



Planbeskrivning

Detaljplan för Sörgården 1, plan.nr 42–51

Granskningshandling



Figur 1. Förskolan Sörgården

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 3 |
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Planförfarande | 3 |
| Plandata | 3 |
| Planhandlingar | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Översiktliga planer | 5 |
| Riksintressen | 5 |
| Detaljplaner | 5 |
| Behovsbedömning | 5 |
| Kommunala beslut | 5 |
| Förutsättningar och förändringar | 6 |
| Geotekniska förhållanden | 6 |
| Dagvatten MKN | 7 |
| Dagvatten, fördröjning och skyfall | 8 |
| Buller | 10 |
| Trafik | 12 |
| Teknisk försörjning | 12 |
| Genomförande | 13 |
| Organisatoriska frågor | 13 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 13 |
| Ekonomiska frågor | 15 |
| Tekniska frågor | 15 |
| Konsekvenser av planens genomförande | 16 |
| Sammanfattning av undersökning (behovsbedömning) | 16 |
| Friyta, Sociala konsekvenser och Barnperspektiv | 16 |

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utöka fastigheten Sörgården 1 för befintlig förskola som stod klar 2017 så att friytan blir större och parkering (som redan finns men nu blir planenlig) kan inrymmas på fastigheten. Utökningen sker genom att intilliggande parkmark inom fastigheten Tullinge 16:119, och Tullinge 19:535 tas i anspråk för att inrymma trädplanteringar, 11 platser för personalparkering (som redan finns men nu blir planenlig) och utökad förskolegård.

Tomten avgränsas mot intilliggande parkmark av trädplanteringar och klätterställningar. I marken som planeras för trädplantering med mera ligger en allmän vattenledning. Träden behöver placeras utanför ledningsområdet vilket också förutsätter en utökning av fastigheten.

För att möjliggöra för en större förskolegård ska en gång- och cykelväg som nu går genom parkområdet ledas om runt framtida förskolegård.

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 nordväst om Nibblevägen och öster om Parkhemsskolan. Områdets areal är (ca 14 500 kvm). Marken inom fastigheten Sörgården 1 (ca 6600 kvm) och berörd del av fastigheten Tullinge 16:119 (ca 3 600 kvm) och Tullinge 19:535 (ca 4300 kvm) ägs av Botkyrka kommun. Området gränsar i norr till radhusområdet Norrvalla och i sydväst till radhusområdet Östergården. Öster om området löper Nibblevägen och mellan den och planområdet går även en gång- och cykelväg. Väster om planområdet ligger en lekpark och Parkhemsskolan.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Behovsbedömning 2019-10-07
- Bullerutredning 2021-04-14, Rev 2023-09-05
- Dagvattenutredning Rev. 2022-11-22, Rev 2023-11-16

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att bevara det som gles stadsbygd.

Riksintressen

Inga riksintressen finns i området.

Detaljplaner

Detaljplan för Tullinge gård IV (42-7-1A) från 1975-03-09 gäller för området samt ett tillägg till den (42-7-1AT) från 2014-07-09. Där förskolan ligger i dag är bestämmelsen A (allmän platsmark) och marken där förskoletomten ska utökas har bestämmelsen parkmark. Tillägget innebär att största byggnadsarea för förskolan ändras från 1 200 kvm till 1 800 kvm. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. En sammanfattning av behovsbedömningen finns att läsa i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 16.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-17 § 176 att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för Sörgården 1.

Förutsättningar och förändringar

Förskolan samt parkeringsplats fick bygglov 2015-12-08 och sedan sitt interm-istiska slutbesked 2017-08-17. Parkeringen och en del av förskolegården ligger i dag på parkmark och är planstridig. I och med denna planändring så kommer den marken få beteckningen Skola samt bli en del av fastigheten Sörgården 1. Ytterligare mark som idag ligger utanför förskoleområdet kommer också överföras till Sörgården 1 och få beteckningen Skola.

Idag går det en gång- och cykelväg genom parkområdet som ska gå över till att bli förskolegård. Gång- och cykelvägendras i stället öster om den framtida förskolegården.

Tomten avgränsas mot intilliggande parkmark av trädplanteringar och klätterställningar. I marken som planeras för trädplantering med mera ligger en allmän vattenledning. Träden behöver placeras utanför ledningsområdet vilket förutsätter en utökning av fastigheten.

