



LAGAKRAFT

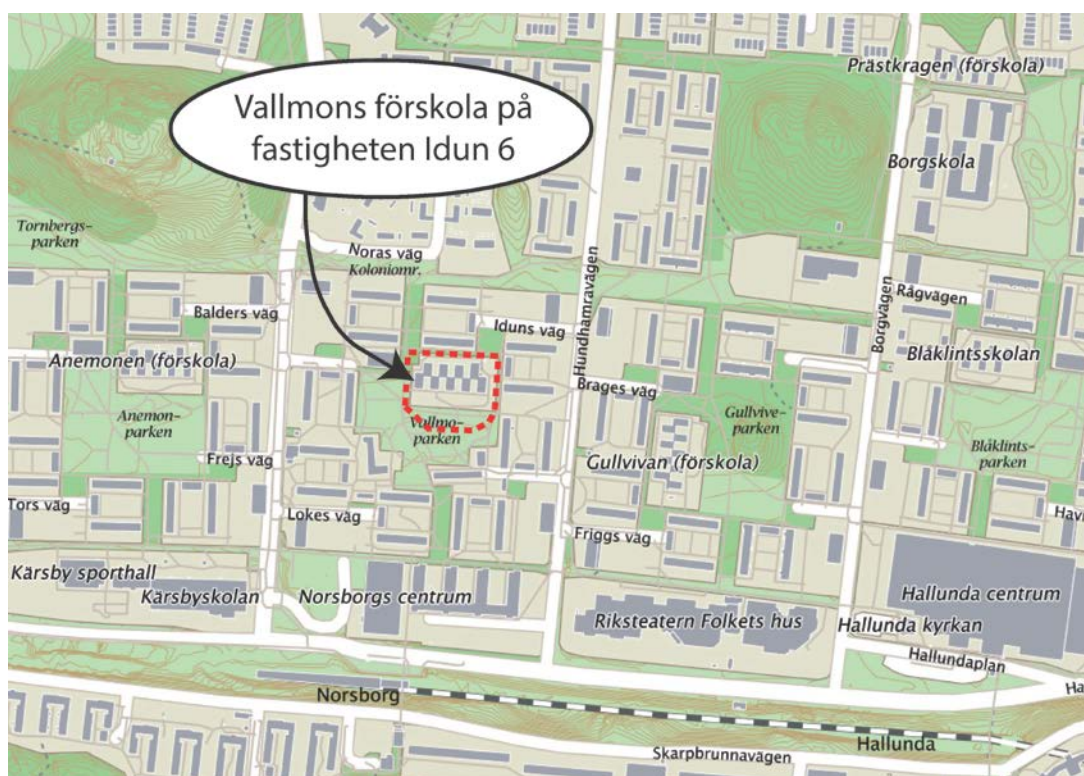
Den 2017-07-07

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Vallmons förskola (Idun 6), plannr 54-59

Antagandehandling



Översiktskarta

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	4
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Detaljplaner	5
Behovsbedömning	5
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	7
Park och vegetation	7
Miljöfrågor	8
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	10
Trafik	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	15
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Konsekvenser av planens genomförande	18
Miljökonsekvenser	18
Sociala konsekvenser	19

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 Idun 6 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 söder om fastigheten Idun 6 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 Idun 6 anger barnavårdsändamål i en våning. Befintlig förskola avses rivas och ersättas med en ny i två våningar. Den nya förskolan ska rymma 9 avdelningar i stället för dagens 8. Detaljplanen ska möjliggöra uppförande av en förskola i flera våningar samt visa var tillfälliga paviljonger lämpliggen bör uppföras. Ökningen innebär att behovet av friyta utomhus behöver ses över. Nuvarande lösning för parkering och angöring utgör inte en långsiktigt bra och trafiksäker lösning varför även detta ses över i samband med planläggningen.

Den gatumark som berörs av planförslaget utgörs av allmän plats. Parkering för förskolans behov ska lösas inom fastigheten Idun 6. Om ytterligare behov av besöksparkering uppstår kan viss korttidsparkering för besökare ordnas på allmän gata, utmed Iduns väg.

