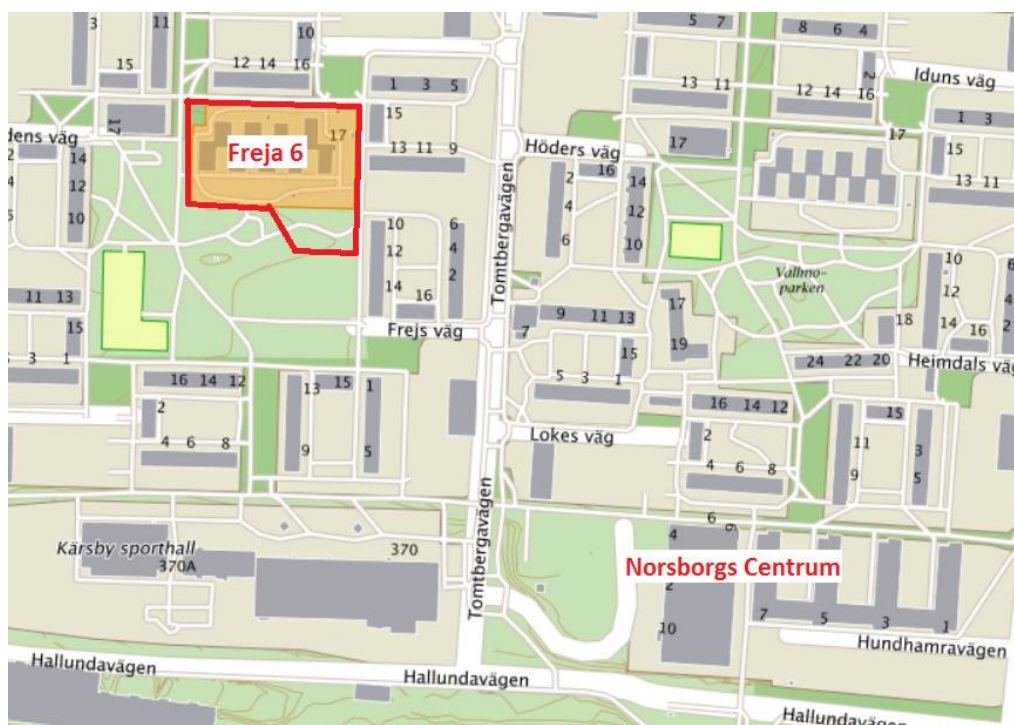




Planbeskrivning

Detaljplan för Anemonens förskola (Freja 6), plan.nr. 53-37

Granskningshandling



Fastigheten Freja 6

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	9
Barnkonsekvensanalys	9
Trafik	9
Teknisk försörjning	11
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14

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 Freja 6 i Norsborg.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två eller 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 uppföra de nya förskolorna i två eller flera våningar som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Anemonen är en av dessa förskolor. Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två eller flera 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 flera våningar finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser.

Ökningen med 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 parkering, angöring och trafiksäkerhet också setts över.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn i stället för 150 som den gör i dag. Ca 1 800 kvm allmän platsmark i form av parkmark som gränsar till fastigheten Freja 6 i väster och i söder ska tillföras fastigheten Freja 6 för att möjliggöra utökning av inhägnad lekyta utomhus (s.k. friyta).

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 Norsborg, ca 300 meter nordväst om Norsborgs centrum. Områdets areal är ca 6145 kvm stort. Fastigheten Freja 6 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande park- och gatumark. Omkringliggande mark med bostäder ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB samt till Botkyrkabyggen AB.

Ändring av del av detaljplan för Norsborg 2 (53-03.1-1) från 1971-08-25 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning daterad 2017-10-30

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

Ändring av en del av stadsplanen för Norsborg 2 (53-03.1-1) från 1971-01-26 gäller för aktuell fastighet Freja 6. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För anslutande parkmark och bostadsområden gäller stadsplan för Norsborg 2 (53-03.1-1) från 1969-12-12.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Anemonen på fastigheten Freja 6 enligt ovanstående. Anemonen 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. Cirka 1 800 m² av den intilliggande Anemonparken kommer att tas i anspråk som förskolegård. Förskolan är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme. Om kommunens dagvatten-

strategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande Albysjön och skyddsområdet för Östra Mälarens vattenskyddsområde bli mycket liten och troligen minska jämfört med idag eftersom det inte sker någon rening av dagvattnet från planområdet i dagsläget.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för Östra Mälarens vattentäkter. 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. Enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering skulle delar av fastigheten där förskolan Anemonen ligger bli översvämmat (0,1-0,3 m vattendjup) vid ett 100-års regn.

