



LAGAKRAFT

Den 2017-07-07

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Opalens förskola (Opalen 3, Eldopalen 1 m.fl.),
plan nr 11-32

Antagandehandling



Översiktskarta

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	6
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Park och terräng	7
Miljöfrågor	7
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	9
Trafik	10
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	14
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	17
Konsekvenser av planens genomförande	18
Miljökonsekvenser	18
Sociala konsekvenser	18

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 Opalen 3 i Sturvreten.

Planens syfte och huvuddrag

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. Syftet är att möjliggöra för varuleveranser med samordnade transporter. Planen syftar också till att minimera risken för översvämning vid kraftig nederbörd samt att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

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. Befintlig förskola avses rivas och ersättas med en ny i två våningar. Den nya förskolan ska rymma 9 avdelningar i stället för dagens 7. Detaljplanen ska även möjliggöra uppförande av en förskola i flera 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.



Foto över parkering och angöring vid befintlig förskola.

Tillfart och angöring till fastigheten sker via Stupvägen i öster. Den gatumark som berörs av planförslaget utgörs av allmän plats. Det finns även en allmän parkeringsyta med 16 bilplatser direkt söder om Stupvägens vändplats, öster om befintlig förskoletomt. Parkeringsytan kommer enligt planförslaget att ingå i förskoletomten.

Fastigheten Opalen 3 omges också av allmän platsmark i form av parkmark med gång- och cykelstråk samt mindre grönytor. En del av omgivande parkmark samt fastigheten Eldopalen 1 förs till förskolefastigheten för att möjliggöra utökning av förskolans inhägnade lekyta utomhus (s.k. friyta). En del av ett befintligt gång- och cykelstråken utgår då den delen förs till förskolefastigheten. Funktionen ersätts med en annan sträckning och ansluter till en befintlig gång- och cykelväg.

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 nordöstra Storvreten, ca 400 meter nordost om Storvretskolan och ca 1 km sydost om Tumba centrum. Planområdets areal är ca 14000 kvm stort. Fastigheten Opalen 3 är idag 5491 kvm stor och ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande park- och gatumark på fastigheten Tumba 8:535. Omkringliggande mark med bostäder inom fastigheterna Opalen 2 i nordväst, Bärnstenen 1 i nordost och Smaragden 1 i sydost, ägs av Botkyrkabyggen AB. Fastigheten Eldopalen 1 är enligt gällande detaljplan avsedd för handelsändamål och ägs av Botkyrkabyggen AB

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredningar, daterade 2017-03-07 och 2016-11-25

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 Storvreten ska utvecklas genom komplettering av bebyggelsen och att knyta ihop Storvreten med centrala Tumba och Dalvägen. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

En strukturplan för Storvreten är under framtagande. Den ska redovisa förslag till hur Storvreten kan förtätas med 2000-2500 nya bostäder på 30 års sikt. Ett så stort tillskott på bostäder medför också efterfrågan på kommunal service bl.a. i form av fler förskoleplatser. Förutom platser för nya förskolor behöver därför även de befintliga förskolornas förutsättningar ses över vilket här aktuell detaljplan är ett led i. I planförslaget har en avvägning gjorts mellan behoven av mark för förtätning enligt strukturplanens intentioner och behovet av att säkerställa att tillräckliga ytor för nuvarande och framtida förskolor.

Detaljplaner

Stadsplan för kv Grafiten m.m. PL-11-09-3, fastställd 4 januari 1972, gäller för fastigheten Opalen 3 och omgivande gatu- och parkmark inom delar av fastigheten Tumba 8:535 samt för fastigheten Eldopalen 1. Stadsplanen anger allmänt ändamål för Opalen 3 med största tillåten byggnadsarea om 1200 kvm och en byggnadshöjd om högst 6 meter. För Eldopalen 1 anges handelsändamål med en största tillåten byggnadsarea om 450 kvm och en högsta byggnadshöjd om 6 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För bostadsområdet nordväst om fastigheten Opalen 3 gäller stadsplan för kv Turkosen m.m. PL 11-05-2 som fastställdes 9 april 1969. För parkmarken i sydväst och bostadsområdena i nordost samt i sydost gäller Stadsplan för kv. Bärnstenen m.m. PL 11-06-2 fastställd 8 juli 1970.

