



## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-01-09

Samhällsbyggnadskontoret

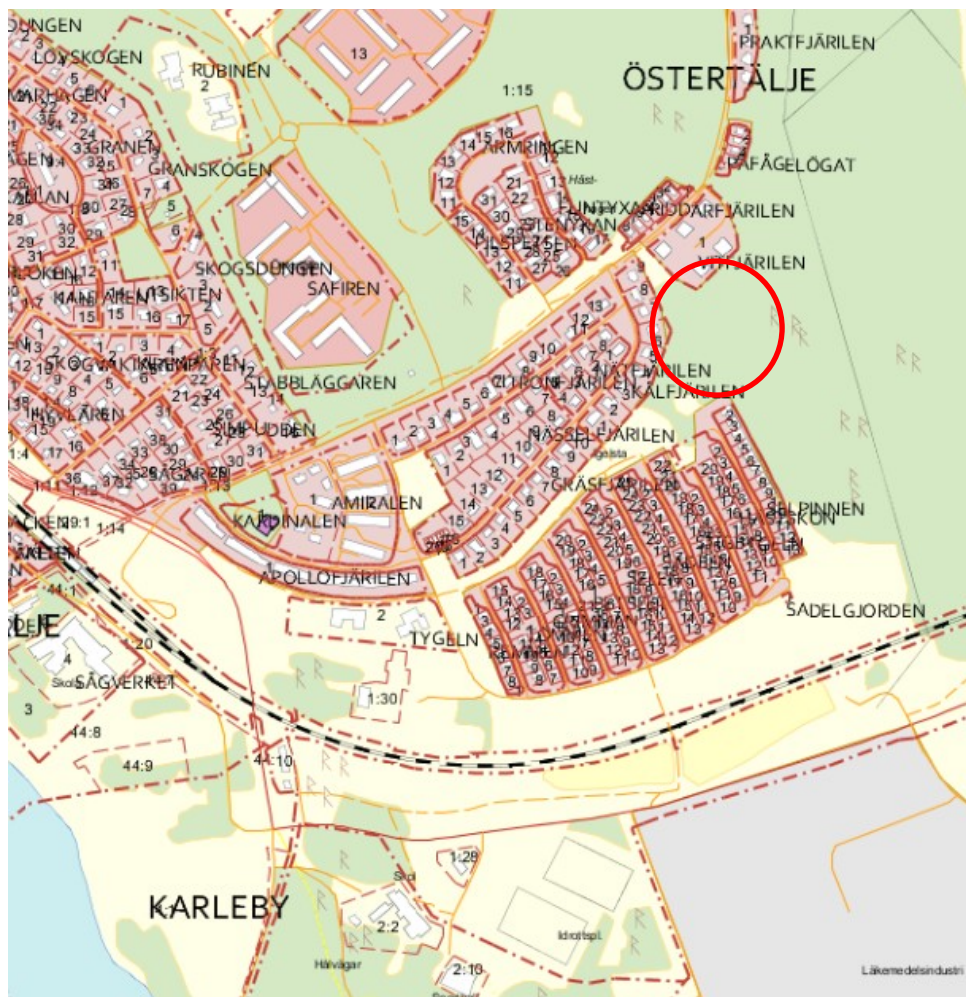
## Ärende 15

Stadsbyggnadsnämnden

### Planbesked för del av Östertälje 1:15

Diarienummer: SBN-2016-02520

Fastighet: Del av Östertälje 1:15



### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 9 januari 2017 (denna handling)

Diarienummer  
SBN-2016-02520

## **Ärendet**

Behovet av förskola är stort i området och Telge fastigheter vill pröva detaljplan för förskola på platsen. För området finns två gällande detaljplaner som medger natur- respektive parkmark. Platsen nämns som utredningsområde för förskola i det pågående programarbetet för området kring Östertälje station. I samband med att planarbetet startar studeras området och planområdets avgränsning fastställs.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att inleda planläggning. Planarbetet påbörjas omgående och detaljplanen uppskattas vara antagen under 2018.