Tillförd mark kommer ej att hårdgöras ytterligare och den kommer att fortsätta att vara en grön och genomsläpplig yta som ska kompletteras med träd, tillgängliga grusgångar och lekytor. En del av den tillförda ytan är befintlig personalparkering(asfalt) som behålls.

Byggrätten ändras inte och kommer fortsätta att ha största byggnadsarea 1800 kvm med en maximal byggnadshöjd på 5 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial lera inom planområdet och jorddjupet uppskattas till mellan 5 och 10 m. Leran har låg genomsläpplighet och låg infiltrationskapacitet.

Tyréns gjorde 2014 en geoteknisk undersökning inför tillbyggandet av den tidigare förskolan. Jordarter vid förskolan bestod i övre lager av fyllnadsmassor bestående av sand och grus (0,5–0,8 m under markyta). Under fyllnadsjorden ligger torrskorpelera med en mäktighet på 1,5 meter följt av ytterligare lera till ett djup av nästan 15 meter. Denna lera har inslag av gyttja. Leran vilar på friktionsjord med en mäktighet upp till mellan cirka 4–8 meter innan berg.

Enligt ovanstående information bedöms genomsläpplighet och infiltrationsmöjligheter inom planområdet vara låga.

Tyréns geotekniska undersökning (2014) gav ingen information om grundvattennivåer då grundvattenröret som installerades sannolikt hade blockerats av sediment. Baserat på den geotekniska undersökningen och den omfattande mäktigheten på leran i området bedöms det inte vara någon grundvattenbildning i området. Grundvattnet begränsas eventuellt av torrskorpeleran som kan fungera som ett lock över lokalt grundvattenmagasin. Att leran blir mer gyttjig med djupet innebär att det finns grundvatten under torrskorpeleran. Grundvattnets flödesriktning bedöms följa topografin likt ytavrinningen.

Dagvatten MKN

Då ändringen av markanvändning är försumbar är föroreningsbelastningen inget större problem för planområdet. Med ett svackdike förbättras föroreningssituationen jämfört med befintlig situation.

Inga beräknade föroreningskoncentrationer överskrider riktvärdena, varken för befintlig eller planerad situation. Föroreningsmängderna för befintlig och planerad situation är samma förutom för olja som minskar i föroreningsmängd för planerad situation. Att föroreningsbelastningen är samma beror på att ändringen i markanvändning för planerad situation är försumbar. De ämnen som analyserats är de 10 standardämnena enligt StormTac plus kvicksilver, olja, BaP, PBDE 47, PBDE 99 och PBDE 209. Föroreningskoncentrationerna överskrider inte riktvärdena 2M

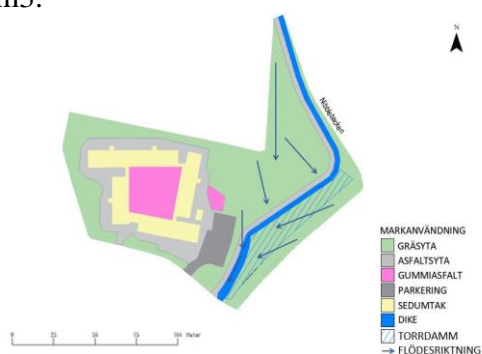
Föreslagna åtgärder bör därför förbättra möjligheten att uppnå MKN i recipienten.

Befintlig parkeringsplats är den markanvändning som bör ge upphov till störst föroreningsbelastning, om möjligt kan parkeringsplatsen ses över för att implementera en lämplig reningsåtgärd.

Dagvatten, fördröjning och skyfall

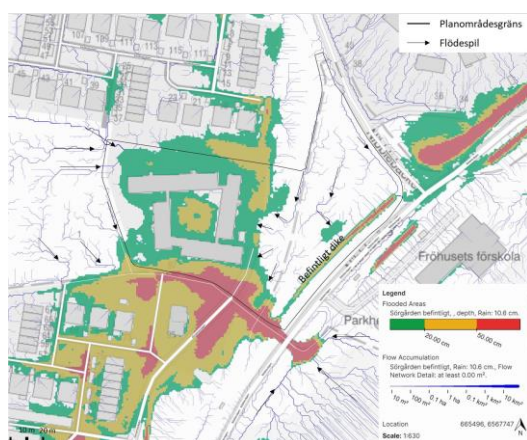
Eftersom föroreningsbelastningen inte är något större problem är det framför allt fördröjning och skyfall som behöver hanteras i planområdet. Enligt Botkyrkas riktlinjer ska fördröjning ske så att flödena inte ökar för framtida situation 20-årsregn inklusive klimatfaktor jämfört med befintlig situation 10-årsregn exklusive klimatfaktor. En sådant antagande förutsätter att befintligt ledningsnät har kapacitet att ta emot motsvarande befintligt 10-årsregn. Det finns även ett krav att fördröja 20 mm och det är detta krav som blir styrande eftersom den volymen är störst. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym är 105 m³. Förslaget svackdike kan omhänderta ca 150 m³.

