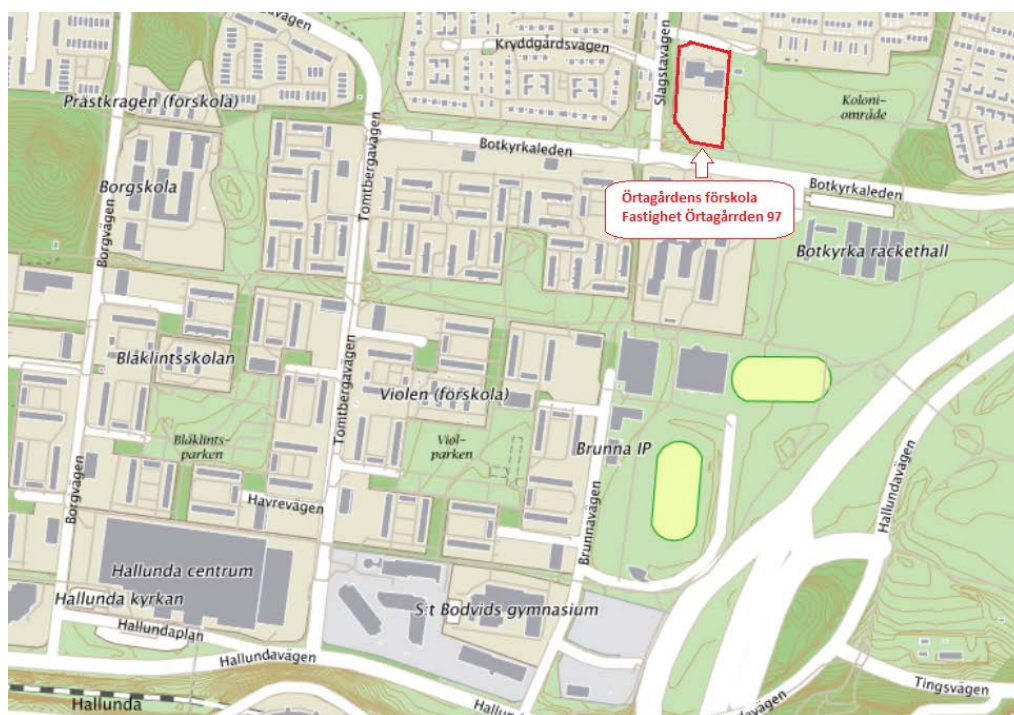




Planbeskrivning

Detaljplan för Örtagårdensens förskola (Örtagården 97), plan.nr. 54-64

Samrådshandling



Fastigheten Örtagården 97

Innehåll

Inledning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	3
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Miljöfrågor	7
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	8
Friytor i närområdet	8
Trafik	9
Teknisk försörjning	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	13

Inledning

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.

Syfte

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.

Bakgrund

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. Örtagården är en av dessa förskolor. 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. Med nya byggnader i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser.

Ökningen med antalet platser innebär krav på mer friyta utomhus samtidigt som en byggnad i två våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning. Behovet av och möjlighet till ytterligare tillskott av friyta genom utökning av fastigheterna har setts över i samband med planläggning. Dagens lösningar för angöring och parkering är dimensionerade för 70-talets krav och behov så därför har även parkering, angöring och trafiksäkerhet setts över i samband med planläggning.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn i stället för 130 som den gör i dag. Förskoletomten anses väl tilltagen och kommer inte att utökas.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i Hallunda, ca 1,7 km promenad nordost om Hallunda T-bana och ca 284 meter promenad nordost om busstationen Brunnaskolan. Områdets areal är ca 8792 kvm stort. Fastigheten Örtagården 97 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande mark. Omkringliggande bostadsområden ägs av Stockholm stad och hustomterna upplåts med tomträtt eller så har de friköpts.

Stadsplan för del av Hallunda, Hallunda 8 från 1972-08-07 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen utgör området där förskolan ligger medeltät stadsbygd vilket innebär att kommunen vill se mer förtätning i området. Avsikten är att Hallunda centrum ska kunna stärkas som lokalt centrum, mötesplats och knutpunkt mellan tunnelbana och buss genom komplettering med ett utbyggt centrum för handel och service samt nya bostäder. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplaner

Stadsplan för del av Hallunda, Hallunda 8 från 1972-08-07 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Örtagården på fastigheten Örtagården 97 enligt ovanstående. Örtagården ingår i en större översyn där totalt 13 förskolor i kommunen ses över och avses planläggas för att möjliggöra nybyggnation i flera våningar.

Behovsbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Förskolan är etablerad på platsen sedan länge. Föreslagen detaljplan innebär att en ny förskolebyggnad i två plan kan byggas på samma tomt som den nuvarande enplansbyggnaden. Förskolan är ansluten till kommunalt VA och fjärrvärme. Om kommunens dagvattenstrategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande vatten bli mycket liten.

Enligt jordartskartan är den naturliga jordarten lera. Möjligheterna till att infiltrera dagvatten kan alltså vara mycket begränsade. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till Mälaren (Rödstensfjärden). Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status och god kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). Miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk status. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljökvalitetsnormerna inte uppnås år 2021. I dagsläget finns en mindre parkering vid förskolan som medför en motsvarande mängd förorenat dagvatten. Inför utbyggnaden av förskolan bör en dagvattenutredning göras som utreder hur det förorenade dagvattnet som uppstår inom planområdet kan renas så att belastningen på nedströms liggande Rödstensfjärden inte ökar. Dagvattenutredningen bör även utreda översvämningsriskerna i området och hur de kan förebyggas. Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle stora delar av förskoletomten bli översvämmad i samband med ett 100-års regn.

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolegårdens södra del 55-60 dBA. Det finns inga specifika regler för förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Boverket anser dock att de ljudnivåer som gäller för utemiljöer vid bostäder (50 dBA ekvivalent ljudnivå) kan vara vägledande för förskolegårdar. Vid placering och utformning av den nya förskolebyggnaden kan det vara värt att tänka på hur den kan skärma av vägtrafikbullret från Botkyrkaleden så att förskolegården får en bra ljudmiljö. En annan åtgärd kan vara att sätta upp ett bullerplank vid gränsen mot Botkyrkaleden.

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera och siltiga jordar.

Miljöfrågor

Hydrologiska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inte särskilt goda. En dagvattenutredning kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen för att säkerställa gott omhändertagande av dagvattnet utifrån platsens särskilda förutsättningar.

Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till ett dygnsmedelvärde på 18-24 mikrogram per kvadratmeter. Längst ner i den södra delen av fastigheten nås nivåer på 24-30 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 18-20 mikrogram per kvadratmeter för norra delen av planområdet och i den södra delen uppgår det till 20-22 mikrogram per kvadratmeter.

Fastigheten ligger i kollektivtrafiknära läge, enligt översiktsplanen, vilket minimerar förslaget påverkan på luftföroreningshalterna.

Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar/Buller

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolegårdens södra del 55-60 dBA. Det finns inga specifika regler för förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Boverket anser dock att de ljudnivåer som gäller för utemiljöer vid bostäder (50 dBA ekvivalent ljudnivå) kan vara vägledande för förskolegårdar. En bullerutredning kommer därför att utföras innan granskning.

Risk och säkerhet

Fastigheten Örtagården 97 är idag bebyggd med en förskola i ett plan och ska ersättas med en byggnad i två våningar. Viss sättningsrisk kan finnas då marken utgörs av lera och silt. Planerad förskolebyggnad avses pålas och en detaljerad geoteknisk utredning kommer att tas fram i samband med detaljprojekteringen då byggnadens placering på fastigheten är fastställd.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Hallunda/Norsborg bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Hallunda/Norsborg utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö. Området kring skolan består dock till stor del av småhusbebyggelse.

Förskolan

Befintlig förskola byggdes på 70-talet och är idag i stort behov av omfattande renovering. Renoveringsbehovet är så stort att rivning och uppförande av en helt ny förskolebyggnad har bedömts utgöra det bästa alternativet. Nuvarande förskoltomt är 8792 kvm, har plats för 130 barn och friytan utomhus uppgår till ca 52 kvm/barn.

Föreslagen förskola ska ha plats för 180 barn och vara möjlig att uppföra i flera våningar. Ökningen med antalet platser innebär krav på mer friyta utomhus samtidigt som en byggnad i flera våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning.

Om förskolebyggnaden har en byggnadsarea på 1250 kvm (vilket är planerat) och angöringsytan är ca 1250 kvm blir friytan ca 5342, ca 35 kvm/barn. Boverkets riktlinjer är 40kvm/barn.

