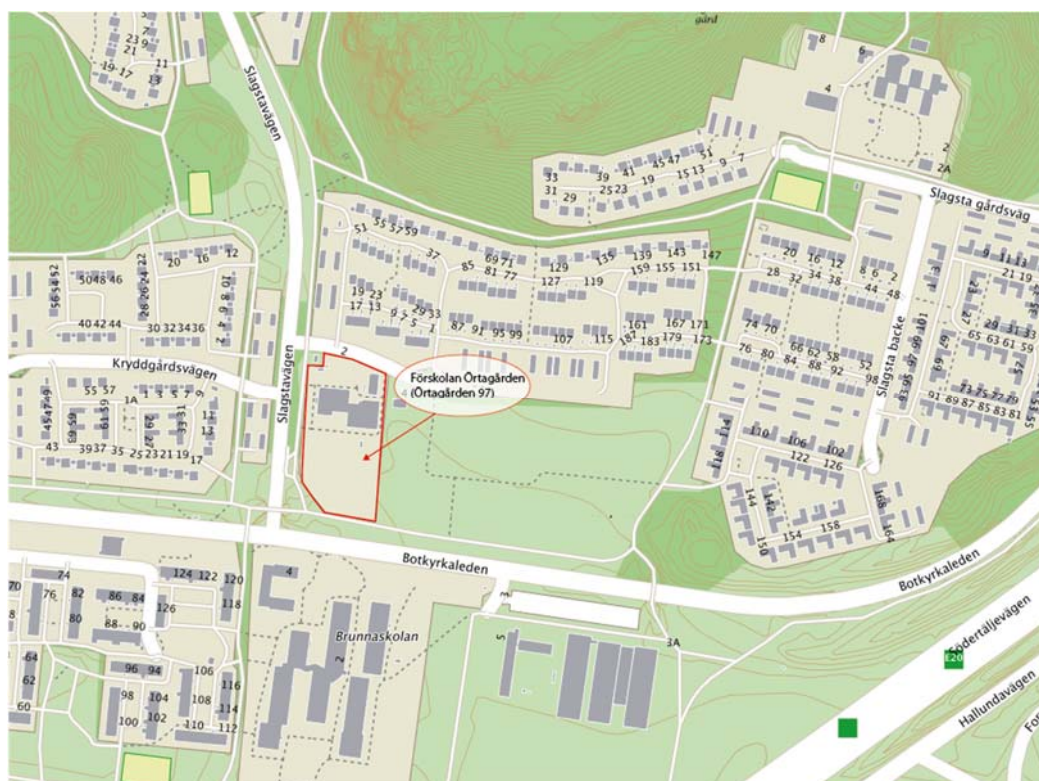




Planbeskrivning

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

Granskningshandling



Översiktsbild över planområde - 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	9
Friytor i närområdet.....	10
Barnkonsekvensanalys	10
Trafik	10
Teknisk försörjning	11
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	16

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 två eller fler våningar samt att se över behovet av friyta samt lösningar för angöring och parkering. Detaljplanen ska även möjliggöra att förskolepaviljonger ska kunna ställas upp tillfälligt på fastigheten när behovet av förskoleplatser är stort.

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 eller flera plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Örtagården är en av dessa förskolor. Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två eller flera våningar är att antalet barn i Botkyrka ökar. Dessutom är det svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med nya byggnader i två plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser.

Ökningen av antalet platser innebär krav på mer friyta utomhus samtidigt som en byggnad i två eller flera 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 istället för 130 som den gör i dag. Fastigheten 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 av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i Hallunda, ca 1 km nordost om Hallundas tunnelbanestation och ca 280 meters promenadavstånd nordost om busstationen Brunnaskolan. Fastigheten Örtagården 97 är 8 792 kvm stor och ägs av Botkyrka kommun som även äger omgivande mark. Omkringliggande bostadsområden ägs av Botkyrka kommun och hustomterna upplåts med tomträtt eller så har de friköpts.

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

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning daterad 2017-10-30, rev 2018-05-22
- Bullerutredning daterad 2017-09-11

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 eller 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 vatten bli mycket liten.

Enligt jordartskartan är den naturliga jordarten lera. Möjligheterna till att infiltrera dagvatten kan alltså vara mycket begränsade. Dagvattnet i området leds via ledningar 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). Miljö kvalitetsnormerna (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.

Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle delar av fastigheten Örtagården 97 där förskolan Örtagården ligger bli översvämmat (0,1–0,3 m vattendjup), vid ett 100-årsregn. Inför detaljplanens granskningsskede har en dagvattenutredning tagits fram för att utreda riskerna för översvämningar i området samt hur det förorenade dagvattnet från planområdet kan renas så att belastningen på nedströms liggande Albysjön minskar.

Planområde gränsar direkt till trafikvägarna Botkyrkaleden och Slagstavägen. Bullerutredning har tagits fram för att undersöka risken för buller på Örtagården 97.

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv
Landskapet är relativt flackt.

Miljöfrågor

Geotekniska förhållanden
Marken består av lera och siltiga jordar.

Hydrologiska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inte särskilt goda. En dagvattenutredning har tagits fram inför planprocessens granskningsskede. Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Luft

Hela planområdet ligger under gränsvärdena som är preciserade i miljökvalitetsmålet för Frisk luft: (PM10: dygnsmedelhalter 30 µg/m³ får överskridas max 35 dygn/år och årsmedelhalter max 20 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 20 µg/m³).

Planområdets luftvärden ligger på: (PM10: dygnsmedelhalt 20-25 µg/m³ max 35 dygn/år och årsmedelhalt 10-15 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 5-10 µg/m³).

Fastigheten ligger i kollektivtrafiknära läge, enligt översiktsplanen från 2014, vilket minimerar förslaget påverkan på luftföroreningshalterna.

Vatten

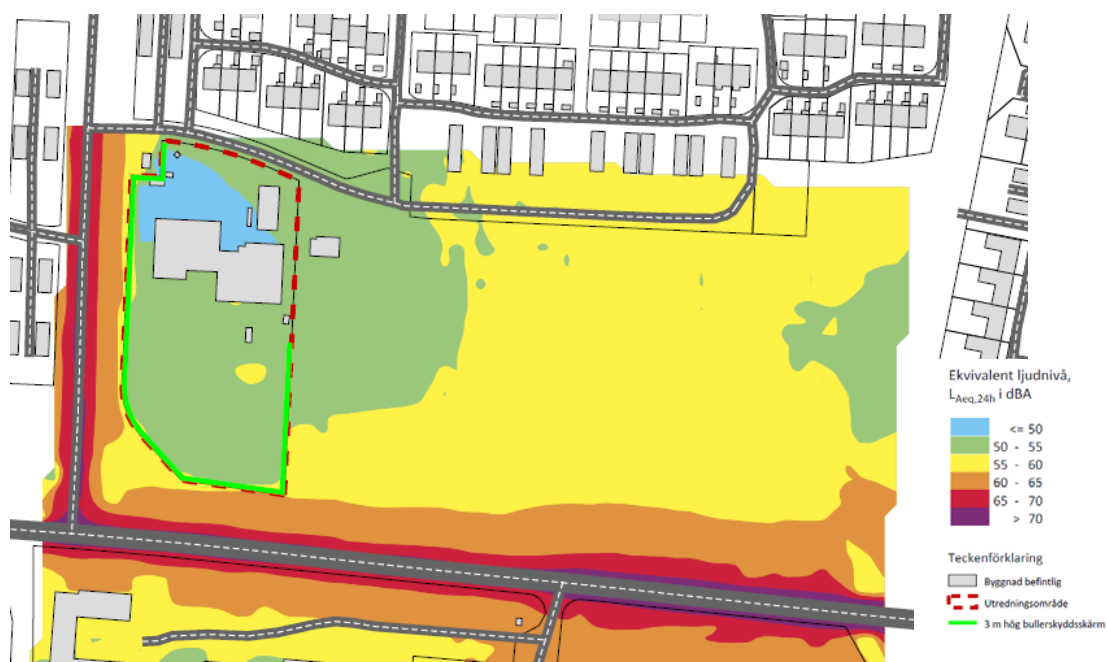
Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar/Buller

Området exponeras för höga trafikbullernivåer från trafikvägarna Botkyrkaleden och Slagstavägen. Enligt Botkyrkas bullerkartläggning från 2006 är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolegårdens södra del 55-60 dBA.

