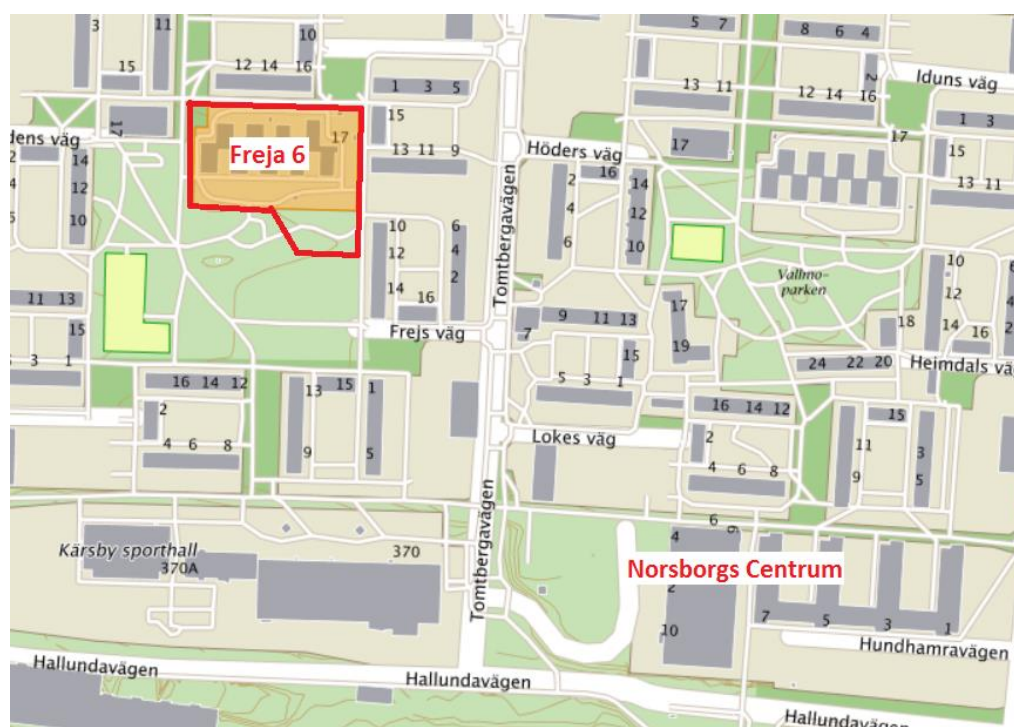




Planbeskrivning

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

Antagandehandling



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	10
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	13
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
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 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.

En byggnad i flera våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning, vilket skapar mer friyta. Däremot innebär ökningen av antalet platser att mer friyta ändå behövs. 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 2 200 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 lektyta 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. 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
- Granskningsutlåtande

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 att komplettera med ett utbyggt centrum för handel och service samt nya bostäder. I takt med mer förtätning kommer behovet av förskoleplatser att öka i området 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 2 200 kvm 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.

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). Miljö kvalitetsnormerna (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.

I samband med planläggning 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. Resultat från dagvattenutredningen beskrivs närmare under rubriken Teknisk försörjning.

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.

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 och resultaten från denna 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 förslagets 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.

En föreslagen utformning av en förskolebyggnad finns illustrerad i detaljplanens plankarta. Föreslagen förskola ska ha plats för 180 barn och vara möjlig att uppföra i flera våningar. En byggnad i flera våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning, vilket skapar mer friyta. Däremot innebär ökningen av antalet platser att mer friyta ändå behövs.

I samband med planläggning ökar förskolefastighetens area från 6 150 kvm till 8 330 kvm. Om förskolans byggnadsarea blir ca 1 250 kvm och angöringsytan ca 1 250 kvm blir friytan ca 5 830 kvm, vilket ger ca 32 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 32 kvm/barn bedöms vara en tillräcklig friyta.

Största tillåtna byggnadsarea föreslås till 1 700 kvm, största tillåtna 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.

Friytor i närområdet

Park, vegetation 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 1 900 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.

Den nya förskolebyggnadens placering på fastighetens norra del frigör en stor sammanhängande friyta på förskolegården som vänder sig mot parken och kan ingå som en del av det gröna rummet som parken utgör. Nuvarande grönyta inom parkområdet kommer därmed att bibehållas och ytterligare yta som idag är bebyggd på fastigheten kommer att kunna ingå i det gröna rummet. För att säkerställa att det parkområde som tas i anspråk för förskolegård inte exploateras kommer ytan att utgöra mark som inte får bebyggas.

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. Fastighetsgränsen för förskolan har anpassats till parkens utformning så att den fortsättningsvis känns trygg och välkomnande.

Fastigheten Freja 6 kommer även att förstoras med ca 300 kvm i väster. Denna yta består idag av en gräsplätt och några träd mellan förskolans staket och en gång- och cykelväg.

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 lekyta utomhus (friyta). Den nya planen säkerställer tillgången till friyta eftersom byggrätten är begränsad. Dessutom utökas fastigheten vilket kommer att skapa mer lekyta för barnen. 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 i Botkyrka eftersom många bor i närområdet och 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 Botkyrka kommuns parkeringsprogram från 2017 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 parkeringsprogrammet 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 sex parkeringsplatser för bilar och tio parkeringsplatser för cyklar. Övrig parkering lokaliseras utanför fastigheten för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastighetens norra gräns. Korsande trafik ska ske på gåendes och cyklandes villkor och korsningspunkten föreslås markeras med t.ex. avvikande markbeläggning eller en något upphöjd gång- och cykelväg.

I centrum av vändplatsen på Balders väg, nordost om fastigheten, finns ett område som är planlagt för parkering inom kvartersmark 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 fem stycken kantstensparkeringar för att hämta och lämna utmed Balders väg som förkortidsparkering på allmän gata.

Angöringen för leveranser till Anemonen sker idag via Balders väg. En vändplats med en diameter om 21 meter föreslås på fastighetens nordöstra del så att varuleveranser och soptransporter kan vända inne på fastigheten och slipper backa över gång- och cykelvägen. En föreslagen placering av vändplats finns illustrerad i detaljplanens plankarta.

Kollektivtrafik

Norsborgs tunnelbanestation ligger ca 650 meter från fastigheten. Därmed ligger förskolan inom kollektivtrafiknära läge enligt översiktsplanen från 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 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 skyddszon 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 ska öka i ett klimatkompenserat 20-årsregn 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 lekytor. 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.

Föroreningsbelastningen till dagvatten kan i nuläget antas vara liten eftersom området består av gårdsyta, gångvägar och tak. Efter omdaning kommer både takyta och hårdgjord yta att minska, vilket medför att även föroreningsbelastningen väntas minska. Efter lokalt omhändertagande av dagvatten av avrinning från vändplan i växtbeklätt dike/ytlig infiltration kan föroreningsmängden antas minska ytterligare.

Enligt utredningen kommer ytor med beläggning som medger infiltration och åtgärder för fördröjning av dagvatten att behövas för att inte kommunens dagvattennät ska bli överbelastat. I detaljplanen föreslås därför reglering av andel fastighetsyta som får utföras hårdgjord (n_1). 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. Parkeringsplatser kan anläggas med genomsläppligt material som tål vinterunderhåll, till exempel 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.

I samband med att förskolan byggs ut kommer troligen befintliga elserviser behöva bytas ut för de elanläggningar som finns inom och i närheten av planområdet.

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 sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten. Förskolans avfall bör följa Botkyrkas avfallsplan och renhållningsföreskrifter från 2011.

Administrativa frågor

I den nordöstra delen av planområdet går ett befintligt ledningspaket. Markområdet har markerats med (u) på plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

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 2, 2018
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 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 2 200 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 granskningskedet.

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

planenheten

Lotta Kvist

planenheten

Åsa Hansson

mark- och exploateringsenheten

Serop Bidros

gata-/parkenheten (gata)

Sofia Didrik

gata-/parkenheten (park)

Lotta Magnusson

gata-/parkenheten (park)

Anders Forsberg

miljöenheten

Christer Silver Holmberg

VA-enheten, TF

Birgitta Persson

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Annelie Svanold

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Mats Lindgren

UF

Peter Skoog

UF