



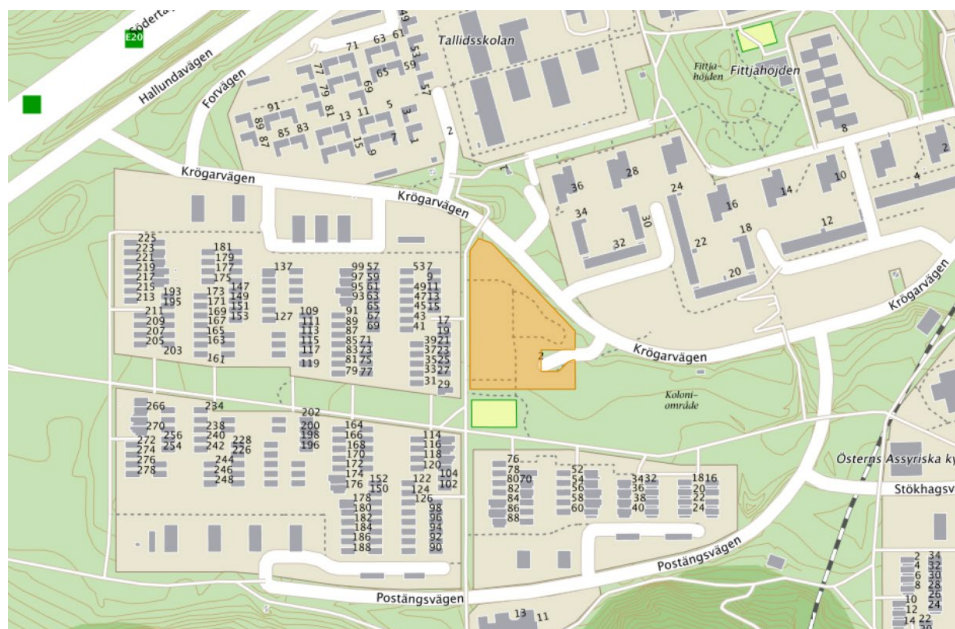
2020-02-12

Sbf/
2017:313



Planbeskrivning

Detaljplan för Posthagen 1, plannr 56–59



Översiktsbild över planområdet, fastigheten Posthagen 1.

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	5
Kommunala beslut	5
Förutsättningar och förändringar	7
Park och vegetation	7
Lek och rekreation	7
Miljöfrågor	7
Bebyggelseområden	13
Barnkonsekvensanalys	16
Trafik	17
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	19
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	22

Inledning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Posthagen 1 som idag är planlagd för en förskola.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning, Akustikkonsulten, daterad 2019-10-22
- Dagvattenutredning, Tyréns, daterad 2019-11-08

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

Idag finns ett stort behov av fler förskoleplatser i området. Samtidigt är flera av de befintliga förskolorna i Botkyrka kommun uppförda på 70-talet och är nu i så dåligt skick att de behöver rivras. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, ska möjligheten prövas att bygga upp nya förskolor i två eller flera plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna.

Fastigheten Posthagen 1 är idag en rivningstomt. Tidigare stod en förskola på fastigheten, men eftersom byggnaden var i så dåligt skick beslöts att den skulle rivras. I denna detaljplan prövas möjligheten att bygga upp en ny förskola på fastigheten som kan vara i två eller flera plan och ha plats för ca 180 barn.

Orsaken till att byggnaderna behöver uppföras i två eller flera våningar är att antalet barn i Botkyrka ökar. Dessutom är det svårt att hitta tillräckligt stora fastigheter för nya förskolor. Med nya byggnader i flera plan finns möjligheten att utöka antalet förskoleplatser och samtidigt åstadkomma tillräckligt med friyta (lekyta) för förskolebarnen.

Även parkering, angöring och trafiksäkerhet har setts över i samband med planläggning eftersom dagens trafiklösningar är dimensionerade för 70-talets krav och behov.

Detaljplanen ska även möjliggöra att förskolepaviljonger ska kunna ställas upp tillfälligt på fastigheten när behovet av förskoleplatser är extra stort.

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 Fittja, ca 500 meter från Fittjas tunnelbanestation och centrum. Fastigheten ligger intill Krögarvägen i norr och Fittjas koloniområde i öster. Fastigheten Posthagen 1 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande park- och gatumark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 utgör området där förskolan ligger tät till medeltät stadsbygd. Enligt detaljplaneprogrammet för Fittja från 2012 vill kommunen utveckla Fittja genom en måttlig förtätning och komplettering av stadsdelen. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplaner

Stadsplan Fittja VIII (56-10-1) från 1971-05-28 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Behovsbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därmed inte utföras. Den nya förskolebyggnadens "fotavtryck" blir troligen inte större än vad det är idag eftersom den nya byggnaden kommer att uppföras i två plan, vilket ger en mindre byggnadsyta på marken.

