

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Granskningsutlåtande för detaljplan för Örtagårdens förskola (Örtagårdens 97)

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 Örtagården 97 i Hallunda. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två 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 130 som den gör i dag.

Fastigheten anses väl tilltagen och kommer inte att utökas.

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.

Totalt har 13 yttranden kommit in under samrådet varav 4 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 9 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Alla sakägare har godkänt planförslaget. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Granskning

Planförslaget har ställts ut för granskning under tiden 2 juli 2018 till 24 augusti 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 17 remissinstanser svarat under samrådet varav 5 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 12 yttranden innehåller synpunkter på förslaget. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstitid

Nummer	Avsändare	Datum
S1*	Kultur- och Fritidsförvaltningen	2017-05-24
S2*	Stockholms handelskammare	2017-05-29
S3	Utbildningsförvaltningen	2017-05-30
S4	Hyresgästföreningen	2017-06-05
S5	Länsstyrelsen	2017-06-15
S6	Funktionshinderrörelsen	2017-06-19
S7	Lantmäteriet	2017-06-20
S8*	Svenska kraftnät	2017-06-20
S9	Miljö- och Hälsoskyddsnämnden	2017-06-21
S10	Barnombudsmannen	2017-06-21
S11*	SRV	2017-06-21
S12	Trafikverket	2017-06-21
S13	Trafikförvaltningen	2017-06-21

*Ingen erinran

S3. Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen är nöjda med att friytan på 35 kvm som bedöms vara god.

Kommentar: Noteras.

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 flera utredningar som kommunen redovisar ska tas fram inför nästa planskede, granskningsskedet. Dessa gäller dagvattenutredning, som behöver redovisa hur förorenat dagvatten kan tas om hand så att belastningen på nedströms liggande vattenförekomster minskas och MKN vatten kan följas, hur översvämningensrisken i området kan förebyggas, samt en bullerutredning som visar att platsen är lämplig för förskola.

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 uteslagna 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: 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.

S7. Lantmäteriet

Grundkarta

Förtydliga de koordinater som anges. Det måste finnas minst två koordinatangivelser i nordsydlig riktning och minst två koordinatangivelser i östvästlig riktning. Detta för att säkerställa skalriktigheten på kartan. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader.

Kommentar: Koordinatkryss har tillförts granskningshandlingarna och grundkartan har uppdaterats till granskningskedet.

Plankarta och bestämmelser

Ange att illustrationslinjer inte är bindande.

Kommentar: Plankartan har uppdaterats enligt synpunkten.

Plan- och genomförandebeskrivning

Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysning om ersättning för ledningsrätt/servitut samt vem som betalar förrätningskostnad hos Lantmäteriet.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkten.

Begreppet fastighet är att föredra istället för tomt där det exempelvis anges "förskoltomt är 8792 kvm". Begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. En traditionell fastighet kan innehålla en eller flera tomter.

Kommentar: Har korrigerats.

Övrigt

Ange gärna vad plankartan har för originalstorlek. Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar: Har korrigerats.

S9. Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

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

Miljöenheten har synpunkter på förslaget till detaljplan gällande dagvattenhanteringen och buller.

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. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till Mälaren (Rödstensfjärden). Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna inte uppnås år 2021. Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle stora delar av förskoletomten bli översvämmade 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.

Buller

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolegårdens södra del 55-60 dBA. Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå

dagvårde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55dBA. Miljöenheten har inga uppgifter på att det förekommit klagomål på trafikbuller på befintlig förskola. Miljöenheten har dock tidigare mottagit klagomål på andra förskolor från föräldrar som upplever att barnens utemiljö är för bullrig. Enligt 9 kap 9 § miljöbalken skall lokaler för allmänna ändamål till exempel en förskola, brukas på ett sådant sätt att olägenhet för människors hälsa inte uppkommer. Mark- och miljödomstolen har i mål nr M 4256-10 fastställt ett förbud på förskoleverksamhet på en bullerutsatt fastighet. I målet konstaterar domstolen att även utemiljön på förskolan kan anses som en lokal enligt 9 kap 9 § miljöbalken. En bullerutredning bör vara klar och implementerad till granskningsskedet. Bullerutredningen bör ta i beaktande hur förskolebyggnaden lämpligen utformas och placeras alternativt vilka andra bullerdämpande åtgärder som kan vara lämpliga för att ge bästa möjliga ljudmiljö på förskolegården.

