



LAGAKRAFT

Den 2019-05-15

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning

Detaljplan för Talliden 36, m fl. (Tallens förskola), plannr 50–55



Planområdet - förskolan Tallen på fastigheten Talliden 36.

Innehåll

Inledning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Planhandlingar	3
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	11
Barnkonsekvensanalys	16
Trafik	16
Teknisk försörjning	19
Administrativa frågor	22
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27

Inledning

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Behovsbedömning, daterad 2017-12-28
- Bullerutredning, daterad 2018-02-22
- Geoteknisk utredning, daterad 2018-04-13
- Dagvattenutredning, daterad 2018-05-17, reviderad 2018-12-03
- Fastighetsförteckning

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av en förskola i två eller flera våningar samt att se över behovet av friyta samt föreslå bättre lösningar för angöring och parkering än de som finns idag. På platsen finns en befintlig förskola som avses rivas.

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 rivas. Istället för att uppföra nya förskolor med samma form och storlek, ska möjligheten prövas att bygga upp de nya förskolorna i två eller flera plan som ersätter de befintliga enplansförskolorna. Tallens förskola är en av dessa.

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 (lektyta) för förskolebarnen. Den nya förskolan på Talliden 36 ska rymma 180 barn istället för 150 som ryms i dagens förskola.

För att förskolan ska få tillräckligt med friyta föreslås att ca 1 600 m² kvartersmark från fastigheten Talliden 35 tillförs förskolans fastighet i väster. Den ytan utgör idag skolgård för Tallidsskolan. Dessutom kommer Tre Pigors väg samt en gång- och cykelväg norr om förskolan att tillföras fastigheten. Den park- och gatumark som berörs av planförslaget utgörs av allmän plats.

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. Söder om förskolan finns Fittjahöjdens park och Tallidsskolan som har ca 300 barn i årskurserna förskoleklass till skolår 6. Fastigheten Talliden 36 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 Framtid Fittja från 2012 vill kommunen utveckla området genom en måttlig förtätning och komplettering av stadsdelen. I takt med mer förtätning kommer behovet av förskoleplatser att öka i området 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 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 Tallen på fastigheten Talliden 36 enligt ovanstående. Förskolan Tallen 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 § 412 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för förskolan Tallen på fastigheten Talliden 36 m.fl. fastigheter samt att skicka ut förslaget på samråd och granskning.

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.

Lek och rekreation

Intilliggande Fittjahöjdens park har rekreativa värden för förskolebarnen och för allmänheten. Under 2019 planeras Fittjahöjdens park att rustas upp. Syftet med upprustningen är att utveckla parken mer till en stadsdelspark. Mer parkyta kommer att frigöras och olika aktivitets- och användningsområden kommer att skapas.

Miljöfrågor

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av leriga till siltiga jordar enligt kommunens översiktliga kartering. Planområdet angränsar till mark bestående av morän och urberg. Ingen risk för markföroreningar förekommer i området.



I framtagen geoteknisk utredning framgår att risk för sättningar finns i området. Därför föreslås att den nya förskolebyggnaden grundläggs med pålning på den västra delen av byggnaden.

Risk för ras och skred

Enligt kommunens kartering ligger fastigheten inom ett aktsamhetsområde för ras och skred. I den geotekniska utredningen har dessa risker undersökts. I utredningen framkommer bedömningen att det finns en obetydlig risk för ras eller skred för den planerade byggnaden och den angränsande omgivningen.

Radon

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

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

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 från planområdet leds till utloppet i recipienten Albysjön.

Vattenförekomsten är klassad som god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status, enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna krävs att dagvattnet inom planområdet omhändertas på rätt sätt. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning*.

Luft

Planområdet ligger ca 90 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 miljökvalitetsnormerna och miljömålen för luftkvalitet att klaras inom planområdet under denna tid.

