

Referens
Felicia SellgrenMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse 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.

Inkomna yttranden inom samråd

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 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: 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 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 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 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.

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 granskningssskedet. 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 granskningssskedet.

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 exploaterings 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