Tomtindelning

För fastigheten Opalen 3 gäller tomtindelningsbestämmelser fastställda 1972-02-09. Tomtindelningsbestämmelserna upphävs i samband med att föreslagen detaljplan vinner laga kraft.

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*.

I det här fallet bedöms detaljplanen sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Du kan läsa en sammanfattning av behovsbedömningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 18.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Opalen på fastigheten Opalen 3 enligt ovanstående. Opalen ingår i en större översyn där totalt 13 förskolor i kommunen ses över och avses planläggas för att möjliggöra nybyggnation i flera våningar.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-03-15 § 87 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för förskolan Opalen på fastigheten Opalen 3 m.fl. fastigheter samt att skicka ut förslaget på samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-12-06 § 394 samrådsredogörelsen daterad 2016-11-12 samt beslutade att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle gå vidare med planläggning med en utökning av fastigheten Opalen 3 enligt 0-alternativet.

Förutsättningar och förändringar

Park och terräng

Terrängen är kraftigt kuperad och utgörs i huvudsak av skogsklädda höjdparter genomskurna av dalgångar. Förslaget innebär bl.a. att mindre delar av angränsande parkmark tas i anspråk och förs till förskolefastigheten. Det handlar om totalt 2134 kvadratmeter allmänplatsmark som idag redan ligger inom förskolans inhägnade område eller som annars kommer att utgöra s.k. ”restområden” mellan omgivande gång- och cykelvägar och förskoletomtens staket.

Utmed förskolan Opalens östra gräns löper idag en gång- och cykelväg som ingår i Storvretens övergripande struktur. Gång- och cykelvägen bedöms inte utgöra förbindelse mellan några viktiga målpunkter, men dess funktion som passage förbi förskolan ska säkerställas genom att den ersätts i annat läge (se under rubriken Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik).

Lek och rekreation

Direkt sydost om fastigheten Opalen 3 finns en skogsbeklädd kraftig höjd som i vissa delar kan nyttjas av förskolebarnen för lite mer äventyrlig skogslek. Det finns dock vissa säkerhetsrisker med höga stup utan räcken varför området inte bedöms utgöra ett lämpligt närlekområde som alternativ till den inhägnade friytan på förskoletomten.

Storvretsparken, som ligger ca 175 meter sydväst om fastigheten Opalen 3, är fylld av stora, uppvuxna träd av varierande arter. Det finns en amfiteater i trä med höga silverpilar runtom. Det finns gungor, vippebjur, studsatta, klätterställning och ett stort klätternät. Det finns också goda möjligheter till sport i parken då det finns hinderbana, fotbollsplan, basketplan och möjlighet till bouleavlingar. Gångavståndet om ca 200 meter samt gångstråkets relativt stora nivåskillnader gör att området inte bedöms utgöra ett närlekområde som är lämpligt som alternativ till den inhägnade friytan på förskoletomten. Storvretsparken kan dock ses som ett komplement för mer organiserade utflykter.

Miljöfrågor

Lokalklimat

Det finns goda förutsättningar för utnyttjande av solenergi inom hela tomten under sommarhalvåret eftersom förskolebyggnaden placeras i tomtens nordöstra del.

Geotekniska förhållanden

Området ligger i en del av Tumba som till stor del består av berg i dagen med inslag av morän. Enligt jordartskartan från SGU utgörs marken inom södra delen av fastigheten Opalen 3 av Morän, den norra delen utgörs av organisk jordart och det nordöstra hörnet ligger på urberg.

En översiktlig geoteknisk undersökning som genomfördes inför uppförande av bostadsbebyggelsen i området på 70-talet visar att grundläggningsförhållandena är goda.

Radon

Planområdet ligger, enligt kommunens översiktliga kartering, inom normalriskområde för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Enligt dagvattenutredningen ligger fastigheten Opalen 3 huvudsakligen i ett område av fyllnadsmassor och berg i dagen med inslag av morän. Området antas därför kunna ha viss infiltrationskapacitet. Området ligger mellan flera högre belägna områden av berg i dagen och dess generella lutning är norrut (se under rubriken **Teknisk försörjning/Vatten**, avlopp och dagvatten).

Vatten

Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ligger området inom Tullingesjöns avrinningsområde. Tullingesjön ingår i Tumbaåns sjösystem och uppnår krav för god ekologisk status men inte god kemisk ytvattenstatus (miljökvalitetsnorm för 2015). Delar av Tullingesjön omfattas av ett vattenskyddsområde men planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdets skyddszoner. Föroreningsbelastningen från planområdet bedöms inte öka (se under rubriken **Teknisk försörjning/Vatten**, avlopp och dagvatten).

Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar under gällande miljökvalitetsnormer. Det är 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.

Planområdet ligger i kollektivtrafiknära läge, enligt översiktsplan 2014., vilket minimerar förslagens påverkan på luftföroreningshalterna.

Störningar/Buller

Enlig bullerberäkningen från 2006 är förskoletomtens nordöstra del utsatt för buller från vägar med en ekvivalent ljudnivå för dygnet som uppgår till 40-45 dBA. Ljudnivåerna ligger därmed under gällande riktvärden.

Enligt bullerberäkning 2006 är fastigheten Opalen 3 inte alls utsatt för buller från tåg.

Risk och säkerhet

Planområdet berörs inte av de områden som i översiktsplanen 2014 har pekats ut som områden med ökad risk för ras och skred. Inte heller berörs planområdet av de områden som har riktlinjer med hänsyn till översvämningsrisk.

Fastigheten Opalen 3 är idag bebyggd med en förskola i ett plan. Byggnaden är i så dåligt skick så att den ska rivas och ersättas med en byggnad i två våningar vilket inte gällande detaljplan medger. 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

Terrängen är kraftigt kuperad och utgörs i huvudsak av skogsklädda höjdparter genomskurna av dalgångar. Bebyggelsen i området är placerad på de planare delarna i dalgången och på vissa höjdparter.

Storvreten utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö. Bostadsenheterna utgörs av halvbågeformade skivhus i sex respektive sju våningar och 2-vånings loftgångshus. Öster om förskolan finns ett område (del av fastigheten Eldopalen 1) för handelsändamål som är bebyggt med en restaurang i en våning.

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 125-130 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 Opalen 3 är idag 5491 kvm stor och föreslås utökas med 4390 kvm till 9881 kvm genom att mark från omgivande fastigheter förs till fastigheten Opalen 3. Det gäller en del av parkmarken i söder och öster samt parkeringsytan i öster inom fastigheten Tumba 8:535, delar av Botkyrka byggens mark dels inom fastigheten Opalen 2 i nordväst samt dels hela fastigheten Eldopalen 1 i öster. Största tillåten byggnadsarea föreslås till 1700 kvm och största tillåten bruttoarea till 3000 kvm. Byggrätten ska rymma uppförande av en förskola med separat miljöhus, förrådsbyggnader, skärmtak för cyklar och barnvagnar samt solskydd. Byggnaders högsta totalhöjd är begränsad till 18 meter. Byggnaden ska placeras så att inlastning med samordnade varutransporter möjliggörs. För att uppnå tillräckligt omhändertagande av dagvattnet får endast 38 % av fastighetens area hårdgöras.

Enligt Boverkets allmänna råd bör friytan utomhus uppgå till 40 kvm/barn på en förskola. Vid uppförande av en förskolebyggnad i två våningar för 180 barn skulle planförslaget innebära att ca 42 kvm friyta utomhus per barn uppnås.

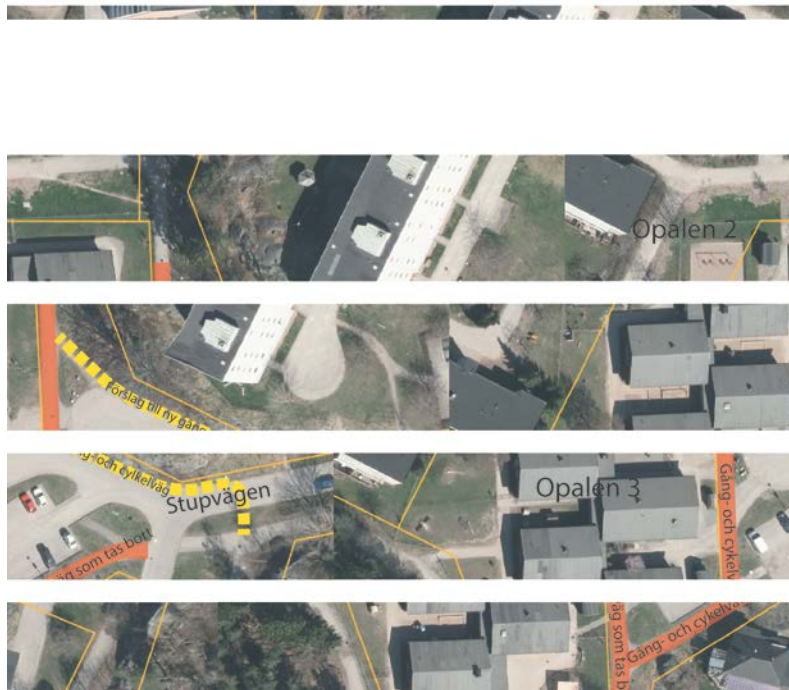
Trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Tillfart och angöring sker idag via Stupvägen i öster som utgör allmän väg. 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 som lämnar och hämtar bedöms vara något lägre än genomsnittet på grund av att många bor i närområdet.