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från flera trafikleder norr om förskolan, framför allt E4/E20. Bullret från vägarna medför att ljudnivån på förskolans fastighet är högre än Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från 2017. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska den ekvivalenta ljudnivån på skolgård vara högst 50 dBA, se tabell 1.

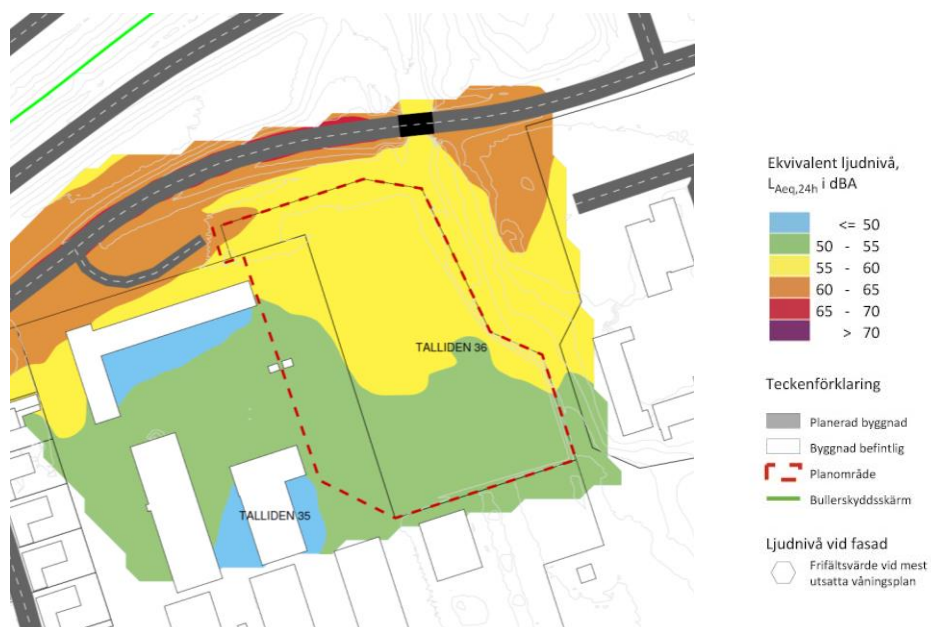
Tabell 1. Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård.

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 vistelseytor 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).

Framtagen bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån på fastigheten utan byggnad uppgår till 55–60 dBA, se figur 2. Enligt bullerutredningen kan riktvärdena för buller nås om förskolebyggnaden placeras och utformas på ett bulleravskärmande sätt och om marken på fastigheten planas ut till samma höjdnivå som intilliggande fastighet Talliden 35. Figur 3 visar föreslagen placering av förskolebyggnaden och vilka ljudnivåer som därmed skapas på fastigheten.

För att nå riktvärdena för buller tillåts placering av byggnad endast i den norra delen av fastigheten, såsom figur 3 visar. Marken på fastigheten kommer att planas ut så att den hamnar i jämn nivå med intilliggande fastighet.



Figur 2 – Ljudnivå på fastigheten Talliden 36. Prognos för 2040 utan byggnad.



Figur 3 – Ljudnivå på fastigheten Talliden 36. Prognos för 2040 med föreslagen placering av förskolebyggnad.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger ca 90 meter från E4/E20 som är en primärled för transporter av farligt gods. Stockholms läns länsstyrelse har tagit fram riktlinjer för planläggning intill vägar där det transporteras farligt gods (2016). Enligt dessa riktlinjer är 90 meters avstånd tillräckligt långt ifrån E4/E20 för att en riskutredning inte behöver tas fram. Mellan planområdet och E4/E20 ligger dessutom Hallundavägen och en kulle som till viss del har en avskärmande effekt.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fittja bebyggdes i början av 70-talet på gammal åkermark enligt miljonprogrammets ideal och utgör en relativt storskalig bebyggelsemiljö. 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.

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. Förskolan Tallen används idag som träningssärskola. Vid ombyggnation kommer träningssärskolan att flytta till en annan del av kommunen och Tallen kommer att övergå till att användas för förskoleverksamhet.