För att hantera skyfall föreslås även en torrdamm som kan omhänderta ca 600 m³.



Avvattningsplan för planerad situation inom planområdet med rinnpipor och lösningsförslag.

Då planområdet ligger angränsande till en lågpunkt som har ett mycket större avrinningsområde är det svårt att avhjälpa översvämningssituationen.



Resultat från Scalgo-analys, befintlig situation. 106 mm regn.

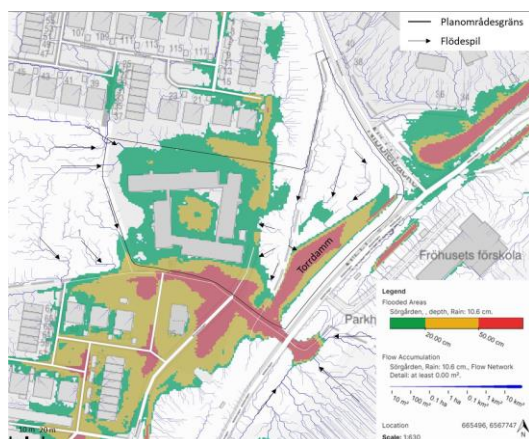


Bild över hur ett svackdike längs med planerad GC-väg och en torrdamm påverkar översvämningssituationen vid 106 mm regn.

Trots svackdiket och torrdammen blir det ingen märkbar skillnad i Scalgo vad gäller utbredning och vattendjup av lågpunkten. Detta beror dels på att Scalgo är ett trubbigt verktyg som gör att små skillnader inte går att visa, dels att planområdet ligger i en lågpunkt som får vatten från ett mycket större avrinningsområde än enbart planområdet. En översvämningssyta inom planområdet kommer därför inte ge någon större effekt på vattendjupen för den kritiska lågpunkt som finns. Dock bidrar ändå torrdammen till en ökad kapacitet för den kritiska lågpunkten då den har en kapacitet på ca 600 m³, detta då torrdammen har antagits ha en area på ca 1200 m² och vara nedsänkt ca 0,5 m.

Förskolan som ingår i planområdet är befintlig och det är därför svårt att föreslå åtgärder. Det har i utredningen uppmärksammats att innergården är instängd vilket gör att det kan bli stora vattendjup vid ett skyfall. Det bör säkerställas en flödesväg vid skyfall ut från innergården då en förskola anses som en samhällsviktig verksamhet och ska fungera även i kristider.

Om ett bullerplank ska byggas bör det utredas och projekteras för att inte blockera rinnvägar.

Vid kraftigt skyfall går det att komma fram till förskolan via gc-vägen som går från Parkhemsskolan.

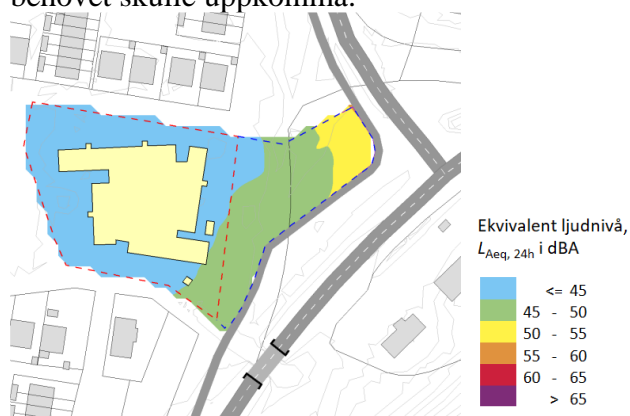
Komplett reviderad dagvattenutredning från 23-11-16 finns i separat dokument.