Kommentar: Planförslaget kommer att ha anpassats efter en dagvatten- och en bullerutredning 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 har tillförts granskningshandlingarna.

S12. Trafikverket

Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för väg E4/20.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att det inte finns specifika regler för förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Trafikverket ser positivt på att kommunen avser att följa Boverkets rekommendationer om att de ljudnivåer som gäller för utemiljöer vid bostäder (50 dBA ekvivalent ljudnivå) kan vara vägledande för förskolegårdar. Kommunen planerar att ta fram en aktuell bullerutredning inför granskningsskedet, Trafikverket vill ta del av denna och ser det som önskvärt att buller från väg E4/20 inkluderas i utredningen. Vid bullerutredningar inför

nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket. Andra faktorer inom transportsystemet, vilka i förekommande fall inte omfattas av gällande basprognoser, kan också vara relevanta att beakta.

Kommentar: Planförslaget kommer att ha anpassats efter en dagvatten- och en bullerutredning innan det går ut på granskning.

Luft

Trafikverket vill framhålla att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft som finns för skydd för människors hälsa ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god luftkvalitet. Vid planering av utomhusytor där barn vistas är det betydelsefullt att säkerställa tillgång till god luftkvalitet, motsvarande halter preciserade i miljö kvalitetsmålet för Frisk luft (PM10: dygnsmedelhalter 30 µg/m³ får överskridas max 35 dygn/år och årsmedelhalter max 20 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 20 µg/m³).

Kommentar: Hela planområdet klarar miljö kvalitetsmålet för frisk luft. (PM10: dygnsmedelhalt 20-25 µg/m³ max 35 dygn/år och årsmedelhalt 10-15 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 5-10 µg/m³). Granskningshandlingarna har kompletterats med denna information.

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.

Inkomna yttranden inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum
G1*	Kultur- och Fritidsförvaltningen	2018-07-02
G2*	Svenska Kraftnät	2018-07-02
G3	Botkyrka Stadsnät	2018-07-03
G4*	Trafikförvaltningen	2018-07-09
G5	Skanova	2018-07-11
G6	Hyresgästföreningen	2018-07-16
G7	Länsstyrelsen	2018-07-26
G8*	Funktionshinderrörelsen	2018-08-01
G9	Trafikverket	2018-08-01
G10	SRV återvinning AB	2018-08-23
G11	Södertörns fjärrvärme AB	2018-08-23
G12	Sakägare 1	2018-08-23
G13	Sakägare 2	2018-08-24
G14	Sakägare 3	2018-08-24
G15*	Lantmäteriet	2018-08-24
G16	Sakägare 4	2018-08-24
G17	Örtagårdens samfällighetsförening	2018-08-27

*Ingen erinran

G3. Botkyrka Stadsnät

Inga synpunkter angående detaljplan.

Örtagårdens förskola har befintlig fiberledning indragen, skicka gärna information till Botkyrka Stadsnät för eventuellt nedmontering av utrustning samt tillbakadragning av befintlig fiberledning innan rivningsarbete påbörjas.

Kommentar: Noteras.

G5. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Denna ståndpunkt skall noteras i handlingarna.

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

Kommentar: Synpunkterna har noterats och planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Tele och IT.

G6. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem godkänner förslaget och har inga övriga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

G7. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan riskera att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Synpunkterna som framfördes i Länsstyrelsens samrådsyttrande angående sättningsrisk kvarstår. Till antagande måste kommunen visa att marken är lämplig för sitt ändamål utifrån de geotekniska förutsättningarna och att det kan finnas en sättningsrisk. Om det krävs att förskolebyggnaden pålas ska detta regleras med en planbestämmelse och det ska finnas beskrivet i planbeskrivningen.

Dessa frågor ska vara utredda och beaktade till antagandet.