Figur 4 – Befintlig förskola från sydöst.

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. I och med ökningen av antalet platser behövs dock mer friyta än vad befintlig fastighet rymmer. Därför föreslås att fastigheten Talliden 36 utökas.

Förskolans fastighet, Talliden 36, är idag ca 7 130 m² stor och föreslås utökas med 2 510 m² till 9 640 m² genom att mark från fastigheterna Talliden 35 och Fittja 17:1 fastighetsregleras till förskolans fastighet.

Förskolegården

Förskolans fastighet behöver förstöras för att frigöra mer friyta till förskolebarnen. 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 2 200 m². Detta innebär att friytan kommer att vara ca 6 440 m² vilket ger 36 m² friyta per barn, om där är 180 förskolebarn. Detta är något lägre än Boverkets rekommendation.

På intilliggande fastighet, Talliden 35, finns idag en grundskola. Även grundskolan behöver en tillräckligt stor friyta. Dessutom måste tillräckligt med yta finnas tillgänglig väster om förskolefastigheten för att möjliggöra en eventuell ny byggnad och infart till grundskolan. Därför anses 36 m² friyta per barn vara tillräcklig för att barnen ska kunna ha en god lekmiljö på förskolan. Förskolegården ska vara väl utformad för att skapa en trygg och trevlig miljö där barnen vistas.

Intilliggande grundskola

Intill förskolan finns idag grundskolan Tallidsskolan. Eftersom Tallidsskolan är sliten kommer den inom en snar framtid att byggas om vilket innebär att byggnader kommer att flyttas och skolgården utformas på ett annorlunda sätt än idag. När Tallidsskolan byggs om kommer byggnader och gård att anpassas till förskolan Tallens nya utformning av förskolebyggnad och gård.

En del av Tallidsskolans gård kommer att övergå i förskolans fastighet. Idag finns en höjdskillnad mellan förskolans och grundskolans gård som planeras planas ut. Förskolans gård ligger idag ungefär en meter högre än grundskolans gård. Mellan gårdarna finns en grässlänt med en trädrad. Det är viktigt att gräs och träd bevaras eller ersätts i den mån det är möjligt när den nya gården utformas och nya byggnader uppförs.



Figur 6 – Grässlänt mellan förskolans och grundskolans gård. Bild tagen från sydväst.

Förskolepaviljonger

På fastigheten Talliden 35 står idag även en förskolepaviljong som är en provisorisk förskola. Den provisoriska förskolan kommer att rivas i samband med att den nya förskolan uppkommer. Tanken är att de barn som går på den provisoriska förskolan idag flyttar till Tallen när den är färdig.

På förskolan Tallens fastighet, Talliden 36, 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. Den bästa platsen att ställa upp en förskolepaviljong kommer troligtvis att vara bredvid den nya förskolebyggnaden, längs med Tre Pigors väg.

Ny förskolebyggnad

I detaljplanens plankarta regleras byggrätten till 3 000 m² bruttoarea och en byggnadsarea om 1 700 m². Byggrätten ligger på fastighetens norra del. Fastighetens södra del samt angöringsyta är prickad mark i plankartan, vilket innebär att den marken inte får bebyggas. Byggnadens höjd är begränsad till 18 meter.

Figur 5 visar en illustration över föreslagen utformning av förskolebyggnad, gård och angöringsytor på fastigheten. Illustrationen visar en avlång byggnad längs med Tre pigors väg som har en byggnadsarea på ca 1 000 m².



Figur 5 – Illustrationskarta för fastigheten Talliden 36.

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. Den växtlighet som finns på fastighetens norra del kan även ha en bullerdämpande effekt eftersom den skärmar av mot trafiklederna i norr. 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 trädkronor. Trädkronorna kan även bidra till att upplevelsen av det gröna rummet förstärks.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till ett område i Fittja som är ett kommunalt intresse för kulturmiljön enligt Botkyrkas kulturmiljöprogram från 2014. Intill planområdets östra kant passerar Botkyrkas kulturspår och Hälsans stig. Detaljplaneförslaget kommer inte att påverka vandringsstigarna och Fittjas kulturmiljö.

