



LAGAKRAFT

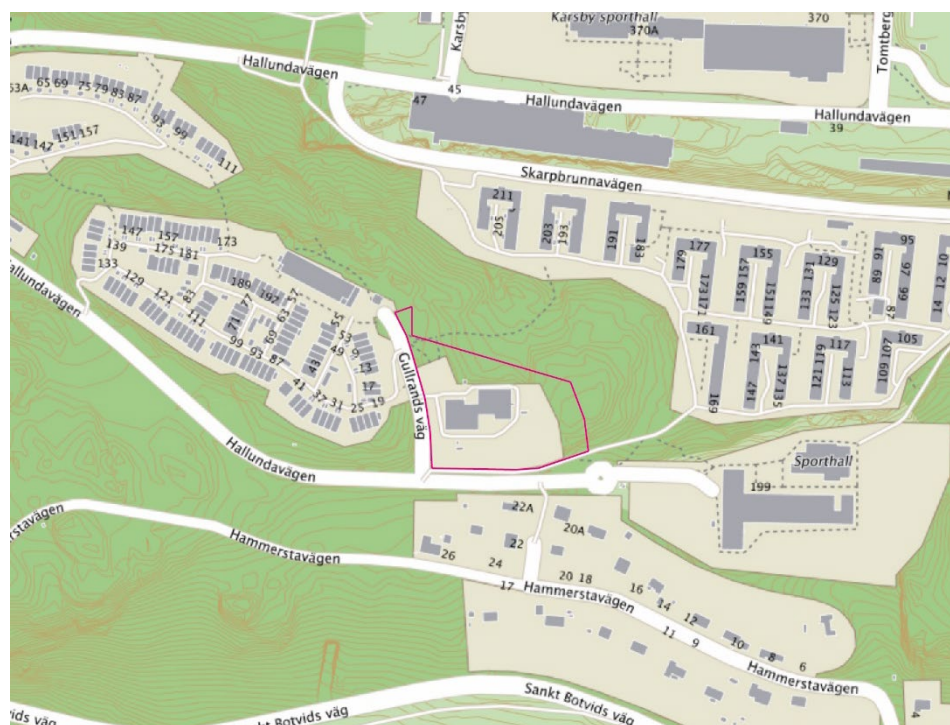
Den 2019-10-02

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Ringleken 1 (Aspens förskola), plannr 54–67

Antagandehandling



Översiktsskild över planområdet.

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	6
Kommunala beslut	7
Förutsättningar och förändringar	8
Stads- och landskapsbild	8
Förskolan	8
Ny boendeparkering	10
Kulturmiljö och fornlämningar	10
Påverkan på tunnelbanedepån	10
Park och vegetation	11
Lek och rekreation	11
Miljöfrågor	12
Barnkonsekvensanalys	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	18
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	25

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 Ringleken 1 i Norsborg.

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning daterad 2018-02-27
- Bullerutredning daterad 2018-03-29, uppdaterad 2018-08-28
- Dagvattenutredning daterad 2018-06-20
- Trafikmätning daterad 2018-10-24
- Riskanalys daterad 2018-11-28
- PM om översvämningsrisk daterad 2019-06-24

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två eller flera våningar samt att se över behovet av friyta (gårdsyta) samt lösningar för angöring och parkering. Detaljplanen ska även möjliggöra att förskolepaviljonger ska kunna ställas upp tillfälligt på fastigheten när behovet av förskoleplatser är extra stort. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny boendeparkering.

Bakgrund

Idag finns en befintlig förskola på fastigheten som är i så pass dåligt skick att den behöver rivas. Istället för att uppföra en ny förskola med samma form och storlek ska möjligheten prövas att bygga upp den nya förskolan i två eller flera plan som ersätter den befintliga enplansförskolan. Orsaken till att byggnaden behöver uppföras i två eller flera våningar är att fler förskoleplatser behövs eftersom antalet barn i Norsborg ökar. Med en ny byggnad 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. Därför har även parkering, angöring och trafiksäkerhet setts över i samband med planläggning.

Den nya förskolan ska rymma 180 barn istället för 150 som ryms i dagens förskola. Fastigheten Ringleken 1 föreslås i samband med planläggningen att förstoras österut och norrut för att frigöra mer yta till gård och parkering.

I detaljplanen planläggs även en ny boendeparkering norr om förskolan för boende i bostadsområdet intill. Denna kommer att arrenderas ut till bostadsområdets samfällighetsförening.

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, cirka 500 meter sydväst om Norsborgs tunnelbanestation. Fastigheten Ringleken 1 har i samband med planläggning förstorats från 7 400 kvm till 9 100 kvm och ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande park- och gatumark. Nordväst om planområdet finns ett område med bostadshus i 1–2 våningar. Även där äger Botkyrka kommun den största delen av marken och bostadshusen upplåts med tomträtt. Några av tomterna är friköpta.