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 granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Av samrådsredogörelsen framgår att förskolebyggnaden avses pålas och att en detaljerad geoteknisk utredning kommer tas fram i samband med detaljprojekteringen när byggnadens placering är fastställd. Trots att placeringen inte är fastställd ska kommunen om det är nödvändigt reglera byggnadsteknik på plankartan samt beskriva detta i planbeskrivningen. Det framgår också av samrådsredogörelsen att kommunen bedömer att en geoteknisk utredning inte behövs tas fram i nuläget. Länsstyrelsen efterfrågar kommunens motivering till detta ställningstagande. Då de geotekniska förutsättningarna inte har utretts är det oklart vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för en förskola. Det finns inte någon planbestämmelse som reglerar grundläggningen med pålning eller närmare beskrivning av detta. Om det krävs åtgärder på den aktuella platsen för att en förskola ska bli lämplig är det viktigt att kommunen inför en planbestämmelse som reglerar byggnadsteknik. Ett exempel på hur en sådan bestämmelse kan utformas är: *Byggnader ska grundläggas och utföras så att risk för sättningar inte förekommer exempelvis med pålning eller likvärdig teknisk lösning eller motsvarande*. Se även exempel i Boverkets rapport 2014-12-19:

https://www.boverket.se/contentassets/bf164e189e294a6caec39397584ad72f/planbestammelser-for-detalj-plan-3-november-2012_1-januari-2015.pdf

Kommentar: En geoteknisk utredning har tagits fram och planförslaget har anpassats efter denna genom en bestämmelse i plankartan och en beskrivande text i planbeskrivningen under rubriken Risk och säkerhet.

G9. Trafikverket

Trafikverket har fått detaljplan för Örtagårdens förskola (Örtagården 97), Botkyrka, på granskning. Trafikverket yttrade sig i samråd 2017-06-21 och framförde synpunkter om buller och luft. Trafikverket ser positivt på att kommunen tagit fram en bullerutredning utifrån basprognos för år 2040 samt att kommunen ska vidta de åtgärder utredningen föreslår.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras.

G10. SRV återvinnig AB

SRV ser positivt på förslaget med en separat miljöbyggnad för avfallshantering, samt en angöring med väl tilltagen vändradie på 21 meter.

Kommentar: Noteras.

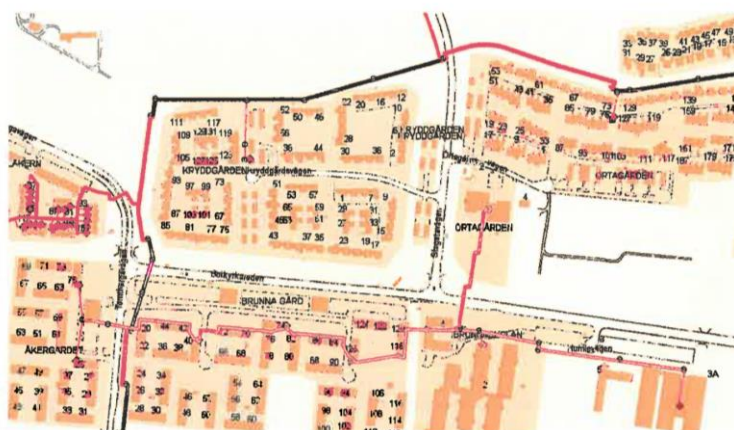
G11. Södertörns fjärrvärme AB

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 ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren.

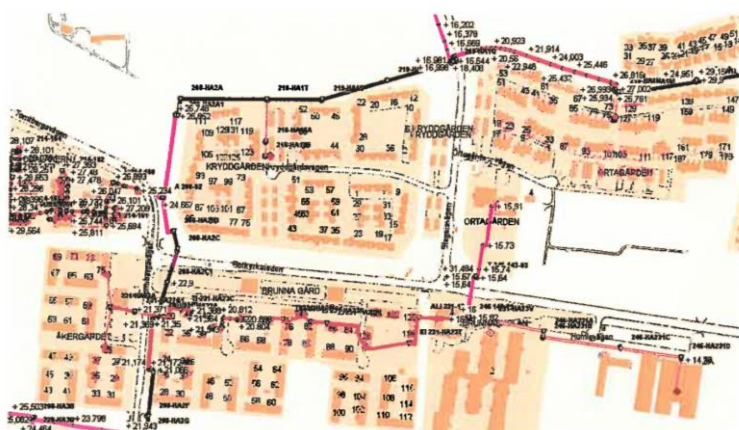
Teknisk försörjning

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns fjärrvärme AB har fjärrvärme i området från Brunnaskolan som korsar Botkyrkaleden och kv. Örtagården 2-95, kv. Kryddgården 2-95, kv. Brunnaskolan 1 och förskolan Örtagården är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området



Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000



Kommentar: Ingen kommunalmark med befintliga fjärrvärmeledningar kommer att överföras till kvartersmark. Information om att uppvärmning kan ske med vattenburna system förs in i planbeskrivningen.

G12. Sakägare 1

Bor på örtagården och alla i området är emot att skolan byggs i flera våningar! Detta är inte ok.. endast i enplans är ok att bygga

Kommentar: I framtiden förväntas antalet förskolebarn att öka i området, vilket skapar ett ökat behov av förskoleplatser. För att möta behovet kommer redan befintliga förskolor i området att behöva förstoras. En av dessa förskolor är Örtagården. Den befintliga förskolebyggnaden på Örtagården är i dåligt skick och kommer att rivras och ersättas med en ny byggnad i två våningar med plats för 180 barn. Anledningen till att den nya byggnaden uppförs i två våningar är att den tar mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning. På så sätt kan mer yta användas till förskolans gård och barnen får mer yta att leka på.

Förskolan Örtagården ligger på ett så pass stort avstånd från befintliga bostadsområden att en byggnad i två våningar inte kommer att påverka några bostadsfastigheter. Den nya förskolebyggnaden kommer inte att skugga några andra byggnader. Inte heller sikten kommer att försämrats jämfört med idag eftersom den nya förskolebyggnaden planeras placeras på ungefär samma plats som där den befintliga förskolebyggnaden står idag.

G13. Sakägare 2

Hej jag heter george bor i örtagårdsvägen vi har redan för mycket trafik i området plus hur tänker ni när ni vill bygga så högt i området jag personligen tycker att det är korkat ide ni kan bygga det där ni bor.

Kommentar: För kommentar om trafikmängd och den nya förskolans höjd, se kommentar till G17. Aspbergets samfällighetsförening samt G12. Sakägare 1.

G14. Sakägare 3

Hej! Jag bor på Örtagårdsvägen i norsborg och är emot att förskolans planer (Örtagårdsvägen 79) att bygga upp på höjden då det enbart kommer att förstöra vår fina område och sikten. Redan nu så har vi problem med alla bilar som kör in för att skjutsa sina barn. Känns absolut inte säkert för våra barn i området att passera. Föräldrar som skjutsar av parkera lite över allt för att hämta och lämna sina barn. Våra hus är inte så höga och accepterar inte att förskolan ska bygga så hög hus som inte bara förstör utsikten utan kommer att se till att vi inte får någon sol alls. En förskola med den höjden ska inte ligga i närheten av familje hus. Kommer bestrida era planer så långt jag kan för detta är inte acceptabelt. Min son går på förskolan vallmon och där är det hög hus och förskolan byggs på 2 plan. Hur kommer det sig att inte den förskolan bygger ett höghus. Detta är ett villaområde och vet inte alls hur kommun tänker och tycker.

Kommentar: För kommentar om den nya förskolans höjd, se kommentar till G17. Aspbergets samfällighetsförening samt G12. Sakägare 1.

G16. Sakägare 4

Jag har kolla igenom eran planbeskrivning gällande bygget av förskolan på Örtagården. Jag är boende i området och anser inte att ni ska bygga ett dagis som är högre än vad den är idag, sen får ni absolut bygga om förskolan men inte höja höjden på byggnaden. Det förstör utsikten för vårt område plus att det är en risk för barnen att falla ut från ett öppet fönster och skada sig!

Kommentar: För kommentar om den nya förskolans höjd, se kommentar till G12. Sakägare 1 samt G17. Aspbergets samfällighetsförening.

G17. Örtagårdens samfällighetsförening

Med anledning av Botkyrka kommuns (Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten) informationsbrev daterat 2018-06-25, Sbf/2016:265 avseende förslag

till detaljplan för Örtagårdens förskola (Örtagården 97), Hallunda, Botkyrka kommun får Örtagårdens Samfällighetsförening (716416–2856) lämna följande synpunkter på detaljplan för Örtagårdsvägens förskola (Örtagården 97).

Vi vill inleda med att meddela att vi i sak är positiva till att området utvecklas men inte godkänner planen i dess nuvarande utformning.

I dokumentet ”Samrådsredogörelse för detaljplan för Örtagårdens förskola (Örtagårdens 97)” dat 2018-06-01 står det att ”Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.”. Vi ifrågasätter att samrådsprocessen har skett korrekt. Vare sig styrelsen för Örtagårdens Samfällighetsförening eller dess medlemmar bestående av 117 st fastigheten som berörs av planen har fått förslaget. Efter kontakt med Kryddgårdsvägens samfällighetsförening noterar vi att även de inte fick förslaget.

Det mest anmärkningsvärda är att den föreslagna högsta totalhöjden är 18 meter. Efter samtal med såväl Ewelina som Felicia (se nedan) har denne höjd ansatts för samtliga föreslagna detaljplaner avseende förskolor i kommunen och är egentligen inte baserad på lokala specifika förhållanden. En snabb kontroll av föreslagen detaljplan för Freja 6 (Anemonen) bekräftar detta. Att överhuvudtaget föreslå en högsta höjd om 18 meter för Örtagården 97 betraktas som en förolämpning av sakägare kring förskolan. Om den föreslagna största tillåtna byggnadsarea på 1 700 kvm i kombination med största tillåtna bruttoarea på till 3 000 kvm nyttjas innebär det att den föreslagna maxhöjden på 18 meter är mer än dubbelt så hög som nödvändig. Detta med beaktande av snedtak.

Vi föreslår även att den reducerade maxhöjden även kompletteras med en maximal plusnivå i gällande koordinatsystem.

När det gäller ”f Bullerskärm ska utföras i genomsiktligt material” önskar vi att det förtydligas med hur många procent av bullerskärmen som ett minimum ska vara genomsiktig.

Beträffande ”m Bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå” anser vi att bullerskyddets överyta (högsta punkt) snarare ska anges som en högsta plushöjd i gällande koordinatsystem som ej får överskridas.

I Planbeskrivningen dat 2018-06-18 står följande att läsa beträffande sophantering:

”Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till område

för inlastning inom fastigheten Örtagården 97.”

”Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området och i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Det ska finnas en vändplan för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten”

I Plankartan kan vi inte se var denna ”separat miljöbyggnad” ska placeras. Vi föreslår att den tydliggörs i detaljplanen. Som bekant har området stora utmaningar med rättor. Vi förutsätter att även denna ”separat miljöbyggnad” ingår i ”e1 Största exploatering är 3000 kvadratmeter bruttoarea” och i ”e2 Största exploatering är 1700 kvadratmeter”.

När det gäller ”p1 Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns” föreslår vi att detta avstånd ökas.

Vi ifrågasätter också starkt kommunens bedömning att den föreslagna detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Vi kan inte finna någon MKM (Miljökonsekvensbeskrivning), siktlinjer, illustrationer, mm. Som styrker kommunens bedömning.

I dokumentet ”Ny skola och förskola i Brunna, Botkyrka. Trafikbullerutredning” dat 2017-09-11 utförd av Akustikkonsulten på uppdrag av Botkyrka kommun noterar vi att även den östra delen av kolonilotterna har utretts som ”tillfällig förskola” / ”utredningsområde”. I vårt samtal med Felicia fredagen den 24 augusti (se nedan) tog vi upp detta och vad det innebär men det var inget som Felicia kände till. Hon antog att det var mer för att utröna buller åt det hållet men att det inte ska anläggas, vare sig permanent eller tillfälligt, något där. Vad gäller? Vi efterlyser information och transparens ang detta!

Trafiken kring/till förskolan är redan kraftig och förväntas öka radikalt vid en utbyggnad av förskolan. Fordon (såväl transporter/leveranser till förskolan som bilar) till förskolan parkerar redan på Örtagårdensvägen (och utmed Slagstavägen) och blockerar körbanan för våra medlemmar. Utifrån nuvarande förslag till plan framgår inte hur detta bekymmer skulle minska.

Vi har även framfört delar av våra synpunkter muntligt (per telefon) till Ewelina Majtyka på tfnnr 072-513 29 10 torsdagen den 23 aug samt hennes kollega Felicia Sellgren fredagen den 24 augusti som vänligt ringde tillbaka till oss (från tfnnr 072-453 00 42) då Ewelina var ledig.

Kommentar: Inför samråd och granskning skickas information om detaljplane-förslaget ut till fastighetsägare och hyresgäster enligt en fastighetsförteckning

som tagits fram inför utskicken. Fastighetsförteckningen innehåller de fastigheter som vid tiden för utskicket beräknas kunna påverkas av förslaget. Förteckningen som användes inför samrådet innehåller fastigheterna Kryddgården 96 och 97 och Örtagården 1-10. Förteckningen som användes inför granskningen innehåller utöver dessa fastigheter även samfällighetsföreningarna Kryddgården och Örtagården. Detta är anledningen till att samfällighetsföreningarna fick information om granskningen men inte om samrådet.

Den maximala byggnadshöjden har reducerats. Bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 18 meter har ersatts med en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd över nollplanet på +30 meter. Där den nya förskolebyggnaden planeras ligga är markens höjd +17 över havsnivån. Detta innebär att en byggnad med den maximala höjden 13 meter kommer att kunna uppföras.

Bestämmelsen (f) har förtydligats med att minst 50 % av bullerskärmen ska utföras i genomsiktligt material.

Enligt bullerutredningen behöver bullerskyddet behöver vara tre meter över marknivå för att bullernivåerna ska vara tillräckligt låga inom planområdet. Därför kommer denna bestämmelse inte att ändras.

Eftersom utformningen av den nya förskolebyggnaden ännu inte är bestämd har heller inte någon exakt placering bestämts vilket medför att inte heller placeringen av en separat miljöbyggnad kan bestämmas. En separat miljöbyggnad ingår i bestämmelserna (e₁) och (e₂).

Bestämmelsen (p₁) kommer inte att justeras eftersom det inte finns någon motivering till varför avståndet behöver ökas. Kommunens bedömning är att byggnadens avstånd från fastighetsgräns på 1,5 meter är ett rimligt avstånd. Det är ett tillräckligt stort avstånd för att byggnaden ska kunna skötas inom fastighetsgräns men samtidigt kunna stå så nära gränsen att ingen gårdsyta behöver gå till spillo. Om byggnaden placeras längre från fastighetsgräns försvinner yta som bör användas som lektyta för förskolebarnen.

En behovsbedömning har gjorts i samband med planprocessen. I behovsbedömningen avgörs om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan eller ej. Bedömningen är att detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan eftersom befintlig förskola är etablerad på platsen sedan länge. En ny byggnad kommer att placeras på ungefär samma plats och kommer inte ta upp

mer markyta än vad den befintliga byggnaden gör. Markanvändningen kommer alltså att förändras minimalt i samband med den nya detaljplanen.

Det stämmer att bullernivåer på den östra delen av kolonilottsområdet har studerats i trafikbulerutredningen från 2017-09-11 och att denna plats menas för en tillfällig förskola/utredningsområde. På denna plats skulle en provisorisk förskola preliminärt kunna placeras under tiden då den befintliga förskolan Örtagården rivs och byggs upp på nytt. Var en provisorisk förskola kan placeras kommer att utredas i senare byggsleden efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planförslaget har anpassats till den trafikmängd som den nya förskolan kommer att generera. Trafiksituationen har setts över i det nya planförslaget och antalet parkeringsplatser har anpassats till den nya förskolans storlek.

Revideringar

Revideringar efter samråd

- En dagvattenutredning har tillkommit och planförslaget har anpassats efter denna
- En geoteknisk utredning har tillkommit och planförslaget har anpassats efter denna.
- En barnkonsekvensanalys har tillkommit i planbeskrivningen.
- Koordinatkryss samt koordinater har tillförts till plankartan.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Illustrationslinjer har uppdaterats på plankarta.
- Planbeskrivning har kompletterats med rättigheter om ersättning samt förrättningskostnader.
- I planbeskrivning har ett ord ”forskoltomt” ändrats till ”fastighet” istället
- I plankarta har lagt till originalstorlek på plankarta.
- Fastighetsförteckningen har uppdaterats.
- En barnkonsekvensanalys har tillkommit i planbeskrivningen.
- Planhandling har kompletterats med information om miljö kvalitetsnormer.

Revideringar efter granskning

- En geoteknisk undersökning har tillkommit och planförslaget har anpassats efter denna.

- Högsta byggnadshöjd har ändrats från en totalhöjd på 18 meter över nollplan till en höjd på +30 meter.
- Bestämmelse (f) har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om Skanovas ledningar.