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 ca 3 400 m² vilket innebär att friytan (lekytan) blir liten. Den nya detaljplanen säkerställer tillgången till friyta eftersom byggrätten är begränsad till 1 700 m².

I detaljplanen föreslås även att fastigheten ska förstöras, vilket innebär att mer friyta skapas. 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 sker idag via Förvägen och Tre pigors väg i nordväst som utgör allmän väg.

Både i den norra och södra delen av fastigheten Talliden 36 finns entréer till förskolan i anslutning till gång- och cykelvägar. Dessa vägar leder söderut mot de centrala delarna av Fittja där centrum och tunnelbanestation finns. Norrut leder vägarna mot Slagsta. Den södra entrén för gång och cykel kommer troligen inte att påverkas av nybyggnationen på fastigheten.

Däremot kommer den norra entrén att behöva flyttas eftersom den anslutande gång- och cykelvägen föreslås tas bort i norr och istället bli en del av förskolans fastighet. Idag tar vägen slut vid förskolans vändplats som i det nya detaljplaneförslaget kommer att göras om till parkering. Vägen har alltså inte någon funktion, varken i dagsläget eller i samband med föreslagen detaljplan. Den norra entrén till förskolan föreslås därmed flyttas till det nordöstra hörnet av fastigheten.

Det är viktigt att det till alla entréer finns en trafiksäker gångstig till förskolebyggnaden som är separerad från bilväg och vändplats.



Figur 7 – Den norra entrén med anslutande gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Fastigheten Talliden 36 ligger ca 500 meter från Fittjas tunnelbanestation och närmaste busshållplats, på ca 250 meters avstånd, är Bägervägen som ligger på Krögarvägen och trafikeras av busslinjerna 191, 702, 707, 707E och 737.

Angöring, leveranser och parkering

Befintlig lösning för angöring och parkering är dimensionerad för 70-talets krav (se rubriken *Stads- och landskapsbild*) då befintlig förskola uppfördes. På 70-talet planerades färre parkeringsplatser och trafiksäkerhet vid angöring hade inte lika stort fokus som idag. Därför har nya lösningar som bättre stämmer överens med dagens trafik setts över i föreslagen detaljplan.

Angöring till förskolan

Angöring till förskolan sker via Tre pigors väg som idag utgör allmän väg. I detaljplanen föreslås att Tre pigors väg övergår i kvartersmark som en del av förskolans fastighet eftersom vägen endast används som angöringsväg till förskolan.

Tre pigors väg mynnar ut i en vändplats som används av förskolan idag. I detaljplanen föreslås att vägen förlängs och att en ny vändplats skapas i dess ände. På så sätt hamnar vändplatsen närmare den föreslagna platsen för den nya förskolebyggnaden och därmed kan leveranser ske på ett smidigare sätt än idag.



Figur 8 – Befintlig vändplats sedd från väster (vänstra bilden) och öster (högra bilden).

Leveranser till förskolan

Den nya vändplatsen som skapas ska vara tillräckligt stor och placeras så att samordnade transporter möjliggörs. 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. Vändplatsen finns illustrerad i detaljplanens illustrationskarta, se figur 5.

Parkering

Idag sker parkering inom förskolans fastighet. Ungefär 15 platser reserveras för fordon med parkeringstillstånd och parkeringsförbud gäller mellan 23:00 och 06:00.

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

När Tre Pigors väg förlängs kan parkeringsplatser placeras längs med vägen som kantparkering, se illustrationskartan i figur 5. Med kantparkering kan en tryggare trafikmiljö skapas eftersom bilarna slipper backa när de kör in och ut på parkeringen, vilket lämpar sig väl vid hämtning och lämning. Dessutom kan några parkeringsplatser finnas norr om vägen för personalparkering. För att parkeringarna ska vara trafiksäkra behöver gångvägar finnas i anslutning till parkeringarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppssystemet finns.