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.

Planområdet ligger i ett lågriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

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 mer eller mindre storskaliga bebyggelsemiljön.

Planområdet ligger nordost om Anemonparken som har rekreativa värden för förskolebarnen och allmänheten.

Förslaget innebär att ca 1800 kvm av Anemonparken tas i anspråk för att ingå i förskolans inhägnade område för utevistese (gårdsyta). Nuvarande grönyta inom parkområdet kommer därmed att bibehållas. Befintlig vegetation inom det område som tas i anspråk för förskolan kan dock komma att anpassas till förskolans behov av öppna ytor och skuggning m.m. Viss vegetation föreslås bevaras som rumsskapande element i parkmiljön som omfattar både förskolegården och Anemonparken.

Geotekniska förhållanden

Planområdet 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 har tagits fram inför planprocessens granskningsskede. Resultaten redovisas under kapitlet Teknisk försörjning.

Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 15–18 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 16–18 mikrogram per kvadratmeter för området.

Fastigheten ligger i nära anslutning till kollektivtrafik vilket minimerar förslagens påverkan på luftföroreningshalterna.

Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar/Buller

Enligt beräkningar från 2006 avseende buller från vägar uppgår den ekvivalenta ljudnivån för dygnet till 45–50 dB (A) inom de centrala delarna av fastigheten Freja 6. För resterande delar av fastigheten uppgår den ekvivalenta ljudnivån för dygnet till 40–45 dB (A).

Risk och säkerhet

Fastigheten Freja 6 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

Hallunda/Norsborg bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Hallunda/Norsborg 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 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.

Förskolegården ska öka från 6145 kvm till 7945 kvm. Om förskolans byggarea blir ca 1250 kvm och angöringsytan ca 1250 kvm blir friytan ca 5445 – ca 30 kvm/barn. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola. Förskolan ligger dock i anslutning till en park som

kan utnyttjas av förskolan vilket gör att 30 kvm/barn bedöms vara tillräcklig friyta.

Största tillåtna byggnadsarea föreslås till 1700 kvm, största tillåtna 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

Anemonparken i sydväst har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Lekparken i Anemonparken kommer fortsätta att ingå i parkmarken men ett område i parkens nordöstra hörn på ca 1800 kvm kommer att övergå till förskolefastigheten. Marken kommer fortsättningsvis att förbli obebyggd men kommer att bli instängslad och ingå i förskoletomten. Tanken är att förskoletomten ska vara tillgänglig för allmänheten på kvällar och helger.

Barnkonsekvensanalys

Planändringen leder till att kommunen kan bygga en förskola i två eller flera våningar i stället för en våning. 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 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 Balders väg i nordost som utgör allmän väg. I centrum av vändplatsen på Balders väg, nordost om fastigheten Freja 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark med bostadsändamål enligt

gällande plan. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Freja 6 bedöms inte påverkas av förslaget.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

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. Utrymme för fem parkeringsplatser för personalen och en handikapparkering samt plats för tio cykelparkeringar ska därmed finnas inom fastigheten Freja 6.

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för hämta-/lämnarparkering. I dag är dock behovet av hämta-/lämnarparkering begränsat varför ett lägre parkeringstal bör kunna tillämpas.

Inom planområdet bör det därför finnas 6 parkeringsplatser för bilar och 10 parkeringsplatser för cyklar. Övrig parkering lokaliseras utanför fastigheten för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastigheten Freja 6 norra 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.

I centrum av vändplatsen på Balders väg, nordost om fastigheten Freja 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark, parkering specialområde enligt gällande plan. Detta område upplåts med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB och utbildningsförvaltningen hyr idag sex av dessa bilplatser. Ingen nyttjanderätt finns dock införd genom förrättning för dessa bilplatser.

