



LAGAKRAFT

Den 2017-07-07

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Gullvivans förskola (Frigg 3), plannr 54-60



Översiktskarta

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	6
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Park och vegetation	7
Miljöfrågor	8
Risk och säkerhet	10
Bebyggelseområden	10
Trafik	11
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	16
Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	19
Konsekvenser av planens genomförande	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	21

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 Frigg 3 i Hallunda/Norsborg.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två eller flera våningar, att se över behovet av friyta samt lösningar för angöring och parkering. Syftet är att möjliggöra för varuleveranser med samordnade transporter. Syftet är också att visa vilka delar av förskoletomten som ska ingå som en del av det gröna parkrummet öster om fastigheten Frigg 3 och som därmed inte får bebyggas, inte ens med tillfälliga byggnader. Planen syftar till att minimera risken för översvämning vid kraftig nederbörd, att förorena dricksvattenet i Mälaren samt att påverka miljö kvalitetsnormerna 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. Gällande detaljplan för fastigheten Frigg 3 anger barnavårdsändamål i en våning. Befintlig förskola avses rivas och ersättas med en ny i upp till två våningar. Den nya förskolan ska rymma 9 avdelningar i stället för dagens 7. Detaljplanen ska möjliggöra uppförande av en förskola i flera våningar samt visa var tillfälliga paviljonger lämpliggen bör uppföras. Ökningen av antalet platser/barn innebär att behovet av friyta utomhus behöver ses över. Nuvarande lösning för parkering och angöring utgör inte en långsiktigt bra och trafiksäker lösning idag varför även detta ses över i samband med planläggningen.

Den gatumark som kan komma att beröras av planförslaget utgörs av kvartersmark med bostadsanvändning. Tillfartsvägen föreslås planläggas som allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. En del av gatumarken föreslås utgöra parkering på kvartersmark för förskolans behov.

Allmän platsmark i form av parkmark gränsar till fastigheten Frigg 3 i norr och i öster. En del av parkmarken behöver tillföras fastigheten för förskolan för att möjliggöra utökning av inhägnad lektyta utomhus (s.k. friyta).

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 Hallunda/Norsborg, ca 300 meter norr om både Hallunda centrum och Norsborg centrum. Områdets areal är ca 11000 kvm stort. Fastigheten Frigg 3 är 6815 kvm stor och ägs av Botkyrka kommun liksom angränsande parkmark i öster på fastigheten Hallunda 4:34 som också till viss del omfattas av planförslaget. I söder och väster gränsar fastigheten Frigg 3 till mark som ägs av Stockholms stad och som upplåts med tomträtt åt Botkyrkabyggen AB. Detta gäller även gatumarken på fastigheten Hallunda 4:12 som omfattas av planförslaget. Botkyrka kommun kommer att förvärva marken som ägs av Stockholm stad. Tillträde av aktuella markområden bedöms kunna ske under sommaren 2017.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredningar, daterade 2017-03-06 och 2016-10-31

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen utgör området där förskolan ligger medeltät, på gränsen till tät stadsbygd vilket innebär att kommunen vill se mer förtätning i området. Avsikten är att Hallunda centrum ska kunna stärkas som lokalt centrum, mötesplats och knutpunkt mellan T-bana och buss genom komplettering med ett utbyggt centrum för handel och service samt nya bostäder. Kommunens avsikter med området bedöms öka behovet av förskoleplatser och planförslaget stämmer därmed överens med intentionerna i översiktsplanen.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Området ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplaner

Ändring av en del av stadsplanen för Norsborg 1 (53-2.1-1) från 1971-01-26 gäller för området. För bostadsområdena i söder, väster och norr samt för parkmarken i öster gäller Stadsplan 53-02-01 fastställd 12 december 1969. För gatumarken i sydväst och nordväst gäller detaljplan 53-18 antagen 1992-11-26 som anger bostadsändamål med plats för gemensamhetsanläggning. Genomförandetiden för ovanstående detaljplaner har gått ut.

