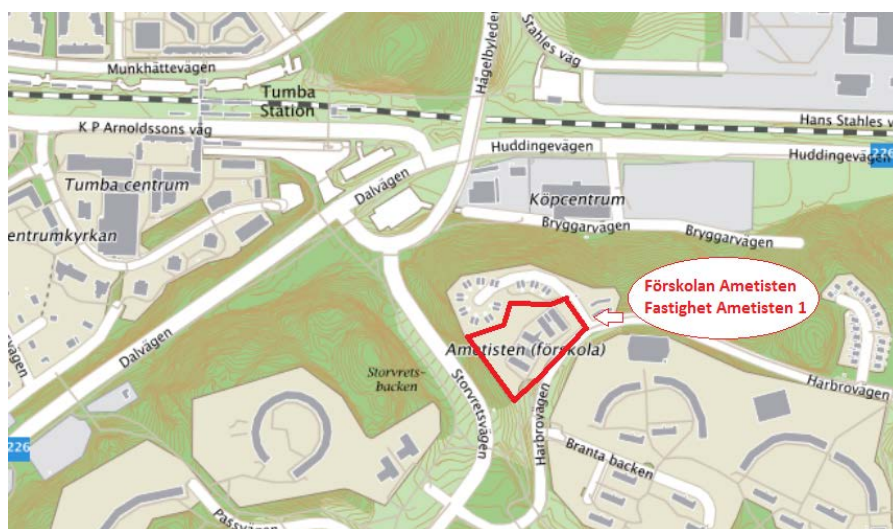




## Planbeskrivning

### Detaljplan för Ametistens förskola (Ametisten 1), plan.nr:11-35

### Samrådshandling



*Fastigheten Ametisten 1*

## **Innehåll**

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Planförfarande.....	3
Plandata .....	4
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner .....	5
Fastighetsplaner.....	5
Kommunala beslut.....	5
Behovsbedömning.....	5
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Miljöfrågor .....	7
Bebyggelseområden.....	8
Friytor i närområdet .....	8
Trafik .....	8
<b>Genomförande.....</b>	<b>10</b>
Organisatoriska frågor .....	10
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 Ametisten 1 i Tumba.

## **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. Ametisten 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 Tumba ca 600 meter sydost om Tumba Centrum. Fastigheten Ametisten 1 är 10 869 kvm och ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande gatu- och parkmark. Marken kring radhusområdet norr om förskolan ägs av Botkyrkabyggen och radhusfastigheterna är friköpta. Båghusen söder om fastigheten ägs av Botkyrkabyggen.

Stadsplan för Kv. Ametisten från 1980-09-10 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. I Storvreten där aktuellt planområde är lokaliserat planerar kommunen en förtätning och kommunen vill knyta ihop Storvreten med centrala Tumba och Dalvägen, bland annat genom att bygga i stråket utefter Storvretsvägen ned mot centrum och skapa fler gångförbindelser ner mot Dalvägen. 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.

### **Detaljplaner**

Stadsplan för Kv. Ametisten från 1980-09-10 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

### **Fastighetsplaner**

Förslag till tomtindelning av kvarteret Ametisten (Dnr 45/67) från 1970-03-03 gäller för området. Planändringen kommer att strida mot fastighetsplanen och därför ska fastighetsplanen upphävas på fastigheten Ametisten 1.

### **Kommunala beslut**

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Ametisten på fastigheten Ametisten 1 enligt ovanstående. Ametisten 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 1980-talet. Föreslagen detaljplan innebär att en ny förskolebyggnad i två plan kan byggas på samma tomt som nuvarande enplansbyggnad och att antalet parkeringsplatser kommer att ses över. Förskolan är ansluten till kommunalt VA och det finns möjlighet att

ansluta förskolebyggnaden till fjärrvärmenätet. Om kommunens dagvattenstrategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande vatten bli mycket liten.