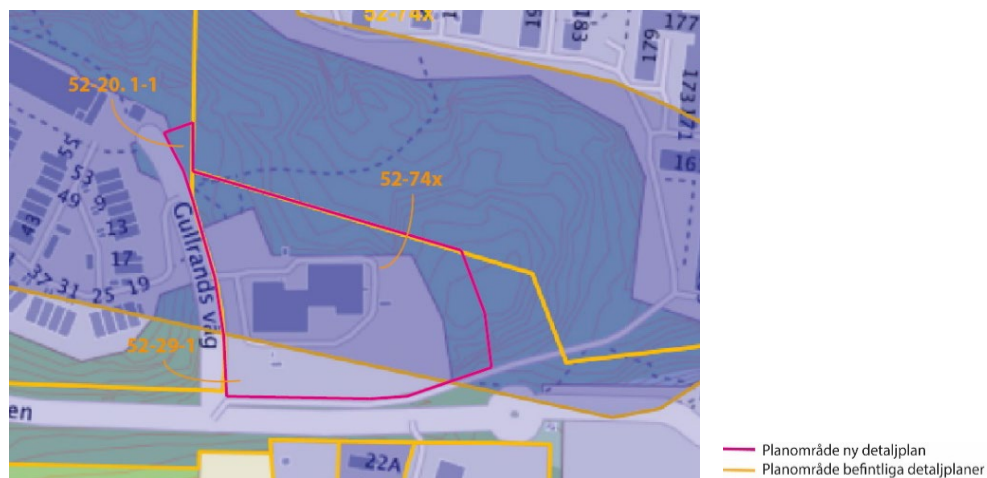
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen utgör området där förskolan ligger gles stadsbygd. Norr om planområdet finns medeltät stadsbygd där kommunen vill se mer förtätning. I och med mer förtätning norröver kommer förskolan att behövas för att täcka framtida behov av förskoleplatser.

Detaljplaner

Detaljplan Eriksberg XX (52-29-1) från 1975-03-20, Eriksberg XI från 1979-19-01 och Tunnelbanedepån (52-74x) från 2012-01-19 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplan Eriksberg XX och Eriksberg XI har gått ut. Figur 1 visar den nya detaljplanens planområde och de gällande detaljplaner som påverkas.

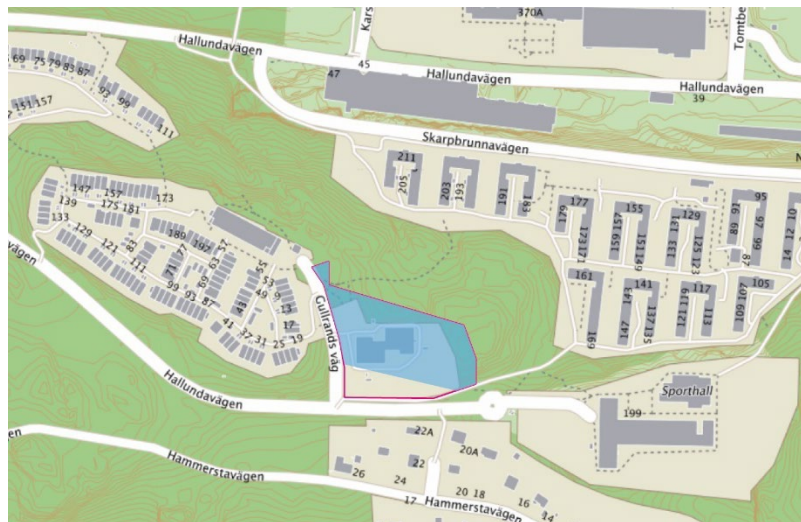


Figur 1 – Detaljplaner som påverkas av den nya detaljplanen.

Detaljplan för Tunnelbanedepån

För delar av planområdet gäller en detaljplan för tunnelbanedepån vid Norsborgs tunnelbanestation. Detaljplanen möjliggör en tunnelbanedepå under och i anslutning till Eriksbergsåsen, vilket innebär åtgärder ovan mark i anslutning till Norsborgs befintliga tunnelbanestation såväl som anläggning av tunnelbanespår i bergrum söder om tunnelbanestationen.

Där detaljplanerna överlappar varandra kommer förslag till detaljplan för Aspens förskola att ersätta detaljplanen för tunnelbanedepån. Detta genom att tunnelbanedepåns planbestämmelser överförs till detaljplanen för Aspens förskola. De planbestämmelser i detaljplan för tunnelbanedepån som överlappar förslaget till detaljplan för Ringleken 1 omfattar en användningsbestämmelse (T₂) som innebär att området används under mark som depåanläggning för tunnelbana och en egenskapsbestämmelse om att lägsta schaktnivå är 55 meter över nollplanet.



Figur 2 – Inom blått område överlappar detaljplan för Ringleken 1 och detaljplan för Tunnelbanedepån varandra.

Den nya tunnelbanedepån byggdes klart 2016. Genomförandetiden för detaljplan för Tunnelbanedepån går ut 2019-01-19. Förslaget till detaljplan för Aspens förskola kommer inte att innebära någon påverkan på Tunnelbanedepån, se mer under rubriken *Påverkan på tunnelbanedepån och Miljöfrågor*.