Dagvatten

Enligt framtagna dagvattenutredning kan avrinning av dagvatten förväntas öka efter omdaning, främst som ett resultat av att regnintensiteten förväntas öka i framtiden. Därför behöver flera åtgärder göras inom planområdet för att säkra gott omhändertagande av dagvatten.

Då utformning av förskolegården ännu inte är fastställd har vissa antaganden gjorts när det gäller andelen hårdgjorda ytor efter omdaning. Andelen hårdgjord yta från tak antas kunna bli ca 1 000 m² (motsvarande planerad storlek på ny förskolebyggnad) och övrig hårdgjord yta (parkering, vänd- och lastplats samt gångytor) antas utgöra ca 2 200 m². Dessa ytor motsvarar sammanlagt ca 30 % av fastighetens area. I detaljplanens plankarta regleras att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. Detta eftersom ytterligare några hårdgjorda ytor kan behöva tillkomma på förskolegården.

Utöver reglering av hårdgjord yta behöver ytterligare åtgärder vidtas för fördröjning och rening av dagvatten. I framtiden dagvattenutredning har beräkningar gjorts för avrinning av dagvatten vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Enligt utredningen krävs en fördröjningsvolym för tak-, gårds- och gångvägsytor på 21 m³ och 12 m³ för parkering, kör- och angöringsytor.

Dagvattennätet i området har i nuläget kapacitet att avleda ett 20-årsregn. För att flöden inte ska öka ut från förskoleområdet efter omdaning föreslås i dagvattenutredningen att ett fördröjningsmagasin i form av ett infiltrationsmagasin/stenkista anläggs i områdets södra del. När det gäller parkeringsytan föreslås att ett infiltrationsmagasin/stenkista anläggs under infarten på Tre pigors väg. Eftersom avrinning från parkeringsytan kan antas innehålla högre halter förorening föreslås även att en regnbädd anläggs längs med parkeringen. Föreslagen placering av fördröjningsmagasin och regnbädd visas i figur 9.



Figur 9 – Förslag på placering av dagvattenmagasin och regnbädd.

Översvämningsrisk vid extrema regn

Enligt dagvattenutredningen finns en risk att mindre instängda områden kan förekomma mitt på fastigheten, enligt Botkyrka kommuns skyfallskartering för ett 100-årsregn med en klimatkfaktor på 1,25. Därför är det viktigt att vid byggnation höjdsätta marken så att instängda lågpunkter inte uppkommer och att flöden utöver ledningskapaciteten på ett säkert sätt kan avledas yttligt bort från byggnader och andra anläggningar både inom och utanför fastigheten.

Omdaning inom planområdet kommer inte att påverka omkringliggande områden negativt eftersom de hårdgjorda ytorna inte kommer att öka. Dessutom kommer den fördröjning av dagvatten som föreslås sannolikt kunna omhänderta de regnmängder som kan tänkas samlas inom planområdet.

Vid byggnation av den nya förskolan kommer marken att jämnas ut, vilket kan minska risken att fastigheten drabbas av problem med översvämnningar. Likväl återstår risken att kapacitetsproblem i ledningarna uppkommer efter omdaning på grund av att flödena förväntas öka. Med de lösningar för omhändertagande av dagvatten som föreslås för planområdet bör dock skillnaderna bli omärkbara jämfört med dagsläget. Därmed bör ledningsnätet ha tillräcklig kapacitet att ta emot dagvattnet från området även i framtiden.

Värme

Befintlig förskola är 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 finns idag till befintlig förskola inom fastighetens södra del. Den nya förskolebyggnaden kommer att placeras i fastighetens norra del vilket medför att elledningar behöver dras till den nya byggnaden.

