



Planbeskrivning

Detaljplan för Sörgården 1, plan.nr 42–51

Samrådshandling



Figur 1. Förskolan Sörgården

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer.....	5
Riksintressen.....	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning.....	5
Kommunala beslut.....	5
Förutsättningar och förändringar	6
Friyta	6
Geotekniska förhållanden.....	6
Dagvatten.....	7
Skyfall.....	10
Buller	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	12
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor.....	15
Konsekvenser av planens genomförande	16
Sammanfattning av undersökning(behovsbedömning) .	16
Sociala konsekvenser.....	16

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utöka fastigheten Sörgården 1 för befintlig förskola som stod klar 2017 så att friytan blir större och viss parkering kan inrymmas på fastigheten. Utökningen sker genom att intilliggande allmänt tillgänglig parkmark inom fastigheten Tullinge 16:119, och Tullinge 19:535 tas i anspråk för att inrymma trädplanteringar, 11 platser för personalparkering och utökad förskolegård.

Tomten avgränsas mot intilliggande parkmark av trädplanteringar och klätterställningar. I marken som planeras för trädplantering med mera ligger en allmän vattenledning. Träden behöver placeras utanför ledningsområdet vilket också förutsätter en utökning av fastigheten.

För att möjliggöra för en större förskolegård ska en gång- och cykelväg som nu går genom parkområdet ledas om runt framtida förskolegård.

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 nordväst om Nibblevägen och öster om Parkhemsskolan. Områdets areal är (ca 14 500 kvm). Marken inom fastigheten Sörgården 1 (ca 6600 kvm) och berörd del av fastigheten Tullinge 16:119 (ca 3 600 kvm) och Tullinge 19:535 (ca 4300 kvm) ägs av Botkyrka kommun. Området gränsar i norr till radhusområdet Norrvalla och i sydväst till radhusområdet Östergården. Öster om området löper Nibblevägen och mellan den och planområdet går även en gång- och cykelväg. Väster om planområdet ligger en lekpark och parkhemsskolan.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att bevara det som gles stadsbygd.

Riksintressen

Inga riksintressen finns i området.

Detaljplaner

Detaljplan för Tullinge gård IV (42-7-1A) från 1975-03-09 gäller för området samt ett tillägg till den (42-7-1AT) från 2014-07-09. Där förskolan ligger i dag är bestämmelsen A (allmän platsmark) och marken där förskoletomten ska utökas har bestämmelsen parkmark. Tillägget innebär att största byggnadsarea för förskolan ändras från 1200 kvm till 1800kvm. Genomförandetiden för båda detaljplanen har gått ut.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Du kan läsa en sammanfattning av behovsbedömningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 16.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-17 § 176 att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för Sörgården 1.

Förutsättningar och förändringar

Förskolan samt parkeringsplats fick bygglov 2015-12-08 och sedan sitt interm-istiska slutbesked 2017-08-17. Parkeringen och en del av förskolegården ligger i dag på parkmark och är planstridig. I och med denna planändring så kommer den marken få beteckningen Skola samt bli en del av fastigheten Sörgården 1. Ytterligare mark som idag ligger utanför förskoleområdet kommer också gå över till Sörgården 1 och få beteckningen Skola.

Idag går det en gång- och cykelväg genom parkområdet som ska gå över till att bli förskolegård, den ska i stället dras runt den framtida förskolegården.

Tomten avgränsas mot intilliggande parkmark av trädplanteringar och klätterställningar. I marken som planeras för trädplantering med mera ligger en allmän vattenledning. Träden behöver placeras utanför ledningsområdet vilket förutsätter en utökning av fastigheten.

Tillförd mark kommer ej att hårdgöras ytterligare och den kommer att fortsätta få vara en grön och genomsläpplig yta som ska kompletteras med träd, tillgängliga grusgångar och lekytor. En del av den tillförda ytan är befintlig personalparkering(asfalt) som behålls.

Byggrätten ändras inte och kommer fortsätta vara största byggnadsarea 1800 kvm med en maximal byggnadshöjd på 5 meter.

Friyta

Förskolan Sörgården har 8 avdelningar och 180 barn.

Idag finns ca 3600 kvm friyta, av dessa är 600 kvm planstridig. Det blir 20 kvm friyta per barn.

Efter planändringen kommer det finnas ca 6000 kvm friyta av vilka är ca 3500 kvm sammanhållen friyta. Det blir ca 33 kvm friyta per barn.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial lera inom planområdet och jorddjupet uppskattas till mellan 5 och 10 m. Leran har låg genomsläpplighet och låg infiltrationskapacitet.