Allmän platsmark i form av parkmark gränsar till fastigheten Idun 6 i väster och i söder. 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 200 meter norr om Norsborg centrum. Områdets areal är ca 8600 kvm stort. Fastigheten Idun 6 ägs av Botkyrka kommun liksom omgivande park- och gatumark på fastigheten Hallunda 4:34 som också till viss del omfattas av planförslaget. Omkringliggande mark med bostäder ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB i norr och i öster samt till Botkyrkabyggen AB i övrigt. 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 2017-03-07 och 2016-11-08

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Enligt översiktsplanen utgör området där förskolan ligger medeltät 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 tunnelbana 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 aktuell fastighet Idun 6. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För parkmarken i söder och väster gäller detaljplan 53-17 som vann laga kraft 5 november 1992. För parkmarken i nordvästra hörnet gäller stadsplan för del av Norsborg II 53-03-1 fastställd 12 december 1969. För bostadsområdena i öster och norr samt för Iduns väg (tillfartsväg) gäller stadsplan för del av Norsborg I Pl. 53-02-1 fastställd 12 december 1969.

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 19.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden har efter en beställning från utbildningsförvaltningen ansökt om planläggning för förskolan Vallmon på fastigheten Idun 6 enligt ovanstående. Vallmon 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 § 86 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för förskolan Vallmon på fastigheten Idun 6 m.fl. fastigheter samt att skicka ut förslaget på samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-12-06 § 394 samrådsredogörelsen daterad 2016-11-14 samt beslutade att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle gå vidare med planläggning med en utökning av fastigheten Idun 6 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 mer eller mindre 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.

Förslaget innebär att ca 2200 kvm av Vallmoparken tas i anspråk för att ingå i förskolans inhägnade lektyta utomhus (friyta). Den nya förskolebyggnadens placering i parkrummets nordöstra 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. 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

Vallmoparken, söder och väster om fastigheten Idun 6, har rekreativa värden för förskolebarnen och allmänheten. Parkområdet har låg användning enligt undersökningen av ”Grönytor runt förskolor och skolor” som genomfördes 2010 (stor/medel/låg).

Vallmoparken i Hallunda/Norsborg korsas av ett större gångstråk som ingår i den övergripande strukturen för området. Det löper genom parken i nord-sydlig riktning med en lekplats på dess östra sida (direkt söder om Vallmons förskola på fastigheten Idun 6) och öppen, parkmark på västra sidan. Lekparken i Vallmoparken är Botkyrka kommuns första lekpark som även är anpassad för personer med funktionshinder. Här finns bland annat duschar, gungor, talrör, vattenlek, fikaplatser och klätterlek. Den delen av Vallmoparken 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 eftersom förskolebyggnaden placeras i tomtens nordöstra del.

Geotekniska förhållanden

Inför upprustningen av Norsborg gjorde Tyréns 1986 en sammanfattning av de mark och byggnadstekniska förutsättningarna. Planområdet ligger i en dalgång täckt med lera och siltiga jordar, normalt mellan 10-20 meter djupa.

Radon

Fastigheten Idun 6 ligger inom lågriskområde för markradon, enligt kommunens översiktliga kartering.

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 tributyltennföreningar. Planen bedöms 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 16-18 mikrogram per kvadratmeter för området.

Fastigheten ligger i kollektivtrafikhärläge, enligt översiktsplanen, vilket minimerar förslaget påverkan på luftföroreningshalterna.

Hydrologiska förhållanden

Då marken består av lera och siltiga jordar är förutsättningar 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**).

Störningar/Buller

Enligt bullerberäkning 2006 är fastigheten Idun 6 utsatt för buller från tåg. Den ekvivalenta ljudnivån för dygnet uppgår till 45-50 dBA inom de centrala delarna av fastigheten. För resterande delar av fastigheten uppgår den ekvivalenta ljudnivån för dygnet till 40-45 dBA. Ljudnivåerna ligger därmed under gällande riktvärden.

Enligt 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 för i stort sett hela fastigheten 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 Idun 6 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 145-150 barn och friytan utomhus uppgår till ca 26 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 Idun 6 är idag 6145 kvm stor och föreslås utökas till 8625 kvm genom att 2480 kvm av parkmarken i söder och väster 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 37 % 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 35 kvm friyta utomhus per barn uppnås. Dessutom kan Vallmoparken utnyttjas som ligger i direkt anslutning till fastigheten Idun 6.

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.

