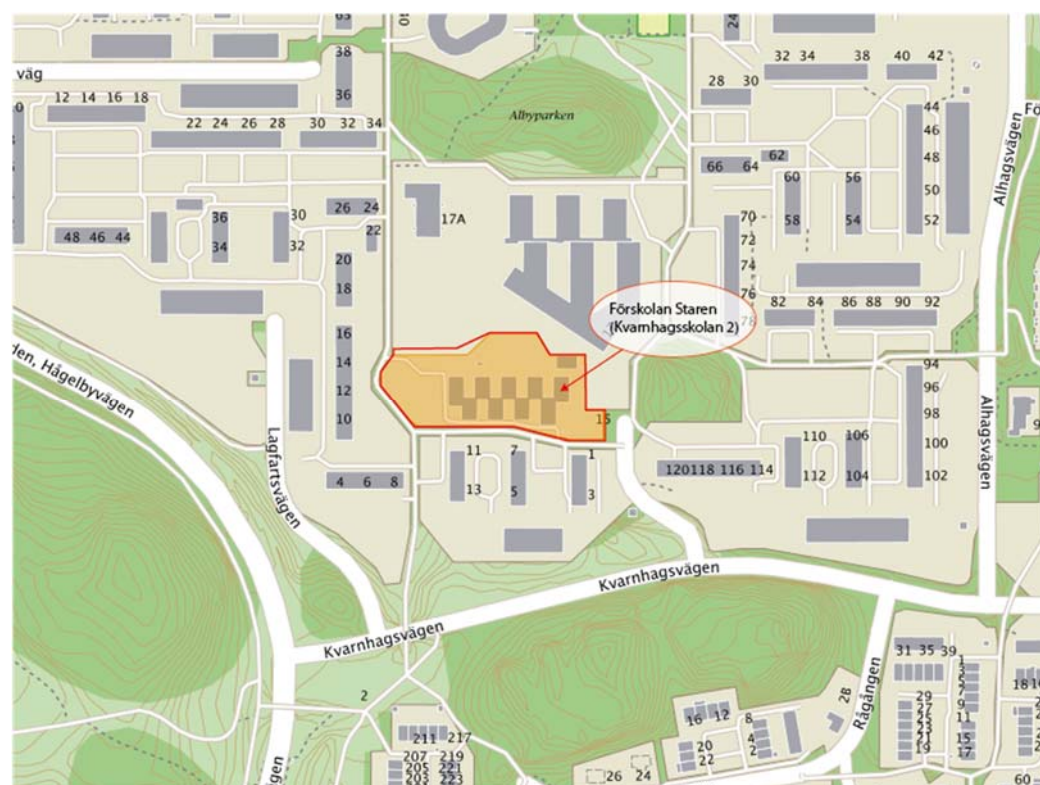




## Planbeskrivning

### Detaljplan för förskolan Staren (Kvarnhagsskolan 2), plannr 50-56

### Samrådshandling



*Översiktsbild över planområdet.*

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Syfte .....	3
Bakgrund.....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	4
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer .....	5
Framtida Alby .....	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB.....	5
Detaljplaner .....	5
Behovsbedömning .....	5
Kommunala beslut .....	5
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>7</b>
Bebyggelseområden .....	7
Park och vegetation .....	8
Lek och rekreation .....	8
Miljöfrågor .....	9
Risk och säkerhet .....	10
Barnkonsekvensanalys .....	10
Trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	12
Administrativa frågor .....	12
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	14
Tekniska frågor .....	15

## **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 Kvarnhagsskolan 2 i Alby.

## **Syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två eller flera våningar, 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 extra stort.

## **Bakgrund**

Förskolan Staren på fastigheten Kvarnhagsskolan 2 är en av flera förskolor i Botkyrka som uppfördes på 70-talet och är i så pass dåligt skick att de behöver rivas. 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. Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två eller flera våningar är att antalet barn i Alby 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 och samtidigt åstadkomma tillräckligt med friyta för förskolebarnen.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn istället för 150 som ryms i dagens förskola. Norr om förskolans fastighet ligger Kvarnhagsskolan (Kvarnhagsskolan 1). Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 föreslås i samband med planläggningen att förstoras norrut för att frigöra mer yta till gård.