Tyréns gjorde 2014 en geoteknisk undersökning inför tillbygget av den tidigare förskolan. Jordarter vid förskolan bestod i övre lager av fyllnadsmassor bestående av sand och grus (0,5–0,8 m under markyta). Under fyllnadsjorden ligger torrskorpelera med en mäktighet på 1,5 meter följt av ytterligare lera till ett djup av nästan 15 meter. Denna lera har inslag av gyttja. Leran vilar på friktionsjord med en mäktighet upp till mellan cirka 4–8 meter innan berg.

Enligt ovanstående information bedöms genomsläpplighet och infiltrationsmöjligheter inom planområdet vara låga.

Tyréns geotekniska undersökning (2014) gav ingen information om grundvattennivåer då grundvattenröret som installerades sannolikt hade blockerats av sediment. Baserat på den geotekniska undersökningen och den omfattande mäktigheten på leran i området bedöms det inte vara någon grundvattenbildning i området. Grundvattnet begränsas eventuellt av torrskorpeleran som kan fungera som ett lock över lokalt grundvattenmagasin. Att leran blir mer gyttjig med djupet innebär att det finns grundvatten under torrskorpeleran. Grundvattnets flödesriktning bedöms följa topografin likt ytavrinningen.

Dagvatten

Den planerade markanvändningen innebär en ökad reducerad area från 5271 m² till 5495 m². Enligt Botkyrkas riktlinjer ska fördröjning ske så att flödena inte ökar för framtida situation 20-årsregn inklusive klimatfaktor jämfört med befintlig situation 10-årsregn exklusive klimatfaktor. Det finns även ett krav att fördröja 20 mm och det är detta krav som blir styrande här eftersom den volymen är störst. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym är 110m³.

Planområdet är del av ett större avrinningsområde som avrinner till ytvattenrecipienten Tullingesjön. För Tullingesjön är den ekologiska statusen måttlig där utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning och kvalitetsfaktorn växtplankton, statusen har låg tillförlitlighetsklassning.

Nedströms planområdet finns grundvattenförekomsten ”Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten”. Planområdet ingår i modellerat tillrinningsområde via vattendrag till grundvattenförekomsten ”Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten”. Då det endast är modellerade vattendrag och tillrinningsområden via vattendrag och inte modellerat tillrinningsområde för själva grundvattenförekomsten så bedöms planområdets påverkan på grundvattenförekomsten vara begränsad.

Med föreslagna åtgärder, vilka utgörs av ett svackdike längs GC-vägen och ett mindre biofilter för parkeringsplatsen (biofiltret kommer att utgå p.g.a. ledningsstråk, förklaring kommer nedan), uppnås en reningseffekt så att halter och mängder i dagvattnet reduceras under befintliga mängder och halter. Inte heller de aktuella riktvärdena överskrids. Bedömningen är att dessa åtgärder gör så att möjligheten att uppnå MKN inte försvåras.

Planerat bullerplank bör höjas för att inte blockera rinnvägar. För att minska skador på befintliga byggnader nedströms området, föreslås även en torrdammdel i den södra delen av det föreslagna svackdiket. Detta bidrar med extra fördröjningsvolym och även rening.

En skiss har gjorts för att påvisa var det finns hinder för att anlägga dagvattenlösningar så som prickmark och ledningar som kanske inte kan flyttas. Därmed har det långa svackdiket delats upp i två separata svackdiken. Det får i senare skede utredas om det är möjligt att på något sätt sammankoppla de två dikena till ett, tex att med framtagande av sektion över dike, gc-väg och befintliga ledningar säkerställa om det är möjligt att korsa ledningar inom prickmarken.

Föreslagna principer för svackdiken har här en genomsnittlig bredd på 3,4 meter, med en bottenbredd på 1 meter och släntlutningar på 1:2 med ett djup på 0,6 meter. Med justeringen av svackdikeslösningar bedöms fördröjningskravet på 20 mm uppfyllas med svackdikeslösningarna med marginal.

Biofiltret har tagits bort då det sammanföll med prickmarken och planeras att flyttas eller ersättas med en annan typ av renande dagvattenlösning som är lämplig utifrån marknivåer och befintligt ledningsstråk. I första hand ska öppen grön dagvattenlösning väljas. Föreslagen dagvattenlösning bör dimensioneras för att rena och fördröja motsvarande volym som planerat biofilter. Om annan typ av dagvattenlösning än biofilter väljs för parkeringen kommer beräknade föroreningshalter och föroreningsbelastning från utredningsområdet att påverkas. Då parkeringsytan är befintlig och ska bevaras med samma utbredning i planerad situation bedöms alla typer av dagvattenlösningar med renande effekt ändå innebära att dagvatten renas mer än i dagens situation och därmed minska föroreningsinnehållet i dagvattnet från parkeringen.

