

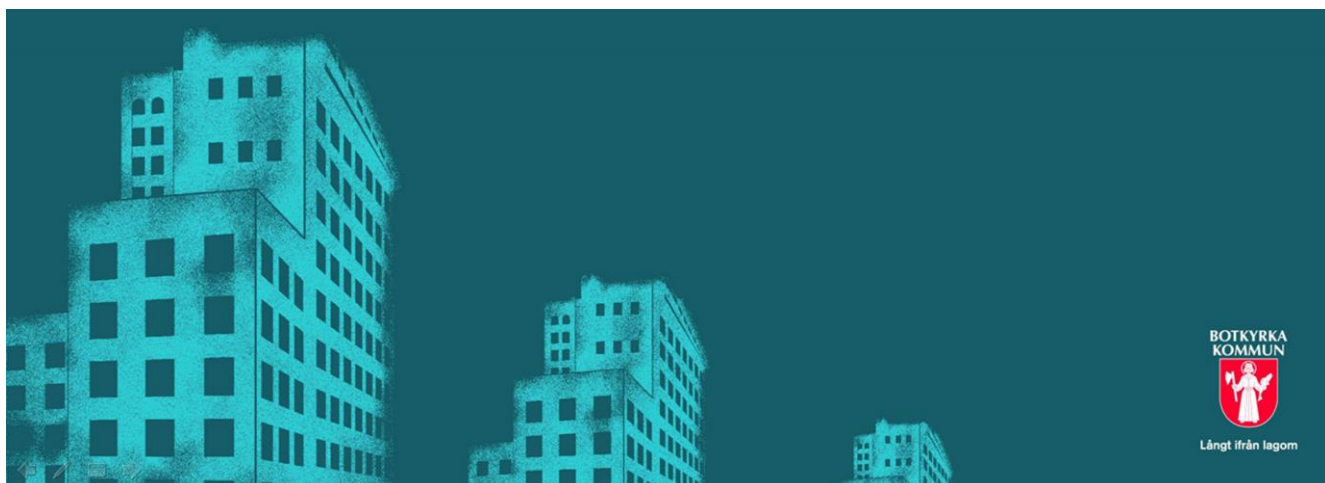


LAGA KRAFT
den 2014-02-27
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

.....

Tillägg till detaljplan för
Del av kv. Tegskiftet m.fl.
– förskola, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

.....	1
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Bakgrund	4
Planens läge och areal.....	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut	5
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	5
De sex hållbarhetsutmaningarna	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markägoförhållanden	7
Rättigheter	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Radon.....	7
Markföroreningar	7
Fornlämningar	7
Störningar	7
Befintlig bebyggelse, landskapsbild och tillgänglighet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
<i>Gatunät, gång- cykel-, moped och kollektivtrafik</i>	8
<i>Vatten, avlopp och dagvatten</i>	8
<i>Värme och El</i>	8
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Planerad bebyggelse	9
Landskapsbild och tillgänglighet.....	9
Markägoförhållanden/Fastighetsbildning.....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Markföroreningar	10
Störningar	10
Teknisk försörjning.....	10
<i>Gatunät, gång- cykel-, moped och kollektivtrafik</i>	10
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	10
<i>Vatten, avlopp och dagvatten</i>	10
<i>Värme och El</i>	11
<i>Avfall</i>	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
Tidplan	11
Genomförandetid	11



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen. Den handläggs enligt enkelt planförfarande eftersom planförslaget har begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Edvard Henry, projektledare
 Lotta Kvist, planarkitekt
 Per-Anders Framgård, utvecklingschef
 Nina Vesterli, mark & exploateringsingenjör
 Anton Anander, landskapsarkitekt
 Anders Forsberg, miljöstrateg
 Natalia Kotik, va-ingenjör

Fastighetsenheten
 Stadsbyggnadsenheten
 Stadsbyggnadsenheten
 Stadsbyggnadsenheten
 Gata- och parkenheten
 Miljöenheten
 VA-enheten

E-post: lotta.kvist@botkyrka.se
 Telefon: 08-530 61521

Inledning

Alby är i dag i stort behov av en ny förskola. Marken som kommunen har i åtanke är redan planlagd som skola i en våning. För att inte byggnaden skall ta för mycket plats i anspråk vill kommunen bygga i två våningar. Detaljplaneändringen avser därför att ändra från skola i en våning till skola i två våningar. Förskolan planeras att inrymma 12 avdelningar.