Avfall

Sophanteringen avses ske i anslutning till område för inlastning inom fastigheten Talliden 36. Sopbilen kommer att kunna vända på den vändplats som anläggs inne på 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 (u₁) i plankartan och utgör mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Antagande av detaljplan	april 2019
Laga kraftvunnen detaljplan	maj 2019

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.

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

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan. Figur 10 visar den nya fastighetsgränsen för Talliden 36 och de ytor som tillkommit från intilliggande fastigheter.



Figur 10 – fastighetskonsekvenskarta för Talliden 36.

Fastighetskonsekvenser

Talliden 36

Fastigheten Talliden 36 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används idag för förskola i enlighet med gällande stadsplan, som anger markanvändning till kvartersmark för allmänt ändamål. I detaljplanen planläggs området som kvartersmark för förskola med en förändrad byggrätt. Byggrätten gällde i tidigare stadsplan för hela fastigheten och medgav bebyggelse i en våning. Ny detaljplan medger byggrätt i fastighetens norra halva, och tillåter bebyggelse i flera våningar upp till 18 meter totalhöjd. Södra delen av fastigheten utgörs av prickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Byggrätten får heller inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns och utnyttjandegraden av fastigheten är begränsad.

Fastigheten Talliden 36 är i nuläget inte tillräckligt stor för att tillgodose friytor för 180 förskoleplatser. För att få tillräckligt stora friytor ska mark

fastighetsregleras från de angränsande fastigheterna Talliden 35 och Fittja 17:1 som ägs av Botkyrka kommun. Marken som ska överföras uppgår till ca 2 500 m².

För att trygga befintlig fjärrvärmeledning planläggs ett område till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vidare bör rättigheter för befintliga ledningar tryggas genom exempelvis markavtal eller servitut.

Talliden 35

Fastigheten Talliden 35 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är delvis bebyggd och används för skola i enlighet med gällande stadsplan som anger markanvändning till kvartersmark för allmänt ändamål. Det markområde på Talliden 35 som påverkas av föreslagen ny detaljplan är idag ej bebyggt och får enligt gällande stadsplan ej heller bebyggas. Ny detaljplan innebär att del av Talliden 35, angränsande till Talliden 36, planläggs som kvartersmark för förskola med en förändrad byggrätt, där byggrättens utformning är specificerad samt att byggrätt medges i flera våningar. Genom fastighetsreglering kommer samma del av Talliden 35 att överföras till Talliden 36.

Fittja 17:1

Fastigheten Fittja 17:1 ägs av kommunen och är planlagd som allmän plats för gata och park. Del av fastigheten som idag är planlagd för gata och park kommer att planläggas som kvartersmark för förskola och genom fastighetsreglering överföras till Talliden 36. Området som överförs får bestämmelsen prickad mark, och avses att användas till gata. Avståndet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion. Inom området som överförs finns en allmän VA-ledning som kommer att ligga på kvartersmark.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det lantmäterimyndigheten som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering från fastigheterna Talliden 35 och Fittja 17:1 till Talliden 36. Kommunen kommer att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten för att genomföra fastighetsbildningen mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar lantmäteriförrättningen.

Konsekvenser för befintliga rättigheter

I övrigt 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 bebyggelse

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

Bygglovavgift

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

Gatukostnader

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

VA-kostnader

Talliden 36 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. 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 och ersättning

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

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs 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 har tagits fram som redovisar hur dagvatten ska omhändertas på fastigheten.

Värme

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

Ei

Möjlighet till elnätanslutning finns i direkt anslutning till fastigheten.

Tele och IT

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

Avfall

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Herman Andersson

Yasmin Bilgec

Abraham Rondon

Kerstin Lagnefeldt

Anders Forsberg

Christer Silver Holmberg

Birgitta Persson

Annelie Svanold

mark- och exploateringsenheten

mark- och exploateringsenheten

trafikkonsult, COWI

gata-/parkenheten (park)

miljöenheten

VA-enheten, TF

Lokalförsörjning och fastighet, TF

Lokalförsörjning och fastighet, TF