## **Samhällsbyggnadskontorets bedömning**

Platsen bedöms lämplig för ändamålet och det överensstämmer med det pågående programarbetet för området kring Östertälje station.

## **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Inför detaljplanearbetet upprättas ett planavtal där sökanden står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

## **Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden**

Kommunen avser att inleda planläggning på del av fastigheten Östertälje 1:15. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning.

## **Beslutet ska skickas till**

SBK – Plan/akten

Sökanden

Johan Andrade Hagland  
Samhällsbyggnadsdirektör

Andreas Klingström  
Planchef

Handläggare:  
Pia Forsell  
Plansamordnare  
Telefon (direkt): +46 08-523 068 66  
E-post: pia.forsell@sodertalje.se



**Skicka till:**

Södertälje kommun  
Samhällsbyggnadskontoret - Plan  
151 89 Södertälje

**Eller mejla:**

sbk.plan@sodertalje.se

## Ansökan om planbesked

### Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Postnummer:
Gatuadress:	Kommundel:

### Sökande

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

### Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

### Beskriv er förfrågan (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

--

### Uppgifter om eventuell konsult/ombud

- Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.  
 Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.

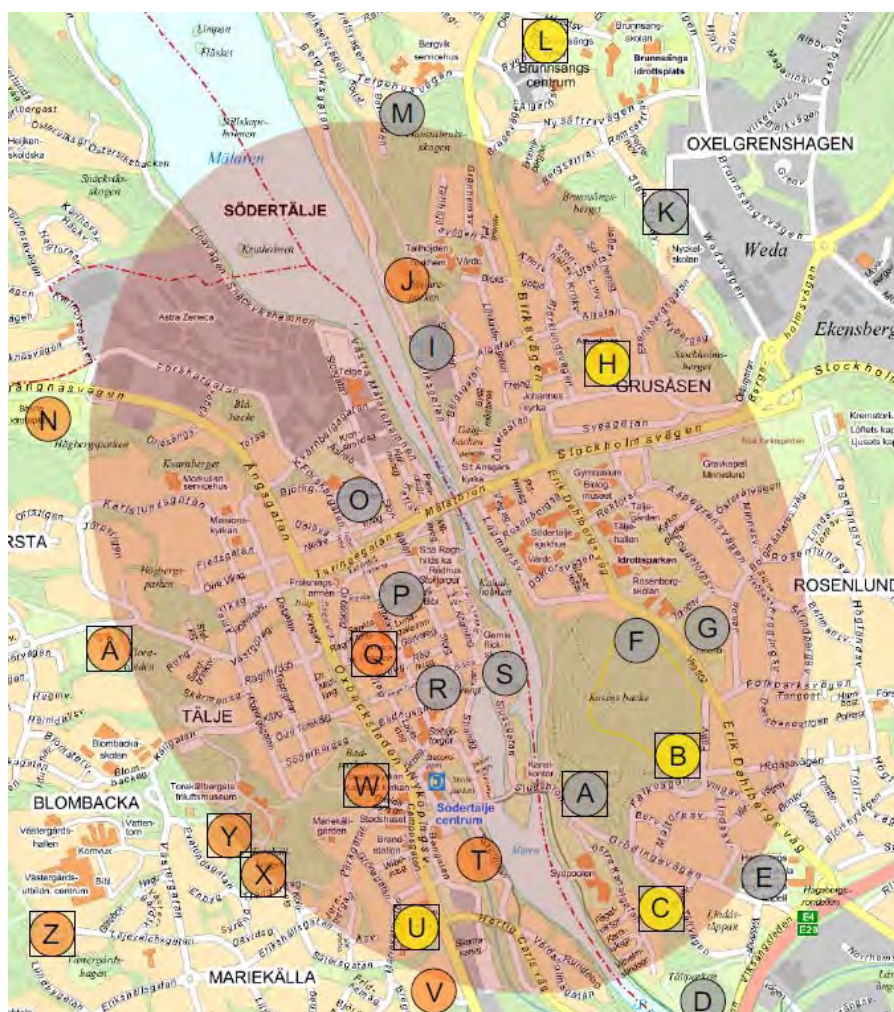
Namn/företag:	
Adress	
Epost:	Telefonnummer