Behovsbedömning

Enligt framtagna behovsbedömningar bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Större delen av planområdet används redan idag av förskolan Aspen. Den nya byggnadens "fotavtryck" blir troligen inte större än vad det är idag eftersom den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i två plan, vilket ger en mindre byggnadsyta på marken. Påverkan i form av buller och förorenat dagvatten bedöms inte vara så allvarligt att det kan medföra

betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor som ändå har utretts är buller, dagvatten och risk vid grundläggning, vilka beskrivs under rubriken *Miljöfrågor*.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för Aspens förskola på fastigheten Ringleken 1 enligt ovanstående. Aspens förskola 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 § 415 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Aspens förskola på fastigheten Ringleken 1 m.fl. fastigheter samt att skicka ut förslaget på samråd och granskning.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Intill planområdet finns olika slags bebyggelse. Den närmaste bebyggelsen ligger i väster och utgörs av ett radhusområde som sköts av Aspens samfällighetsförening. Söder om planområdet finns villabebyggelse. Direkt intill planområdet, i nordöst, finns en skogbeksädd kulle. Bakom kullen finns ytterligare ett bostadsområde med flerbostadshus i två våningar.

Planområdet ligger cirka 400 meter söder om centrala Norsborg. Norsborg bebyggdes enligt miljonprogrammets ideal och utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

Planområdet ligger även nära flera natur- och kulturmiljöområden. Cirka 500 meter öster om planområdet ligger Eriksbergsåsen som är ett markant skogbevuxet höjdparti. I söder finns skog- och åkermark som ligger i anslutning till Hammarby gård och Botkyrka kyrka. Dessa områden har hög kulturhistorisk dignitet.

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. 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 (gårdsyta). Däremot innebär ökningen av antalet platser att mer friyta ändå behövs.

Fastigheten Ringleken 1 är idag ca 7 400 kvm och föreslås utökas med ca 1 200 kvm i öster och 500 kvm i norr genom att mark från fastigheten Eriksberg 2:1 förs till fastigheten Ringleken 1. Den utökade ytan i öster kommer att utgöra förskolegård och ytan i norr kommer att bidra till en förstorad parkering för förskolepersonal och hämtning/lämning av förskolebarnen. I och med utökningen kommer fastigheten att bli cirka 9 100 kvm stor.

Den nya förskolebyggnaden uppskattas ha en byggnadsarea (yta på marken) på cirka 1 100 kvm och yta för angöring och parkering kommer uppskattningsvis ha en area på 1 500 kvm. Detta innebär att friytan kommer att vara cirka 6 500 kvm vilket ger 36 kvm friyta per barn, om där är 180 förskolebarn. Detta är något under Boverkets rekommendation som är 40 kvm friyta per barn. Förskolegården omges av skogspartier som är lättillgängliga utflyktsmål för förskolan, därför anses 36 kvm per barn vara tillräckligt för att barnen ska kunna ha en god lekmiljö.

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 (se rubriken *Trafik*).

Den nya förskolebyggnaden kan med fördel placeras på den yta där befintlig förskola står idag för att i möjligaste mån bevara natur och vegetation kring byggnaden. I plankartan regleras byggnadens placering med prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) samt en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Förslag på utformning av förskolebyggnad och gård visas i en illustration, se figur 3.

Byggnaden kan med fördel uppföras i icke-brännbara material för att undvika brandrisk.



Figur 3 – Illustration över förskola och boendeparkering.

Ny boendeparkering

I detaljplanen planläggs även en boendeparkering norr om förskolan. Denna föreslås vara cirka 150 kvm stor och rymma cirka åtta parkeringsplatser. Boendeparkeringen kommer att arrenderas ut till Aspbergets samfällighetsförening.

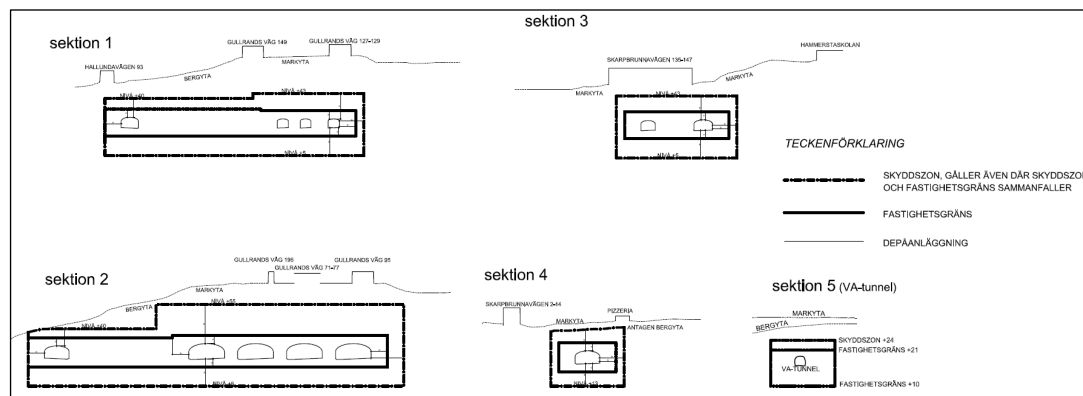
Kulturmiljö och fornlämningar

Öster om fastigheten Ringleken 1 har det funnits en fornlämning, nämligen ett stenröse. Röset har enligt Riksantikvarieämbetet (2004) undersökts och tagits bort. Detaljplanen kommer alltså inte att påverka kulturmiljö och fornlämningar.