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.

## **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, cirka 500 meter söder om Alby centrum och precis intill Kvarnhagsskolan. Områdets areal är 8 000 kvm stort. Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande gatumark och Kvarnhagsskolan norr om fastigheten. Omkringliggande mark med bostäder ägs av Botkyrkabyggen AB.

### **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 tät till medeltät stadsbygd. Kommunens avsikter för området är enligt översiktsplanen att aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse.

### Framtida Alby

”Framtid Alby – stadsmiljö i utveckling” är ett visionsdokument från 2014 som är en del av översiktsplanen. Där beskrivs att stadsmiljön i Alby kan förnyas och förändras genom bland annat ny bebyggelse och förtätningar. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

### Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Detaljplaner

Detaljplan för Albyberget och Albydalen, Alby, del 3 (50-39) från 2001-09-18 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

### Behovsbedömning

I behovsbedömningen bedöms detaljplanen sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Planområdet omfattar cirka 8 000 kvm och används redan idag av förskolan Staren. Den nya byggnadens ”fotavtryck” blir troligen inte större än vad det är idag utan troligen mindre. Miljöfrågor som ändå behöver utredas gäller buller och dagvatten. Denna miljöpåverkan bedöms dock inte vara så allvarlig att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.

### Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för Starens förskola på fastigheten Kvarnhagsskolan 2 enligt ovanstående. Staren ingår i en större översyn där totalt 13 förskolor i kommunen ses över och avses planläggas för att möjliggöra nybyggnation i flera våningar.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-12-05 § 413 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Starens förskola på fastigheten Kvarnhagsskolan 2 m.fl. fastigheter samt att skicka ut förslaget på samråd.

## Förutsättningar och förändringar

### Bebyggelseområden

#### Stads- och landskapsbild

Alby bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Alby utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö. Omkring planområdet finns flera bostadsområden som utgörs av flerbostadshus. Direkt intill planområdet, i norr, finns grundskolan Kvarnhagsskolan.

Planområdet ligger cirka 500 meter söder om Alby centrum och nära till Albyparken.

#### 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 cirka 150 barn och friytan utomhus uppgår till ca 26 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.

Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 är idag 8 000 kvm stor och föreslås utökas till 8 370 kvm genom att upptas cirka 370 kvm norrut från fastigheten Kvarnhagsskolan 1, som idag är skolgård till Kvarnhagsskolan.

Den nya förskolebyggnaden uppskattas ha en byggnadsarea (yta på marken) på cirka 1 100 kvm och yta för angöring och parkering kommer uppskattningsvis ha en area på 1 500 kvm. Detta innebär att friytan kommer att vara cirka 5 770 kvm vilket ger 32 kvm friyta per barn, om där är 180 förskolebarn. Detta är något under Boverkets rekommendation som är 40 kvm friyta per barn. Förskolan Staren ligger intill skolan och de båda behöver tillräckliga stora friytor vilka inte bör tas från varandra. Därför anses 32 kvm per barn vara tillräckligt för att barnen ska kunna ha en god lekmiljö.

Största tillåten byggnadsarea föreslås till 1 700 kvm, största tillåten bruttoarea till 3 000 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. Byggnaden ska placeras så att inlastning med samordnade varutransporter möjliggörs.

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.

#### Kulturmiljö och fornlämningar

På fastigheten Kvarnhagsskolan 2 har det funnits två fornlämningar, nämligen skärvtenshögar. Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning är båda nu borttagna och på den ursprungliga platsen står den befintliga förskolan. Norr om planområdet finns ännu en fornlämning, nämligen en hållristning. De berörs inte av detaljplanen eftersom den ligger utanför plangränsen. Detaljplanen kommer alltså inte att påverka kulturmiljö och fornlämningar.

#### Park och vegetation

Området bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark och all befintlig vegetation är planterad. Vegetationen har idag en positiv betydelse som rumsavgränsande och rumsskapande element i den storskaliga bebyggelsemiljön.

