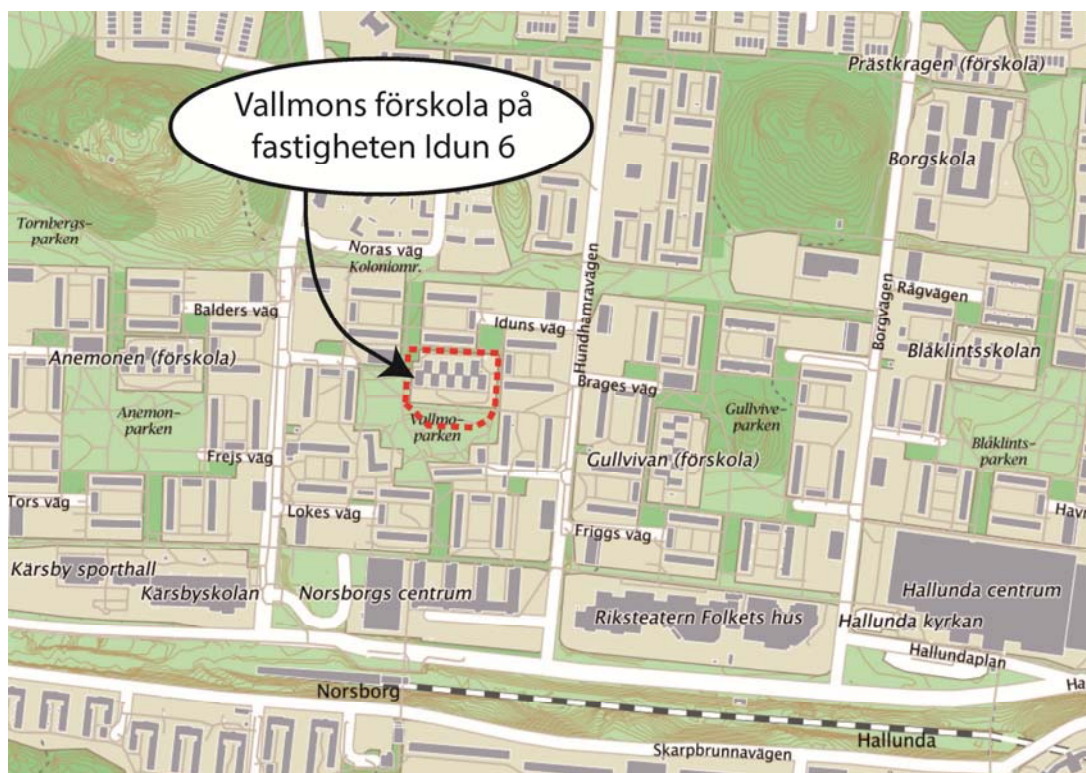




## Planbeskrivning

### Detaljplan för Vallmons förskola (Idun 6), plannr 54-59

### Samrådshandling



Översiktskarta

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	4
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer .....	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB.....	5
Detaljplaner .....	5
Behovsbedömning .....	5
Kommunala beslut .....	6
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Miljöfrågor .....	7
Risk och säkerhet .....	8
Bebyggelseområden .....	8
Friytor i närområdet.....	9
Trafik .....	9
Teknisk försörjning .....	11
Administrativa frågor .....	11
<b>Genomförande .....</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	13
Tekniska frågor .....	14
<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>15</b>
Miljökonsekvenser .....	15
Sociala konsekvenser .....	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 Idun 6 i Hallunda/Norsborg.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i flera våningar samt att se över behovet av friyta samt lösningar för angöring och parkering.