Förlaget innebär att delar av befintligt gång- och cykelstråk som löper mellan fastigheterna Eldopalen 1, Opalen 3 och Stupvägens vändplats kommer att tas bort. Gång- och cykelstråket kommer i stället att ansluta till befintligt stråk som går öster om fastigheten Eldopalen 1 genom att en ny gång- och cykelväg anläggs norr om Stupvägens vändplats och korsar Stupvägen öster Eldopalen 1 (se bild på nästa sida).

Förslaget innebär att Stupvägens vändplats flyttas något åt väster för att möjliggöra en bättre inlastning nära förskolebyggnaden samt att Stupvägens läge förskjuts något söderut för att lämna plats åt den nya gång- och cykelvägen. Vändplatsen föreslås samutnyttjas för allmän trafik och för varuinlastning till förskolan.



Föreslagna förändringar för gång- och cykelstråken

Bil- och cykelparkering, varumottagning

Enligt förslag till Parkeringsprogram för Botkyrka kommun är parkeringsnormen för anställda inom zon B (inom 600-1200 meter från station för spårbunden trafik) 0,3 bilplatser per anställd. För en förskola med 180 barn innebär det nio bilplatser för personalens behov om där är ca 30 anställda. Enligt parkeringsprogrammet är normen för besökare till förskolor inom zon B 0,05 bilplatser per barn. Utrymme för nio bilplatser för personalen, nio bilplatser för besöksparkering och en bilplats för rörelsehindrade behöver därmed enligt förslag till parkeringsprogram finnas inom fastigheten Opalen 3.

Befintlig parkeringsyta avses föras till fastigheten Opalen 3 och kommer därmed att ligga inom kvartersmark för förskolan. Den rymmer idag 16 bilplatser vilket bedöms vara tillräckligt på grund av det begränsade behovet av besöksparkering i området. Bilplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från förskolans entré och utrymme för 10 cykelparkeringar ska finnas inom fastigheten Opalen 3.

Stupvägens vändplats ska dimensioneras med tillräcklig vändradie för att möjliggöra vändning (utan backande rörelse) av sopbil samt lastbil för samordnade transporter. Vändplats för samordnade transporter kräver en diameter om 21 meter med de fordon som används idag. Enligt genomförda dagvattenutredningar kan dagvattenfördröjande åtgärder behöva vidtas i anslutning till Stupvägens vändplats för samt för gång- och cykelvägen norr om vändplatsen (se under rubriken ”**Teknisk försörjning**/Vatten, avlopp och dagvatten).

Kollektivtrafik

Fastigheten Opalen 3 ligger ca 1 km från Tumba station och buss går med kvartstrafik under rusningstid mellan Stupvägen och Tumba centrum.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns.

Förskolan ligger huvudsakligen i ett område av fyllnadsmassor samt berg i dagen med inslag av morän och antas därför kunna ha viss infiltrationskapacitet. Området ligger mellan flera högre belägna områden av berg i dagen och dess generella lutning är norrut.

Då utformning av förskolegården ännu inte fastställd har vissa antaganden gjorts när det gäller andelen hårdgjorda ytor efter omdaning. Andelen hårdgjord yta från tak antas kunna bli som mest 1700 kvm (motsvarande största tillåten byggnadsarea) och övrig hårdgjord yta (parkering, vänd- och lastplats samt gångytor) antas utgöra ca 1500 kvm. Dessa ytor motsvarar sammanlagt ca 38 % av förskoletomtens area och det är endast de ytor som enligt detaljplanen får hårdgöras. Utöver det behöver ytterligare åtgärder vidtas för fördröjning och rening av dagvatten.

