



Planbeskrivning

Detaljplan Måsens förskola (Sämjan 1), plan.nr. 51-05

Samrådshandling



Fastigheten Sämjan 1

Innehåll

Inledning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	3
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Framtida Alby	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	9
Trafik	9
Teknisk försörjning	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	12

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 Sämjan 1 i Alby.

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. Måsen 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 parkering, angöring och trafiksäkerhet setts över i samband med planläggning.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn i stället för 160 som den gör i dag. Förskoletomten kommer att utökas väster ut 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.

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 Alby, ca 600 meters promenad öster ut från Alby T-bana. Fastighetens areal är 21 415 kvm och den inhägnade ytan som upptas av förskolan är 8300 kvm. Resterande mark upptas av en fotbollsplan i gott skick och en icke i anspråktagen gräsyta mellan fotbollsplanen och förskolan. Fastigheten Sämjan 1 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande mark. Botkyrka kommun äger även marken där radhusen ligger söder om planområdet och radhustomterna upplåts med tomträtt. Även marken där sporthallen och äldreboendet ligger ägs av Botkyrka kommun

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.

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

Framtida Alby

Under sommaren 2012 genomfördes en dialog med de boende i Alby som ligger till grund för stadsbyggnadsidéen Framtida Alby. Stadsbyggnadsidéen godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden i april 2013. I stadsbyggnadsidéen planeras en kraftig förtätning av området vilket kommer att leda till en ökad efterfrågan på förskoleplatser.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplaner

Stadsplan för del av Alby, Alby 7 från 1972-03-10 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I gällande stadsplan har området beteckningen allmänt ändamål. Där förskoleområdet ska utvidgas är marken prickad och angiven som mark som ej får bebyggas. På området med beteckningen allmänt ändamål finns plushöjden 14,5 meter vilket inte tillåter en förskolebyggnad i mer än en våning.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Måsen på fastigheten Sämjan 1 enligt ovanstående. Måsen 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 flera 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 Albysjön bli liten och troligen minska jämfört med idag eftersom det inte sker någon rening av dagvattnet från planområdet idag.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för Östra Mälarens vattentäcker. Enligt jordartskartan är den naturliga jordarten i planområdet lera. Möjligheterna att infiltrera dagvatten kan alltså vara mycket begränsade. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till Albysjön. Albysjön är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av tributyltenn (TBT). Miljökvalitetsnormerna (MKN) för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk status med undantag för parametern TBT som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att MKN inte uppnås år 2021. Inför utbyggnaden av förskolan bör en dagvattenutredning göras som utreder hur det förorenade dagvattnet från planområdet kan renas så att belastningen på nedströms liggande Albysjön minskar. Dagvattenutredningen bör även utreda översvämningsriskerna i området och hur de kan förebyggas. Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle delar av Sämjan 1 bli översvämmat (0,1-0,3 m vattendjup) vid ett 100-års regn.

Planområdet gränsar direkt i söder till ett aktsamhetsområde för skred. Eftersom noggrannheten för denna kartering (Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter av SGU, SGI, MSB) är 20-50 m bör risken för skred på Sämjan 1 undersökas innan den nya förskolan byggs.

Planområdet ligger i ett lågriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Landskapet är relativt flackt med mindre lutning åt sjösidan till.

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. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 16-18 mikrogram per kvadratmeter och i nordvästra hörnet av fastigheten uppgår det till 18-20 mikrogram per kvadratmeter.

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

Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar/Buller

Enlig bullerberäkningen från 2006 är i stort sett hela fastigheten och angränsande områden även utsatt för buller från vägar. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA för i stort sett hela fastigheten.

Risk och säkerhet

Fastigheten Sämjan 1 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 och planområdet gränsar direkt i söder till ett aktsamhetsområde för 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.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Alby bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Alby utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

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 förskola har plats för 160 barn och friytan utomhus uppgår till ca 40 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.

Den inhägnade yta som upptas av förskolan uppgår till ca 8300 kvm. Fastigheten Sämjan 1 är 21415 kvm men upptas till största del av en fotbollsplan och en oanvänd gräsyta.

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.

Förskoletomten kommer att utökas fram till bollplanens staket vilket kommer leda till att förskoletomten blir ca 10150 kvm. Om byggnadsytan blir 1250 kvm (som är planerat) och angöringsytan 1250 kvm blir friytan 6700 kvm, ca 42 kvm friyta per barn. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola.

Friytor i närområdet

Lek och rekreation

En större lekpark finns att tillgå i Albyparken ca 600 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 Förlikningsvägen i norr som utgör allmän väg. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Sämjan 1 bedöms inte påverkas av förslaget.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

På grund av det faktum att bilanvändandet i området idag är lägre än genomsnittet har kravet på tillskapande av nya parkeringsplatser fått stå tillbaka till förmån för barnens utrymme för friyta utomhus.

Enligt förslag till Parkeringsprogram för Botkyrka kommun är parkeringsnormen för anställda inom zon A (inom 600 meter från station för spårbunden trafik) 0,2 bilplatser per anställd. För en förskola med 180 barn innebär det fem-sex bilplatser för personalens behov om där är 30 anställda.

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. 4 av dessa platser bör finnas inom fastigheten. Därmed behövs det 9 parkeringsplatser, 1 handikappsparkering och 10 cykelparkeringar inne på fastigheten.

De 5 ytterligare hämta- lämparkeringsplatserna kan lösas med kantstensparkering utmed Förlikningssvägen med korttidsparkering på allmän gata. Detta för att minimera andelen korsande fordonrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastigheten Sämjan 1´s södra gräns. Korsande trafik ska ske på gåendes och cyklandes villkor och korsningspunkten föreslås markeras med t.ex. avvikande markbeläggning eller något upphöjd gång- och cykelväg.

En vändplan med vändradien 21 meter föreslås på fastighetens nordvästra del så att varuleveranser och soptransporter kan vända inne på fastigheten och slipper backa över gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Albys tunnelbanestation ligger ca 600 meter från fastigheten Sämjan 1 så förskolan ligger inom kollektivtrafiknära 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.

Värme

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns och goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området. Det ska även finnas en vändplan med en vändradie på 21 meter för att soppbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	Kvartal 4, 2016
Samråd av detaljplanen	Kvartal 2-3, 2017
Granskning av detaljplanen	Kvartal 4, 2017
Antagande av detaljplanen	Kvartal 1, 2018
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 1-2, 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta förskolan och behövliga anläggningar inom fastigheten.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen medför ingen ny fastighetsbildning och påverkar inga rättigheter.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

Kommunen utför och bekostar rivning av befintlig byggnad samt uppförande av ny byggnad och de för dessa behövliga anläggningar.

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Berörd fastighet är ansluten till kommunalt vatten och avloppsnät. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut.

Tekniska frågor

VA

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns och en dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskningsskedet.

Värme

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns och goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Sara Olsson
Åsa Hansson, markingenjör
Serop Bidros
Lotta Magnusson
Sofia Didrik
Anders Forsberg
Christer Silver Holmberg
Birgitta Persson
Annelie Svanold
Mats Lindgren
Peter Skoog

planenheten
mark- och exploateringsenheten
gata-/parkenheten (pata)
gata-/parkenheten (park)
gata-/parkenheten (park)
miljöenheten
VA-enheten, TF
Lokalförsörjning och fastighet, TF
Lokalförsörjning och fastighet, TF
UF
UF