Behovet av fler förskoleplatser i området är stort samtidigt som många av de befintliga förskolorna som är uppförda på 70-talet nu är i dåligt skick och behöver åtgärdas. Gällande detaljplan för fastigheten Idun 6 anger barnavårdsändamål i en våning. Befintlig förskola avses rivas och ersättas med en ny i två våningar. Den nya förskolan ska rymma 9 avdelningar i stället för dagens 8. Detaljplanen ska även möjliggöra uppförande av en förskola i tre våningar. Ökningen innebär att behovet av friyta utomhus behöver ses över. Nuvarande lösning för parkering och angöring utgör inte en långsiktigt bra och trafiksäker lösning varför även detta ses över i samband med planläggningen.

Den gatumark som kan komma att beröras av planförslaget utgörs av allmän plats. I centrum av vändplatsen på Iduns väg, nordost om fastigheten Idun 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark med bostadsändamål enligt gällande plan. Parkeringarna upplåts idag med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB. I planarbetet ska kommunen säkerställa nyttjande av 2-4 platser för hämta-/lämnaparkering inom aktuellt parkeringsområde. Om ytterligare behov av hämta-/lämnaparkering uppstår kommer viss kantstensparkerings utmed Iduns väg kunna ordnas för korttidsparkering på allmän gata.

Allmän platsmark i form av parkmark gränsar till fastigheten Idun 6 i väster och i söder. En del av parkmarken behöver tillföras fastigheten för förskolan 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 Hallunda/Norsborg, ca 200 meter norr om Norsborg centrum. Områdets areal är ca 8500 kvm stort. Fastigheten Idun 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 i norr och öster samt till Botkyrkabyggen AB i övrigt.

### **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 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 1 (53-2.1-1) från 1971-01-26 gäller för aktuell fastighet Idun 6. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För parkmarken i söder och väster gäller detaljplan 53-17 som vann laga kraft 5 november 1992. För parkmarken i nordvästra hörnet gäller stadsplan för del av Norsborg II 53-03-1 fastställd 12 december 1969. För bostadsområdena i öster och norr samt för Iduns väg (tillfartsväg) gäller stadsplan för del av Norsborg I Pl. 53-02-1 fastställd 12 december 1969.

### Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Du kan läsa en sammanfattning av behovsbedömningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 15.

### **Kommunala beslut**

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Vallmon på fastigheten Idun 6 enligt ovanstående. Vallmon ingår i en större översyn där totalt 13 förskolor i kommunen ses över och avses planläggas för att möjliggöra nybyggnation i flera våningar.

## 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 Vallmoparken som har rekreativa värden för förskolebarnen och allmänheten. Parkområdet har låg användning enligt undersökningen av "Grönytor runt förskolor och skolor" som genomfördes 2010 (stor/medel/låg). Lekparken i Vallmoparken är Botkyrka kommuns första lekpark som även är anpassad för personer med funktionshinder. Här finns bland annat duschar, gungor, talrör, vattenlek, fikaplatser och klätterlek.

Förslaget innebär att ca 2300 kvm av Vallmoparken 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 Vallmoparken. De områden med vegetation som avses bevaras markeras med en bestämmelse på plankartan. Bestämmelsen anger marklov och trädfällningsförbud för träd med en diameter över 15 cm mätt 1 meter ovan mark.

### Geotekniska förhållanden

Inför upprustningen av Norsborg gjorde Tyréns 1986 en sammanfattning av de mark och byggnadstekniska förutsättningarna. Planområdet ligger i en dalgång täckt med lera och siltiga jordar, normalt mellan 10-20 meter djupa.

### Miljöfrågor

#### Lokalklimat

Det finns goda förutsättningar för utnyttjande av solenergi eftersom förskolebyggnaden placeras i tomtens nordöstra del.

### Hydrologiska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inte särskilt goda. En dagvattenutredning kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen för att säkerställa gott omhändertagande av dagvattnet utifrån platsens särskilda förutsättningar.

### Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 18-24 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 16-18 mikrogram per kvadratmeter för området.

Fastigheten ligger i kollektivtrafikhöga läge, enligt översiktsplanen, vilket minimerar förslaget påverkan på luftföroreningshalterna.

### Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Störningar/Buller

Enligt bullerberäkning 2006 är fastigheten Idun 6 utsatt för buller från tåg. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA inom de centrala delarna av fastigheten. För resterande delar av fastigheten uppgår den ekvivalenta ljudnivån för dygnet till 40-45 dBA.

Enligt bullerberäkningen från 2006 är i stort sett hela fastigheten och angränsande områden även utsatt för buller från vägar. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA för i stort sett hela fastigheten.

### Risk och säkerhet

Viss sättningsrisk kan finnas då marken utgörs av lera och silt.

### 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 145-150 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 Idun 6 är idag 6145 kvm stor och föreslås utökas till ca 8470 kvm genom att en del av parkmarken i söder och väster förs till fastigheten. Största tillåten byggnadsarea föreslås till 2200 kvm och största tillåten bruttoarea till 3000 kvm. Föreslagen byggrätt ger en viss flexibilitet för uppförande av tillfälliga paviljonger samt möjlighet att i framtiden bygga i fler än två våningar.

Vid uppförande av en förskolebyggnad i två våningar för 180 barn skulle det innebära att ca 35 kvm friyta utomhus per barn uppnås. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola. I det här fallet bedöms dock närheten till parkmark med lekplats (Vallmoparken) direkt söder om förskolan kunna motivera en något mindre friyta för utelek.

## **Friytor i närområdet**

### Lek och rekreation

Vallmoparken i sydväst har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Parkområdet har låg användning enligt undersökningen av "Grönytor runt förskolor och skolor" som genomfördes 2010 (stor/medel/låg).

Den delen av Vallmoparken som är utrustad som lekpark och som föreslås ingå i den inhägnade förskolegården kommer att ersättas på annan plats i parken.

## **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 Iduns väg i nordost som utgör allmän väg. I centrum av vändplatsen på Iduns väg, nordost om fastigheten Idun 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark med bostadsändamål enligt gällande plan. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Idun 6 bedöms inte påverkas av förslaget.

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

På grund av det faktum att bilanvändandet i området idag är lägre än genomsnittet har kravet på tillskapande av nya parkeringsplatser fått stå tillbaka till förmån för barnens utrymme för fria utomhus.

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 Idun 6. Ett område föreslås därmed för parkering och lastzon som rymmer en vändplats med en radie om 21 meter och 6 bilplatser i fastighetens nordöstra del.

Övrig parkering lokaliseras utanför fastigheten för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastigheten Idun 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.

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för hämta-/lämnaparkering. I dag är dock behovet av hämta-/lämnaparkering begränsat varför ett lägre parkeringstal bör kunna tillämpas. I planarbetet ska nyttjande av 2-4 platser säkerställas för hämta-/lämnaparkering inom fastigheten Hallunda 4:11, i centrum av Iduns vägs vändplats (se under rubriken Genomförande). Om ytterligare behov av hämta-/lämnaparkering uppstår

kommer viss kantstensparkering utmed Iduns väg kunna ordnas för korttidsparkering på allmän gata.

#### Kollektivtrafik

Norsborgs tunnelbanestation ligger ca 350 meter från fastigheten Idun 6 Och 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 kommer att tas fram inför granskning av detaljplanen eftersom planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde. Förslaget kommer inte att innebära att mer yta än idag hårdgörs.

##### Värme

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns och goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi.

##### Ei

Befintliga belysningsstolpar och tillhörande elledningar berörs av förskolegårdens utökning söderut. Belysningsstolparna föreslås ligga kvar i befintligt läge innanför förskolans staket och kommer att ersättas kring ny lekutrustning i erforderlig utsträckning.

##### Avfall

Sophantering avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området för vändzon och parkering inom fastigheten Idun 6.