Påverkan på tunnelbanedepån

På grund av de underjordiska anläggningarna i området tillhörande tunnelbanedepån finns restriktioner mot borring och sprängning under vissa marknivåer. Figur 4 visar den 3D-fastighet som gäller för tunnelbanedepån med sektioner som redovisar bergrum och skyddszoner.

Därför har en riskanalys av den nya byggnadens grundläggning gjorts, se rubriken *Miljöfrågor*.



Figur 4 – sektioner som visar 3D-fastighet i bergrum för tunnelbanedepån.

Park och vegetation

Runtomkring planområdet finns flera skogspartier och i sydväst ligger Aspberget och sjön Aspen. Vegetationen som finns i området har idag en positiv betydelse som rumsavgränsande och rumsskapande element i den storskaliga bebyggelsemiljön.

Förslaget innebär att cirka 1 700 kvm (1 200 kvm i öster och 500 kvm i norr) av skogspartiet intill fastigheten tas i anspråk för att ingå i förskolans inhägnade område för utevistelse och parkering. Nuvarande grönyta som skogspartiet utgör kommer därmed till största del att bibehållas och befintlig vegetation föreslås bevaras i möjligaste mån. Vegetationen inom det område som tas i anspråk som förskolegård kan dock komma att anpassas till förskolans behov av öppna ytor, m.m.

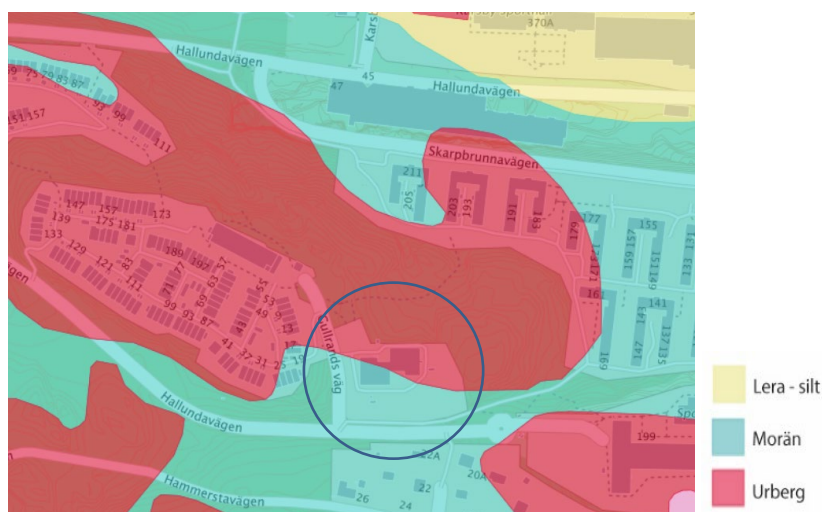
Lek och rekreation

Omkring förskolans fastighet finns skogspartier som utgör lättillgängliga utflyktsmål. De närmaste parkerna ligger cirka en kilometers promenadväg från förskolan. Exempelvis finns Anemoniparken i Norsborg och lekplatsen Tallen vid Eriksbergsåsen.

Miljöfrågor

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av urberg och morän enligt kommunens översiktliga kartering.



Figur 5 – karta över områdets markförhållanden.

Risk för ras och skred

Enligt SGU:s kartering för risk för ras och skred ligger planområdet inte inom riskområde för ras eller skred, se figur 6.



Figur 6 – Områden med ökad risk för ras och skred (aktsamhetsområden) omkring planområdet.