I framtida projektering behöver beräknas och kontrolleras så att ickeförsämringskrav säkerställs. *Komplett dagvattenutredning finns i separat dokument.*

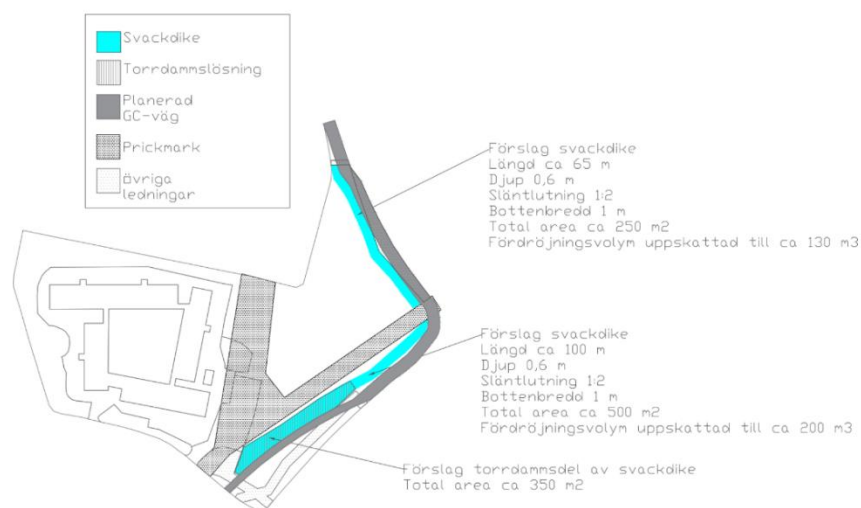


Bild. Föreslagen dagvattenhantering

Skyfall

För att minimera risken för översvämningar är det viktigt att inte skapa instängda områden samt att höjdsätta marknivån så att avrinning och fördröjning sker på ytor där ingen skada sker. Den principiella höjdsättningen för fastigheten måste säkerställa att marken lutar från byggnaderna.

Marknivåer är som högst i norra delarna av planområdet på cirka +35 m medan de lägsta områdena ligger på cirka +31,5 m i planområdets södra del. I stort sett avrinner hela planområdet söderut tillsammans med en del omkringliggande områden.

Resultatet av Länsstyrelsens översvämningsskartering visar på vissa översvämningrisker i eller i närheten av planområdet. Inom planområdet utgör det befintliga diket längs vägen en lågpunkt. Även nordost och sydost om planområdet finns lågpunkter.

Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år. Det finns en lågpunkt på förskolans innergård där det riskerar att bli stående vatten vid ett skyfall eftersom avledningssystem förmodligen inte är dimensionerat för skyfall. Gällande befintliga byggnader är det svårt att ändra höjdsättning och läge. Det behöver däremot säkerställas att inte ytterligare öka risken för översvämningar inom planområdet eller nedströms detsamma.

För den planerade situationen kommer också ett bullerplank att sättas upp. Detta påverkar sannolikt inte dagvattensituationen vid normala regnhändelser. Bullerplanket korsar dock sannolikt avrinningsvägar och kommer behöva vara upphöjt från marken för att inte skapa instängda områden.

För att hantera skyfall föreslås en modifiering av svackdikets södra del till en överdämningsyta/torr damm i södra delen av planområdet, mellan befintlig parkering och planerad GC-väg. Exakt utformning av översvämningssytan får ses över i projektering.

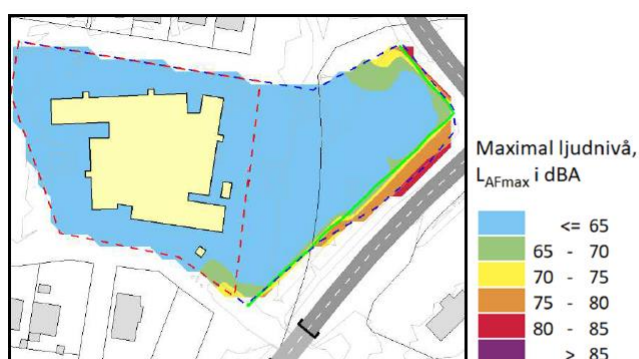
Komplett dagvattenutredning finns i separat dokument.