Norr om aktuellt planområde pågår planläggning för fastigheten Frigg 2, 54-55 (Sbf/2012:420). Stockholm stad har tidigare stått som ägare till fastigheten som har upplåts med tomträtt. Förvärv av fastigheten pågår och detaljplanen avses antas så snart Botkyrka kommun har tillträtt fastigheten. Tillträdet bedöms ske under sommaren 2017. Förslag till detaljplan för fastigheten Frigg 3 täcker den södra delen som utgör parkmark i föreslagen detaljplan för Frigg 2. Den överlappade delen i förslag till detaljplan för Frigg 2 avses därmed undantas från beslut om antagande, om beslutet fattas efter det att detaljplanen för Frigg 3 antas. Norra gränsen för fastigheten Frigg 3 har anpassats till planförslaget för Frigg 2 genom att ett ca 4,5 meter brett parkområde med plats för en gång- och cykelväg har lämnats mellan kvartersmarken inom fastigheten Frigg 2 och fastigheten Frigg 3. Den delen kommer därmed att ligga kvar inom detaljplanen för Frigg 2 och utgör parkmark.

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*.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Du kan läsa en sammanfattning av behovsbedömningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 20.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Gullvivan på fastigheten Frigg 3 enligt ovanstående. Gullvivan 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 § 85 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för förskolan Gullvivan på fastigheten Frigg 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 Frigg 3 enligt alternativ A + B.

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.

Området Hallunda-Norsborg har en sinnrik planering med fem inre stora parkrum som ligger som ett pärlband genom området. De kvadratiska rummen ger luft och rymd kring de höga husen och ger plats för rekreation och möten i den tätt exploaterade stadsdelen. Parkerna fungerar idag som områdets gemensamma "gröna vardagsrum" och har en rik och uppvuxen vegetation. Vid dialogforum har de boende beskrivit parkerna som "gröna lungor" i området. Genom att se förskolan och dess gård som en del av parkrummet där utformningen av gården och parken sker hand i hand kan det gröna rummet bibehållas och dess lektytor/lekplatser ses som komplement till varandra i en attraktiv och välutnyttjad helhet.

Gullviveparken korsas av två större gångstråk som ingår i den övergripande strukturen för området. Ett som går i öst-västlig riktning i parkens södra kant och ett i nord-sydlig riktning. "Hälsans stig" och "Botkyrkas kulturspår" passerar på det nord-sydliga gång- och cykelstråket.

Förslaget innebär att 2400 kvm av Gullvivans parkområde tas i anspråk för att ingå i förskolans inhägnade lektyta utomhus (friyta). Den nya förskolebyggnadens placering i parkrummets sydvästra hörn frigör en stor sammanhängande friyta på förskolegården som vänder sig mot parken och kan ingå som en del i det gröna rummet som parken utgör. Förskolegården bör täckas till 50 % av trädkronor enligt Boverkets rekommendationer vilket kan bidra till att upplevelsen av det gröna rummet förstärks. Nuvarande grönyta inom parkområdet kommer därmed att bibehållas och ytterligare yta som idag är bebyggd inom befintlig förskoletomt kommer att kunna ingå i det gröna rummet. För att säkerställa detta föreslås den nordöstra delen av befintlig förskoletomt samt det parkområde som tas i anspråk för förskolegård utgöra mark som inte får bebyggas. Viss vegetation föreslås bevaras som rumsskapande element i det gröna rummet. De områden med vegetation som avses bevaras markeras med en bestämmelse på plankartan. Bestämmelsen anger marklov och trädfällningsförbud för träd med en diameter över 15 cm mätt 1 meter ovan mark.

Lek och rekreation

Gullvivans parkområde öster om fastigheten Frigg 3 har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Parken används av förskolebarnen för bl.a. "fri lek" enligt rapporten "Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka" (2010). Parkområdet har låg användning enligt undersökningen (låg/medel/hög).

Det nord-sydliga gångstråket genom Gullviveparken har två lekplatser på västra sidan (mellan gång- och cykelvägen och Gullvivans förskola på fastigheten Frigg 3) och öppen parkmark med en stor klätterställning samt en skogsklädd kulle på östra sidan. Den södra av de två lekplatserna på västra sidan är nyligen upprustad och bedöms utgöra en bra mötesplats för äldre och yngre barn. Den norra lekplatsen (en gungställning) är inte i lika bra skick. Nordost om fastigheten Frigg 3 finns en stor ek som ska bevaras på grund av sitt stora ekologiska och rumsbildande värde. Den delen av parken som är utrustad som lekpark och som föreslås ingå i den inhägnade förskolegården kommer att ersättas på annan plats i parken.