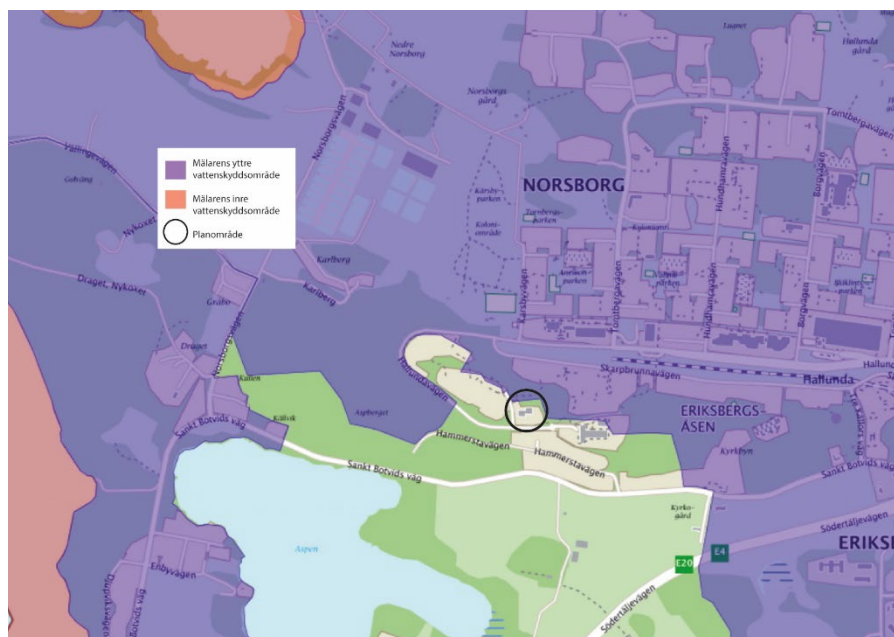
Radon

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

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten från planområdet avvattnas till recipienten Albysjön. Denna vattenförekomst är klassad som god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Miljökvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och kemisk status 2021 med undantag för vissa ämnen som har mindre stränga krav.

Den största delen av planområdet ligger utanför det naturliga avrinningsområdet för östra Mälarens yttre vattenskyddsområde, se figur 7. Däremot ligger planområdet så pass nära vattenskyddsområdet att sannolikheten är stor att planområdet faller inom dess tekniska avrinningsområde.



Figur 7 – Planområdet i förhållande till Mälarens yttre och inre vattenskyddsområden.

För att skydda vattentäkten ska föreskrifter för skyddsområdet och kommunens egna dagvattenstrategi följas, vilket kräver vissa åtgärder för

dagvattenhantering inom planområdet. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning*.

Luft

Enligt kommunens kartering utsätts området för luftföroreningar under gällande miljökvalitetsnormer. Det är luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 12–15 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 18–25 mikrogram per kvadratmeter för området.

Planområdet ligger i kollektivtrafiknära läge enligt översiktsplanen från 2014, vilket minimerar förslagets påverkan på luftföroreningshalterna.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik på Hallundavägen söder om förskolan och i viss mån från Gullrands väg väster om förskolan. Bullret från vägarna medför att ljudnivån på förskolans fastighet är högre än Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från 2017. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska den ekvivalenta ljudnivån på skolgård vara högst 50 dBA.

Framtagen bullerutredning visar att nästan hela fastigheten har en bullernivå på 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå, se figur 8. Beroende på var den nya förskolebyggnaden placeras samt utformning på byggnaden kan olika bullernivåer uppnås på fastigheten.

Om den nya förskolebyggnaden placeras ungefär där befintlig förskolebyggnad står får ca 30 % av gårdsytan en bullernivå med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, se figur 9. Denna del av fastigheten planeras att mestadels utgöra parkering och kommer därmed i praktiken inte kunna användas som gårdsyta.

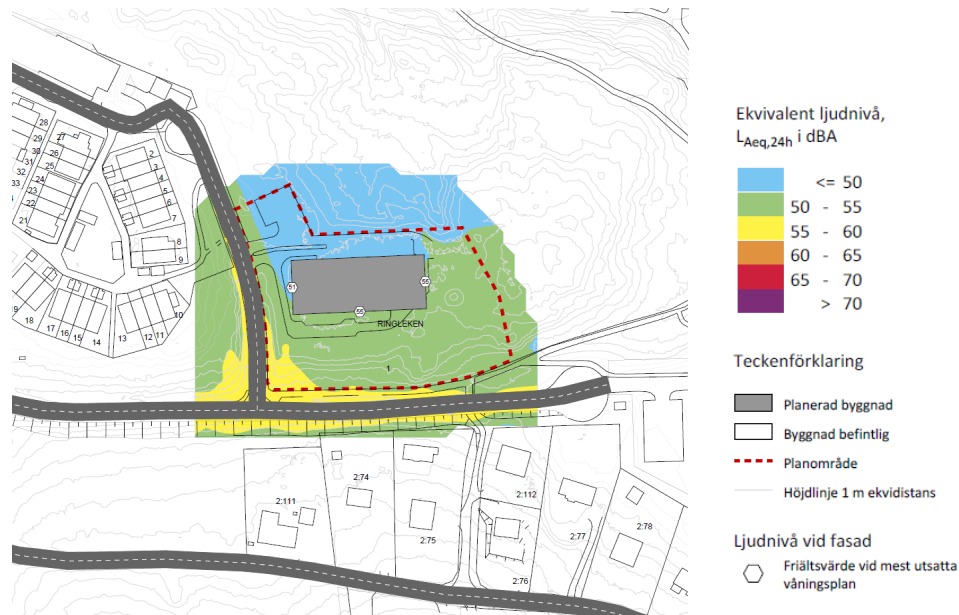
Bullerberäkningarna utgår från ett dygnsmedelvärde. I området skiljer sig dock trafikbullernivåerna över dygnet. Därför har trafikmätningar gjorts på Gullrands väg och Hallundavägen för att bedöma mängden trafik samt vilka tider på dygnet vägarna trafikeras och därmed bullrar som mest. Mätningarna visar att vägarna är som mest trafikerade på vardagar under morgontimmarna (06–09) och eftermiddagstimmarna (14–19). Trafiken är dock låg, även under de mest trafikerade timmarna. Antal passerande fordon är sällan mer än 70 stycken per timme på vägarna.