Tillfart och angöring sker idag via Iduns väg i nordost som utgör allmän väg. Befintliga gång- och cykelstråk runt fastigheten Idun 6 bedöms inte påverkas av förslaget, mer än att gångstråken i öst-västlig riktning söder om fastigheten Idun 6 samlas till ett gemensamt stråk.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Område för sophämtning och inlastning som rymmer en vändplats med en radie om 21 meter samt parkering med minst 10 bilplatser ska rymmas inom fastigheten Idun 6. Inlastningen ska vara anpassad för att möjliggöra samordnade transporter. På grund av det faktum att bilanvändandet i området idag är lägre än genomsnittet har kravet på tillskapande av nya parkeringsplatser fått stå tillbaka till förmån för barnens tillgång till friyta utomhus. Parkering för förskolans behov ska därmed lösas inom fastigheten Idun 6, så långt det är möjligt med hänsyn till andelen friyta/barn. Om ytterligare behov av besöks-parkering uppstår ska dessa lokaliseras utanför fastigheten och viss korttids-parkering kan då ordnas på allmän gata, utmed Iduns väg. Detta för att minimera andelen korsande fordonsrörelser över gång- och cykelvägen som går utmed fastigheten Idun 6 norra 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. Förutsättningar finns

i planen för att uppfylla gällande krav på parkering för funktionshindrade inom 25 meter från huvudentrén.

I centrum av vändplatsen på Iduns väg, nordost om fastigheten Idun 6, finns ett område för parkering som utgör kvartersmark med bostadsändamål enligt gällande plan. Detta område upplåts med tomträtt till Din bostad i Botkyrka AB och utbildningsförvaltningen hyr idag sex av dessa bilplatser. Ingen nyttjanderätt finns dock införd genom förrättning för dessa bilplatser.

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 30 anställda. Utrymme för fem parkeringsplatser för personalen och en handikapparkering samt plats för tio cykelparkeringar ska därmed finnas inom fastigheten Idun 6.

Enligt förslag till parkeringsprogram är normen för besökare till förskolor inom zon A 0,05 bilplatser per barn. Därmed behövs nio bilplatser för besöksparkering, men alla dessa behöver enligt detaljplanen inte rymmas inomplanområdet.

Om trafikytorna (parkering, vändplats, lastplats) hårdgörs ska fördröjande åtgärder vidtas inom på plankartan anvisat område (se under rubriken **”Teknisk försörjning/Vatten, avlopp och dagvatten**).

Kollektivtrafik

Norsborgs tunnelbanestation ligger ca 350 meter från fastigheten Idun 6.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns.

Förskolan ligger i ett relativt flackt område av lera som antas ha begränsad infiltrationskapacitet. Området lutar svagt söderut mot Vallmoparken. Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ligger området inom Albysjöns avrinningsområde. Albysjön ansluter till Mälaren och ingår i Mälarens inre vattenskyddsområde. Fastigheten Idun 6 ligger inom Mälarens yttre vattenskyddsområde (sekundär skyddszon). Området avvattnas till största del via ledningsnät i områdets östra del till dagvattenledning i GC-väg mellan Iduns

väg och Heimdals väg. En del av förskolans avvattnas söderut via ledning syd-ost om fastigheten.

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 gångtor) 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 2017-03-07, är framtagen med en antagen hårdgjord takyta om 2200 kvm. Den andra dagvattenutredningen, daterad 2016-11-08, 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 2017-03-07

Resultatet från dagvattenutredningens avrinningsberäkning visar att avrinningen kommer att öka efter omdaning (med 2200 kvm BYA och en övrig hårdgjord yta om 1500 kvm) och att fördröjning av dagvatten krävs för att minska risken att nedströms ledningsnät överbelastas. För att flödet från fastigheten inte skall öka i ett klimatkompenserat 20-års regn jämfört med nuläget krävs en fördröjnings-volym för takytan på ca 22 m³. Detta förutsätter att dagvattennätets i nuläget har kapacitet att avleda ett 20-års regn.

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 eller västra 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. 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 trafikerade ytor föreslås dessa avrinna mot gräsbeklätt dike/svacka. Diket/svackan kan anläggas som en lågpunkt med gräsklätt makadamlager som ansluts till ledningsnät via dräneringsledning. Dagvatten kan fördröjas tillfälligt på ytan i detta område (vilket inte är tillgänglig för förskolebarnen). Läget för svackan kan utredas i samband med att förskole-gårdens utformning tas fram. På så vis kan ytorna genomgå rening innan dag-vattnet når ledningsnät. Vändplanen och parkeringsytorna kan även 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 vattenskydds-område 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 nya föreslagna byggnaden, och det är viktigt att höjdsättning runt byggnaden görs så att instängda lågpunkter undviks.