Miljöfrågor

Lokalklimat

Det finns goda förutsättningar för utnyttjande av solenergi om byggnaden placeras så att skuggning från befintligt flerbostadshus i väster undviks och största delen av takfallet orienteras åt söder.

Geotekniska förhållanden

Inför upprustningen av Norsborg gjorde Tyréns 1986 en sammanfattning av de mark- och byggnadstekniska förutsättningarna.

Inför uppbyggnaden av Hallunda/Norsborg på 60-talet genomfördes flera geotekniska utredningar. Planområdet ligger i en dalgång och enligt en översiktlig geoteknisk utredning utgörs marken av lera och mo (silt) där lerlagret har en mäktighet om ca 20 - 30 meter med en torrskorpa om ca 1-2,5 meter beroende på hur nära höjderna man befinner sig. Enligt utredningen består sedan botten-sedimentet av varvig, förhållandevis lös mo. Den totala lagermäktigheten - lera, varvig mo (silt) och eventuellt bottenlager av morän ökar i allmänhet i riktning mot slätternas och dalgångarnas mitt. Inom delarna närmast höjderna består marken därför i huvudsak av torrskorplera och mo (silt) utan mellanlagring av lös lera.

Radon

Fastigheten Frigg 3 ligger till största delen inom normalriskområde för markradon, enligt kommunens översiktliga kartering. En liten del i söder ligger inom lågriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inte särskilt goda. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa gott omhändertagande av dagvattnet utifrån platsens särskilda förutsättningar (se under rubriken ”**Teknisk försörjning/Vatten, avlopp och dagvatten**”).

Vatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde och gällande föreskrifter ska därmed följas. Ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening får inte ske (se under rubriken **Teknisk försörjning/Vatten, avlopp och dagvatten**)

Den recipient som berörs av ytvatten från planområdet är Albysjön som också utgör vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är god, men den kemiska statusen uppnår inte god, enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige). MKN ”god kemisk ytvattenstatus” riskerar att inte kunna uppnås p.g.a. förhöjda halter av tributyltenn-föreningar. Planen bedöms dock påverka Albysjöns vattenkvalitet marginellt negativt eller positivt om lämpliga åtgärder för dagvattnet vidtas.

Luft

Enligt kartering utsätts området för luftföroreningar under gällande miljökvalitetsnormer. Det är luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till dygnsmedelvärde om 18-24 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 18-20 mikrogram per kvadratmeter för området.

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

Störningar/Buller

Enligt bullerberäkning 2006 är området söder om och ett mindre område öster om fastigheten Frigg 3 utsatt för buller från tåg. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 40-45 dBA inom dessa områden. Ljudnivåerna ligger därmed under gällande riktvärden.

Enlig bullerberäkningen från 2006 är i stort sett hela fastigheten och angränsande områden även utsatt för buller från vägar. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA och ligger därmed under gällande riktvärden.

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.

Enligt geotekniska utredningar som togs fram på 1960-talet består marken överst av torrskorpelera, varunder följer lös, normalkonsoliderad lera. Av utredningarna framgår att grundförhållandena är relativt ogynnsamma, eftersom all belastning medför långtidssättningar. Högre byggnader än 1-2 våningsbyggnader måste i allmänhet grundläggas på pålar.

Fastigheten Frigg 3 är idag bebyggd med en förskola i ett plan och ska ersättas med en byggnad i två våningar. 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

Hallunda/Norsborg bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal. Hallunda/Norsborg utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö.

