



Planbeskrivning

Detaljplan för Ametistens förskola (Ametisten 1), plan.nr.11-35

Antagandehandling



Fastigheten Ametisten 1.

Innehåll

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Planförfarande.....	3
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner	5
Fastighetsplaner.....	5
Kommunala beslut.....	5
Behovsbedömning.....	5
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Miljöfrågor	7
Bebyggelseområden.....	10
Friytor i närområdet	11
Barnkonsekvensanalys.....	11
Trafik	11
Genomförande.....	13
Organisatoriska frågor	13
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 Ametisten 1 i Tumba.

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 bygga upp de nya förskolorna i två eller flera plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Ametisten är en av dessa förskolor. Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två eller flera våningar är att antalet barn i Botkyrka ökar. Dessutom är det svårt att hitta tillräckligt stora tomter för nya förskolor. Med nya byggnader i flera plan 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 möjligheten till ytterligare tillskott av friyta genom utökning av fastigheten har setts över i samband med planläggning. Dagens lösningar för angöring och parkering är dimensionerade för 70-talets krav och behov så därför har även parkering, angöring och trafiksäkerhet setts över i samband med planläggning.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn istället för 130 som ryms i dagens förskola. Förskoletomten anses väl tilltagen och kommer inte att utökas.

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 Tumba, ca 600 meter sydost om Tumba Centrum. Fastigheten Ametisten 1 är 10 869 kvm och ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande gatu- och parkmark. Marken kring radhusområdet norr om förskolan ägs av Botkyrkabyggen och radhusfastigheterna är friköpta. Båghusen söder om fastigheten ägs av Botkyrkabyggen.

Stadsplan för Kv. Ametisten från 1980-09-10 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning daterad 2017-04-06
- Granskningsutlåtande
- Dagvattenutredning daterad 2017-10-30, rev 2018-05-22
- Bullerutredning daterad 2017-06-27, rev 2018-05-14

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. Planområdet ligger i Storstreten, ett område där förtätning är aktuell. Kommunen planerar att knyta ihop Storstreten med centrala Tumba och Dalvägen, bland annat genom att bygga längs med Storstretsvägen ned mot centrum och skapa fler gångförbindelser mot Dalvägen. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

Stadsplan för Kv. Ametisten från 1980-09-10 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

En fastighetsplan med förslag till tomtindelning av kvarteret Ametisten (Dnr 45/67) från 1970-03-03 gäller för området. Fastighetsplanen upphävs i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Ametisten på fastigheten Ametisten 1 enligt ovanstående. Ametisten 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 ansluten till kommunalt VA och det finns möjlighet att ansluta förskolebyggnaden till fjärrvärmenätet. Om kommunens dagvattenstrategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande vatten bli mycket liten.

Enligt jordartskartan består de naturliga jordlagren i planområdet av tunna moränlager och berg i dagen. Möjligheterna att infiltrera dagvatten kan alltså vara mycket begränsade. Dagvattensystemet i området leder dagvattnet till

Tumbaån som mynnar i Tullingesjön. Tumbaån nedströms Uttran är klassad till måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån nedströms Uttran är god ekologisk status år 2021 och god kemisk status. Tullingesjön är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk status och god kemisk status undantaget parametern tributyltenn som ska klara halter motsvarande god kemisk status senast år 2027. I dagsläget finns en mindre parkering vid förskolan som medför en totalt sett liten mängd förorenat dagvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram som utreder hur det förorenade dagvatten som uppstår i planområdet kan renas så att belastningen på nedströms liggande vatten inte ökar. Åtgärderna beskrivs närmare under rubriken Miljöfrågor.

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning från 2006 är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolans fasad mot Harbrovägen 55-60 dBA och den maximala ljudnivån 70-80 dBA. Det finns inga specifika regler för förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Boverket anser dock att de ljudnivåer som gäller för utemiljöer vid bostäder (50 dBA ekvivalent ljudnivå) kan vara vägledande för förskolegårdar. I detta fall är de ytor som huvudsakligen används som förskolegård på den sida av bygganden som sannolikt klarar de krav som ställs vid bostäder. Vid utformningen av den nya förskolebyggnaden kan det vara fördelaktigt att pröva hur den effektivt kan skärma av bullret från Harbrovägen så att förskolegården får en bra ljudmiljö.

En bullerutredning har tagits fram med riktlinjer som ligger till grund för bestämmelser i förslaget till detaljplan. Bestämmelserna reglerar åtgärder för att skydda förskolans friyta från trafikbuller och beskrivs närmare under rubriken Miljöfrågor.

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Storvreten är byggt på en höjd i slutet av 60-talet och i början av 70-talet. Ametistens gård är till stor del kuperad med ett stort skogsområde innanför staketet för barnen att leka i.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen av berg. Det finns även en del morän i nordvästra och sydvästra hörnet.

Miljöfrågor

Hydrologiska förhållanden

Fastigheten är lokaliserad i ett område med mycket berg i dagen och tunt lager av morän, vilket gör att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Området är kuperat och förskolan är byggd ovanpå en höjd. Den befintliga avvattningen sker genom ett dagvattensystem som leder vattnet till Tullingesjön via Tumbaån. Planområdet ligger utom risk för att översvämmas vid stora regn.

Enligt framtagen dagvattenutredning kan avrinningen 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 16 m³. Detta förutsätter att dagvattennätet i nuläget har kapacitet att avleda ett 20-årsregn.

Området löper ingen betydande risk att översvämmas vid ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. Höjdsättning av området bör dock göras så att flöden utöver ledningsnätets kapacitet på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både inom och utanför fastigheten.

Kommunen ska även 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.

Området består i nuläget 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 i form av viss rening 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 (n). Till övriga åtgärder som inte regleras genom bestämmelser i detaljplanens plankarta, men som ska beaktas vid projekteringen av förskolans utemiljö hör:

- Anläggandet av infiltrationsmagasin/stenkista och svackdiken i anslutning till angörings- och parkeringsytorna som planeras i planområdets nordöstra del.
- 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.
- Anslutning av tak till fördröjningsmagasin med volym på 16 m³.

Luft

Hela planområdet ligger under gränsvärdena som är preciserade i miljökvalitetsmålet för Frisk luft: (PM10: dygnsmedelhalter 30 µg/m³ får överskridas max 35 dygn/år och årsmedelhalter max 20 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 20 µg/m³).

Planområdets luftvärden ligger på: (PM10: dygnsmedelhalt 20-25 µg/m³ max 35 dygn/år och årsmedelhalt 10-15 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 10-15 µg/m³).

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

Störningar/Buller

Enligt Botkyrkas bullerkartläggning från 2006 är den ekvivalenta ljudnivån vid förskolans fasad mot Harbrovägen 55–60 dBA och den maximala ljudnivån 70-80 dBA.

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller på skolgårdar i en vägledning från september 2017. Enligt Naturvårdsverkets vägledning bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent ljudnivå. Se Tabell 1.

Tabell 1. Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Framtagen bullerutredning har utgått från bullernivåer om högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på områden avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på resterande ytor.



Figur 1 – Förslag på bullerskyddsåtgärder från bullerutredning.

I utredningen föreslås att två bullerskyddsskärmar sätts upp, en längs med Harbrovågen och en längs med Storrötsvägen, se figur 1. I förslaget till detaljplan finns skyddsbestämmelser i form av bestämmelsen (m) i enlighet med rekommendationerna i bullerutredningen. Även på den mark som inte får förses med byggnad (prickad mark) får bullerskydd uppföras. Bullerskydden bör vara genomsiktliga för att minska skyddets visuella intrång på omgivningen. I plankartan finns även en bestämmelse om att skolgården ska uppnå riktvärden från Naturvårdsverkets vägledning.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsen i Storvreten uppfördes i början av 70-talet enligt miljonprogrammets ideal och utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

Förskolan

Befintlig förskola byggdes på 80-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 130 barn och fastigheten är 10 869 kvm. Gården är ca 8 000 kvm så friytan utomhus uppgår till ca 65 kvm per barn.

En byggnad i två plan för 180 barn skulle kunna ha en byggnadsarea om upp till ca 1 250 kvm med en angöring på ca 1 250 kvm. Detta skulle ge en lektyta per barn på ca 46 kvm. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola.

Största tillåten byggnadsarea föreslås till 1 700 kvm, största tillåten bruttoarea till 3 000 kvm och högsta totalhöjd 18 meter. Föreslagen byggrätt ger en viss flexibilitet för uppförande av tillfälliga paviljonger och samt möjlighet att bygga i fler än två våningar.

Friytor i närområdet

Lek och rekreation

En större lekpark finns att tillgå i Storstretsparken ca 500 meter från förskolan.

Barnkonsekvensanalys

Förslaget till detaljplan innebär att kommunen kan bygga en förskola i två eller flera våningar istället för en. Detta kommer inte leda till några direkta konsekvenser för barnen. Detaljplanen säkerställer tillgången till friyta (lektyta) i och med att byggnadsarean är begränsad. När den nya förskolan byggs kommer hänsyn tas 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 är dock lägre än genomsnittet i Botkyrka eftersom många bor i närområdet. Dessutom ligger förskolan nära kollektivtrafik och annan service.

Tillfart och angöring sker idag via Harbrovägen/Timmerbacken i öster som utgör allmän väg. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Ametisten 1 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 friyta utomhus.

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 och en plats för rörelsehindrade, om där är 30 anställda.

Enligt parkeringsprogrammet är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för hämta-/lämnaparkering.

Inom planområdet bör det därför finnas 16 parkeringsplatser för bilar och 10 parkeringsplatser för cyklar.

Angöringen för leveranser till Ametisten sker idag via Harbrovägen/Timmerbacken och fungerar väl. För den nya förskolan behöver ett område för sophämtning och inlastning som rymmer en vändplats med en diameter om 21 meter finnas på fastigheten. Detta för att inlastningen ska vara anpassad för att möjliggöra samordnade transporter. Med samordnade transporter menas att en lastbil ska kunna komma med flera olika leveranser även under nattetid. I och med detta måste ett kylt utrymme finnas i anslutning till angöringsytan och köksdelen.

Kollektivtrafik

Tumba pendeltågstation ligger ca 600 meter från fastigheten Ametisten 1 och förskolan ligger i kollektivtrafiknära läge enligt översiktsplanen från 2014.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	Kvartal 4, 2016
Samråd av detaljplanen	Kvartal 2-3, 2017
Granskning av detaljplanen	Kvartal 1-2, 2018
Antagande av detaljplanen	Kvartal 2, 2018
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 2, 2018

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta förskolan och behövliga anläggningar inom fastigheten.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande.

För befintliga ledningar bör rättigheter tryggas genom exempelvis markavtal eller servitut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Rättigheter för befintliga allmänna el- och teleledningar bör säkras genom exempelvis markavtal eller servitut inom u-område. I övrigt medför ett genomförande av detaljplanen inte något behov av fastighetsbildning.

Ansökan om lantmåteriförrättning

Respektive ledningshavare ansvarar för och bekostar ansökan om de rättigheter som krävs för sina ledningar.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Ametisten 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används enligt gällande detaljplan för förskoleverksamhet (barnstuga). Föreslagen ny detaljplan medger en utökad byggrätt för förskolebyggnad i flera våningar istället för i en våning. För att trygga befintliga el- och teleledningar planläggs ett område med administrativ bestämmelse (u). Ny detaljplan innebär även att byggrätten kan placeras på en annan del av tomten då föreslagen ny detaljplan har mindre prickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Byggrätten får även placeras närmare fastighetsgräns, föreslagen ny detaljplan anger att byggrätt ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.

Rättigheter

Till förmån för fastigheten Ametisten 1 finns ett avtalsservitut (akt 01-IM7-72/10857.1) för värmecentral. Uppvärmning sker nu med fjärrvärme. Rättigheten är inaktuell och kan därför tas bort. Parterna bör teckna en överenskommelse om att servitutet ska upphöra och inskrivningen i fastighetsregistret tas bort.

I övrigt finns inga rättigheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Botkyrka kommun. Genom planarbetet skapas en större byggrätt än vad nuvarande detaljplan medger.

Kostnader för byggande

Kommunen utför och bekostar rivning av befintlig byggnad samt uppförande av ny byggnad och 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.

Inlösen, ersättning

När ledningsrätt upplåts har fastighetsägaren rätt till ersättning. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för den marknadsvärdeminskning som upplåtelsen medför plus ett påslag på 25 procent.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs beslutas i de lantmäteriförrättningar som ansöks om genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader.

Tekniska frågor

VA

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns och en dagvattenutredning har tagits fram inför granskningsskedet.

Värme

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

Avfall

Sophantering avses ske i en separat miljöbyggnad inom planområdet. Det ska även finnas en vändplan med en vändradie på 21 meter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

EI

Möjlighet till elnätanslutning finns i direkt anslutning till fastigheten.

Tele och IT

Möjlighet till anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i direkt anslutning till fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Lotta Kvist	planenheten
Sara Olsson	planenheten
Örjan Lindbeck	planenheten
Emma Rolfsson	mark- och exploateringsenheten
Serop Bidros	gata-/parkenheten (gata)
Lotta Magnusson	gata-/parkenheten (park)
Sofia Didrik	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