# Utökning av skolor och förskolor

– Centrala Södertälje och Grusåsen/Brunnsäng

Daterad 2014-10-01



## Bakgrund

### Hur ser behovet av skol- och förskoleplatser ut?

Som underlag för att beskriva behov av antal nya skol- och förskoleplatser inom utredningsområdet har **Lokalförsörjningsplan – utbildningslokaler 2014-2019** använts. Syftet med lokalförsörjningsplanen är att skapa ett verktyg för att möjliggöra planering av det framtida lokalbehovet samt med god framförhållning kunna bedöma det framtida investeringsbehovet och kommunens samlade lokalkostnader. Den viktigaste utgångspunkten för arbetet med lokalförsörjningsplanen är befolkningsprognosen.

Befolkningsprognosen används som underlag för att räkna fram ett framtida platsbehov. Befolkningsprognosen beräknas utifrån antaganden om befolkningens förändringsfaktorer: fruktsamhet, dödsrisker, in- och utflyttning samt framtida bostadsbyggande. För att minimera eventuella extremvärden enskilda år används genomsnittliga värden för en treårsperiod vad gäller de fyra förstnämnda faktorerna.

När behovet räknas fram måste hänsyn tas till bl.a. föräldrars och elevers benägenhet att välja andra huvudmän, andra förskolor/skolor än de geografiskt närmaste. Det framräknade behovet kan sedan jämföras med befintlig kapacitet. Lokalförsörjningsplanen visar följande behov inom här aktuella geografiska områden:

<b>Förskola:</b>	Brunnsäng: 100-150 platser med driftstart 2015
	Centrum: 150-200 platser med driftstart 2015
	Grusåsen: 100-120 platser med driftstart 2016
<b>Grundskola:</b>	Centrum: 450-500 platser med driftstart 2014-2015

### Verksamhetsdriftens påverkansfaktorer

Inom Södertälje kommun finns idag, med ett par undantag, förskolor som tar emot mellan ca 50 och 160 barn. Vanligast är att förskolorna är mellan ca 70-120 barn. I normalfallet har alla förskolor öppet mellan kl 6.30 och 18.30. I Södertälje har vi dock öppet från 6.00 om det finns föräldrar som har de behoven.

Erfarenheter från olika storlekar på förskolor har visat att en förskola bör ha minst 85 barn för att platsbidragen ska täcka kostnaderna för en tillräcklig bemanning under hela öppettiden. För att få den största flexibiliteten och bästa förutsättningarna för en god pedagogisk kvalitet är en storlek med fler än 100 barn att föredra ur ett driftekoniskt perspektiv. Vid denna storlek uppnås en flexiblere bemanning. Genom en effektiv personalplanering minskar vikariebehovet vid sjukdom. Vidare finns ett ekonomiskt utrymme för att alltid ha en tillräcklig bemanning vid dagens början och slut för att ha en tillräcklig säkerhet för barnen.

I förskolor med mindre än 60 barn finns inte ekonomiskt utrymme att bedriva en säker och god pedagogisk verksamhet. För att klara bemanningen för beslutade öppettider inom ekonomisk ram

krävs vid dessa förskolor ensamarbete i början och slutet av dagen. Det medför t ex att personalen inte kan lämna barngruppen för att samtala med föräldrar vid lämning och hämtning. Det är inte heller möjligt att hjälpa ett barn på toaletten utan att lämna övriga barn utan uppsikt. En så liten förskola har en så liten bemanning att det nästan alltid krävs vikarier vid personals sjukskrivning. Det innebär högre kostnader per barn sett över tid. Det är också svårt att få bra lösningar kring måltiderna, bl.a. är det inte möjligt att ha ett tillagningskök.