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 35 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 Frigg 3 är idag 6815 kvm stor och föreslås utökas till 9258 kvm genom att ca 2440 kvm av parkmarken i norr och i öster förs till fastigheten. 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 och de ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Bygglov för tillfällig byggnad får inte medges inom mark som inte får förses med byggnad. Detta för att bevara den, inom förskolegården, inhägnade delen av det gröna parkrummet obebyggd och grön (se rubrik ”Park och vegetation”). För att uppnå tillräckligt omhändertagande av dagvattnet får endast 35 % av fastighetens area hårdgöras. Markens dåliga infiltrationsegenskaper gör dock att ytterligare fördröjningsåtgärder behöver vidtas inom område som är markerat för detta ändamål på plankartan. För att säkerställa tillräcklig friyta per barn får fastigheten inte styckas.

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 38 kvm inhägnad friyta utomhus per barn uppnås. Dessutom kan Gullvivans parkområde utnyttjas som ligger i direkt anslutning till fastigheten Frigg 3.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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 i området i stort är dock lägre än genomsnittet på grund av att många bor i närområdet och att förskolan ligger nära kollektivtrafik och annan service.

Tillfarten till förskolan sker idag på Friggs väg i sydväst. Den utgörs idag av kvartersmark med bostadsanvändning och ingen rättighet finns att använda

vägen som tillfart till förskolan. Tillfartsvägen planläggs därför som allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. Markens dåliga infiltrations-egenskaper kräver att dagvattenfördröjande åtgärder, vidtas för gatumark samt gång- och cykelvägar (se under rubriken ”**Teknisk försörjning**/Vatten, avlopp och dagvatten).

Ytan som idag utgör lekplats sydväst om fastigheten Frigg 3 föreslås omvandlas till besöksparkering för förskolan (se rubrik Bil- och cykelparkering). Övrig yta runt parkeringen föreslås utgöra gång- och cykelytor som förbinder de gång- och cykelstråk som korsar platsen. Befintliga gång- och cykelstråk bedöms inte påverkas av förslaget.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

På grund av det faktum att bilanvändandet i området idag är lägre än genomsnittet har kravet på tillskapande av nya parkeringsplatser fått stå tillbaka något till förmån för barnens tillgång till friyta utomhus.

Enligt förslag till Parkeringsprogram för Botkyrka kommun är parkeringsnormen för anställda inom zon A (inom 600 meter från station för spårbunden trafik) 0,2 bilplatser per anställd. För en förskola med 180 barn innebär det fem-sex bilplatser för personalens behov om där är ca 30 anställda. Utrymme för fem parkeringsplatser för personalen och en handikapparkering samt plats för tio cykelplatser ska därmed finnas inom fastigheten Frigg 3. Parkering för funktionshindrade ska finnas inom 25 meter från huvudentrén. Område för sophämtning och inlastning som rymmer en vändplats med en diameter om 21 meter ska rymmas inom fastigheten. Inlastningen ska vara anpassad för att möjliggöra samordnade transporter.

Övrig parkering lokaliseras utanför fastigheten för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastigheten Frigg 3 södra gräns. Korsande trafik ska ske på gåendes och cyklandes villkor och korsningspunkten föreslås markeras med t.ex. avvikande markbeläggning eller något upphöjd gång- och cykelväg. Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för besökare. En parkeringsyta för nio bilplatser föreslås därför tillskapas där Friggs väg ansluter till förskolan sydväst om fastigheten Frigg 3. Parkeringsytan utgör kvartersmark med förskoleändamål och den ska utformas så att infiltration samt rening av dagvatten möjliggörs. Om parkeringsytan hårdgörs ska fördröjande åtgärder vidtas (se under rubriken ”**Teknisk försörjning**/Vatten, avlopp och dagvatten).

Kollektivtrafik

Fastigheten Frigg 3 ligger ca 450 meter från Norsborgs tunnelbanestation och ca 500 meter från Hallunda tunnelbanestation.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns.

Förskolan ligger huvudsakligen i ett relativt flackt område av finlera som antas ha begränsad infiltrationskapacitet. Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ligger fastigheten Frigg 3 inom Mälarens yttre vattenskyddsområde (sekundär skyddszon). Området avvattnas till största del via ledningsnät i områdets södra del till dagvattenledning i Friggs väg. En del av förskolans norra del avvattnas eventuellt norrut till ledning i Brages väg.