Under de timmar då det är mest aktivitet på förskolan (mellan ca 09 och 14 på vardagar) är trafiken låg och därmed bör förskolan utsättas för mindre buller under dessa timmar.

Då trafikmätningarna visar låg trafik under förskolans verksamma timmar finns ingen reglering av buller i plankartan. Ett bullerskydd kan uppföras på fastighetens sydvästra del för att skärma av mot det mest utsatta bullerområdet.



Figur 8 – Bullernivåer på fastigheten Ringleken 1 utan byggnad. Prognos för 2040.



Figur 9 – Bullernivåer på fastigheten Ringleken 1. Prognos för 2040 med föreslagen placering av ny förskolebyggnad.

Risker vid nybyggnation

Eftersom planområdet ligger inom detaljplanerat område för Norsborgs tunnelbanedepå har en riskanalys tagits fram för att säkerställa att genomförandet av en ny förskola inte riskerar påverka tunnelbanedepån.

Genomförandet av nybyggnationen måste ske på så sätt att tunnelbanedepån inte påverkas. Åtgärder som innefattar schaktning, sprängning, pålning och borrhning får ske efter samråd med tunnelbaneförvaltaren. Enligt framtagna riskanalys ska detaljerade sprängplaner för alla typer av sprängning föreläggas beställaren för granskning och godkännande innan arbete påbörjas. Dessutom ska samtliga vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning och spontning inom 50 meter från spåranläggning följa SLs föreskrift SSÅ TEB-0345.

Enligt framtagna riskanalys ska sprängning utföras på sätt som innefattas i begreppet försiktig sprängning. Med försiktig sprängning menas att sprängningsarbetena ska utföras på sådant sätt att omgivande byggnader, anläggningar, installationer och utrustningar inte skadas av vibrationer, luftstötsvågor och stenkast. Vidare ska pålning, schaktning, mm, utföras så att omgivningspåverkan minimeras.

För att tunnelbanedepån inte ska påverkas har detaljplanen reglerats med bestämmelse i plankartan om att sprängning ska utföras med försiktig sprängning och att pålning, schaktning, mm ska utföras så att omgivningspåverkan minimeras.

Barnkonsekvensanalys

Planändringen leder till att kommunen kan bygga en förskola i två eller flera våningar istället för en våning. Detta kommer inte leda till några direkta konsekvenser för förskolebarnen. Nu gällande detaljplan har en obegränsad byggrätt vilket innebär att det inte finns någon garanterad friyta. Den nya detaljplanen 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.

I samband med planläggning förstoras fastigheten vilket kommer att skapa mer friyta till förskolebarnen. En förstord fastighet kommer även att medföra att förskolans parkering kan utformas på ett trafiksäkrare sätt vilket ger en tryggare miljö för barnen.

Trafik

Gator, gång- och cykelvägar

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. Tillfarten till förskolan sker idag på Gullrands väg i väster som utgörs av allmän väg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter sydväst om Norsborgs tunnelbanestation. Busshållplatserna Kårsbyvägen och Skarpbrunnsvägen (busslinje 708) ligger inom 500 meter från planområdet.

Mellan planområdet och Norsborgs tunnelbanestation/busshållplatser finns gena gång- och cykelvägar. Därmed finns möjligheten för gående och cyklister att på ett enkelt sätt ta sig till och från förskolan med kollektivtrafik.

Bil- och cykelparkering, varumottagning och utfarter

Idag finns en parkering inom fastighetsmark som rymmer cirka 12 bilplatser. Parkering tillåts i högst en timme för fordon utan parkeringstillstånd och det är förbjudet att parkera mellan 00:00 och 06:30. I dagsläget är trafiksäkerheten dålig eftersom det finns felparkerade fordon som skymmer sikten. Dessutom behöver fordon backa för att kunna vända.

Enligt parkeringsprogrammet för Botkyrka kommun från 2017 ligger fastigheten inom zon A (inom 600 meter från station till spårbunden trafik). För anställda inom zon A gäller parkeringsnormen 0,2 bilplatser per anställd. Detta innebär att en förskola med 180 barn behöver fem-sex bilplatser för personalens behov om där är ca 30 anställda. Enligt parkeringsprogrammet är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn, vilket innebär nio platser. Dessutom behövs en bilplats för rörelsehindrade som ska finnas inom 25 meter från förskolans entré. Totalt behövs alltså ca 15 parkeringsplatser på förskolans fastighet.

