



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och bygglovenheten

UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 [8]

2008-04-25

Referens

Eva Kamph

LAGAKRAFT

Detaljplan för

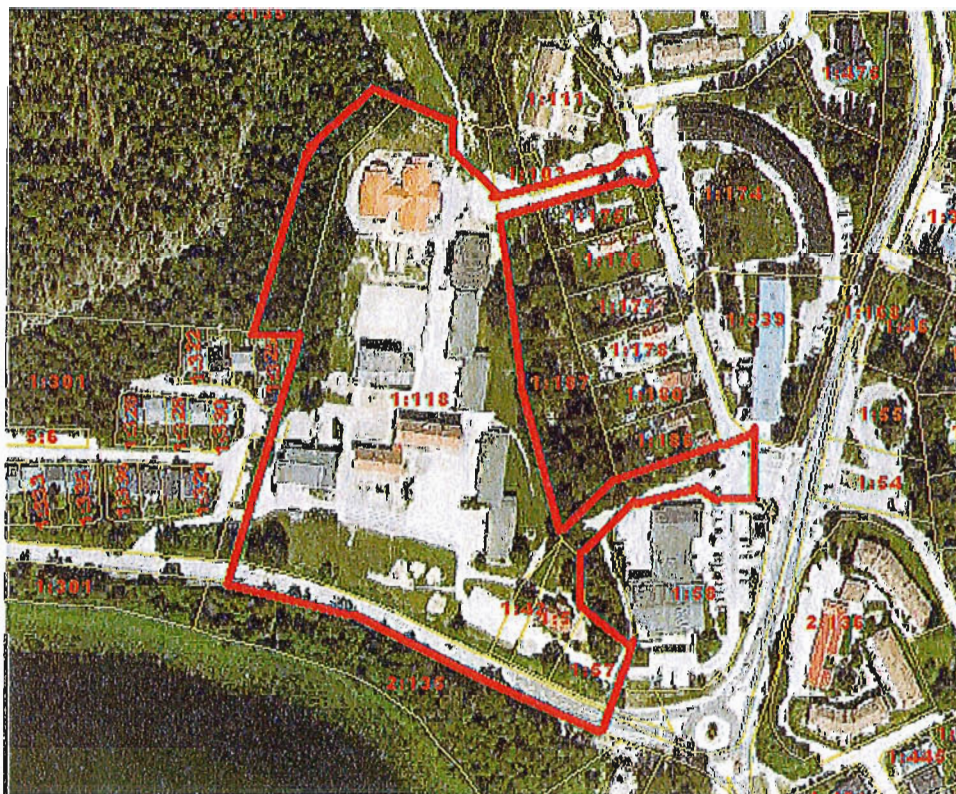
MALMSJÖ SKOLA m m
i Vårsta Botkyrka kommun

den 30/10-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Eva Kamph

PLANBESKRIVNING



Ortofoto över Vårsta centrum med planområdet

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättvägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 613 39 · Mobil 0734-218735 · E-post Eva.kamph@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

2008-04-25

Handlingar

- Plankarta bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Illustration
- Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av en tvåparallellig låg- mellan- och högstadieskola och fem nya förskoleavdelningar, samt en sporthall på befintlig skoltomt.

En detaljplan ger möjligheter men inte skyldigheter.

Plandata

Planens läge

Planområdet är beläget i Vårsta centrum omedelbart norr om väg 225, Södertäljevägen.

Förenligt med 3, 4, och 5 kapitlet miljöbalken

Förvaltningen bedömer att planen uppfyller 3 och 4 kapitlen i miljöbalken inklusive miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Sammanfattande bedömning

Planområdet är redan idag ianspråtaget för förskola och skola och inga nämnvärda ingrepp i natur- eller kulturområden behöver göras för att bygga ut Malmsjö skola.

Södra delen av planområdet är idag påverkat av buller från vägtrafiken på väg 225. Den planerade ökningen av barn och elever kommer att öka vägtrafiken till och från området. En trafikutredning och en bullerutredning bör göras för att komma fram till lämpliga åtgärder för att minska vägtrafikens negativa miljöeffekter i form av buller och luftföroreningar. I detta sammanhang är det viktigt att det finns bra alternativ till biltransporter för barn, elever och personal såsom lättillgängliga allmänna kommunikationer och trygga gång- och cykelbanor.