I bullerutredningen redovisas ekvivalent ljudnivå med 3 meter hög bullerskyddsskärm utmed fastighetsgräns. På fastigheten erhålls 50-55 dBA ekvivalentljudnivå. Med lämplig placering och utformning av förskolebyggnad kan högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå erhållas på avskärmat område intill byggnaden.

Vid utformningen av bullerplanket ska hänsyn tas till att minimera skuggverkan på friytan, t ex med genomsiktliga material. Detta anges som en upplysning på plankartan.



Figur 1 – Bullernivåer på fastigheten Örtagården 97. Prognos för 2040.

Risk och säkerhet

Fastigheten Örtagården 97 är idag bebyggd med en förskola i ett plan och ska ersättas med en byggnad i två eller flera 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

Bebyggelsen i Hallunda/Norsborg uppfördes 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 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. Fastigheten Örtagården 97 är idag ca 8 790 kvm stor och har plats för 130 barn. Friytan utomhus uppgår därmed till ca 52 kvm per barn.

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

Fastigheten anses väl tilltagen och kommer inte att utökas.

Den nya förskolebyggnaden uppskattas ha en byggnadsarea (yta på marken) på 1 100 kvm och en angöringsyta på ca 1 300 kvm. Detta innebär att friyta kommer att vara cirka 6 390 kvm som med 180 barn ger ca 35 kvm friyta per barn. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm per barn på en förskola.

Största tillåtna byggnadsarea föreslås till 1 700 kvm, största tillåtna bruttoarea till 3 000 kvm och högsta totalhöjd är begränsad till 18 meter. Byggnaden ska placeras så att inlastning med samordnade varutransporter möjliggörs. Föreslagen bygggrätt ger en viss flexibilitet för uppförande av tillfälliga paviljonger samt möjlighet att i framtiden bygga i fler än två våningar.

Den nya förskolebyggnaden kan med fördel placeras på den yta där befintlig förskola står idag för att i möjligaste mån bevara natur och vegetation kring byggnaden. I plankartan regleras byggnadens placering med prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) samt en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Dessutom finns en föreslagen utformning av en ny förskolebyggnad illustrerad i plankartan.

Friytor i närområdet

Lek och rekreation

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

Barnkonsekvensanalys

Planändringen leder till att kommunen kan bygga en förskola i två våningar för att ersätta befintlig enplansbyggnad. Detta kommer inte leda till några direkta konsekvenser för barnen. Nu gällande detaljplan har en obegränsad byggrätt vilket innebär att det inte finns någon garanterad friyta (lekyta). Den nya planen säkerställer tillgången till friyta eftersom byggrätten är begränsad. Förskolan som ska byggas kommer att ta hänsyn till barnens behov gällande utformning av byggnad och gård.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig lösning för angöring och parkering är dimensionerad för 80-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 tack vare att många bor i närområdet och att förskolan ligger nära kollektivtrafik och annan service.

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

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Enligt Botkyrkas parkeringsprogram från 2017 är parkeringsnormen för anställda inom zon B (inom 1 200 meter från station för spårbunden trafik) 0,3 bilplatser per anställd. För en förskola med 180 barn innebär det nio bilplatser för personalens behov om där är 30 anställda. Utrymme för nio parkeringsplatser för personalen och en handikapparkering samt plats för tio cykelparkeringar av hög kvalitet 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-/lämparkering. Sex av dessa föreslås finnas inom fastigheten och ytterligare tre kan lokaliseras utmed Örtagårdsvägen i form av kantstensparkering.

En ny infart och utfart föreslås på fastighetens norra del från Örtagårdsvägen. Föreslagen parkeringslösning minskar backningsrörelser från bilarna vilket skapar en tryggare trafikmiljö. En lastplats föreslås vid den föreslagna parkeringen och därmed kan leveranser ske på ett smidigare sätt än idag. Inlastningen ska vara anpassad för att möjliggöra samordnade transporter. Parkeringsfickor, lastplats och nya infarter finns illustrerade i plankartan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i Hallunda, ca 1,7 km promenad nordost om Hallunda tunnelbanestation och ca 284 meters promenadavstånd nordost om busstationen Brunnaskolan. Därmed ligger förskolan inom kollektivtrafiknära läge enligt översiktsplanen från 2014.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystem finns. Lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms vara svårt att tillämpa då marken till stora delar består av lera. En dagvattenutredning har tagits fram och resultatet sammanfattas nedan. Utredningens slutsatser delas av kommunen.

