



Planbeskrivning

Detaljplan Måsens förskola (Sämjan 1), plan.nr. 51-05

Antagandehandling



Fastigheten Sämjan 1

Innehåll

Inledning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	3
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Framtid Alby	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut	5
Behovsbedömning	6
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Miljöfrågor	7
Risk och säkerhet	7
Bebyggelseområden	8
Friytor i närområdet	9
Barnkonsekvensanalys	9
Trafik	10
Teknisk försörjning	11
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14

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 Sämjan 1 i Alby.

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. Måsen 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 två eller flera plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser.

Ökningen av antalet platser innebär krav på mer friyta utomhus. Behovet av och möjligheten 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 setts över i samband med planläggning.

Idag rymmer förskolan 160 barn och den nya förskolan ska rymma 180 barn. Förskolans friyta föreslås att utökas västerut ända fram till bollplanens staket där det idag är en outnyttjad gräsyta. Detta kommer inte medföra någon fastighetsreglering eller marköverlåtelse då bollplan och förskola tillhör samma fastighet och kommer att fortsätta göra det.

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 Alby, ca 600 meters promenad österut från Albys tunnelbanestation. Fastighetens areal är 21 415 kvm och den inhägnade ytan som upptas av förskolan är 8 300 kvm. Resterande mark upptas av en fotbollsplan i gott skick och en icke ianspråktagen gräsyta mellan fotbollsplanen och förskolan. Fastigheten Sämjan 1 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande mark. Söder om planområdet ligger ett radhusområde. Även där äger Botkyrka kommun marken och radhustomterna upplåts med tomträtt. Även marken där sporthallen och äldreboendet ligger ägs av Botkyrka kommun.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning daterad 2017-10-30, rev 2018-05-22
- Geoteknisk utredning daterad 2018-03-27, rev 2018-05-23

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.

Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Framtid Alby

Under sommaren 2012 genomfördes en dialog med boende i Alby som ligger till grund för stadsbyggnadsidéen Framtid Alby. I stadsbyggnadsidéen, som godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden i april 2013, planeras en kraftig förtätning av området vilket kommer att leda till en ökad efterfrågan på förskoleplatser.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplaner

Stadsplan för del av Alby, Alby 7 från 1972-03-10, gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. I gällande stadsplan har området beteckningen allmänt ändamål. Där förskoleområdet ska utvidgas är marken prickad och angiven som mark som ej får bebyggas. På området med beteckningen allmänt ändamål finns en bestämmelse om maximal byggnadshöjd på +14,5 meter över nollplan, vilket endast medger en förskolebyggnad i ett plan.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Måsen på fastigheten Sämjan 1 enligt ovanstående. Måsen 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. Förskolan är ansluten till kommunalt VA och fjärrvärme. Om kommunens dagvattenstrategi följs bedöms detaljplanens påverkan på nedströms liggande Albysjön bli liten och troligen minska jämfört med idag. Detta eftersom rening av dagvatten från planområdet inte sker idag.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för Östra Mälarens vattentäcker och 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). Miljökvalitetsnormerna (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 Sämjan 1 bli översvämmad (0,1-0,3 m vattendjup) vid ett 100-årsregn. En dagvattenutredning har tagits fram för att föreslå åtgärder för rening av det förorenade dagvattnet från planområdet så att belastningen på nedströms liggande Albysjön minskar.

Planområdet gränsar direkt i söder till ett akksamhetsområde för skred. En geoteknisk utredning har tagits fram för att undersöka risken för skred på Sämjan 1.

Planområdet ligger i ett lågriskområde för markradon.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Landskapet är relativt flackt med mindre lutning åt sjösidan till.

Geotekniska förhållanden

Marken 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 i samband med planläggningen och sammanfattas i kapitlet Teknisk försörjning.

Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till ett dygnsmedelvärde på 18-24 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 16-18 mikrogram per kvadratmeter och i nordvästra hörnet av fastigheten uppgår det till 18-20 mikrogram per kvadratmeter.

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

Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar/Buller

Enligt bullerberäkningen från 2006 är nästan hela fastigheten och angränsande områden utsatta för buller från vägar. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA för nästan hela fastigheten.