Miljöfrågor som ändå behövts utredas innefattar buller, dagvatten (översvämningsrisk och vattenkvalitet) och att planområdet ligger i ett så kallat aktsamhetsområde för ras och skred. Förskolan ligger dessutom i nära anslutning till det kommunala kulturmiljöintresset Fittja, vilket också beaktats.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Myran i Fittja. Förskolan Myran 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 2017-12-05 § 414 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka alternativa lokaliseringar och upprätta förslag till detaljplan för förskolan Myran. En analys av alternativa lokaliseringar till en ny förskola i Fittja har resulterat i att en ny detaljplan tas fram på fastigheten Posthagen 1, där förskolan Lysmasken tidigare legat.

Förutsättningar och förändringar

Park och vegetation

Området bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark och all befintlig vegetation är planterad. Vegetationen har idag en positiv betydelse som rumsavgränsande och rumsskapande element i den storskaliga bebyggelsemiljön.

När området planerades sparades gröna partier mellan kvarteren. Stadsdelen är omgiven av stora gröna områden som bildar en buffert till de intilliggande trafiklederna. Nära planområdet finns Fittjahöjdens park som ligger på en höjd omgiven av bebyggelse. Intill planområdet finns också Fittja koloniområde.

Lek och rekreation

Intilliggande Fittjahöjdens park har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Under 2019 har Fittjahöjdens park rustats upp. Syftet med upprustningen var att utveckla parken mer liknande en stadsdelspark. Mer parkyta har frigjorts och olika aktivitets- och användningsområden har skapats.

Miljöfrågor

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av leriga till siltiga jordar enligt kommunens översiktliga kartering, se figur 1.

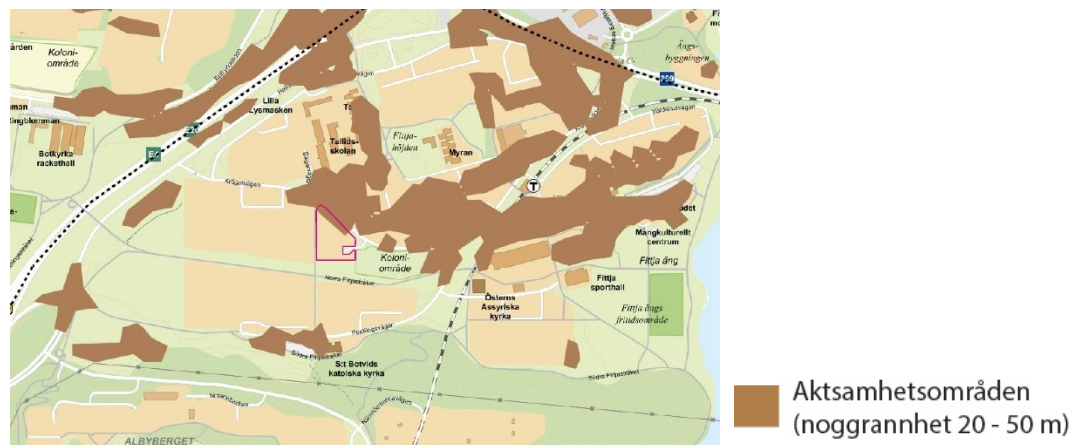


Figur 1 – karta över områdets markförhållanden.

Risk för ras och skred

Enligt kommunens kartering finns en remsa i den nordöstra delen av planområdet som är aktsamhetsområde för ras och skred, se figur 2. Med aktsamhetsområde menas att jordarten (lera-silt) och marklutningen gör att skred kan uppstå mer eller mindre spontant, men inte nödvändigtvis.

Aktsamhetsområdet ligger nordöst om planområdet och utgörs av en låg kulle som stäcker sig åt nordöst. Lutningen från kullens lägsta till högsta punkt är ca 12 %, vilket är en så pass svag lutning att risken för skred bedöms vara minimal för planområdet. Den del av aktsamhetsområdet som ligger inom planområdet utgörs av en slänt mot Krögarvägen där ingen bebyggelse får uppföras. Marken sluttar med en höjdskillnad på cirka två meter och utgörs av vegetation. Slänten ska beaktas i arbetsberedningen för kommande markarbeten för att säkra släntens stabilitet.