Två dagvattenutredningar har tagits fram som kan utgöra bedömningsunderlag vid dimensionering av fördröjningsmagasin m.m. Den ena dagvattenutredningen, daterad 2017-03-07, är framtagen med en antagen hårdgjord takyta om 2200 kvm. Den andra dagvattenutredningen, daterad 2016-11-25, är framtagen med en antagen hårdgjord takyta om 1200 kvm. Ingen av dessa utredningar utgår därmed från den andel hårdgjord yta som detaljplanen anger. Båda utredningarna visar dock att dagvattenhanteringen går att lösa och att inga dagvattenfördröjande åtgärder behöver vidtas inom förskolefastigheten om inte föreskriven andel hårdgjord yta överskrids. Närmare dimensionering av eventuella fördröjningsmagasin m.m. kommer att ske i samband med projekteringen av den nya förskolan.

Dagvattenutredning, daterad 2017-03-07

Resultat från dagvattenutredningens avrinningsberäkning visar att om man jämför ett klimatanpassat 20-års regn med nuläget kommer avrinningen från förskoleområdet (med en BYA om 2200 kvm och en övrig hårdgjord yta om 1500 kvm) vara ungefär den samma som i nuläget, men avrinningen från allmän platsmarken som omfattar GC vägar, vändplan/väg samt parkmark kommer att öka. Detta beror till stor del på förväntade framtida klimatförändringar med ökad regnintensitet. För att flödet från fastigheten som helhet inte skall öka i ett klimatkompenserat 20-års regn jämfört med nuläget krävs en fördröjningsvolym för vändplan/väg på ca 13 m³. Detta förutsätter att dagvattennätets i nuläget har kapacitet att avleda ett 20-års regn.

För att inte fortsättningsvis, efter omdaningen, riskera stående vatten på gården rekommenderas att justera höjdsättningen av gårdens västra och södra sida samt se över områdets interna ledningsnät. Att minska risken för stående vatten anses vara av extra vikt då området används för förskoleverksamhet. Det finns risk att vatten kan ansamlas längs med de nya byggnaderna och befintlig byggnad är lägre än omgivande gårdsytor. Höjdsättningen kring den nya byggnaden måste därför planeras så att delar av gården inte blir ett instängt område. Detta kan justeras genom att ytan längs med huset förses med lutning så att vatten kan passera förbi byggnaden.

Det kan finnas möjligheter för infiltration inom området. Alltså kan hantering av avrinning från vissa av de hårdgjorda ytorna, främst från vändplanen och taken, utredas vidare. Exempel på hantering är att ansluta stuprör till stenkista. För att säkerställa infiltrationsmöjligheterna bör områdets geologiska förutsättningar utredas vidare.

Föroreningsbelastningen från området bedöms inte öka efter omdaningen. Omhändertags avrinning från den nya vändplanen bedöms föroreningsbelastningen kunna minska. Däremot är det viktigt att vändplanens avrinning inte riskerar att rinna mot den nya byggnaden.

Efter omdaningen bedöms inte översvämningsrisken inom utredningsområdet öka vid extrema regn (till exempel 100-års regn). Görs däremot de hårdgjorda ytorna större än vad som har antagits kommer avrinningen efter omdaning med medräknad klimatfaktor att öka, och påverkan på nedströms områden blir då större.

Planen förses med en bestämmelse om att maximalt 38 % av fastigheten får hårdgöras. För att mildra konsekvenserna vid ett 20-årsregn kan dock ytterligare fördröjningsåtgärder behövas i anslutning till Stupvägens vändplats för samt för gång- och cykelvägen norr om vändplatsen.

Värme

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

El

Befintliga belysningsstolpar och tillhörande elledningar kan komma att beröras av förskolegårdens utökning i vissa delar. Belysningsstolparna föreslås ligga kvar i befintligt läge innanför förskolans staket.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till Stupvägens vändplats inom fastigheten Opalen 3. Stupvägens vändplats ska dimensioneras med tillräckligt utrymme för att möjliggöra vändning av sopbil.

Administrativa frågor

Tre markområden i den östra och den centrala delen av förskoletomten har markerats med u på plankartan. De utgör mark som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar gå grund av att det ligger befintliga ledningar där.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning av detaljplanen	Kvartal 1, 2017
Marköverlåtelseavtal tecknas	Kvartal 1, 2017
Antagande av detaljplanen	Kvartal 2, 2017
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 2, 2017

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att kommunen utför och bekostar förskolan och behövliga anläggningar.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Det innebär att kommunen utför och bekostar ny- och ombyggnad av gata, vändplan och gång- och cykelväg.