Den planerade förskolan finns illustrerad i *Framtid Alby*. Stadsbyggnadsidén *Framtid Alby* är ett led i genomförandet av Albys utvecklingsprogram som kommunfullmäktige antog våren 2009.

Handlingar

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

Planens syfte

Tillägget syftar till att ta bort x-området på fastigheten och eventuellt möjliggöra för byggnad i två våningar inom ett mindre område än vad som är detaljplanelagt för skola idag.

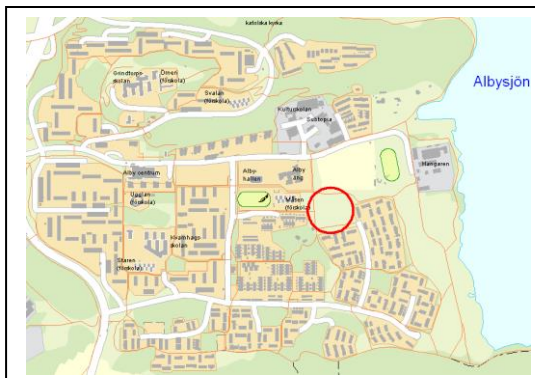
Bakgrund

Alby har ett stort behov av förskoleplatser och utbildningsförvaltningen anser att behovet kommer att öka de kommande åren.

Planarbetet med förskolan föreslås hanteras genom en komplettering/ändring av den befintliga detaljplanen. Detta görs med ett tillägg till den befintliga plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen.

Planens läge och areal

Planområdet ligger i Alby cirka 750 meter via gångvägar sydöst om Alby centrum.



Planområdet markerat i rött

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplaner

För området gäller detaljplan kv. Tegskiftet m.fl. pl 50-20.1-1, som fastställdes 1985-03-15. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Det aktuella området har användningen allmänt ändamål, reserv skola i en våning.

Kommunala beslut

Planområdet är beläget i Alby där arbetet med *Framtid Alby* pågår. Under sommaren 2012 har en dialog genomförts i Alby. Stadsbyggnadsidén godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden april 2013.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

Tillägget till detaljplanen för kv. tegskiftet bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Den huvudsakliga påverkan gäller mindre förändring av stadsbilden.

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Läs mer på <http://helgonet.botkyrka.se/omkommunen/hallbarutveckling/>

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Förskolan kommer först och främst att ge Alby tillgång till förskoleplatser som stadsdelen är i stort behov av i dag. Förskolan kommer att bidra till ökad hälsa, hemkänsla och förbättrat klimat i och med att fler kan ha sina barn i förskolan i sin egen närmiljö och då ha möjlighet att hämta och lämna barnen till fots eller med cykel. Förskolan kommer även att bidra till ett mindre antal arbetstillfällen. Eftersom planerad exploatering föregås av en detaljplaneprocess där alla har en chans att tycka till anses detta bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun

Rättigheter

Det finns ledningsrätter i området.

Geotekniska förhållanden

Hela det aktuella området består av postglacial lera. Vilket innebär att det är svårt att infiltrera vatten, marken är inte genomsläpplig.

Marken inom planområdet består till stor del av lera med max 14 meter mäktighet. I områdets mitt finns holmar med morän och berg i dagen. I västra delen finns ett större fält med mo och mjåla. Leran samt stora delar av mon och mjålan är överlagrad av torrskorpa med tjocklek mellan 0,6-2,0 meter.

Radon

Området är klassat som lågrisk och normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Det kan finnas markföroreningar i området. Innan påbörjad exploatering måste undersökning av marken utföras.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Störningar

Platsen bedöms inte ha några högre bullernivåer.

Befintlig bebyggelse, landskapsbild och tillgänglighet

Planområdet gränsar till befintlig radhusbebyggelse i väster, öster och söder. Syd väst om planområdet ligger förskolan Måsen. Norr om planområdet finns kolonilotter.

Landskapet är relativt flackt med en mindre lutning åt sjösidan till.