### **Enhetens utformningskrav**

En förskolebyggnad upptar ca 600-1100 kvm byggnadsarea på marken oavsett hur många barn den rymmer. Dessutom bör ca 100-200 kvm finnas tillgängligt för förrådsbyggnader, miljöhus (sophus), skärmtak m.m. Tillåten byggnadsarea behöver därför vara minst 1000 kvm. Byggnaden bör också kunna uppföras i två våningar och ska anpassas till förutsättningarna på platsen. Många av de oexploaterade platser som skulle kunna utnyttjas för uppförande av nya enheter kräver särskild anpassning till platsen. Souterränglösningar, särskilda anpassningar till kulturmiljön eller andra utformningsanpassningar kan därmed vara aktuella för att möjliggöra byggande av nya enheter.

En skolbyggnad kräver större ytor eftersom den rymmer ett större antal elever. En skolbyggnad upptar ca 15 kvm/elev vilket innebär att en skola för 600 elever i F-år 9 blir ca 9000 kvm stor i bruttoarea. Ytan kan fördelas på ett eller flera våningsplan. Moderna skolor har oftast uppförts i som mest två våningar men med brist på mark i bra lägen samt ökade krav på hög exploatering börjar även fler våningar diskuteras. Ytor för idrott är inte inräknade i denna siffra. En fullstor hall upptar ca 1500-2000 kvm byggnadsarea, en mindre sal som täcker skolans behov upptar ca 1000 kvm. Skolbyggnadens placering och antal våningar påverkar storleken på tomten. Behovet av yta påverkas naturligtvis av skolans pedagogik, antal våningar och placering på tomten samt hur entréer är lösta. Har den föreslagna tomten stora höjdskillnader, kan dessa utnyttjas i t ex souterränglösning. Ju mer fast/bestämd skolbyggnadens form är desto större behöver tomten vara i motsats till en skolbyggnad som anpassas till den föreslagna tomten.

Riktvärdet 45 m<sup>2</sup>/barn är det ytbehov vid utformning av förskole- och skolgårdar som gäller i Södertälje kommun enligt **Manual utemiljö – Förskola och skola, daterad 2014-05-12**. Detta avser friyta och är exklusive byggnader, angöring etc. För en förskola med 120 barn innebär det att förskolegården bör vara 5400 kvm och för en skola med 600 elever bör skolgården vara 27000 kvm. Av den totala tomten på en förskola går oftast 20-25 % till distribution, parkering och sophantering samt förråd. Detta innebär att vid nyplanering av en förskola för 120 barn bör riktvärdet för tomten vara 7500 kvm för att byggnad, lekytor och angöring ska rymmas på ett bra sätt. Riktvärdet för en skoltomt för 600 barn bör enligt samma resonemang vara 38500 kvm. Om möjligheten finns i nyplaneringsfallet bör utrymme finnas för framtida utbyggnader och som riktvärde för en skoltomt för 600 elever kan ytan 50000 kvm användas.

I centrala lägen kan kommunens riktvärde för lekytor utomhus vara svåra att uppnå. Avsteg får vägas ifrån fall till fall. Lekytor mindre än 30 kvm/barn innebär ett ökat slitage på ytor och redskap och därmed ökade underhållskostnader. För en förskola med 120 barn innebär det lägre

gränsvärdet för ytan en lekgård på 3600 kvm och en förskoletomt på totalt 5700 kvm. Yrkesinspektionen i Malmö har slagit fast att en skolgård inte ska understiga 15 kvm/barn. För en skola med 600 barn ger det ett lägsta gränsvärde för en skolgård på 9000 kvm och en skoltomt på totalt ca 20000 kvm, att jämföra med Södertälje kommuns riktvärden ovan.

Finns inte tillräcklig yta bör man sträva efter att utnyttja naturmark i förskolans eller skolans närhet. Parkmark skulle kunna samutnyttjas under förutsättning att parkens utbud inte bestäms av förskolans behov. Lekredskap för de grundläggande lekfunktionerna (sandlek, gunglek, rutschlek, klätterlek, rollek) och stängsel måste i så fall finnas på förskolans egen tomt. Frågan om huruvida samutnyttjande av parkmark är möjlig eller inte i Södertälje kommun får utredas vidare.