Mängden förorenade dagvatten från planområdet kommer att öka. Om detta kan tas omhand lokalt, i första hand genom infiltration, kommer de negativa effekterna för den närliggande Malmsjön att bli små.

2008-04-25

En stor vikt bör läggas på att utforma skolans och förskolans inre och yttre miljöer så att en god hälsa främjas hos barn, elever och personal.

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen för Malmsjö skola inte medföra betydande miljöpåverkan.

Areal

Planområdet omfattar knappt 3 ha.

Markägförhållanden

Kommunen är ägare till skoltomten och den allmänna platsmarken, dvs gatorna.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrka kommuns översiktsplan antogs 2002 10 31. Den aktualitetsförklades 2006-06-30. Översiktsplanen anger pågående markanvändning.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för CENTRALA VÅRSTA (70-26) som vann laga kraft 1980-11-03. Genomförandetiden har gått ut. Denna detaljplan anger för nu aktuellt område "allmänt område", dvs skola och till en mindre del "park".

Berget väster om området saknar detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-05-15 § 96 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Malmsjö skola i Vårsta med normalt förfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden har också beslutat att samråda om detaljplanen 2007-09-25, § 200.

2008-04-25

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Större delen av befintlig skoltomt är asfalterad eller ianspråktagen för skol/förskolegård. Södra delen av tomten –den del som gränsar mot Södertäljevägen består av en slänt som är gräsbevuxen. Här finns också ett mindre antal lövträd, som bör bevaras. Skoltomten gränsar i norr och öster mot ett bergsparti med blandskog. Den norra delen används också som pulkabacke. Öster om skoltomten finns en bäckravin. Vattnet i bäckravinen rinner från Brosjön till Malmsjön.

Strandskydd

Området berörs av 100 meters strandskydd. Skolan byggdes i början av 1950 talet. För området gäller detaljplan för CENTRALA VÅRSTA (70-26) som vann laga kraft 1980-11-03. Det står inget om strandskyddet i dessa planhandlingar, men skoltomten har varit ianspråktagen för sitt ändamål före strandskyddet infördes. I samband med kungörelsen om utställningen ska det också kungöras om att strandskyddet upphävs för kvartersmarken.

Geotekniska förhållanden

Se bifogad översiktlig geoteknisk undersökning. Bilaga 4.

Radon

Den östra delen av planområdet har hög radonrisk. Den övriga delen har låg risk.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårsta centrum, som idag bland annat innehåller livsmedelsbutik, bibliotek, pizzeria, godisbutik, veterinär, frisör, fotvård.

Tillgänglighet

Området är i princip helt plant vilket gör att det finns goda förutsättningar för att åstadkomma en bra tillgänglighet.

Skolbyggnaderna (Se bifogade skisser. Bilaga 1 och 2)

En detaljplan ger förutsättningar för en framtida bebyggelse och hur den kan utformas.

Detaljplanen medger en 2-parallell 0 till 9 skola för 500 elever, 5 nya förskoleavdelningar och två befintliga förskoleavdelningar. Syftet är att en av de

2008-04-25

fem nya förskolorna inte ska byggas nu utan vara en framtida möjlighet. Varje förskoleavdelning kommer att ha ca 20 barn.

Detaljplanen medger också en ny idrottshall med möjlighet till en läktare för drygt 100 personer.

Förslaget går ut på att fyra befintliga byggnader behålls. Dessa är byggnaderna närmast Malmsjön. Dvs matsalen med kök där matsalen byggs till med en veranda mot sjön, samt de två tegelbyggnaderna som är i 1-2 ½ våning. Även förskolan Malmen, som nyligen är upprustad behålls.

Klassrummen i en våning längst i öster, gymnastiksalen och förskolan Älvan rivs.



Översiktbild med befintliga skolbyggnader och förskolor.

Rivningarna föreslås för att frigöra mark till skol/förskolegård, samtidigt som de ska rymma aktiviteter för fler barn och ungdomar.