Figur 2 - Områden med ökad risk för ras och skred (aktsamhetsområden) inom och omkring planområdet.

Radon

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

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom östra Mälarens vattenskyddsområde. Det innebär att området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter i syfte att skydda vattentäkten och bevara en god kvalitet på vattnet i området. Bland annat ska föreskrifterna skydda området mot föroreningar från utsläpp av dagvatten. Enligt länsstyrelsen i Stockholms län gäller både inom det inre och det yttre vattenskyddsområdet att dagvatten från hårdgjorda ytor, där det finns risk för förorenat vatten, inte får släppas direkt till recipienten utan föregående rening.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet leds till utloppet i recipienten Albysjön. Vattenförekomsten är klassad som god ekologisk status, men uppnår ej kemisk status, enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Miljö kvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk och kemisk status 2021 med undantag för vissa ämnen som har mindre stränga krav.

För att skydda vattentäkten och följa miljö kvalitetsnormerna krävs att dagvattnet inom planområdet omhändertas på rätt sätt. Enligt framtagna dagvattenutredning finns en begränsad infiltrationsförmåga inom planområdet eftersom marken består av postglacial lera. För att flöden inte ska öka efter omdaning behövs en fördröjningsvolym på 35 m³. Fördröjningsmagasin föreslås längs den södra gränsen av planområdet med kapacitet att utjämna och till viss del infiltrera avrinning, se figur 3.

För parkeringsyta och angöringsyta föreslås rening med regnbäddar eller genomsläpplig beläggning. Regnbäddar kan anläggas i anslutning till angöringsytan och parkeringsytan om lutning mot regnbädden kan åstadkommas. I anslutning till regnbädden kan en brunn placeras som leder överskottsvattnet till ledningssystemet. Alternativa lösningar kan vara rännstensbrunnar försedda med filter.

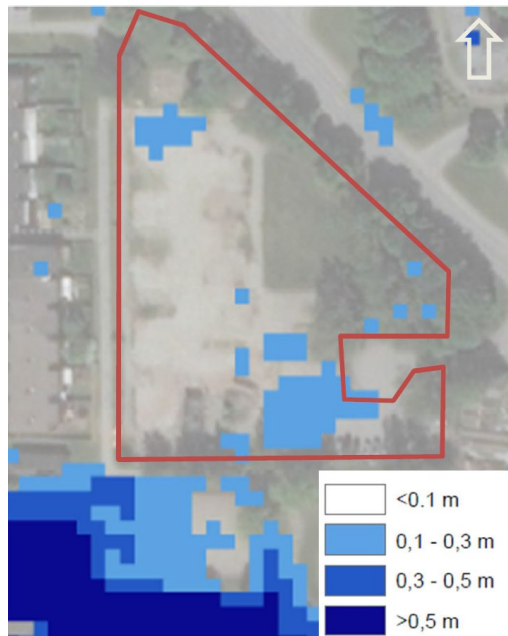


Figur 3 – Placering av kommunala dagvattenledningar samt förslag på placering av dagvattenmagasin, anslutande ytor och regnbäddar.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I dagvattenutredningen har även översvämningsrisken för extrema regn (100-årsregn med klimatfaktor 1,25) utretts. Inom planområdet finns risk för mindre instängda områden i två lågpunkter, men med lågt vattendjup, se figur 4. Vid byggnation är det viktigt att höjdsättningen utförs så att instängda lågpunkter inte uppkommer och att flöden utöver ledningskapaciteten på ett säkert sätt kan avledas ytligt bort från byggnader och andra anläggningar både inom och utanför planområdet.

För att säkerställa att vatten på ett säkert sätt kan avledas vid ett extremt regn ska områden höjdsättas så att ett fall på minst 3 % åstadkoms minst tre meter runt planerade byggnader. Vid utformningen av förskolan bör en höjdsättning utformas så att vatten vid skyfall kan avledas ned mot lågpunkten söder om planområdet där det avleds vidare åt väster.



Figur 4 – Skyfallskartering för ett extremt regn inom och omkring planområdet.

Luft

Planområdet ligger ca 310 meter från E4/E20. Östra Sveriges Luftvårdsförbund (2017) har låtit SLB-analys göra spridningsberäkningar av luftföroreningar längs denna sträcka av motorvägen utifrån olika utbyggnadsalternativ fram till år 2035. Enligt utredningen kommer miljö kvalitetsnormerna och miljömålen för luftkvalitet att klaras inom planområdet under denna tid.

Buller

Planområdet exponeras för vägtrafikbuller främst från Krögarvägen norr om förskolan samt tunnelbanan öster om förskolan. Bullret medför att ljudnivån på förskolans fastighet är något högre än Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från 2017. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska den ekvivalenta ljudnivån på skolgård vara högst 50 dBA, se tabell 1.

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

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

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

Enligt framtagen bullerutredning har den största delen av förskolegården en lägre ljudnivå än 50 dBA men i den nordöstra delen är ljudnivån 50-55 dBA. Om den nordöstra delen av förskolegården ska kunna användas för lek, vila och pedagogisk verksamhet behöver ett bullerskydd sättas upp längs med fastighetsgräns vid Krögarvägen. Av de två olika alternativen på förskolebyggnad är alternativ 1 bäst ur bullersynpunkt, se figur 5 och 6.



Figur 5 – Bullernivåer inom planområdet med alternativ 1.



Figur 6 – Bullernivåer inom planområdet med alternativ 2.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fittja bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal och utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö. Planområdet ligger i den södra delen av Fittja som mestadels består av radhusbebyggelse. I Fittjas norra del består bebyggelsen mestadels av flerbostadshus i form av lamellhus på ca åtta våningar.

Fittja är byggt med trafikseparering, vilket är vanligt i miljonprogramsområden. Trafiksepareringen innebär att det finns särskilda gångvägar för gående och bilvägar för bilar, och de korsar sällan varandra. I Fittja innebär detta att inga bilvägar finns inne i bostadsområdena. Norr om planområdet ligger Krögarvägen som har en barriärskapande effekt eftersom den avskiljer den södra och norra delen av Fittja. Vid planområdets norra ände finns en gångtunnel under vägen som leder till Fittjas norra del.

Förskolan

Föreslagen förskola ska ha plats för 180 barn och uppföras i två våningar. En byggnad i flera våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en envåningsbyggnad, vilket skapar mer friyta. Fastigheten Posthagen 1 är idag ca 8 680 m² stor.

Förskolegården

Enligt Boverkets rekommendation ska friytan vara minst 40 m² per barn och gårdens totala sammanhängande yta ska vara minst 3 000 m².

Den nya förskolebyggnaden uppskattas ha en byggnadsarea (yta på marken) på ca 1 000 m² och yta för väg, angöring, parkering och omkringliggande ytor kommer uppskattningsvis ha en area på 600 m². Detta innebär att friytan kommer att vara ca 7 100 m² vilket ger ca 39 m² friyta per barn, om där är 180 förskolebarn. Detta stämmer nästan överens med Boverkets rekommendation. Förskolegården ska vara väl utformad för att skapa en trygg och trevlig miljö där barnen vistas.

Förskolepaviljonger

På fastigheten Posthagen 1 kommer möjlighet till uppställning av provisoriska förskolepaviljonger att finnas. Paviljongerna ska endast ställas upp vid behov, då trycket på förskoleplatser är extra stort i området.

Ny förskolebyggnad

I detaljplanens plankarta regleras byggrätten till 3 000 m² bruttoarea och en byggnadsarea om 1 700 m². Byggnadens höjd är begränsad till 18 meter. Byggrätten ligger på fastighetens sydöstra del.

Längs med fastighetsgräns på den norra och östra delen lutar marken nedåt från Krögarvägen med en höjdskillnad på 2–3 meter. I denna slänt finns idag träd och buskar. Slänten utgör ett positivt inslag till förskolegården eftersom den bidrar till vegetation och ger varierade höjdnivåer på gården. Därför är den marken prickad i plankartan, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Figur 7 och 8 visar illustrationer över föreslagna placeringar av förskolebyggnad, angöringsytor, parkering samt befintliga träd på fastigheten. De föreslagna byggnaderna har en byggnadsarea på ca 1 000 m².



Figur 7 – Illustrationskarta för fastigheten Posthagen 1, avlång byggnad.



Figur 8 – Illustrationskarta för fastigheten Posthagen 1, L-formad byggnad.

Förskolebyggnaden ska också vara placerad så att inlastning med samordnade varutransporter möjliggörs (se rubriken *Angöring, leveranser och parkering*). Detta innebär att lastplats till byggnadens förvaringsrum behöver finnas i anslutning till vändplatsen.

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

Ekosystemtjänster

På förskolans fastighet finns träd, buskar och naturmark som är värda att bevara. Denna växtlighet bidrar till flera ekosystemtjänster, såsom renare luft, svalka under sommarhalvåret och bättre dagvattenhantering.

Längs med Krögarvägen finns en rad med höga lövträd (lönns och lind). Med hänsyn till biologisk mångfald, skredrisk och landskapsbild är det önskvärt att de flesta av dessa träd får stå kvar. Dessa träd tillsammans med buskage kan också ha en bullerdämpande effekt under sommarhalvåret.

Växtligheten i samband med gårdens storlek och utformning har även ett hälsofrämjande och pedagogiskt syfte för förskolebarnen. Lekfull rörelse i samband med naturkontakt genererar en aktivitet och ett socialt samspel som påverkar barnens fysiska såväl som mentala färdigheter positivt.

I detaljplanen föreslås att minst två tredjedelar av gårdsytan ska vara bevuxen med gräs, träd, buskar, mm. Dessutom bör en balans finnas mellan sol och skugga på gården, vilket bäst åtgärdas med träd. Träd faller sina löv på hösten och släpper fram solljuset när det behövs som mest och på motsvarande sätt skänker träden skugga med sina lövkronor under sommarhalvåret. Därför bör förskolegården täckas till 50 % av trädskronor. Trädskronorna kan även bidra till att upplevelsen av att det gröna rummet förstärks.

Kulturmiljö

På andra sidan Krögarvägen, sett från planområdet, reser sig Fittjas flerbostadsområde. Detta bostadsområde är ett kommunalt kulturmiljöintresse och är beskrivet i Botkyrkas kulturmiljöprogram. Utformningen av den nya förskolan bör anpassas till kulturmiljöintresset.

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 barnen. Nu gällande stadsplan tillåter en byggnadsarea på cirka 3 530 m² vilket innebär att friytan (lekytan) blir liten.

Den nya detaljplanen säkerställer tillgången till friyta eftersom byggrätten är begränsad till 1 700 m². Däremot kommer den nya förskolebyggnaden ha en byggnadsyta på ca 1 000 m². Detta innebär att friytan kommer att vara ca 39 m² om där är 180 barn. Förskolan som ska byggas kommer att ta hänsyn till barnens behov gällande utformning av byggnad och gård.

Trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Tillfart och angöring föreslås ske via Krögarvägen och Pokalvägen i den sydöstra delen av planområdet.

Både i den östra och västra delen av planområdet har entréer till den tidigare förskolan funnits i anslutning till gång- och cykelvägar. I öster leder vägarna till bland annat Fittjaskolan och Fittja äng samt till centrum och tunnelbanestation. Vidare österut, längs med vattnet, leder vägarna till Tegelbruksvägen och Fittja moské, där det nya bostadsområdet Tegelbruket planeras uppföras. I väster leder gång- och cykelvägarna mot den norra delen av Fittja och även dessa leder till centrum och tunnelbanestation, samt vidare norrut mot Slagsta.

Alla entréer som tidigare använts föreslås finnas kvar i ungefärligt läge för att förskolan på ett enkelt sätt ska kunna nå både från den norra och södra delen av Fittja. Det är viktigt att det till alla entréer finns en trafiksäker gångstig till förskolebyggnaden som är separerad från bilväg, vändplats och parkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 450 meter från Fittjas tunnelbanestation och närmaste busshållplats, på ca 150 meters avstånd, är Bägervägen som ligger på Krögarvägen och trafikeras av busslinjerna 191, 702, 707, 707E och 737.

Angöring, leveranser och parkering

Till fastigheten Posthagen 1 finns befintlig angöringsväg, vändplats och parkering som använts av den tidigare förskolan. Angöringsvägen kan användas till den nya förskolan. Delar av den befintliga parkeringen används idag av besökare till Fittjas koloniområde.

Leveranser till förskolan

Även den befintliga vändplatsen kan användas, men kan komma att behöva förstoras litegrann för att möjliggöra för samordnade transporter. Befintlig vändplats är ca 17 m i diameter.

Med samordnade transporter menas att en lastbil ska kunna komma med flera olika leveranser även då förskolan är stängd. I och med detta måste angöringsytan vara ansluten till förskolebyggnadens köksdel där även ett kylt utrymme ska finnas. För att lastbilar ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt behöver vändplatsen vara 21 meter i diameter.

Parkering

Den befintliga parkeringsytan rymmer ca 30 parkeringsplatser. Parkeringsytan används även av besökare till det intilliggande koloniområdet.