Avtal

Kommunen ska träffa överenskommelse med Botkyrkabyggen AB om fastighetsreglering innan planen antas.

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 och/eller servitut lämnas till lantmäterimyndigheten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan fastigheterna Opalen 3, Eldopalen 1 och Opalen 2 samt upplåta ledningsrätt för sina vatten- och avloppsledningar som är placerade i detaljplanens u-område. Kommunen bekostar förrättningen.

Fastighetskonsekvenser

Opalen 3

Fastigheten Opalen 3 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används för förskoleverksamhet. Området är planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål. För fastigheten Opalen 3 gäller tomtindelningsbestämmelser fastställda 1972-02-09. Tomtindelningsbestämmelserna kommer att upphävas i samband med att föreslagen detaljplan vinner laga kraft. Föreslagen ny detaljplan medger en utökad byggrätt för förskolebyggnaden i flera plan istället för ett plan. Detaljplanen innebär även att fastighetens areal utökas med mark från Opalen 2, Eldopalen 1 och Tumba 8:535.

Eldopalen 1

Fastigheten Eldopalen 1 ägs av Botkyrkabyggen. Fastigheten är idag planlagd som kvartersmark. Fastighet är bebyggd och på den bedrivs restaurangverksamhet. Föreslagen detaljplan innebär att fastigheten planläggs som kvartersmark med användning förskola och överförs till fastigheten Opalen 3. Pågående restaurangverksamhet kan därmed inte vara kvar.

Tumba 8:535

Fastigheten Tumba 8:535 avstår markområde innehållande gata, parkering och park. Tumba 8:535 ägs av kommunen och utgörs av park och gator. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för byggande

Kommunen utför och bekostar rivning av befintlig byggnad samt uppförande av ny byggnad och de för denna behövliga anläggningar.

Ersättning för mark

Kommunen kommer att erlägga ersättning vid fastighetsreglering avseende Eldopalen 1 och Opalen 2. Ersättningens storlek fastställs i träffad överenskommelser om fastighetsreglering.

Gatukostnader

Kommunen kommer att stå för kostnaden för ny- och ombyggnad av gata, parkering och vändplan.

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Berörd fastighet är ansluten till kommunalt VA-nät.

Tekniska frågor

VA

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns och en dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskningsskedet. Kompletterande anslutningsavgift för utökad bygg rätt kan komma att tas ut.

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

Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras.

Dagvatten från planområdet leds idag orenat via ledningar till Tumbaån. Tumbaån är en vattenförekomst som är klassad till måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för Tumbaån är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Hanteringen av dagvatten från parkeringar och bilväg bör ses över i samband med planläggningen. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Planområdet ligger i ett normalriskområde för markradon.

Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning ska tas fram

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet och trygghet

Förändringarna gällande gång- och cykelstråken som innebär att två gång- och cykelvägar tas bort och ny anslutning till befintlig gång- och cykelväg skapas innebär att sträckan för att ta sig förbi förskolan i nord-sydlig riktning blir dubbelt så lång och kommer att ha större nivåskillnader än i nuläget. Det nord-sydliga gång- och cykelstråket bedöms dock inte utgöra förbindelse mellan några viktiga målpunkter varför den mindre gena ersättningsförslaget kan accepteras som alternativ. Tillgänglighetskraven kan bli svåra att tillgodose för ersättningsförslaget, men det finns andra, tillgängliga möjligheter att ta sig fram på förskoletomtens västra sida via gångytor på fastigheten Opalen 2. Tryggheten bedöms inte påverkas varken positivt eller negativt av förslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Sara Olsson
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Susanna Findahl,	planenheten, SBF
Agneta Engver Lindquist, markchef	mark- och exploateringsenheten, SBF
Serop Bidros, trafikingenjör	gata-/parkenheten, SBF
Katharina Holmqvist, landskapsarkitekt	gata-/parkenheten, SBF
Anders Forsberg	miljöenheten, SBF
Christer Silver Holmberg	VA-enheten, TF
Birgitta Persson	lokalförsörjning- och fastighets- enheten, TF
Annelie Svanold	lokalförsörjning- och fastighets- enheten, TF
Elisabeth Gonzalez	UF
Peter Skoog	UF