Detaljplanen medger en utbyggnad av en ny skola i tre plan där de yngre eleverna får bottenvåningen och de äldre eleverna får det övre planen.

Planen medger också en ny idrottshall med möjlighet till en läktare med drygt 100 platser.

Fem nya förskoleavdelningar föreslås, varav fyra byggs i en första etapp.

Friytor

2008-04-25

Naturmiljö

Nordväst om skoltomten finns ett berg som med sin högsta punkt ligger 30 meter över skoltomten. Berget är bevuxet med blandskog. Med det nya förslaget kommer detta berg att bli något mer tillgängligt från skoltomten.

En mindre, 5 manna, bollplan föreslås på skoltomten.

Trafik/parkering

Tillfarterna till skoltomten sker idag från tre håll, en för varumottagning med anslutning från Södertäljevägen via Svalvägen, en för skolverksamheten över Vårsta centrums parkering och en för förskoleverksamheten via Ringvägen. Här angör också skolbussen.

Parkering för skolan sker idag på den södra delen av skoltomten. Denna parkering nås via Vårsta centrums parkering. Tillsammans med bl a barn- och ungdomsförvaltningen och föräldraföreningen föreslås att denna angörig behålls. Här föreslås också att all personalparkering, både till skola och förskola, samt besöksparkering till skolan.

Skolbussen föreslås angöra på Dalvägens östra sida, på den befintliga buss-hållplatsen. Övergångsstället över Dalvägen är ljusreglerad. När skolbussen anländer för hämtning och lämning av elever kommer det finnas skolpolis på platsen. Övergångsstället behöver byggas om för att bli säkrare. För platsen är hastigheten för biltrafikanter o dyl. reglerad till 30 km/h. Bedömningen är att detta blir en trafiksäker lösning.

Varutransporten behålls. Trast/Svalvägen är allmän gata och på dess östra sida finns idag ca 17 parkeringsplatser på gatumark. Planförslaget innebär att Svalvägen förbättras. Angöringen till Södertäljevägen byggs om och blir bredare. Gångbana byggs upp till Svalvägen. Vägen flyttas ca 7 meter österut vid Svalvägen 1. På så sätt blir det bättre sikt och en bättre lutning. Detta innebär att de första parkeringsplatserna försvinner. Parkeringsplatserna i norr övergår till samfällighetsföreningen.

I Svalvägens förlängning föreslås en gångförbindelse in till skoltomten.

Även om skolan blir större beräknas inte antal transporter till köket öka.

Förvaltningen kommer att föreslå att samhällsbyggnadsnämnden, i samband med godkännande av detaljplanen, beslutar att hastigheten på Södertäljevägen, förbi skolan och bostäderna sänks till 30 km/h.

Förskolorna angörs idag via Ringvägen. Idag angör också skolbussen här. Angöringen för skolbussen flyttas. Se ovan. Norr om Ringvägen finns 20 parkeringsplatser. I och med att skolbussens angöring flyttas kan vändplanen göras betydligt mindre. De 20 parkeringsplatserna ska reserveras endast för

föräldrabesök till förskolorna. Sex nya parkeringsplatser föreslås på Ringvägens södra sida. Dessa platser är avsedda för korttidsparkering för de som

2008-04-25

hämtar och lämnar sina barn till förskolan. En gång- och cykelbana ska byggas på angöringsgatans södra sida.

Det ska vara möjligt för allmänheten att passera mellan Trastvägen och Vårsta centrum över skoltomten. Detta har säkerställts genom att ett x-område (område som ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik) redovisas på detaljplanen.

Störningar

En bullerutredning har gjorts som visar att den ekvivalenta ljudnivån blir högst 55 dB(A).

För att erhålla ljudklass B inomhus med avseende på trafikbuller och även lekande barn utanför fönster föreslås fönster $R_w = 41$ dB

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Den nya anläggningen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Befintliga VA-ledningar går i öst-västlig riktning på den södra delen av skoltomten. Sträckningen har markerats med u-område (område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar).