I planen föreslås att befintlig parkering förstoras norrut och att en ny utfart skapas norr om den bergknalle som ligger på fastigheten idag längs med Gullrands väg. Snedparkering med ca 75 graders vinkel kan anläggas mellan in- och utfart, vilket illustreras i figur 3. Denna parkeringslösning kan minska dagens problem med felparkerade fordon och därmed öka trafiksäkerheten.

En boendeparkering med cirka åtta platser planeras norr om förskolan. Dessa platser arrenderas ut till Aspbergets samfällighetsförening och kommer att medföra ett tillskott av parkeringsplatser till boende i samfällighetsföreningen.

Teknisk försörjning

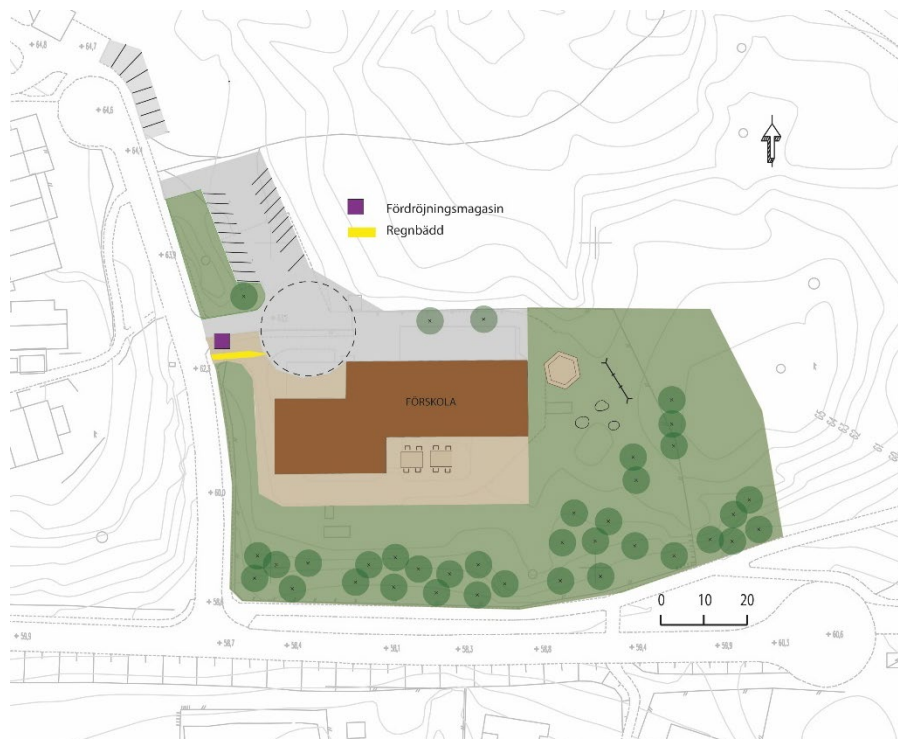
Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns till befintlig förskolebyggnad och kan användas till den nya förskolebyggnaden.

Dagvatten

Marken inom planområdet består främst av berg, vilket gör att infiltrationsmöjligheterna för dagvatten är begränsade. Därför behöver åtgärder vidtas för att hantera dagvattnet inom planområdet. Dessutom ligger planområdet intill östra Mälarens yttre vattenskyddsområde, vilket innebär restriktioner för rening av dagvattnet innan det släpps ut i området.

Enligt framtagna dagvattenutredningar kan avrinningen från dagvatten förväntas öka efter omdaning eftersom en större andel hårdgjord yta kommer att anläggas samt att regnintensiteten förväntas öka i framtiden. I dagvattenutredningen har flödesberäkningar gjorts för 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. För att vattenflödet från planområdet inte ska öka vid ett klimatkompenserat 20-årsregn jämfört med nuläget krävs att förskolans tak och gårdsytor samt parkeringen ansluts till ett fördröjningsmagasin.



För att marken inom planområdet ska kunna ta emot så mycket dagvatten som möjligt bör de hårdgjorda ytorna vara så små som möjligt. Vid ombyggnad rekommenderas därför ur dagvattensynpunkt att inte anlägga mer hårdgjorda ytor än nödvändigt, och att använda genomsläppliga material där så är möjligt, på till exempel gårds- och gångytor. Gångvägar kan anläggas med grus eller plattor istället för med asfalt.

I detaljplanens plankarta regleras omhändertagande av dagvatten genom bestämmelsen (n₁) som visar området där mark ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, det vill säga där fördröjningsmagasin och regnbädd ska finnas. Dessutom regleras andel hårdgjord yta med en bestämmelse om att endast 50 % av planområdets yta får hårdgöras. På så sätt kan ytan för omhändertagande av dagvatten bli så stor som möjligt.