När det gäller gårdens utformning visar forskning att barn som har tillgång till natur på sin gård är friskare, har bättre koncentrationsförmåga och bättre motorisk förmåga (Patrik Grahn, 1997). Gården skall fungera året runt - även vintertid och i mörker. Växtligheten skall planeras och kompletteras så att årstidsväxlingar tydliggörs. Nivåskillnader kan bidra till en mer spännande gård vintertid, liksom pulkabacke och möjlighet att spola upp en isbana. Mellan hälften och två tredjedelar av lekmiljön bör vara kuperad och bevuxen. Det främjar fysisk aktivitet och ger skydd mot solen. Allergiaspekten skall beaktas vid val av växter, plantera gärna lågallergena växter. Träd av al, björk och hassel skall ej planteras, men befintliga träd av dessa arter kan stå kvar under förutsättning att de ej är placerade vid luftintag eller entréer.

### **Planmässig bedömning**

För de platser som kan vara aktuella för utökning av befintlig enhet, inrymmande av ny enhet i tillgängliga befintliga lokaler eller nybyggnad av enhet behöver nuvarande planförhållanden klargöras. Nuvarande planförhållanden svarar på frågor som: Vad ryms inom gällande detaljplan? Är det några frågor som behöver ses över i gällande detaljplan? Behövs en ny detaljplan tas fram? Även omgivande påverkansfaktorer så som miljöaspekter, trafikförhållanden, kollektivtrafikförsörjning, för platsen erforderligt p-tal m.m. bedöms.

Från miljö- och resurshushållningssynpunkt är det eftersträvansvärt att man kan nå skolan eller förskolan antingen genom att promenera eller cykla alternativt med kollektivtrafik. Det är också viktigt att beakta hur barnen på ett säkert sätt kan göra utflykter till närbelägna naturmiljöer eller parker.

### **Platsspecifika förutsättningar**

De platser som kan vara aktuella för utökning av befintlig enhet, inrymmande av ny enhet i tillgängliga befintliga lokaler eller nybyggnad av enhet behöver också studeras djupare utifrån deras platsspecifika förutsättningar. Förhållanden som studeras förutom storleken på tomten/platsen är terrängförhållanden och befintlig värdefull vegetation m.m. Med dessa förhållanden samt de omgivande påverkansfaktorerna som t.ex. buller, ljusförhållanden m.m, som grund kan sedan en möjlig disponering av platsen tas fram där placering av byggnad/byggnader, utformning av utemiljön med lekytor, angöring, parkering, inlastning, sophantering studeras. Detta



utgör underlag för en bedömning av å ena sidan platsspecifika positiva mervärden och å andra sidan fördyrande åtgärder som kan bli aktuella.

Trafiksituationen är en viktig förutsättning. Transporttytor och angöring ska vara skild från barnens vistelseytor och dimensioneras för sophämtning, färdtjänsttransporter, varuleveranser m.m.

Parkeringsytorna dimensioneras efter Södertälje kommuns praxis:

0,06 plats /barn i förskola (samma 1 plats per 18 barn)

0,03 plats /barn i lågstadiet

0,3-0,6 plats /personal

1-2 handikapp.

Om bemanningen utgörs av en personal per 5 barn i förskola och en personal per 10 barn i skola innebär det att:

- en förskola med 120 barn har behov av:  $7,2 + 7,2-14,4 + 1 = 15-23$  platser totalt.
- en skola med 600 elever bestående av 200 lågstadiebarn har behov av:  $6 + 18-36 + 1 = 25-43$  platser totalt.

Antalet platser kan påverkas av förskolans läge eller skolans närhet till kollektivtrafik och andra målpunkter. Cykelparkering planeras i anslutning till gång och cykelvägar och en säker skolväg för skolbarn studeras.