I och med att marken är så flak så bedöms tillgängligheten till planområdet som god.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel-, moped och kollektivtrafik

I dag slutar Storskiftesvägen i planområdets nordöstra hörn. Gång- och cykelvägar går längs planområdets norra, västra och södra sida. Närmsta kollektivtrafikpunkt är Alby tunnelbanestation.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns kommunala VA-ledningar i området.

Dagvattnet ska i möjligaste mån hanteras lokalt (LOD; Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) Hela det aktuella området består av postglacial lera. Vilket innebär att det är svårt att infiltrera vatten, marken är inte genomsläpplig.

Värme och El

Det finns utbyggd fjärrvärme.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planerad bebyggelse

Förskola i två våningar, komplementbyggnader samt förskolegård.

Markbestämmelser:

Byggnad för skolverksamhet (S)

Högst antal våningar: 2

Högst totalhöjd: 13 meter

Största byggnadsyta: 2500 kvm

Landskapsbild och tillgänglighet

Byggnaden skall anpassas till platsen i storlek och skala så att förändringarna i landskapet blir måttliga. Byggnaden med omkringliggande gård kommer att följa intentionerna i *Framtid Alby*.

Förskolans byggnad och omkringliggande gård ska spegla Albys positiva sidor och knyta an till de olika delarna av Alby. Detta betyder att förskoletomten ska rymma både kulturväxter som har tydlig koppling till omkringliggande trädgårdar och kolonilottsområde och den mer ursprungliga naturliga vegetationen. Genom odling och kompostering skapas förutsättning för barnens förståelse för matproduktion och naturliga processer. På samma sätt kan användningen av vegetation som finns naturligt i ängsytor, brynzoner och i skogsområden runt skolan leda till inblickar och kunskaper i de för Alby typiska ekosystemen.

Byggnaden kommer att följa tillgänglighetskraven enligt PBL

Markägoförhållanden/Fastighetsbildning

Kommunen planeras att fortsätta äga marken. Ingen ny fastighetsbildning planeras.

Geotekniska förhållanden

Byggnaden kommer att grundförstärkas.

Markföreningar

Ifall markföreningar påträffas i marken måste en marksanering utföras innan påbörjad exploatering.

Störningar

Förskolan bedöms inte bidra till några störningar av betydelse

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel-, moped och kollektivtrafik

Planområdet kommer att trafikmatas från Storskiftesvägen.

I *Framtid Alby* presenteras tanken att låta Storskiftesvägen fortsätta gå längs planområdets östra hörn ner till Hangaren och sedan kopplas ihop med Albyvägen. Här har man även tänkt sig en busslinje. En busstation kommer då att finnas alldeles intill skolan. Som det är i dag är närmsta kollektivtrafikpunkt Alby tunnelbanestation. Enligt stadsbyggnadsidén kommer även Storskiftesvägen fortsätta längs planområdets norra sida och sedan upp längs den västra sidan förbi kolonilotterna för att sedan kopplas ihop med Albyvägen. Ifall vägdragningen skall realiseras (i dag finns inget sådant formellt beslut) så kommer detta behandlas i en framtida detaljplaneprocess.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och varumottagning kommer att lösas inom planområdet och finns illustrerat i illustrationskartan.

Vatten, avlopp och dagvatten

Förskolan kommer att få en egen förbindelsepunkt till kommunalt vatten och avlopp.

Aktuellt område kommer att vara kopplat till dagvattenledningar men i framtiden vill kommunen att dagvattnet främst skall hanteras lokalt.

Området är ett vattenskyddsområde så att oljeskiljare ska finnas vid parkeringsplatser och andra platser där föroreningar kan förekomma.

I dag pågår projekt dagvatten norra som innebär att kommunen ska bygga synliga dagvattenstråk kopplade till våtmarker och andra typer av infiltrationsanläggningar för att kunna omhänderta dagvattnet lokalt i Fittja och Alby.

Värme och El

Byggnaden kommer att använda sig av befintligt fjärrvärmesystem.

Avfall

En funktionsenlig avfallsbyggnad kommer att uppföras i anslutning till huvudbyggnaden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Förskolan beräknas vara klar 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver Lindquist
Tf Stadsbyggnadschef

Lotta Kvist
Planarkitekt