Nuvarande grönyta som skogspartiet utgör kommer därmed att bibehållas. Befintlig vegetation inom det område som tas i anspråk som förskolegård kan dock komma att anpassas till förskolans behov av öppna ytor, m.m.

#### Lek och rekreation

Albyparken, som ligger cirka 150 meter norr om fastigheten Kvarnhagsskolan 2, har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Parken används av förskolebarnen som ett komplement för mer organiserade utflykter.



## Miljöfrågor

### Geotekniska förhållanden

Området ligger i en del av Alby som består av lera-silt, enligt jordartskartan från SGU. Området väster om fastigheten består av urberg.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifterna för skyddsområdet och kommunens dagvattenstrategi ska följas. Förorenat dagvatten från trafikerade ytor behöver renas för att minska belastningen på Albysjön och vattenskyddsområdet.

En dagvattenutredning kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen för att säkerställa gott omhändertagande av dagvattnet utifrån platsens särskilda förutsättningar.

### Radon

Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 ligger inom normalriskområde för markradon, enligt kommunens översiktliga kartering.

### Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar under gällande miljökvalitetsnormer. Det är luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 18-24 mikrogram per kubikmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 20-25 mikrogram per kubikmeter för området.

Planområdet ligger i kollektivtrafikhärläge, enligt översiktsplanen, vilket minimerar förslaget påverkan på luftföroreningshalterna.

### Buller

Planområdet är relativt skyddat från vägtrafikbuller både från Hågelbyleden i väster och Kvarnhagsvägen söder om förskolan. Enligt en översiktlig bullerkartläggning som gjorts i Botkyrka kommun (Ingemansson, 2006) ligger den ekvivalenta ljudnivån i planområdet på mellan 45-55 dBA. De högsta ljudnivåerna uppnås i planområdets västra del.

De riktvärden som gäller för skolgårdar och förskolegårdar (Naturvårdsverket, 2017) ligger på 50 dBA (lek, vila och pedagogisk verksamhet) och 55 dBA (övriga vistelseytor) ekvivalent ljudnivå.

### **Risk och säkerhet**

Planområdet berörs inte av de områden som i översiktsplanen från 2014 har pekats ut som områden med ökad risk för ras och skred. Inte heller berörs planområdet av de områden som har riktlinjer med hänsyn till översvämningsrisk.

Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 är idag bebyggd med en förskola i ett plan och ska ersättas med en byggnad i två våningar. En detaljerad geoteknisk utredning kommer att tas fram i samband med detaljprojekteringen då byggnadens placering på fastigheten är fastställd.

### **Barnkonsekvensanalys**

Förslaget till detaljplan medför 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.

I samband med planläggning förstoras fastigheten vilket kommer att skapa mer friyta till förskolebarnen.

### **Trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart och angöring sker idag via Kvarnhagsvägen och sedan Servitutsvägen i söder som utgör allmän väg. 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.

#### Kollektivtrafik

Fastigheten Kvarnhagsskolan 2 ligger cirka 600 meter från Albys tunnelbanestation. Busshållplatsen Alhagsvägen (busslinjer 702 och 708) ligger inom cirka 400 meter från fastigheten och busshållplatsen Kvarnhagsvägen (busslinjer 708, 738, 743 och 795) ligger cirka 300 meter från fastigheten.

#### Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Inom fastigheten finns en parkeringsyta som tillhör till förskolan, där cirka 14 bilar får plats. Vid fastigheten finns en annan stor parkering som är begränsad till max en timme eller till fordon med parkeringstillstånd mellan 06:00 och 18:30. Parkeringen används dock av föräldrar till elever på Kvarnhagsskolan och som bostadsparkering för boende i området.

Parkeringsplatserna är inte tillgängliga på grund av att de används för andra ändamål. Detta medför felparkering och att fordon skymmer sikten. Leveranser sker idag via den befintliga parkeringen och inga möjligheter finns för fordonen att vända. Leveransfordon måste ibland backa långa sträckor eftersom ytan är begränsad och bilar står felparkerade.