Största tillåten byggnadsarea föreslås till 1700 kvm, största tillåten bruttoarea till 3000 kvm och högsta totalhöjd 18 meter. Föreslagen byggrätt ger en viss flexibilitet för uppförande av tillfälliga paviljonger samt möjlighet att i framtiden bygga i fler än två våningar.

Friytor i närområdet

Lek och rekreation

En större lekpark finns i Violparken ca 700 meter från förskolan.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig lösning för angöring och parkering är dimensionerad för 70-talets krav då befintlig förskola uppfördes. Andelen bilburna bland personal vid förskolan samt vid hämtning och lämning av barn har sedan dess ökat. Andelen bilburna i området i stort är dock lägre än genomsnittet på grund av att många bor i närområdet och att förskolan ligger nära kollektivtrafik och annan service.

Tillfart och angöring sker idag via Örtagårdsvägen i norr som utgör allmän väg.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Enligt förslag till Parkeringsprogram för Botkyrka kommun är parkeringsnormen för anställda inom zon B (inom 1200 meter från station för spårbunden trafik) 0,3 bilplatser per anställd. För en förskola med 180 barn innebär det 9 bilplatser för personalens behov om där är 30 anställda. Utrymme för nio parkeringsplatser för personalen och en handikapparkering samt plats för tio cykelparkeringar ska därmed finnas inom fastigheten Örtagården 97

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon B 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för hämta-/lämnarparkering. Fyra av dessa föreslås finnas inom fastigheten och ytterligare fem kan lokaliseras som kantstensparkering utmed Örtagårdsvägen. En vändplan med vändradien 21 meter föreslås på fastighetens norra del så att varuleveranser och soptransporter kan vända inne på fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i Hallunda, ca 1,7 km promenad nordost om Hallunda T-bana och ca 284 meter promenad nordost om busstationen Brunnaskolan så förskolan ligger inom kollektivtrafknära läge enligt översiktsplan 2014.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns. Lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms vara svårt att tillämpa då marken till stora delar består av lera. En dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskning av detaljplanen eftersom planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde. Förslaget kommer inte att innebära att mer yta än idag hårdgörs.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 3 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 1 2018
Laga kraft	kvartal 2 2018

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagt område där genomförandetiden gått ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Örtagården 97, Botkyrka kommun, svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark som rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Avtal

Ett genomförande av detaljplanen medför inte att några avtal behöver upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

En dagvattenledning går igenom området, för denna bör rättighet genom ledningsrätt eller servitut upprättas. I övrigt medför ett genomförande av detaljplanen inte något behov av fastighetsbildning.

Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om de rättigheter som behövs för sina ledningar till Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Örtagården 97

Den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Örtagården 97 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för reservtomt, byggnadskvarter, med byggrätt i en våning planläggs som kvartersmark för skola. Genom ny planläggning specificeras ny byggrätts utformning samt medges byggrätt i flera våningar. För att trygga befintlig dagvattenledning planäggs ett område med administrativ bestämmelse u.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns inte några rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om 3000 m² bruttoarea för skola med en byggnadsarea om 1700 m². Totalt minskas byggrätten inom planområdet.

Bebyggelse

Ägaren av Örtagården 97, Botkyrka kommun, svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark som rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

VA-kostnader

Örtagården 97 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid ny anslutning debiteras anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Möjlighet till vatten- och avloppssystemet finns i direkt anslutning till fastigheten. En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningskedet.

Värme

Möjlighet till uppvärmning genom fjärrvärme finns i direkt anslutning till fastigheten.

Ei

Möjlighet till elnätanslutning finns i direkt anslutning till fastigheten.

Tele och IT

Möjlighet till anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i direkt anslutning till fastigheten.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området och i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Det ska finnas en vändplan med en vändradie på 21 meter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Sara Olsson

planenheten

Oskar Melin, Mex-ingenjör

mark- och exploateringsenheten

Serop Bidros

gata-/parkenheten (pata)

Lotta Magnusson

gata-/parkenheten (park)

Sofia Didrik

gata-/parkenheten (park)

Anders Forsberg

miljöenheten

Christer Silver Holmberg

VA-enheten, TF

Birgitta Persson

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Annelie Svanold

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Mats Lindgren

UF

Peter Skoog

UF