#### **Administrativa frågor**

Allmänt tillgänglig parkmark om ca 2300 kvm avses föras från fastigheten Hallunda 4:34 till fastigheten Idun 6.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den har vunnit laga kraft.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planuppdrag	Kvartal 1, 2016
Samråd av detaljplanen	Kvartal 2-3, 2016
Granskning av detaljplanen	Kvartal 4, 2016
Marköverlåtelseavtal tecknas	Kvartal 4, 2016
Antagande av detaljplanen	Kvartal 1, 2017
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 1-2, 2017

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta förskolan och behövliga anläggningar inom fastigheten.

#### Avtal

Nyttjanderättsavtal/ servitutsavtal avseende parkering har träffats med ägaren till fastigheten Hallunda 4:11 och med berörd tomträttsinnehavaren.

### 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. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar förrättningen.

#### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar förrättningen.

Del av den kommunala gatuparkfastigheten Hallunda 4:34 planläggs som kvartersmark och överförs till kommunens fastighet Idun 6. Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

#### Fastighetskonsekvenser

##### **Idun 6**

Fastigheten Idun 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 kommunen och är planlagd som allmän plats för gata och park. Del av fastigheten kommer att planläggas som kvartersmark och överförs till Idun 6. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Kostnader för byggande

Kommunen 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 VA-nät.

##### Ersättning för mark

Ingen ersättning ska utgå

### **Tekniska frågor**

#### **VA**

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns och en dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskningskedet.

#### **Värme**

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns och goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Miljökonsekvenser**

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs.

Planområdet ligger intill Vallmoparken som har rekreativa värden för förskolebarn och allmänhet. En utbyggnad av förskolan tar hänsyn till dessa värden.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Hanteringen av förorenat dagvatten från bilvägar och parkeringsytor behöver anpassas till skyddsområdets föreskrifter och kommunens dagvattenstrategi. I första hand ska det förorenade dagvattnet tas omhand lokalt och i andra hand renas innan det leds bort. Dagvatten från planområdet leds idag orenat via ledningar till Albysjön. Albysjön är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status (arbetsmaterial, 2015) och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (arbetsmaterial, 2015) på grund av förhöjda halter av TBT (tributyltennföreningar) i vattnet. Miljökvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för TBT som ska klara normen senast år 2027.

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon.

Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning ska tas fram

### **Sociala konsekvenser**

#### Tillgänglighet och trygghet

Vallmoparken med lekpark som nyttjas av barn i området kommer till viss del att tas i anspråk för förskolans behov. De lekredskap som enligt planförslaget ska ingå i förskoletomten utgör lekutrustning speciellt anpassade för funktionshindrade barn. Den kommer att ersättas och ny lekutrustning som ska uppföras på lämplig plats i kvarvarande parkområde. I samband med lägesbestämningen av förskolefastighetens södra gräns har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts. Vid förändringen av förskolefastighetens gräns har även hänsyn tagits till siktlinjer i parkmiljön och utefter gång- och cykelstråken. Den del av parkmarken som återstår bedöms vara tillräcklig i storlek och skala för att parken ska kunna användas och upplevas ungefär likasant som idag.

Den befintliga belysningen som finns inom den parkdelen som förs till förskolefastigheten kommer att vara kvar och ersätts där behov finns för att upprätthålla tryggheten vid vistelse i parken under kvällstid.

Då befintlig lekutrustning och belysning kommer att ersättas samt att hänsyn tagits för att bibehålla viktiga siktlinjer bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten och tryggheten i området.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Sara Olsson  
Planarkitekt

#### Medverkande tjänstepersoner

Susanna Findahl,	planenheten
Frida Frank, markingenjör	mark- och exploateringsenheten
Serop Bedros, trafikingenjör	gata-/parkenheten
Katharina Holmqvist, landskapsarkitekt	gata-/parkenheten
Anders Forsberg	miljöenheten
Christer Silver Holmberg	VA-enheten, TF
Birgitta Persson	fastighetsenheten, TF
Annelie Svanvold	fastighetsenheten, TF
Elisabeth Gonzalez	UF
Peter Skoog	UF