Risk och säkerhet

Enligt behovsbedömningen gränsar planområdet till ett akksamhetsområde för skred. Dessutom finns viss sättningsrisk då marken utgörs av lera och silt. Av dessa anledningar har en geoteknisk utredning tagits fram i samband med planläggningen.

Ur den geotekniska utredningen framkommer bedömningen att det inte finns någon risk för ras eller skred för planerad förskolebyggnad eller angränsande omgivning. Enligt utredningen är markytan inom det aktuella området relativt plan och bergets lutningsvinkel i förhållande till horisontalplanet är mindre än 5 grader.

De geotekniska undersökningar som gjorts visar att marken, där den tänkta byggnaden ska uppföras, ligger på ett mäktigt lager av lera som varvas med lager av friktionsjord/siltjord. De lerlager som ligger närmast markytan är mycket löst lagrad och har dåligt motstånd mot deformationer. Därför rekommenderas att den planerade förskolebyggnaden grundläggs på borrade stålrörspålar. En grundläggning med borrade stålrörspålar minimerar även inverkan av vibrationer i marken.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Alby bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Alby utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

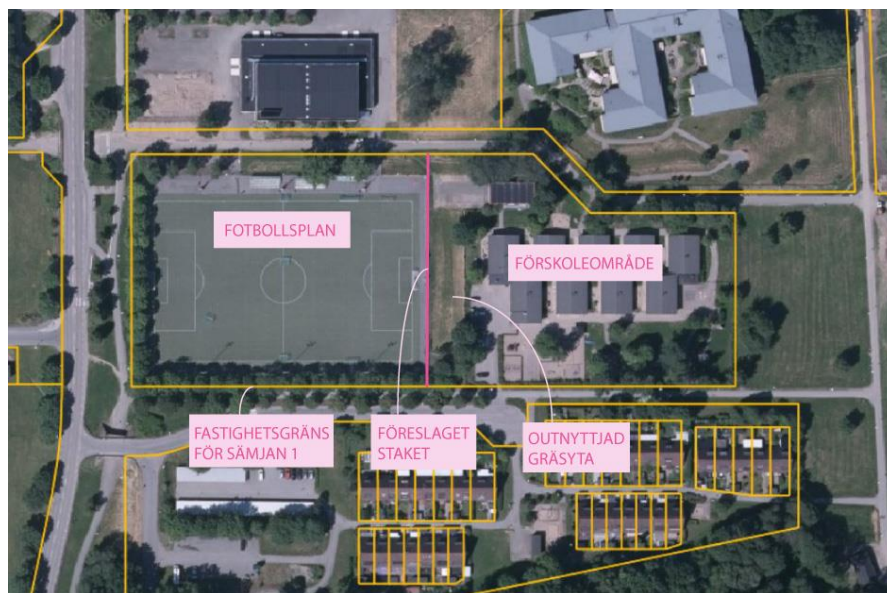
Förskolan

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 160 barn och friytan utomhus uppgår till ca 40 kvm/barn.

Föreslagen förskola ska ha plats för 180 barn. Den nya förskolebyggnaden kommer att vara i flera våningar och därmed uppta mindre yta på marken jämfört med en byggnad i en våning, vilket kommer att skapa mer friyta utomhus. I och med ökningen av antalet förskolebarn kommer däremot mer friyta ändå att behövas. Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola.

Fastigheten Sämjan 1 är 21 415 kvm och upptas av ett inhägnat område för förskolan i öster och en fotbollsplan i väster. Mellan förskoleområdet och fotbollsplanen finns en outnyttjad gräsyta. I detaljplanen föreslås att denna gräsyta blir en del av förskoleområdet. Detta eftersom den nya förskolan kommer att behöva mer friyta utomhus. Förskolans inhägnade yta utökas alltså fram till bollplanens staket. Utökningen av den inhägnade ytan kommer leda

till att den inhägnade ytan blir ca 10 150 kvm istället för 8 300 kvm som den är idag. Denna åtgärd kräver ingen ändring av fastigheten Sämjan 1. Se figur 1.



Figur 1 – Illustration över fastigheten Sämjan 1

Byggnadsytan för den nya förskolan antas bli ca 1 250 kvm och angöringsytan ca 1 250 kvm. Då blir friytan ca 6 700 kvm som med 180 barn ger ca 42 kvm friyta/barn, vilket är tillräckligt enligt Boverkets allmänna råd. I plankartan föreslås största tillåten byggnadsarea 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 samt möjlighet att i framtiden bygga i fler än två våningar.

Friytor i närområdet

Lek och rekreation

En större lekpark finns att tillgå i Albyparken ca 600 meter från förskolan.

Barnkonsekvensanalys

Planändringen leder till att kommunen kan bygga en förskola i två våningar i stället för en. 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 friyta (lektyta). Den nya planen säkerställer tillgången till friyta eftersom byggrätten är begränsad. 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 är dock lägre än genomsnittet eftersom många bor i närområdet och att förskolan ligger nära kollektivtrafik och annan service.

Tillfart och angöring sker idag via Förlikningsvägen i söder som utgör allmän väg. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Sämjan 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 fria utomhus.

Enligt Botkyrkas 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.

Enligt parkeringsprogrammet är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Fyra av dessa platser bör finnas inom fastigheten. Därmed behövs det nio parkeringsplatser, en handikapparkering och tio cykelparkeringsplatser inne på fastigheten.

De 5 ytterligare hämta-/lämnarparkeringsplatserna kan lösas med kantstensparkering utmed Förlikningsvägen med korttidsparkering på allmän gata. Detta för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastighetens södra 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.

En vändplan med en diameter om 21 meter föreslås i planområdets sydvästra del så att varuleveranser och soptransporter kan vända inne på fastigheten och slippa backa över gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Albys tunnelbanestation ligger ca 600 meter från fastigheten Sämjan 1. Därmed ligger förskolan i kollektivtrafiknära läge enligt Botkyrkas översiktsplan 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 inför detaljplanens granskningskede och resultatet sammanfattas nedan. Utredningens slutsatser delas av kommunen.

I området består marken främst av lerjordar, 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 i den nordvästra utkanten av planområdet där vatten riskerar att bli stående.

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 12 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 sträva efter att minska de hårdgjorda ytorna inom befintliga områden och områden med park- och lektytor. 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 nuläge av gårdsyta, gångvägar och tak. Föroreningsbelastning till dagvatten kan därför antas vara liten. Efter omdaning kommer både takyta och hårdgjord yta att minska, vilket kommer att minska föroreningsbelastningen. Efter lokalt omhändertagande av dagvatten i form av viss rening 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 behövas. Detta för att undvika överbelastning av kommunens dagvattennät. I detaljplanen föreslås därför reglering av andelen fastighetsyta som får utföras hårdgjord. 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 12 m³.
- Att i möjligaste mån använda grusade ytor eller markbeläggningar med genomsläppliga fogar i stället för asfalt. För parkeringsplatser och ytor som vinterunderhålls föreslås 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.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området. Det ska även finnas en vändplan med en diameter om 21 meter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planuppdrag	Kvartal 4, 2016
Samråd av detaljplanen	Kvartal 2-3, 2017
Granskning av detaljplanen	Kvartal 2, 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.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. 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

Fastighetsägaren till fastigheten Sämjan 1, Botkyrka Kommun, ansvarar för samtliga arbeten inom kvartersmark, såsom rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen medför ingen ny fastighetsbildning och påverkar inga rättigheter.

Förskoletomtens del av Sämjan 1 har tidigare varit planlagd för allmänt ändamål, men ytan för förskolan har utökats inom fastigheten och ny planläggning specificerar ny byggnadsrättsutformning samt medger byggrätt i flera våningar.

Detaljplanen kräver ingen ny fastighetsbildning för genomförandet och påverkar inga rättigheter.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

Fastighetsägaren utför och bekostar rivning av befintlig byggnad samt uppförande av ny byggnad och de för dessa behövliga anläggningar.

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Berörd fastighet är ansluten till kommunalt vatten och avlopps nät. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut.

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.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Lotta Kvist

planenheten

Örjan Lindbeck

planenheten

Sara Olsson

planenheten

Åsa Hansson

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