SYVAB har en avloppsledning/tunnel som leder ner till Himmerfjärdsvärket. Ledningen är ca 2 meter i diameter och ligger på ett djup av ca 20 meter och i berg. Ledningen kräver ett skyddsavstånd på 10 meter, såväl i höjd som sidled. Detaljplanen anger med ett halvt cirkelsegment att sprängning och schaktning inte får ske djupare än +11 meter från grundkartans nollplan. Området är 20 meter brett.

Dagvattnet från taket på den nya byggnaden ska omhändertas genom infiltration. Avsikten är att den nya förskoledelen ska förses med sedumtak (fеткиноpp o dyl) för att på bästa sätt ta hand om dagvattnet där och för att smälta in i naturen/berget bakom byggnaden.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget till befintlig skola och det förutsätts att även de nya byggnaderna ska anslutas till dessa.

El

En plats för en ny transformator föreslås i sydväst. Ett u-område (underjordiskt ledningsområde) föreslås också för el som sammankopplar den föreslagna transformatorn i sydväst med den befintliga transformatorn i nordost.

Hållbar utveckling

2008-04-25

Förutsättningar bör finnas för att arbeta fram en skola/förskola med låg energiförbrukning och med en långsiktig hållbarhet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor se genomförande-beskrivning.

Medverkande tjänstemän

Eva Woojärvi	Fastighetsenheten; Samhällsbyggnadsförvaltningen
Agneta Engver	Mark- och exploatering; Samhällsbyggnadsförvaltningen

Illustrationen är utarbetad av AQ arkitekter

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Marita Claesson
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt



Referens

Agneta Engver Lindquist

LAGAKRAFT

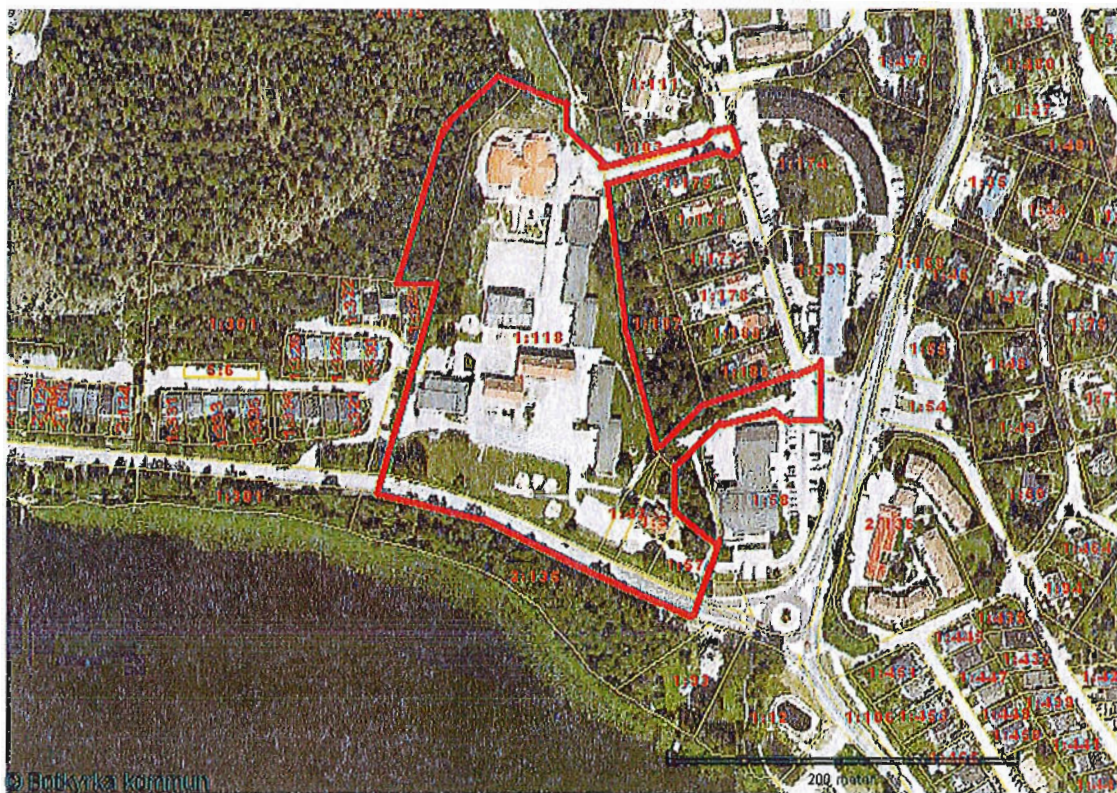
den 30/10-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglövenheten

Malin Engver

DETALJPLAN FÖR MALMSJÖ SKOLA i Vårsta, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	2
Handlingar	2
ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
Syfte	2
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	3
Markförsörjning	3
Rättigheter	3
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	4
Projektekonomi	4
Kostnader för allmänna anläggningar	4
Gatukostnad	4
VA- kostnad	4
TEKNIK	4
Tekniska utredningar	4
Bullerutredning	4
Tekniska anläggningar	4
Underlag för projektering	5

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med Grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Denna genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Illustration
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av en tvåparallellig låg-, mellan- och högstadieskola samt sex förskoleavdelningar på befintlig skoltomt samt idrottshall med handbollsmått.

Tidplan

- SBN beslut om samråd: sep-07
- Samrådstid: okt – nov 07
- SBN beslut om utställning: maj-08
- Utställningstid: maj - juni-08
- SBN beslut godkännande: aug-08
- Kommunstyrelsen: sep-08
- Kommunfullmäktige: sep-08
- Laga kraft tidigast 4 veckor efter kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen gör de utredningar som behövs för att få fram ett bra underlagsmaterial. Då endast kommunal mark berörs och detaljplanen endast avser kommunala ändamål behövs inga genomförandeavtal skrivas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna gatorna, naturmarken och va-ledningarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Kommunen äger alla mark ingående i detaljplanen.

Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna Vårsta 1:5, 1:42 och del av fastigheterna Vårsta 1:57, 1:118, 1:187, 1:301 och 2:135.

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett.

Fastigheterna (Vårsta 1:5, 1:42, 1:57, 1:118 och 1:301) besväras av:

- Tele (Lr) 0127-98/49.1

Fastigheten (Vårsta 1:187) besväras av:

- Tele (Lr) 0127-98/49.1

- Tele (Officialnyttjanderätt) 01-IM7-51/116.1

Fastigheten (Vårsta 2:135) besväras av:

- Tele (Lr) 0127-98/49.1

- Utrymme 01-GRÖ-1109.1

- | | |
|-----------|------------------|
| - Utrymme | 01-GRÖ-1123.1 |
| - Ledning | 01-IM7-60/1129.1 |

Fastighetsbildning, avtal

Kommunen ser till att nödvändig fastighetsbildning genomförs när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta består bland annat av att se till att fastigheten stämmer överens med detaljplan och att servitut för allmän gångväg samt för underjordiska ledningar upprättas. Det exakta läget för dessa kommer att anpassas efter den framtida bebyggelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Om- och utbyggnad av gata, vändplan och gångbana samt parkering ska ske i projektet förutom kostnaderna inom kvartersmark (byggande av ny 2 parallellig 0-9 skola, idrottshall samt 5 avdelningar förskola)

Kostnader för allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som behöver byggas ut (vändplan och gångväg vid Ringvägen och förbättring av Trastvägen) ska finansieras inom projektet.

Gatukostnad

Då hela detaljplanen är på kommunal mark för kommunala ändamål debiteras inga gatukostnader.

VA- kostnad

Utökad byggrätt belastas med utgifter för va-anslutning

TEKNIK

Tekniska utredningar

Bullerutredning

Utredning gjord av Ingemansson AB, 2007-09-04

Tekniska anläggningar

Gator

Vändplan och gångbana vid Ringvägen samt förbättringar på Trastvägen ska utföras. Parkeringarna vid Trastvägen ska delvis tas bort och resterande p-platser ska överföras till de närliggande villorna genom en gemensamhetsanläggning.

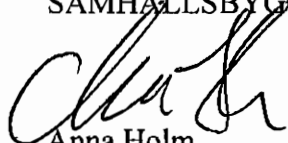
Transformatorstation

Ny transformatorstation kommer att anläggas vid Trastvägen

Underlag för projektering

Digital grundkarta.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anna Holm
Tf Markchef



Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör