

Detaljplan för
KLÖVERN 6 och 12-15 mm
i Hallunda (54-25)

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Detaljplaneprogram
Redogörelse för samråd av program
Samrådsredogörelse
Situationsplan

PLANENS SYFTE OCH PLANDATA

Att möjliggöra etablering av en gymnasieskola på Klöver 12 och 6 kombinerat med möjligheten att etablera delar av undervisningen i Klöver 13, 14 och 15.

Att på del av Klöver 6 göra det möjligt att uppföra en kyrka med församlingslokaler för S:t Petrus & Paulus syrisk-ortodoxa kyrkoförsamling i Botkyrka -Norsborg. Församlingen bedriver idag sin verksamhet i en lokal i nordvästra hörnet av Hallunda centrum.

Planområdet utgörs av södra delen av kvarteret Klöver. Det begränsas av befintliga vägar och bostadsbebyggelse. Planområdet är ca 5,5 ha stort. Marken ägs av Botkyrka kommun och A. Karlsson fastigheter AB. Klöver 13 och 15 upplåts med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Inom planområdet gäller detaljplan fastställd 1985-08-15. Området är planlagt för småindustri av sådan beskaffenhet att närbo-

ende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt där så prövas lämpligt även för kontor. I översiktsplanen från 1990 är planområdet markerat som pågående markanvändning.

Kommunstyrelsen godkände 1998-06-02 ett förslag till detaljplaneprogram för sydöstra delen av området avseende uppförande av en kyrka. Kommunfullmäktige antog 1998-06-16 ett samarbetsavtal för samma område med S:t Petrus & Paulus syrisk-ortodoxa kyrkoförsamling.

Kommunfullmäktige godkände 1998-09-24 köpet av Klöver 12 med avsikt att i fastigheten inrymma en gymnasieskola. Kommunen har för avsikt att lägga ner Botvidsgymnasiet i Fittja och ersätta det med denna etablering samt en gymnasieskola i Tullinge.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark utan rester av orörd natur samt omgivande vägar. Enligt översiktliga geotekniska undersökningar utgörs marken av lös jord en måktighet från några meter till ca tjugo meter.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Byggnaden på Klöver 12 byggdes i början på 80- talet som en provisorisk högstadieskola. Meningen var att den efter 10 år som skola skulle övergå till industrihus. Den har emellertid fortsatt att användas för skoländamål för t ex Botkyrka friskola och Botkyrka folkhögskola.

Botkyrka kommun har nu köpt Klöver 12 med avsikt att här inrymma en gymnasieskola. Skolan behöver en allmän upprustning samt ombyggnad av ett antal utrymmen. En ny entréhall på drygt 100 m² föreslås mot väster.

Den befintliga byggnaden är på ca 6500 m². Den planerade gymnasieskolan ryms inte på denna yta. Förhandlingar om förhyrning av lokaler i byggnaderna på Klöver 13 och 15 för t ex industriprogrammet och estetiska programmet pågår. Industrihusen före-

slås tillföras en planbestämmelse om gymnasieskola. Förutom att hyra lokaler föreslås lokalbehovet lösas genom en tillbyggnad på sydöstra gaveln av Klöver 12. Den är på ca 2000 m² bruttoarea och finns illustrerad på situationsplanen. För idag ej kända behov ges en byggrätt för skolan att expandera med ytterligare ca 4000 m² bruttoarea.

Gymnasieskolans gymnastikundervisning förutsätts ske på Brunnans idrottsplats, dels inomhus i det planerade idrottshuset med byggstart våren 1999, dels utomhus.

Den planerade gymnasieskolans behov av tillbyggnadsmöjligheter har inneburit att den föreslagna kyrkotomten föreslås ändrad gentemot föreslagen tomt i detaljplaneprogrammet.

Verksamheten i den syrisk-ortodoxa kyrkan är inriktad på inomhus bedriven fritids- och religiös verksamhet samt verksamhet för barn och ungdom. Härutöver tillkommer administrativa lokaler.

Kyrkan ges en byggrätt med en bruttoarea på totalt 3000 m².

Tillgänglighet

För rörelsehindrade är förutsättningarna goda att skapa god tillgänglighet då området är plant. För synskadade kan det däremot vara svårare att röra sig inom kvarterets gemensamhetsvägar då dessa saknar trottoarer och i stor utsträckning används för parkerade bilar. Den befintliga gång och cykelvägen i planområdets norra kant utgör dock en lättorienterad väg till skolan och kyrkan.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Gator och trafik

Området angörs från Tomtbergavägen. Inom kvarteret finns en gemensamhetsgata. Till denna tillförs kyrkan som ny delägare. All parkering förutsätts ske inom egen tomtmark.

På illustrationsplanen visas 70 parkeringsplatser för kyrkan, vilket bedöms vara tillräckligt. För gymnasieskolan redovisas ingen parkering utöver den befintliga då någon tomtdisposition ännu inte är

framtagen. Inom skoltomten finns dock gott om utrymme att lösa skolans parkeringsbehov. Till industrihusen finns befintliga parkeringar.

Gångtrafik till kvarteret och inom detsamma går på befintliga gångvägar. Gymnasieelevernas gångväg till Brunna idrottsplats går via befintlig gångport under Brunnavägen. Avståndet är mellan två och fyra hundra meter beroende på målpunkt inom idrottsplatsen.

En stor del av kyrkans församlingsmedlemmar bor i Hallunda och Norsborg och förväntas ta sig till området till fots. Tomten nås via befintligt gångvägssystem.

Hallunda tunnelbanestation med bussterminal ligger på ca 500 meters gångavstånd.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Befintliga byggnader är anslutna till vatten, avlopp och dagvatten. För kyrkan anordnas en anslutningspunkt från andra sidan Brunnavägen. Dagvattnet ska omhändertas på tomten i största möjliga utsträckning. Eventuellt överskottsvatten leds till befintliga dagvattenledningar i anslutning till tomten.

Fjärrvärmeledning finns i området. Förhandlingar mellan byggherren och SFAB avgör om nya byggnader skall anslutas till fjärrvärme. Utrymme skall finnas för källsortering av sopor.

A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Genomförandetiden utgår 2010-12-31.

M I L J Ö B E S K R I V N I N G

Planområdet föreslås få ett antal olika användningar. Dels de befintliga småindustri och kontor, dels gymnasieskola och kyrka. En skola har funnits sedan snart tjugo år med stöd av dispens. Småindustriändamålet har i gällande plan tillägg med krav på sundhet, brand och trevnad. För att motverka att olämplig verksamhet lokaliseras föreslås ett tillägg med krav på integrerbarhet med övriga förekommande ändamål till planbestämmelsen för småindustri och hantverk.

Miljöförvaltningen har gjort en bedömning av luft och bullersituationen för området. Enligt den så utsätts kyrkans fasad mot Hal-

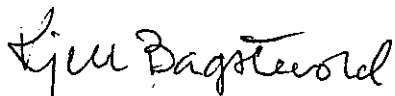
1998-12-21

lundavägen för ett buller på 55-60 dB(A) på nivån 2 m över mark och 61-65 dB(A) 4,5 m över mark. Planförslaget föreslås ges en planbestämmelse som ställer krav på inomhusnivån.

Miljöförvaltningens bedömning är att gränsvärdet för luftföroreningar klaras.

Öster om planområdet ligger en bensinstation. Dess påfyllningsrör ligger ca 65 m från närmast belägna byggrätt för gymnasieskolan. I motsvarande situationer har avståndskravet satts till 50 m, vilket även stämmer med andra kommuners (bl a Stockholms) tolkning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Inge Almquist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 maj 1999. 890.

betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

Klövern 6 och 12 - 15 mm i Hallunda, plan 52-64, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	nov - dec	1998
Utställning	feb - mar	1999
Godkännande byggnadsnämnden	april	1999
Antagande kommunfullmäktige	maj	1999

Tidplan genomförandet

Köpeavtal	jan - mar	1999
Bygglov	juli	1999
Byggstart	hösten	1999

Markägoförhållandena

Kommunen är ägare av all mark inom planområdet förutom Klöver 14 som är privatägd. Fastigheterna Klöver 13 och 15 är upplåtna med tomträtt.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna. Kommunen ansvarar för att avtal för kyrkotomten blir upprättat samt att fastighetsbildningen som berör kommunalägd mark blir genomförd. Avtal om utökad tomträtt för Klöver 13 upprättas av kommunen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2010.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Va-ledningar

Va-ledningar fram till anslutningspunkt för kyrkotomten måste byggas ut av kommunen.

Gator

Denna detaljplan föranleder ingen gatuutbyggnad.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Ingen gatukostnadsdebitering kan göras på grund av denna planändring då inga nya gator eller allmänna platser byggs ut.

Teknisk försörjning

För kyrkan ingår anslutningsavgift för va i köpeskillingen. För tomt-rätterna (Klövern 13 och 15) ingår anslutningsavgiften i tomträttsavgälden och för Klöver 14 utgår tilläggsavgift i enlighet med gällande va-taxa vid eventuell utbyggnad.

Övriga kostnader

Kostnader för fastighetsbildning avseende kyrkotomten, skoltomten (Klövern 12) och Klöver 13 står kommunen för då dessa är kommunens mark. Kostnaden för ändring av gemensamhetsanläggningen står kommunen för de andelar som hänförs till kommunens mark.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att fastigheterna skall stämma överens med detaljplanen måste följande fastighetsbildningar ske:

Klövern 12 utökas söder ut med mark från Klöver 6, Klöver 13 utökas väster ut med mark från Klöver 6, Klöver 14 minskas med en 2 m bred remsa utmed Tomtbergavägen och Hallundavägen och slutligen avstyckas kyrkotomten av mark från Klöver 6.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1999-02-04

Då kyrkotomten avstyckas måste den ingå i gemensamhetsanläggningen Klövern ga:1 för att få sin utfart ordnad.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Ulf Ekberg
Trafik- och exploateringschef



Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 27 maj 19 99 § 90

berogar 

kommunfullmäktiges sekr.