I området består marken främst av lerjordar, vilket gör att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Fastigheten ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket innebär restriktioner för rening av dagvattnet innan det släpps ut i området. Förskolan avvattnas till Albysjön. En skyfallskartering har visat att det förekommer lågpunkter i området kring förskolan, dessa bör ses över vid en ombyggnation.

Resultatet visar att avrinningen kan förväntas öka efter omdaning, främst som ett resultat av att regnintensiteten förväntas öka i framtiden. För att flödet från fastigheten inte skall öka i ett klimatkompenserat 20-årsregn jämfört med nuläget krävs en fördröjningsvolym för takytan på ca 28 m³. Detta förutsätter att dagvattennätet i nuläget har kapacitet att avleda ett 20-årsregn.

Området löper ingen betydande risk att översvämmas vid ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. Höjdsättning av området bör dock göras så att flöden utöver ledningsnätets kapacitet på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både inom och utanför fastigheten.

Kommunen ska sträva efter att minska de hårdgjorda ytorna inom befintliga områden och områden med park- och lekytor. Det rekommenderas därför ur dagvattensynpunkt att inte anlägga mer hårdgjorda ytor än nödvändigt, och att använda genomsläppliga material där så är möjligt. Utjämning kan även eventuellt ske på markytan i öppna lösningar i exempelvis dike/svacka längs med de hårdgjorda ytorna på gården. Det är dock viktigt att av säkerhetsskäl beakta eventuella risker med stående vatten på platser där barn vistas.

Området består i nuläge av gårdsyta, gångvägar och tak. Föroreningsbelastning till dagvatten kan därför antas vara liten. Både takyta och hårdgjord yta ökar efter omdaning, och föroreningsbelastningen antas därför öka något. Lokalt omhändertagande av dagvatten av avrinning från vändplan i växtbeklätt dike/ytlig infiltration kan dock kompensera för detta.

I utredningen föreslås att hårdgjorda ytor med beläggning som medger fördröjning av dagvatten prioriteras där så är möjligt. Detaljplanen föreslås därför reglera andelen av fastighetsytan som får utföras hårdgjord. Till övriga åtgärder som inte regleras genom bestämmelser i detaljplanens plankarta, men som ska beaktas vid projekteringen av förskolans utemiljö hör:

- Anläggandet av ett svackdike i anslutning till angörings- och parkeringsytorna.
- Anslutning av tak till fördröjningsmagasin med volym på 28 m³.
- Att i möjligaste mån använda grusade ytor eller markbeläggningar med genomsläppliga fogar istället för asfalt. Parkeringsplatser kan anläggas med genomsläppligt material som tål vinterunderhåll, tex armerad betong
- Att avvattna parkeringsytor och vändplan via brunn försedd med filterlösning för rening av dagvatten.

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 område för inlastning inom fastigheten Örtagården 97.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Planuppdrag	Kvartal 4, 2016
Samråd av detaljplan	Kvartal 3, 2017
Granskning av detaljplanen	Kvartal 2, 2018
Antagande av detaljplanen	Kvartal 3, 2018
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 3, 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 såsom rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Avtal

Inom planområdet finns en dagvattenledning vilken ägs av Botkyrka kommun. Inför en eventuell försäljning bör en rättighet för ledningen säkras, detta genom ett servitut eller ledningsrätt som kan grundas på en överenskommelse mellan ledningshavaren och ägaren av Örtagården 97, Botkyrka kommun. I övrigt medför inte genomförandet av detaljplanen 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 byggrättsutformning samt medges byggrätt i flera våningar. För att trygga befintlig dagvattenledning planläggs ett område med administrativ bestämmelse u.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns inte några rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om 3000 kvm bruttoarea för skola med en byggnadsarea om 1700 kvm. 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 och tillbyggnad debiteras anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Rättigheter och ersättning

Ersättning för rättighet regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och ägare av Örtagården 97, Botkyrka kommun. Om överenskommelse inte upprättas beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs regleras genom överenskommelse mellan ledningshavare och ägare av Örtagården 97, Botkyrka kommun. I det fall ersättning inte regleras genom överenskommelse beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Möjlighet till vatten- och avloppssystemet finns i direkt anslutning till fastigheten.

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 för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Ewelina Majtyka
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Felicia Sellgren

planenheten

Lotta Kvist

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