Enligt Botkyrkas parkeringsprogram från 2017 ligger fastigheten inom zon A (inom 600 meter från station till spårbunden trafik). För anställda inom zon A gäller parkeringsnormen 0,2 bilplatser per anställd. Detta innebär att en förskola med 180 barn behöver fem bilplatser för personalens behov om där är cirka 30 anställda. Enligt parkeringsprogrammet är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn, vilket innebär nio platser. Dessutom behövs en bilplats för rörelsehindrade som ska finnas inom 25 meter från förskolans entré. Totalt behövs alltså 15 parkeringsplatser på förskolans fastighet.

Det ska även finnas plats för tio cykelparkeringar inom fastigheten. Dessa ska lokaliseras närmare målpunkt jämfört med bilparkering och vara väl synliga med en naturlig övervakning så att stöldrisken motverkas.

I detaljplanen föreslås att befintliga parkeringsplatser förstoras för att rymma parkeringsplatser som behövs för förskolan. Angöring för leveranser till Staren sker idag via Servitutsvägen och sedan genom parkeringsyta. En ny vändplats med en vändradie på 21 meter i diameter föreslås på fastigheten vid parkeringsytan. På så sätt kan backrörelser på parkeringsytan ske på ett säkrare sätt. Inlastningen ska vara anpassad för att möjliggöra samordnade transporter. Parkeringsfickor och en vändplats finns illustrerade i plankartan.

### **Teknisk försörjning**

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns idag i förskolebyggnadens södra del. Den nya förskolebyggnaden kommer att placeras ungefär på samma plats.

Värme

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns. Goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi enligt kommunens solkarta.

Ei

Elanslutning finns idag till befintlig förskola inom fastighetens södra del. Den nya förskolebyggnaden kommer att placeras ungefär på samma plats

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till område för inlastning inom fastigheten Kvarnhagsskolan 2. Det ska även finnas en vändplan med en vändradie på 21 meter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

### **Administrativa frågor**

En fjärrvärmeledning går genom den södra delen utanför fastighetensgräns.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

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

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kommunen att ansöka om lantmäteriförrättning för att föra över cirka 370 kvadratmeter mark från Kvarnhagsskolan 1 till Kvarnhagsskolan 2. Båda berörda fastigheter ägs av kommunen.

### Fastighetskonsekvenser

#### *Kvarnhagsskolan 2*

Den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Kvarnhagsskolan 2 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för skola och barnsomsorg. Genom ny planläggning specificeras ny byggrätts utformning samt medges byggrätt i flera våningar.

#### *Kvarnhagsskolan 1*

Den del av Botkyrka kommun ägda fastigheten Kvarnhagsskolan 1 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för skola och barnsomsorg kommer nu att planläggas med användningen förskola. Tanken är att den delen av Kvarnhagsskolan 1 som berörs av planen ska föras över till fastigheten Kvarnhagsskolan 2.

### Rättigheter

Inom planområdet finns en befintlig officialnyttjanderätt för tele (01-IM7-48/2018.1). Rättigheten bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om 3000 m<sup>2</sup> bruttoarea för skola med en byggnadsarea om 1700 m<sup>2</sup>. Totalt minskas byggrätten inom planområdet men genom att detaljplanen medger att byggnad i flera våningar kan uppföras inom fastigheten kan fastighetens yta användas mer effektivt.

#### Kostnader för inom kvartersmark

Kommunen utför och bekostar rivning av befintlig byggnad samt uppförande av ny förskolebyggnad med tillhörande anläggningar genom Tekniska förvaltningens fastighetsenhet.

#### Förrättningskostnader

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

#### Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar.

#### VA-kostnader

Kvarnhagsskolan 2 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 i diameter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Ewelina Majtyka  
Planarkitekt

#### Medverkande tjänstepersoner

Felicia Sellgren

planenheten

Emma Rolfsson

mark- och exploateringsenheten

Abraham Rondon

trafikkonsult, COWI

Kerstin Lagnefeldt

gata-/parkenheten (park)

Anders Forsberg

miljöenheten

Christer Silver Holmberg

VA-enheten, TF

Birgitta Persson

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Annelie Svanold

Lokalförsörjning och fastighet, TF