För den nya förskolan planeras antalet parkeringsplatser utifrån Botkyrkas parkeringsprogram från 2017. Enligt programmet 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. Därmed behövs totalt ca 15 parkeringsplatser.

Eftersom det idag finns fler parkeringsplatser än förskolan behöver föreslås att en del av befintlig parkering (den västra delen) görs om till förskolegård för att skapa mer friyta för förskolebarnen. Trots att parkeringsytan även används av koloniområdets besökare bedöms 15 parkeringsplatser vara tillräckligt eftersom besökare till koloniområdet främst besöker platsen när förskolan är stängd, det vill säga under kvällar och helger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns.

Dagvatten

Detaljplanen har anpassats till framtagna dagvattenutredning, se kapitel Hydrologiska förhållanden.

Värme

Förskolan som tidigare fanns på fastigheten var ansluten till fjärrvärme och den nya förskolan kan anslutas till samma nät. Goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi enligt kommunens solkarta.

El

Elanslutning fanns till den tidigare förskolan. Den befintliga elanslutningen räcker inte till den nya större förskolan. Med anledning av elbehovet för den nya förskolan krävs en ny nätstation som planeras i den sydöstra delen av planområdet.

Avfall

Sophanteringen avses ske i anslutning till område för inlastning inom fastigheten Posthagen 1. Sopbilen kommer att kunna vända på den vändplats som finns i direkt anslutning till fastigheten. Förskolans avfall bör följa Botkyrkas avfallsplan och renhållningsföreskrifter från 2011.

Administrativa frågor

En fjärrvärmeledning går genom den östra delen av fastigheten. Markområdet har markerats med bestämmelsen (u_1) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd av detaljplan	Kvartal 3, 2019
Granskning av detaljplan	Kvartal 4, 2019
Antagande av detaljplan	Kvartal 1, 2020
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 1, 2020

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Skanova är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta rivning av befintliga byggnader samt utföra och bekosta uppförandet av förskolan och till den behövliga anläggningar. Kommunen utför och bekostar även ombyggnaden av parkering och vändplan.

Avtal

Inget plankostnads- eller exploateringsavtal behöver tecknas för planens genomförande.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Posthagen 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten har tidigare använts enligt gällande detaljplan för förskoleverksamhet (barnstuga). Föreslagen ny detaljplan medger en utökad byggrätt för förskolebyggnad i flera våningar istället för i en våning. För att trygga befintliga el- och teleledningar planläggs ett område med administrativ bestämmelse (u₁). Ny detaljplan innebär även att byggrätten kan placeras på en annan del av tomten då föreslagen ny detaljplan har mindre prickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Byggrätten får även placeras närmare fastighetsgräns, föreslagen ny detaljplan anger att byggrätt ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.

Rättigheter

Det finns inga rättigheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Botkyrka kommun. Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om 3 000 m² bruttoarea för skola med en byggnadsarea om 1 700 m². Totalt effektiviseras och förbättras byggrätten inom planområdet då byggrätten tillåter byggandet i flera våningar så att en större areal blir tillgänglig på fastigheten för lekyta.

Kostnader för byggande

Botkyrka kommun svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark som rivning av befintliga byggnader samt uppförandet av förskola med tillhörande anläggningar inom planområdet.

Gatukostnader

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

VA-kostnader

Posthagen 1 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avlopps-nätet. Vid ny anslutning debiteras anläggningsavgift för vatten och avlopp och vid kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan avgift också komma att tas ut, båda enligt kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Inlösen, ersättning

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

Förrättningskostnader

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Möjlighet till vatten- och avloppssystemet finns i direkt anslutning till fastigheten. En dagvattenutredning kommer att tas fram som redovisar hur dagvatten ska omhändertas på fastigheten.

Värme

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

El

Elanslutning fanns till den tidigare förskolan. Den befintliga elanslutningen räcker inte till den nya större förskolan. Med anledning av elbehovet för den nya förskolan krävs en ny nätstation som planeras i den sydöstra delen av planområdet.

Tele och IT

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

Avfall

Sophantering avses ske inom planområdet och i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Det ska finnas en vändplan med en vändradie på ca 21 meter i diameter för att sopbilen ska kunna vända i anslutning till fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Magnus Hansson
Kerstin Lagnefeldt
Anders Forsberg
Christer Silver Holmberg
Birgitta Persson
Annelie Svanold

mark- och exploateringsenheten
stadsmiljöenheten (park)
miljöenheten
VA-enheten, TF
Lokalförsörjning och fastighet, TF
Lokalförsörjning och fastighet, TF