Enligt jordartskartan består de naturliga jordlagren i planområdet av tunna moränlager och berg i dagen. Möjligheterna att infiltrera dagvatten kan alltså vara mycket begränsade. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. Tumbaån nedströms Uttran är klassad till måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån nedströms Uttran är god ekologisk status år 2021 och god kemisk status. Tullingesjön är klassad till god ekologisk och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk status och god kemisk status undantaget parametern tributyltenn som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027. I dagsläget finns en mindre parkering vid förskolan som medför en totalt sett liten mängd förorenat dagvatten. Inför utbyggnaden bör en dagvattenutredning göras som utreder hur det förorenade dagvatten som uppstår i planområdet kan renas så att belastningen på nedströms liggande vatten inte ökar. Dagvattenutredningen bör även bedöma risken för översvämning i området i framtiden.

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolans fasad mot Harbrovägen 55-60 dBA och den maximala ljudnivån 70-80 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. I detta fall är de ytor som huvudsakligen används som förskolegård på den sida av bygganden som sannolikt klarar de krav som ställs vid bostäder. Vid utformningen av den nya förskolebyggnaden kan det vara värt att tänka på hur den effektivt kan skärma av bullret från Harbrovägen så att förskolegården får en bra ljudmiljö.

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Storvreten är byggt på en höjd i slutet av 60-talet och i början av 70-talet. Ametistens gård är också till stor del kuperad med ett stort skogsområde innanför staketet för barnen att leka i.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen berg och sedan finns det en del morän i nordvästra och sydvästrahörnet.

### Miljöfrågor

Hydrologiska förhållanden

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 dygnsmedelvärde om 18-24 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 18-20 mikrogram per kvadratmeter för området.

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

Störningar/Buller

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning (2006) är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolans fasad mot Harbrovägen 55-60 dBA och den maximala ljudnivån 70-80 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 utföras innan granskning.

## **Bebyggelseområden**

### **Stads- och landskapsbild**

Storvreten bebyggdes i början av 70-talet enligt miljonprogrammets ideal och utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

### **Förskolan**

Befintlig förskola byggdes på 80-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 130 barn, fastigheten är 10 869 kvm, gården ca 8000 kvm så friytan utomhus uppgår till ca 65 kvm/barn.

En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en byggnadsarea om upp till ca 1250 kvm med en angöring på ca 1250, detta skulle ge en lekyta per barn på ca 46 kvm. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola.

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 och samt möjlighet att i framtiden bygga i fler än två våningar.

## **Friytor i närområdet**

### **Lek och rekreation**

En större lekpark finns att tillgå i Storvretsparken ca 500 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 Harbrovägen/Timmerbacken i öster som utgör allmän väg. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Ametisten 1 bedöms inte påverkas av förslaget.

En GC-väg ska anordnas inne på förskolefastigheten som kopplar ihop Harbrovägen med förskolans entré utan att korsa förskolans parkering.

**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 fria 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 och en handikapplats om där är 30 anställda.

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för hämta-/lämnaparkering.

Inom planområdet bör det därför finnas 16 parkeringsplatser för bilar och 10 parkeringsplatser för cyklar.

Angöringen för leveranser till Ametisten sker idag via Harbrovägen/Timmerbacken och fungerar väl. Det kommer dock ändå behövas en omplanering då det kommer krävas nya förutsättningar för varuleveranser i framtiden. Kommunen vill att varuleveransbilar och sopbilar ska kunna vända inne på fastigheten så därför kommer det krävas en vändplats med en vändradie på 21 meter.

**Kollektivtrafik**

Tumba pendeltågstation ligger ca 600 meter från fastigheten Ametisten 1 och förskolan ligger inom kollektivtrafiknära läge enligt översiktsplan 2014.

## 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

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden 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

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

Botkyrka kommun ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. 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**

#### Fastighetsbildning

När detaljplanen 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.

Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut inom u-område.

#### Ansökan om lantmäteriförrättning

Vardera ledningshavare ansvarar för att ansöka om de rättigheter som behövs för sina ledningar.

#### Fastighetskonsekvenser

##### **Ametisten 1**

Fastigheten Ametisten 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används enligt gällande detaljplan för förskoleverksamhet. Föreslagen ny detaljplan medger en utökad byggrätt för förskolebyggnad i flera våningar istället för i en våning.

### **Ekonomiska frågor**

#### Upprättande av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Botkyrka kommun.

#### Kostnader för byggande

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

#### Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna 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.

### Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs beslutas i de lantmäteriförrättningar som ansöks om genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader.

### 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.

#### Avfall

Sophantering avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning tillområdet. Det ska även 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
Åsa Hansson, markingenjör	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