Extrema regn

Enligt PM föreligger inte någon betydande översvämningsrisk inom planområdet vid extrema regn, baserat på kommunens skyfallskartering samt kartering från Tyréns. Skyfallskarteringen har beräknats med 100-årsregn och klimatkoefficient 1,25. När den nya förskolan byggs är det viktigt att höjdsättningen utförs så att flöden utöver ledningskapaciteten på ett säkert sätt kan avledas ytligt bort från byggnaden och andra anläggningar både inom och utanför fastigheten.



Figur 11 – översvämningsrisk inom och omkring planområdet.

Dagvattenhantering på parkeringsplatsen

Parkeringsplatsen norr om förskolan bör anläggas med genomsläpplig beläggning för infiltration av dagvatten.

Värme, el och tele

Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns. Därför kan den nya byggnaden med fördel ha vattenburna uppvärmningssystem som kan ansluta till befintliga fjärrvärmeledningar. Goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi enligt kommunens solkarta.

Elanslutning finns idag till befintlig förskola inom fastighetens nordvästra del och möjlighet finns att ansluta den nya förskolan i samma punkt.

Markförlagda teleanläggningar ägda av Skanova finns inom och i anslutning till planområdet. Anläggningarna bör behållas i nuvarande läge i den mån det är möjligt.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till område för inlastning inom fastigheten Ringleken 1. Det ska även finnas en vändplan som är ca 21 meter i diameter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten. Förskolans avfall bör följa Botkyrkas avfallsplan och renhållningsföreskrifter från 2011.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2018
Granskning	kvartal 4 2018
Antagande	kvartal 3 2019
Laga kraft	kvartal 3 2019

Genomförandetid

Ny detaljplan berör detaljplanerna Eriksberg XX (52-29-1), Eriksberg XI (52-20.1-1) och Tunnelbanedepån (52-74x), varav genomförandetiden gått ut för de två förstnämnda. Genomförandetiden för detaljplan Tunnelbanedepån går ut 2019-01-19. Den nya detaljplanen kommer inte att innebära någon påverkan på Tunnelbanedepån.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför 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

Botkyrka kommun svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark för förskola, såsom rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

När det gäller den nya parkeringsytan norr om förskolans fastighet ansvarar Botkyrka kommun för upplåtelse av parkeringsytan och arrendatorn ansvarar för anläggandet.

Avtal

Området med parkering kommer att upplåtas av Botkyrka kommun till Aspens samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det lantmäterimyndigheten som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar förrättningen.

Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Eriksberg 2:1 till Ringleken 1.

Marken för parkeringen kan styckas av men detta kommer inte att göras så länge marken arrenderas ut.

Fastighetskonsekvenser

Ringleken 1

Fastigheten Ringleken 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används i enlighet med gällande detaljplan för förskola. Föreslagen ny detaljplan medger samma användning med en ändrad byggrätt för förskolebyggnaden. Detaljplanen medför en utökning av fastighetens areal med mark från Eriksberg 2:1. Behov av bildande av ledningsrätt eller servitut för befintliga allmänna belysningsstolpar och tillhörande allmänna ledningar som ligger inom område som förs till fastigheten Ringleken 1 ska övervägas i samband med fastighetsregleringen.

Eriksberg 2:1

Fastigheten Eriksberg 2:1 ägs av kommunen och är planlagd som allmän plats för gata och park. Del av fastigheten som idag är planlagd för park kommer att planläggas som kvartersmark och genom fastighetsreglering överförs till Ringleken 1, samt yta för parkering.

Rättigheter

Befintliga rättigheter som belastar Ringleken 1, 0127-11/41.1 och 0127-2017/16.1, ska fortsätta att gälla även med ny detaljplan (begränsningar i användandet p.g.a. underjordiskt bergrum). Befintliga rättigheter på Eriksberg 2:1 Hallunda 4:45 påverkas inte.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

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

Förrättningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet tillkommer.

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om 3 000 m² bruttoarea för skola med en byggnadsarea om 1 700 m². Totalt minskas byggrätten inom planområdet.

Bebyggelse

Botkyrka kommun svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark som rivning och utförande av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället. Planavgift tas ut i samband med bygglovet.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar för gata eller väg.

VA-kostnader

Ringleken 1 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid ny anslutning debiteras anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Inlösen och ersättning

Ingen ersättning för överförd mark kommer att utges eftersom marken har samma ägare.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Möjlighet till vatten- och avloppssystemet finns i direkt anslutning till fastigheten. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Värme

Möjlighet till uppvärmning genom fjärrvärme finns i direkt anslutning till fastigheten.

El

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.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området och i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Det ska finnas en vändplan som är ca 21 meter i diameter för att sopbilen ska kunna vända inne på fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Agneta Engver Lindquist
Anders Forsberg
Christer Silver Holmberg
Kerstin Lagnefeldt
Abraham Rondon
Birgitta Persson
Annelie Svanold

mark- och exploateringsenheten
miljöenheten
VA-enheten, TF
stadsmiljöenheten (park)
trafikkonsult, COWI
lokal försörjning och fastighet, TF
lokal försörjning och fastighet, TF