



Referens  
Felicia Sellgren

## Granskningsutlåtande för detaljplan för Måsens förskola (Sämjan 1)

### 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 Sämjan 1 i Alby. 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 160 som den gör i dag.

Förskoletomten kommer att utökas västerut ända fram till bollplanens staket där det idag är en outnyttjad gräsyta. Detta kommer inte medföra någon fastighetsreglering eller marköverlåtelse då bollplan och förskola tillhör samma fastighet och kommer att fortsätta göra det.

### 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 14 remissinstanser svarat under samrådet varav 5 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. Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

## Granskning

Planförslaget har ställts ut för granskning under tiden 19 april 2018 till 3 maj 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 10 remissinstanser svarat under samrådet varav 6 säger sig inte ha något att erinra mot förslaget. Resterande 4 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*	Svenska Kraftnät	2017-06-20
S8	Södertörns Fjärrvärme	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	Lantmäteriet	2017-06-21
S14	Trafikförvaltningen	2017-06-21

\*Utan erinran

### S3. Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen är nöjda med friytan på 42 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 de utredningar som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen ska 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 och gränsar till ett aktsamhetsområde för skred. 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: En dagvattenutredning samt en geoteknisk utredning tas fram inför granskningsskedet.*

#### 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 diskrimineringslagstift-

ningen 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: Förutsättningarna för tillgängligheten kommer inte att påverkas. Förutsättningar finns i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.*

#### S8. Södertörns fjärrvärme

Om kommunal mark 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. Södertörns fjärrvärme AB har inget annat att erinra.

*Kommentar: Marken är kvartersmark redan i dag och fjärrvärmeledningen kommer inte att påverkas. Ett u-område kommer att läggas in plankartan till granskningsskedet.*

#### 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. 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 vattentäkter. 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 miljökvalitetsnormerna 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 Sämjan 1 bli övervämmad i samband med ett 100-års regn. Dagvattenutredningen behöver där-

för även bedöma risken för översvämning i området i framtiden. Slutsatserna från dagvattenutredningen bör vara implementerade i planen till granskningskedet. 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.*

#### S13. Lantmäteriet

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen utföra eventuell 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.

##### *Plankartan med bestämmelser*

Det måste på ett tydligt sätt framgå att planområdet enbart utgörs av del av fastigheten Sämjan 1.

*Kommentar: Koordinatkryss skall tillföras granskningshandlingarna och grundkartan kommer att ha uppdaterats till granskningskedet. Det ska förtydligas i grundkartan att planområdet enbart utgörs av del av fastigheten Sämjan 1.*

### *Planbeskrivning*

Fastighetsrättsliga, ekonomiska samt tekniska frågor ska utvecklas, särskilt vad gäller konsekvensbeskrivning inom de olika områdena. Detta ska genomförandebeskrivningen kompletteras med.

*Kommentar: Fastighetsrättsliga, ekonomiska samt tekniska frågor kommer att ha utvecklats i genomförandebeskrivningen till granskningskedet.*

### Delar av planen som bör förbättras

#### *Plankarta med bestämmelser*

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

*Kommentar: Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringsens största och minsta omfattning enligt Boverkets allmänna råd 2014:5.*

### *Genomförandebeskrivning*

Det noteras att område för parkeringslösningar som diskuteras ligger utanför aktuellt planområde. Det är önskvärt ur säkerhetssynpunkt att gång- och cykelbana hålls fri från korsande biltrafik. Utförligare beskrivning av denna lösning uppmuntras.

*Kommentar: Parkerings- och angöringslösningar beskrivs i planbeskrivningen på sida 9. Där beskrivs hur gång- och cykelvägen kan hållas fri från biltrafik i den mån det är möjligt.*

### 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.*

#### S14. 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	Hyresgästföreningen Botkyrka Salem	2018-04-26
G2*	Trafikverket	2018-05-02
G3	Alhagen 15	2018-05-02
G4*	Utbildningsförvaltningen	2018-05-02
G5*	Svenska kraftnät	2018-05-03
G6	Lantmäteriet	2018-05-03
G7*	SRV återvinning AB	2018-05-03
G8*	Trafikförvaltningen	2018-05-03
G9*	Vattenfall eldistribution AB	2018-05-04
G10	Länsstyrelsen	2018-05-14

\*Ingen erinran

#### G1. Hyresgästföreningen Botkyrka Salem

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem är positiva till förslaget och har inga andra synpunkter.

*Kommentar:Noteras.*

#### G3. Alhagen 15

Yttrande gällande formuleringen "Söder om planområdet ligger ett radhusområde. Även där äger Botkyrka kommun marken och radhustomterna upplåts med tomträtt." på sida 4 i planbeskrivningen.

FEL!! I slutet av 90-talet fick alla husägare i Alhagens samfällighet erbjudande om att köpa tomten. Vi vet inte hur många som antog erbjudandet att köpa tomten. Vi gjorde det i slutet av 1998.

*Kommentar: Formuleringen i planbeskrivningen har ändrats till "Söder om planområdet ligger ett radhusområde. De flesta av radhustomterna ägs av Botkyrka kommun och upplåts med tomträtt".*

## G6. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

### Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev. gemensamhetsanläggningar, skapar servitut, ledningsrätter mm.

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

#### *Plankarta med bestämmelser*

Enligt PBL 4:18 första stycket får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter. Bestämmelser av typen högsta antal fastigheter är inte längre tillåtet. Alternativen är att ange en minsta fastighetsstorlek (egenskapsbestämmelse PBL 4:18 1 st.) eller att använda fastighetsindelningsbestämmelser (administrativ bestämmelse PBL 4:18 2 st.). Bestämmelsen ”Fastigheten får inte styckas” är således inte förenlig med 4 kap 18 § 1 st.

Bestämmelsen är även otydlig då planen enbart berör del av fastighet vilket resulterar i att inte heller planlagt område får avstyckas.

#### *Upplysning*

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

*Kommentar: Bestämmelsen ”Fastigheten får inte styckas” har tagits bort från plankartan.*

## G10. Länsstyrelsen

### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att kommunen beaktar nedanstående synpunkter avseende ras och skred samt översvämningsrisk.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

### Hälsa och säkerhet

#### *Ras och skred*

Till granskningen har en geoteknisk utredning tagits fram som beskriver detaljplaneområdet. Enligt utredningen finns ingen risk för ras och skred för planerad förskolebyggnad. Förskolebyggnaden rekommenderas dock att grundläggas på spetsbärande pålar då sättningsrisk förekommer.

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS tillhör området intill planområdet stabilitetszon 1. Inom stabilitetszon 1 kan förutsättningar finnas för initiala, spontana eller provocerande ras och skred. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra om intilliggande område som pekats ut som aktsamhetsområde samt stabilitetszon 1, kan påverkas av den tilltänkta bebyggelsen.

### *Översvämningsrisk*

Kommunen har i planbeskrivningen beskrivit att detaljplanområdet kommer bli översvämmat vid ett 100 års regn med 0,1 – 0,3 m djup. PM Dagvattenutredning Sämjan 1, Tyréns 2017-10-30 har utrett 20-års regn med klimatfaktor 1,25. Dagvattenutredningen belyser även att det är viktigt av säkerhetsskäl att beakta eventuella risker med stående vatten på platser där barn vistas.

För att minska risken för marköversvämmingar vid kraftig nederbörd rekommenderar Länsstyrelsen att dagvattenflödena inom områden behöver

studeras för nederbörd större än ett 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25, som den nuvarande dagvattenutredningen utgår ifrån. Kommunen behöver beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och även ge förslag om riskreducerande åtgärder, så vatten inte ansamlas på detaljplaneområdet.

*Formalia*

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen att plankartan inte redovisar om det är totalhöjd över nollplanet eller byggnadshöjd som avses.

Kommunen kan med fördel ange att planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 på plankartan.

*Kommentar:*

*Ett PM för geoteknik gällande rasrisk har tagits fram där bedömningen gjorts att angränsningen till stabilitetszon 1 inte utgör en risk för ras och skred på fastigheten Sämjan 1. För att minimera inverkan av vibrationer i marken föreslås att den nya byggnaden grundläggs med borrade stålrörspålar. Detta har även lagts till i planbeskrivningen.*

*Dagvattenutredningen har reviderats. I dagvattenutredningen finns nu en beskrivning av hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och förslag om höjdsättning av området så att flöden utöver ledningsnätets kapacitet på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både inom och utanför fastigheten. Detta har även lagts till i planbeskrivningen.*

*I plankartan har det förtydligats att det är totalhöjd över nollplanet som avses. Att planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 har lagts till i plankartan.*

## 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.
- Ett u-område har tillkommit i plankartan.
- En barnkonsekvensanalys har tillkommit i planbeskrivningen.
- Koordinatkryss samt koordinater har tillförts till plankartan.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Fastighetsförteckningen har uppdaterats.
- Det har förtydligats i grundkartan att planområdet enbart utgörs av del av fastigheten Sämjan 1.

### Revideringar efter granskning

- I planbeskrivningen har en mening lagts till om att några av radhustomterna söder om planområdet är privatägda.
- I plankartan har planbestämmelsen "Fastigheten får inte styckas" tagits bort.
- Ett PM för geoteknik gällande rasrisk har tillkommit och planförslaget har anpassats efter denna.
- I dagvattenutredningen har en beskrivning av 100-årsregn med klimatafaktor 1,25 och förslag om åtgärder lagts till. Planbeskrivningen har anpassats efter denna revidering.
- I plankartan har det förtydligats att höjdbestämmelsen avser totalhöjd över nollplan.
- I plankartan har det lagts till att planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 har lagts till i plankartan.