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 35 % 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 2017-03-06, är framtagen med en antagen hårdgjord takyta om 2200 kvm. Den andra dagvattenutredningen, daterad 2016-10-31, är framtagen med en antagen hårdgjord takyta om 1200 kvm. Ingen av dessa utredningar utgår därmed från den andel hårdgjord yta som detaljplanen anger, utredningarna visar dock att dagvattenhanteringen går att lösa. Närmare dimensionering av fördröjningsmagasin m.m. kommer att ske i samband med projekteringen av den nya förskolan.

Dagvattenutredning, daterad 2017-03-06

Resultatet från dagvattenutredningens avrinningsberäkning visar att avrinningen kommer att öka efter omdaning (med en BYA om 2200 kvm och en övrig hårdgjord yta om 1500 kvm) och att fördröjning av dagvatten krävs för att minska risken att nedströms ledningsnät överbelastas. För tak inom förskoleområdet krävs ca 27 m³ fördröjningsvolym, och för allmän platsmark (gata/gångväg) krävs ca 13 m³. Om den fristående parkeringen anläggs med en genomsläpplig yta kan denna sannolikt anläggas utan fördröjningsvolym. Om ytan hårdgörs krävs dock en fördröjningsvolym på 11 m³.

Botkyrkas dagvattenpolicy anger att en naturlig vattenbalans skall eftersträvas. Förutsättningarna för infiltration antas vara begränsade, men ett infiltrationsmagasin/stenkista skulle kunna anläggas i områdets södra delar. Infiltrationsmagasinet kan även kombineras med ett fördröjningsmagasin. Magasinet kan då infiltrera delar av mindre mer frekventa regn (där den största mängden avrinning uppkommer) och reducera flöden från större regn innan dessa släpps på ledningsnätet. Detta kan minska risken för översvämning längre nedströms. Gångvägar som ej kräver vinterunderhåll kan anläggas med grus istället för asfalt.

Efter omdaningen av området planeras det förutom tak och gångvägar att även anlägga en mindre vändplan med ett antal parkeringsplatser, samt en parkering utanför fastigheten där det idag ligger en lekplats. Det är lämpligt att den fristående parkeringen anläggs med en genomsläpplig yta som kan filtrera ut eventuella föroreningar innan renat vatten antingen dräneras tillbaka till dagvattensystemet eller infiltrerar till underliggande mark. Alternativt kan dagvattenbrunnar förses med filter innan vatten leds till dagvattennätet. Hårdgjorda ytor som tak genererar generellt mindre föroreningar till dagvatten än trafikerade ytor och parkeringsytor och föroreningsbelastningen innan LOD-åtgärder beräknas endast öka marginellt efter omdaningen.

För att omhänderta avrinning från parkeringsytorna inom fastigheten rekommenderas att dessa avvattnas mot gräsbeklätt dike/svacka. På så vis kan ytorna genomgå rening innan dagvattnet når ledningsnät. Alternativt kan vändplanen och parkeringsytorna avvattnas via brunn försedd med filterlösning för rening av dagvattnet. Efter att LOD-åtgärder vidtagits kan föroreningsmängden antas minska något jämfört med nuläget. Eftersom området ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde är det även viktigt att säkerställa att föroreningar till vatten inte riskerar att uppkomma under byggskedet.

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. Fastigheten lutar även åt söder, mot den föreslagna fastigheten och det är viktigt att höjdsättning runt byggnaden görs så att instängda lågpunkter undviks.

Planen förses med en bestämmelse om att maximalt 35 % av fastigheten får hårdgöras. Då infiltrationsmöjligheterna i området bedöms som begränsade krävs dock ytterligare åtgärder för att mildra konsekvenserna vid ett 20-årsregn. Därmed har ett område för fördröjningsåtgärder markerats inom förskoletomtens södra del. Den separata parkeringsytan i söder förses med bestämmelse om att marken ska möjliggöra infiltration. Av planbeskrivningen framgår att om marken där ändå hårdgörs ska renings- och fördröjningsåtgärder vidtas.

Värme

Liksom omgivande, befintlig bebyggelse, är befintlig förskola idag ansluten till fjärrvärme inom fastighetens sydvästra del. Möjlighet till uppvärmning med fjärrvärme finns därmed även framöver. Goda förutsättningar bedöms även finnas för nyttjande av solenergi.