Det ska ordnas ca 5 st kantstensparkeringar för att hämta och lämna utmed Balders väg som förkorttidsparkering på allmän gata.

Angöringen för leveranser till Anemonen sker idag via Balders väg. En vändplan med vändradien 21 meter föreslås på fastighetens nordöstra del så att varuleveranser och soptransporter kan vända inne på fastigheten och slipper backa över gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Norsborgs tunnelbanestation ligger ca 650 meter från fastigheten Freja 6 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 har tagits fram inför detaljplanens granskningskede och resultatet sammanfattas nedan. Utredningens slutsatser delas av kommunen.

I området består marken främst av lera och siltiga jordar, vilket gör att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Fastigheten ligger inom yttre skyddszonen för östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket innebär restriktioner för rening av dagvattnet innan det släpps ut i området. Förskolan avvattnas till Albysjön som ligger i anslutning till Mälaren. Planområdet ligger utom risk för att översvämmas vid stora regn, men det förekommer åtminstone en lågpunkt där det finns risk för att vatten kan bli stående i den södra delen av planområdet.

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-års regn jämfört med nuläget krävs en fördröjningsvolym för takytan på ca 17 m³. Detta förutsätter att dagvattennätet i nuläget har kapacitet att avleda ett 20-årsregn.

Kommunen ska sträva efter att minska de hårdgjorda ytorna inom befintliga områden och områden med park- och lektytor. 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 och föroreningsbelastning till dagvatten kan därför antas vara liten. Både takyta och hårdgjord yta minskar efter omdaning, och föroreningsbelastningen antas därför minska. Efter lokalt omhändertagande av dagvatten av avrinning från vändplan i växtbeklätt dike/ytlig infiltration kan föroreningsmängden antas minska ytterligare.

I utredningen konstateras att ytor med beläggning som medger infiltration och åtgärder för fördröjning av dagvatten kommer behövas för att inte kommunens dagvattennät ska bli överbelastat. Detaljplanen föreslås därför reglera andelen av fastighetsytan som får utföras hårdgjord (n₂). Till övriga åtgärder som inte regleras genom bestämmelser i detaljplanens plankarta, men som ska beaktas vid projekteringen av förskolans utemiljö hör:

- Anläggandet av svackdiken i anslutning till angörings- och parkeringsytorna.
- Anslutning av tak till fördröjningsmagasin med volym på 17 m³.
- Att i möjligaste mån använda grusade ytor eller markbeläggningar med genomsläppliga fogar i stället för asfalt. För parkeringsplatser och ytor som vinterunderhålls föreslås 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.

El

Befintliga belysningsstolpar och tillhörande elledningar berörs av förskolegårdens utökning söderut. Belysningsstolparna föreslås ligga kvar i befintligt läge innanför förskolans staket och kommer att ersättas utanför förskolegården.

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 1, 2018
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 samt för att utföra och bekosta förskolan och behövliga anläggningar inom fastigheten.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering, bildande av ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar lämnas till lantmäterimyndigheten. Botkyrka kommun kommer att ansöka om och bekosta en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter.

Fastighetskonsekvenser

Freja 6

Fastigheten Freja 6 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 ett våningsplan. Detaljplanen medför att fastighetens areal utökas i dess södra och västra del.

Hallunda 4:34

Fastigheten Hallunda 4:34 ägs av Botkyrka kommun och är planlagd som allmän plats för gata och park. Del av fastigheten, ca 1800 kvm kommer att planläggas som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering till Freja 6. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

Botkyrka kommun 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.

Ersättning för mark

Ingen ersättning ska utgå.

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

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Örjan Lindbeck

Åsa Hansson, markingenjör

Serop Bidros

Sofia Didrik

Lotta Magnusson

Anders Forsberg

Christer Silver Holmberg

Birgitta Persson

Annelie Svanold

Mats Lindgren

Peter Skoog

planenheten

mark- och exploateringsenheten

gata-/parkenheten (gata)

gata-/parkenheten (park)

gata-/parkenheten (park)

miljöenheten

VA-enheten, TF

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Lokalförsörjning och fastighet, TF

UF

UF