### **Samhällsekonomisk och samhällsstrategisk utgångspunkt**

Den planmässiga bedömningen och platsens förutsättningar ger en bild av vad som kan rymmas på platsen och vilka försvårande omständigheter som kan finnas. Dessa bedömningar behöver även sättas in i ett större perspektiv där bedömning av hur förslaget bidrar till god samhällsutveckling värderas samt om det ur samhällsstrategisk synvinkel kan vara mer lämpligt med en annan användning av platsen än den som här föreslås.

De kriterier som anges för god samhällsutveckling när det gäller förskolor och skolor är enligt översiktsplan 2013 och stadskärneprogram 2009-2029:

- **bygga ihop – koppla samman**

En del platser för framförallt nybyggnad av skola eller förskola kan med sin placering mellan t.ex. två stadsdelar bidra till att dessa kopplas ihop inte bara fysiskt utan även på ett socialt plan. Detta skapar naturliga möjligheter för människor från olika bostadsområden att mötas vilket långsiktigt bidrar till ökad social hållbarhet och trygghet.

- **attraktivt boende** - komplettera och utveckla befintliga bostadsområden för lokala behov dvs tillräcklig service

I områden där ett stort antal nya bostäder föreslås bör en sådan servicefunktion som förskola ingå i planläggningen. Detta bidrar enligt översiktsplanen till attraktivt boende.

- **bevara och utveckla stadens karaktär och grönstruktur** – skapa folkliv året runt och öka tryggheten.

Uppförande av en ny enhet i eller i anslutning till en park kan bidra till en ökad trygghet i parkområdet åtminstone under enhetens öppettider. Det kan även bidra till ett ökat folkliv året runt. Skol- eller förskolegården är idag ofta en isolerad ö men bör ses i ett större sammanhang som innebär att skolan och skolgården är en del av en struktur. Vi behöver en totalt sett god grön struktur med tillgängliga ytor med sociala, rekreativa och biologiska värden. Skolgårdarna kan ses som en del av denna struktur. Genom god tillgång till gröna områden med utrymme för träd och planteringar skapas ett bättre lokalklimat och effekterna av den klimatförändring som är på gång kan mildras. Genom att se skol- och förskolegårdarna som en del av den gröna strukturen lyfts även deras betydelse som viktiga miljöer i samhället fram. Gården blir en resurs t ex vid lösandet av den öppna dagvattenhanteringen.

- **förbättra tillgänglighet och hållbar trafik**

Kommunen ska arbeta för att minska biltrafikandelen till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik. För att åstadkomma detta krävs samplanering av bostäder, förskolor och skolor, kollektivtrafik och gång- och cykelnät. Centralt belägna skolor/förskolor med närhet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikstråk innebär större möjligheter till lämning/hämtning utan bil.

### **Bygg- och driftekonomiska aspekter**

Faktorer som kan vara fördyrande vid nybyggnation av en enhet kan vara om t.ex. grundläggningsförhållandena är mindre goda, terrängförhållandena kräver en souterränglösning, anläggande av en ny och lång angoringsväg krävs, nybyggnationen medför krav på nya trafiklösningar i dess anslutning, el-, fjärrvärme- eller vatten- och avloppsanslutning inte finns i närheten, stora anpassningskrav ställs på utformningen av byggnaden på grund av känslig kulturmiljö, bullerpåverkan m.m. Dessa faktorer skall dock sättas i relation till den långsiktiga vinsten som en ny och bra enhet ur verksamhetens driftsperspektiv kan ge. När det gäller driftkostnaderna kan bl.a. nämnas att en utemiljö om minst 30 kvm/barn innebär ett minskat slitage, vilket gör att underhållskostnaden minimeras.

### **Plan- och byggprocessen**

Vid bedömning av att en ny detaljplan behöver upprättas bör uppmärksammas att planprocessen tar ca 1,5-2 år att genomföra (om inga större komplikationer tillstöter). Vid nybyggnation i närheten av befintlig bostadsbebyggelse och inom ett område där det tidigare har varit oexploaterat finns risk att den antagna planen överklagas. En överklagandeprocess kan ta olika lång tid, beroende på hur långt överklagan drivs, men uppskattningsvis ca 1-2 år. Bygglovprocessen kan påbörjas innan detaljplanen antas med risk för onödig projektering om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Byggprocessens utrednings- och programskede startar vanligtvis parallellt med planarbetet. Detta för att lämplig placering av nya byggnader samt planering av angöring, sophämtning, parkering m.m. ska kunna säkerställas i planarbetet. Själva byggskedet tar ca 1-2 år.

## **Metod**

### **Framtagande av föreslagna platser**

Urvalet av studerade platser har skett utifrån några olika utgångspunkter. En utgångspunkt har varit att ta med platser som tidigare har varit föremål för utredning eller på annat sätt diskuterats. En annan utgångspunkt har varit att studera de områden där nya bostäder planeras. En tredje utgångspunkt har varit att hitta oexploaterade markområden som eventuellt skulle kunna lämpa sig för ändamålet.

Möjlighet till utökning av antalet platser i befintliga enheter inom utredningsområdet har också studerats. En genomgång av gällande detaljplan, en snabbstudie av nuvarande utrymme på tomten samt möjlig utökning av tomten har legat till grund för bedömningen.

### **Analys**

Alla platser har beskrivits och bedömts utifrån de planmässiga förhållanden som råder och för flertalet har de platsspecifika förutsättningarna studerats. Med dessa beskrivningar som grund har därefter en samhällstrategisk vägning av möjlig alternativ användning för platsen, en bedömning av förslaget bidrag till god samhällsutveckling samt konsekvenser för drift- och byggekonomin analyserats i projektgruppen. Projektgruppen har i analysarbetet bidragit med sina respektive kompetenser. Gruppen har bestått av Lille-Vie Eklind, utbildningskontorets byggprojektledare, Taina Sunnarborg, Telge Fastigheters projektchef, Karolina Lorentzi, arkitekt med lång skol- och förskoleerfarenhet, Magnus Bengtsson, samhällsbyggnadskontorets exploateringschef och Sara Olsson, planarkitekt på samhällsbyggnadskontoret med skol- och förskoleerfarenhet.

### **Prioritering**

Utifrån ovanstående analyser samt med beaktande av de specifika omständigheter (planförhållanden, miljöaspekter, trafikförhållanden, topografi m.m.) som råder för respektive plats har därefter en prioritering tagits fram av projektgruppen.

### **Redovisning**

#### **Karta**

Samtliga studerade platser redovisas dels på en karta och i en tabell. Varje plats har på kartan försetts med en bokstav och delats in i tre olika färgkategorier. Färgen anger när i tid förslaget är genomförbart (aktuellt nu eller intressant på sikt) eller om det är mindre intressant. För de platser där ringen omges av en kvadrat finns en fördjupad redovisning som en bilaga.

#### **Tabell**

I tabellen anges, förutom info om fastighetsbeteckning, areal och fastighetsägare för alla studerade platser, även kortfattad info om de bedömningar och analysresultat som projektgruppen har

kommit fram till. De platser som är aktuella nu enligt förslaget är i markerade med gul botten. De platser där det finns en bilaga med fördjupad redovisning är markerade med fet text och fet inramning.

### Fördjupade redovisningar

För de platser som på kartan omges av en kvadrat och som i tabellen redovisas med fet text och fet ram finns en bilaga med fördjupad redovisning. Dessa platser har bedömts som mer intressanta och därmed har plats-specifika förutsättningar så som kollektivtrafikförsörjning, tillgång till gång- och cykelförbindelser, topografi, föreslagen byggyta, möjlig angränsning, parkeringslösning, inlastning, sophantering samt lektyans utbredning m.m. studerats djupare.

### Nästa steg

Förslagen till uppförande av nya förskolor samt utveckling av befintlig skola kommer att lämnas till lokalstyrgruppen för vidare åtgärd.