Planen förses med en bestämmelse om att maximalt 37 % 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. Ytan för parkering och vändplats m.m. i nordost förses också med ett område för fördröjnings- och reningsåtgärder.

Värme

Liksom omgivande, befintlig bebyggelse är befintlig förskola idag ansluten till fjärrvärme inom fastighetens östra 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 nordöstra del och möjlighet finns att ansluta den nya förskolan i samma punkt. Befintliga belysningsstolpar och tillhörande elledningar berörs av förskolegårdens utökning söderut. Belysningsstolparna föreslås ligga kvar i befintligt läge innanför förskolans staket och kommer att ersättas kring ny lekutrustning på parkmark i erforderlig utsträckning.

Avfall

Sophanteringen avses ske i en separat miljöbyggnad i anslutning till området för vändplats och parkering inom fastigheten Idun 6.

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")

Ett markområde i den södra delen av fastigheten har markerats med u på plankartan. Det utgör mark som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar då befintliga dagvattenledningar finns där.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Granskning av detaljplanen	Kvartal 4, 2016
Antagande av detaljplanen	Kvartal 1, 2017
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 1-2, 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta förskolan och behövliga anläggningar inom fastigheten.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande.

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 servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar lämnas till lantmäterimyndigheten. Ledningsägare kan också ansöka om bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter samt upprätta servitut/ledningsrätt för befintliga ledningar. Kommunen bekostar förrättningen.

Del av den kommunala gatu- och parkfastigheten Hallunda 4:34 planläggs som kvartersmark och överförs till kommunens fastighet Idun 6. Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Fastighetskonsekvenser

Idun 6

Fastigheten Idun 6 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används enligt gällande detaljplan för förskoleverksamhet. Föreslagen ny detaljplan medger en utökad byggrätt för förskolebyggnad i flera våningar istället för ett våningsplan. Detaljplanen medför att fastighetens areal utökas i dess södra och västra del. Behov av bildande av ledningsrätt eller servitut för befintliga allmänna belysningsstolpar och tillhörande allmänna ledningar som ligger inom område som förs till fastigheten Idun 6 från fastigheten Hallunda 4:34 ska övervägas i samband med fastighetsregleringen.

Hallunda 4:34

Fastigheten Hallunda 4:34 ägs av kommunen och är planlagd som allmän plats för gata och park. Del av fastigheten kommer att planläggas som kvartersmark och överförs till Idun 6. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

Ekonomiska frågor

Kostnader för byggande

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

Förrätningskostnad i och med fastighetsbildning hos Lantmäteriet tillkommer.

Gatukostnader

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmänna anläggningar

VA-kostnader

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

Ersättning för mark

Ingen ersättning ska utgå

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 Vallmoparken som har rekreativa värden för förskolebarn och allmänhet. En utbyggnad av förskolan tar hänsyn till dessa värden.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkt. Hanteringen av förorenat dagvatten från bilvägar och parkeringsytor behöver anpassas till skyddsområdets föreskrifter och kommunens dagvattenstrategi. I första hand ska det förorenade dagvattnet tas omhand lokalt och i andra hand renas innan det leds bort. Dagvatten från planområdet leds idag orenat via ledningar till 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 TBT (tributyltennföreningar) i vattnet. Miljökvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för TBT som ska klara normen senast år 2027.

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon.

Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning ska tas fram

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet och trygghet

Vallmoparken med lekpark som nyttjas av barn i området kommer till viss del att tas i anspråk för förskolans behov. De lekredskap som enligt planförslaget ska ingå i förskoletomten utgör lekutrustning speciellt anpassade för funktionshindrade barn. Den kommer att ersättas och ny lekutrustning som ska uppföras på lämplig plats i kvarvarande parkområde. I samband med lägesbestämningen av förskolefastighetens södra gräns har en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gjorts. 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 likasant 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.

Då befintlig lekutrustning och belysning kommer att ersättas samt att hänsyn tagits för att bibehålla viktiga siktlinjer 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
Peter Skoog och Elisabeth Gonzalez	UF