El

Elanslutning finns idag till befintlig förskola inom fastighetens sydvästra del och möjlighet finns att ansluta den nya förskolan i samma punkt. 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 och ska ersättas kring ny lekutrustning på parkmark i erforderlig utsträckning.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till område för inlastning inom fastigheten Frigg 3.

Administrativa frågor

Viss vegetation föreslås bevaras som rumsskapande element i det gröna parkrummet (se rubrik "Park och vegetation"). De områden med vegetation som avses bevaras markeras med en bestämmelse på plankartan. Bestämmelsen anger krav på marklov och trädfällningsförbud för träd med en diameter över 15 cm mätt 1 meter ovan mark.

En bestämmelse om att "bygglov inte får medges för uppförande av tillfälliga byggnader inom mark som inte får förses med byggnad" har införts för att bevara den del av förskoletomten som vänder sig mot parken obebyggd och grön. (se rubriken "Park och vegetation")

Tvärs över den separata besöksparkeringen i söder går ett befintligt ledningspaket. Markområdet har markerats med u på plankartan och utgör mark som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning av detaljplanen	Kvartal 2, 2017
Marköverlåtelseavtal tecknas	Kvartal 2, 2017
Antagande av detaljplanen	Kvartal 2, 2017
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 3, 2017

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

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

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta förskolan och till den behövliga anläggningar samt utföra och bekosta ombyggnaden av parkering och vändplan.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas med ägaren till fastigheten Hallunda 4:12 samt med berörd tomträttsinnehavare. Avtal med Södertörns Fjärrvärme AB ska upprättas för att säkerställa deras rättigheter när en del av deras ledningar kommer att ligga på kvartersmark.

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. 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 Hallunda 4:34 och fastigheten Hallunda 4:12 till Frigg 3. Den mark inom fastigheten Hallunda 4:12, som kommer att utgöra allmän plats, överförs genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet Hallunda 4:34.

Fastighetskonsekvenser

Frigg 3

Fastigheten Frigg 3 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används i enlighet med gällande detaljplan för förskola. Föreslagen ny detaljplan medger samma användning med en utökad byggrätt för förskolebyggnaden. Detaljplanen medför en utökning av fastighetens areal dels med mark från Hallunda 4:34 dels i ett eget skifte från Hallunda 4:12. Fastigheten Frigg 3 föreslås därmed ha två skiften. Behov av bildande av ledningsrätt eller servitut för befintliga allmänna belysningsstolpar och tillhörande allmänna ledningar som ligger inom område som förs till fastigheten Frigg 3 ska övervägas i samband med fastighetsregleringen.

Hallunda 4:12

Fastigheten Hallunda 4:12 ägs av Stockholm Stad och upplåts med tomträtt till Botkyrkabyggen AB. Fastigheten är idag planlagd som kvartersmark som inte får bebyggas och som reserverats för gemensamhetsanläggning med avtalsservitut för biluppställningsplats. Planens genomförandetid har gått ut. Inga byggnader finns inom fastigheten. Hallunda 4:12 inrymmer idag väg, vändplats och lekplats. Föreslagen detaljplan innebär att fastigheten dels planläggs som allmän plats gata och gång- och cykelväg och dels som kvartersmark med parkering för förskolan. Hela Hallunda 4:12 kommer att regleras till angränsande fastigheter Frigg 3 och Hallunda 4:34 vilket innebär att fastigheten utplånas och servitutet för biluppställningsplats förhandlas bort. Ansökan om dödning av tomträtten ska göras i samband med ansökan om fastighetsregleringen till lantmäteriet.

Hallunda 4:34

Fastigheten Hallunda 4:34 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 Frigg 3. Fastigheten Hallunda 4:34 kommer även att tillföras mark från fastigheten Hallunda 4:12 som i ny detaljplan utgör allmän plats gata. Avståndet respektive erhållandet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion. Servitut eller ledningsrätt ska i samband med fastighetsbildningen bildas för de fjärrvärmeledningar som korsar det södra skiftet av fastigheten Frigg 3 i östvästlig riktning.

