllts och utgör därmed inte längre en lågpunkt. I den västra delen av planområdet finns en höjdskillnad mellan förskolefastighet och skolfastighet. Denna höjdskillnad kommer att planas ut i samband med att förskolefastigheten förstoras västerut och eftersom den nya förskolebyggnaden planeras placeras längs med Tre Pigors väg. Marken behöver också planas ut för att uppnå tillräckligt låga bullernivåer på fastigheten. Med en planare yta minskar risken för lågpunkter.

Enligt dagvattenutredningen kommer inga instängda lågpunkter uppkomma om rekommendationerna från utredningen följs. Utredningens rekommendationer har säkerställts i detaljplan genom bestämmelser i plankartan och beskrivning i planbeskrivningen. Ingen reglering av höjdsättning har lagts till i plankartan eftersom bedömningen är att de planbestämmelser som finns i plankartan tillsammans med beskrivning i planbeskrivningen är tillräckliga för att säkerställa att dagvatten tas omhand inom planområdet och inte påverkar kringliggande områden.

Dagvattenutredningen har kompletterats med en skyfallskartering för ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 som visar att det inte finns någon betydande risk för översvämning i området eller omkringliggande områden förutsatt att utredningens rekommendationer följs.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL.

Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde och planområdet omfattas av Botkyrka kommuns särskilda riktlinjer vad avser rening av dagvatten. Länsstyrelsen har svårt att ta ställning till hur effektiv rening som uppnås med föreslagna dagvattenlösningar, och dess påverkan på MKN, utan underlag.

Det är bra om dagvattenlösningarna som föreslås arbetas in i plankartan i den mån det är möjligt, så att kommunen visar att det finns utrymme för lösningarna samt att anläggningarnas underhåll kan hanteras då de är i drift. De föreslagna dagvattenlösningarna kräver underhåll för att vara effektiva över tid och det är bra om kommunen uppmärksammar behovet i planbeskrivningen.

Då kommunen planerar att eventuellt anlägga tillfälliga paviljonger på planområdet så skulle Länsstyrelsen gärna se att dagvattenhanteringen dimensionerades för eventuell ökad hårdgjord yta redan i befintlig plan.

Kommentar: Noteras.

Östra Mälarens vattenskyddsområde

I handlingarna redogörs för skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket är bra. Länsstyrelsen anser dock att uppgifter om dagvattnets rening behöver utvecklas i planhandlingarna men hänsyn till vattenskyddsområdet. En upplysning om vattenskyddsområdet bör även ingå i

planen.

Förorenade områden

Länsstyrelsen har ingen information om eventuella föroreningar inom eller i anslutning till fastigheten. Det kan däremot förekomma förorenade fyllnadsmassor inom området. Det bör därför framgå i planhandlingen vad kommunen ämnar göra om så är fallet.

Förorenade områden bör alltid tas upp i planhandlingen under egen rubrik även fast man inte har någon anledning att misstänka att föroreningar förekommer för att visa att frågan har hanterats i planprocessen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med mer utvecklade uppgifter om dagvattnets rening med hänsyn till vattenskyddsområdet och med en upplysning om vattenskyddsområdet. Eftersom fastigheten redan idag används för förskoleverksamhet finns ingen risk för föroreningar. En mening har lagts till om detta i planbeskrivningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Noteras.

S11. Södertörns fjärrvärme AB

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrätts- avtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. SFAB har en fjärrvärmeledning som går genom den östra delen av fastigheten. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u1) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och åtkomst av fjärrvärmeledning.

Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns fjärrvärme AB har fjärrvärme i området från Sejdelvägen och efter fastigheterna Talliden 35 och 36 vidare mot E4/E20 och kv. Talliden 35–36, kv. Forbonden 1-3 är ansluten till fjärrvärme. Se kartsnitt över området och Z-höjder inom området i höjdsystem RH2000 nedan.