Buller

En två meter hög bullerskyddsskärm ska uppföras längs med Nibblevägen och Nibblebacken på insidan av dagvattendiket. Med denna finns goda möjligheter att klara riktvärdena högs 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på den planerade gårdsytan. För att inte bullerplanket ska stänga inne dagvatten måste det vara upphöjt från marken. *Komplett bullerutredning finns i separat dokument.*



Figur 4. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dygn). Resultatet förutsätter en 2 meter hög skärm (Grön linje).



Figur 5. Beräknad maximal ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dag). Resultatet förutsätter en 2 meter hög skärm (Grön linje).

Trafik

Den befintliga gång- och cykelvägen leds om runt planområdet och kommer vara belyst och 3 meter bred.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Förskolan är kopplad till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Förskolan är kopplad till Fjärrvärmenätet.

Avfall

Förskolan har separat källsortering. Matavfall blir biogas hos SRV.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd VT 2022
Granskning HT 2022
Antagande HT 2022

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandetiden är bestämd till 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Detta bedöms vara tillräckligt lång tid för att genomföra de planerade åtgärderna.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för att anlägga gång- och cykelväg samt andra allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser.

Kommunen ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt teknisk försörjning.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande. För befintliga ledningar bör rättigheter tryggas genom exempelvis markavtal eller servitut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det lantmäterimyndigheten som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om

fastighetsbildning. Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering från fastigheterna Tullinge 16:119 och Tullinge 19:535 till Sörgården 1. Kommunen kommer att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten för att genomföra fastighetsbildningen mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar lantmäteriförrättningen.

Fastighetskonsekvenser

Sörgården 1

Fastigheten Sörgården 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används idag för förskoleverksamhet i enlighet med gällande detaljplan. Ny detaljplan innebär att Sörgården 1 tillförs mark för att möjliggöra en större förskolegård. Utökningen sker genom att intilliggande allmänt tillgänglig parkmark inom fastigheten Tullinge 16:119 och Tullinge 19:535, nu planeras som kvartersmark och kan genom fastighetsreglering överföras till Sörgården 1. Detta för att inrymma trädplanteringar, 11 platser för personalparkering och utökad förskolegård.

Tullinge 16:119

Fastigheten Tullinge 16:119 är en större fastighet som ägs av kommunen. Del av fastigheten som idag är planlagd för park kommer att planläggas som kvartersmark för förskola och genom fastighetsreglering överförs till Sörgården 1. Inom området som överförs finns en allmän VA-ledning som kommer att ligga på kvartersmark.

Tullinge 19:535

Fastigheten Tullinge 19:535 är en större fastighet som ägs av kommunen. Del av fastigheten som idag är planlagd för park kommer att planläggas som kvartersmark för förskola och genom fastighetsreglering överförs till Sörgården 1. Inom området som överförs finns en allmän VA-ledning som kommer att ligga på kvartersmark.

Rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärmeledning (01-BOT-2437). För att trygga befintlig fjärrvärmeledning planläggs ett område som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar planarbetet samt även genomförandet. Planen möjliggör att förskolans gård utökas.

Inlösen och ersättning

Då endast kommunala fastigheter är inblandade i detaljplanen är intrångsersättningar ej tillämpligt i denna plan.

Gatukostnader

Kommunen bekostar samtliga nödvändiga kostnader för utbyggnad av allmän plats.

VA-kostnader

Sörgården 1 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Tekniska frågor

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur dagvatten ska omhändertas inom planområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som redovisar hur buller ska begränsas inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av undersökning(behovsbedömning)

Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte utföras.

Förskolans fastighet omfattar idag 6632 m² och används redan av förskolan Sörgården. I den nya detaljplanen kommer förskolans fastighet att utökas mot norr och öster. De tillkommande ytorna består huvudsakligen av klippta gräsytor utan nämnvärda naturvärden. Om dagvattensituationen utreds och åtgärdas kommer riskerna för översvämning bli lägre än idag. Även planområdets påverkan på Tullingesjön bedöms mindre i samband med att dagvattensituationen åtgärdas. Miljöfrågor som behöver utredas är dagvattenhanteringen och att planområdet ligger i ett område som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Om förskoletomten ska utvidgas mot öster behöver även en bullerutredning göras.

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. Undersökningen (behovsbedömningen) har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning har tagits fram
- Bullerutredning har tagits fram

Sociala konsekvenser

Förskolebarnen på förskolan Sörgården kommer att få mer friyta att röra sig på som leder till förbättrad hälsa för barnen.

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Simon Aspenberg
Tove Dåderman
Ebrahim Zadeh
Anders Forsberg
Annelie Svanold
Kajsa Forsberg

MEX
Stadsmiljö (landskap)
Stadsmiljö (trafik)
Miljö
Fastighet
VA (konsult Bjerking)