Konsekvenser för befintliga rättigheter

Vid överenskommelse om fastighetsreglering av Hallunda 4:12 kommer även servitutet för biluppställning att förhandlas bort.

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.

Inlösen och ersättning

Kommunen kommer att betala ersättning för mark vid fastighetsreglering avseende Hallunda 4:12. Ersättningens storlek kommer att fastställas i den överenskommelse om fastighetsreglering som ska ingås. Även eventuell ersättning för ledningsrätt eller servitut kommer att framgå av överenskommelsen. Ingen ersättning kommer att utgå för parkmark inom fastigheten Hallunda 4:34 som överförs till fastigheten Frigg 3.

Gatukostnader

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

VA-kostnader

Ingen utbyggnad krävs. Kompletterande anslutningsavgift för utökad byggrätt kan komma att tas ut.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs.

Planområdet ligger intill Gullviveparken som har rekreativa värden för allmänheten. Här passerar Hälsans stig och parken används av förskolebarnen för bl. a. "fri lek" enligt rapporten "Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka" (2010). Parkens användning och användbarhet klassas i rapporten till en 4:a på en 9-gradig skala, där 9 motsvarar högst värde. En utbyggnad av förskolan tar hänsyn till dessa värden.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Hanteringen av förorenat dagvatten från bilvägar och parkeringsytor behöver anpassas till skyddsområdets föreskrifter. I först hand ska det förorenade dagvattnet tas omhand lokalt och i andra hand renas innan det leds bort. Dagvattnet från planområdet leds idag orenat via ledningar ut i Albysjön. Albysjön är en vattenförekomst som är klassad till god ekologisk status (arbetsmaterial, 2015) och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (arbetsmaterial 2015) på grund av förhöjda halter av tributyltenn-föreningar i vattnet. Miljökvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för tributyltenn-föreningar som ska klara normen senast år 2027. Dagvattenhanteringen inom planområdet behöver ses över i samband med planläggningen.

Planområdet är normalriskområde för markradon enligt kommunens radonriskkarta.

Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning tas fram

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet och trygghet

Förskolan och dess gård utgör redan idag en del av parkrummet. I samband med lägesbestämningen av förskolefastighetens östra gräns har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts. Förskolegårdens utvidgning på parkmark bedöms inte påverka upplevelsen av det gröna rummet och står inte i konflikt med det arkitektoniska värdet av parkens form eller storlek. Förslaget ger i stället möjlighet att skapa ett ännu större grönt rum genom att stor del av den del som idag är bebyggd med förskolebyggnaden omvandlas till friyta och kan utformas som en del av det gröna rummet. Den nya byggnadens orientering i parkrummets sydvästra hörn frigör en stor sammanhängande friyta på förskolegården som vänder sig mot parken och kan ingå som en del i det gröna rummet som parken utgör. Förskolegården bör täckas till 50 % av trädkronor enligt Boverkets rekommendationer vilket kan bidra till att upplevelsen av det gröna rummet förstärks.

Parkområdet har låg användning enligt undersökningen av "Grönytor runt förskolor och skolor" som genomfördes 2010 (stor/medel/låg). Lekplatsen innehåller redskap med variation och utmanande lekmöjligheter och utgör en bra träffpunkt. Då den lekutrustning som berörs av föreslagen utvidgning av förskolan inte är upprustad under de senaste 9-10 åren samt det faktum att den kommer att ersättas på annan plats i parken bedömer förvaltningen att allmänhetens tillgång till lekutrustning inte påverkas. I stället kan den "nya" förskolegården tillsammans med de aktivitetsytor som finns och kommer att skapas (med ersättningsutrustning) i parken utgöra en fungerande helhet.

Vid förändringen av förskolefastighetens gräns har även hänsyn tagits till siktlinjer i parkmiljön och utefter gång- och cykelstråken. Den del av parkmarken som återstår bedöms vara tillräcklig i storlek och skala för att parken ska kunna användas och upplevas ungefär likadant som idag.

Den befintliga belysningen som finns inom den parkdelen som förs till förskolefastigheten kommer att vara kvar och ersätts där behov finns för att upprätthålla tryggheten vid vistelse i parken under kvällstid.

Därmed bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten och tryggheten i området.

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