Buller

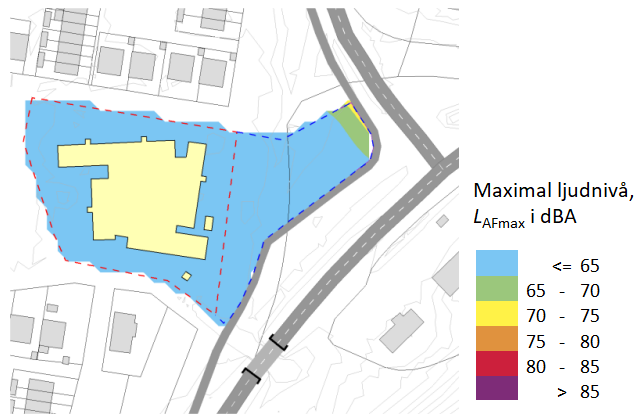
Skolgården exponeras av vägtrafikbuller i huvudsak ifrån Nibblevägen och Nibblebacken. Utredningen redovisar förutsättningar avseende trafikbuller på förskolans planerade gårdsyta.

Riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klaras på större delen av den planerade förskolegården. Riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras på övriga vistelseytor. Med en 2 m hög bullerskyddsskärm kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras på hela skolgården. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå klaras med och utan bullerskyddsskärm.

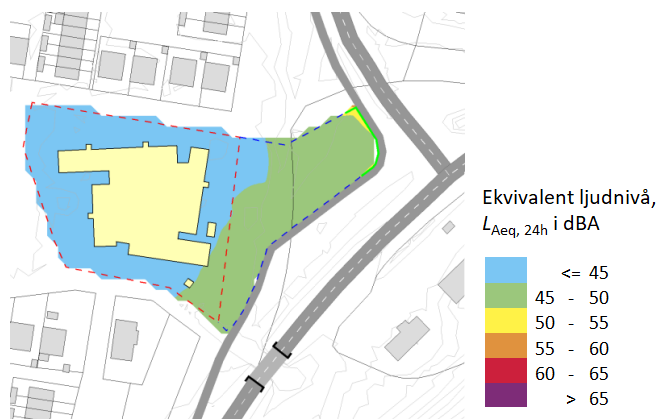
Då 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte krävs för hela planområdet behövs det inget bullerplank. Detaljplanen har dock en byggrätt för bullerplank om behovet skulle uppkomma.



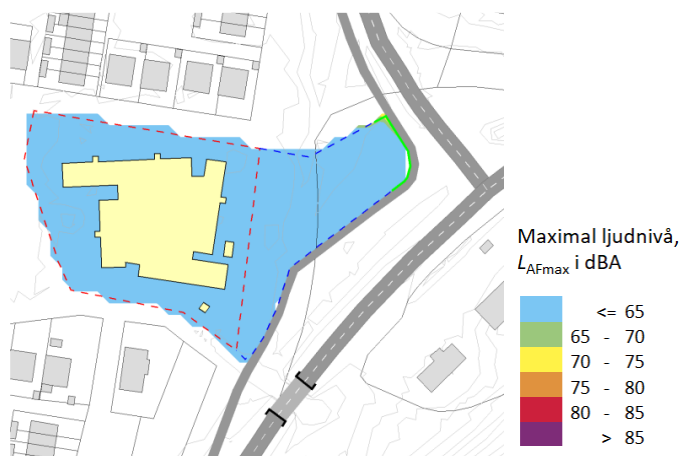
Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dygn).



Beräknad maximal ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dag).



Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dygn). Resultatet förutsätter en 2 meter hög skärm (Grön linje).



Beräknad maximal ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik (dag). Resultatet förutsätter en 2 meter

hög skärm (Grön linje).

Komplett reviderad bullerutredning från 2023-09-05 finns i separat dokument.

Trafik

Den befintliga gång- och cykelvägen leds om runt planområdet och kommer vara belyst och 3 meter bred.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Förskolan är kopplad till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Förskolan är kopplad till Fjärrvärmenätet.

Avfall

Förskolan har separat källsortering. Matavfall blir biogas hos SRV.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande VT 2024

Laga Kraft VT 2024

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandetiden är bestämd till 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Detta bedöms vara tillräckligt lång tid för att genomföra de planerade åtgärderna.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för att anlägga gång- och cykelväg samt andra allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser.

Kommunen ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt teknisk försörjning.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas för planens genomförande. För befintliga ledningar bör rättigheter tryggas genom exempelvis markavtal eller servitut.

Fastighetsrättsliga frågor

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 lantmäteriförrättning prövar frågor om

fastighetsbildning. Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering från fastigheterna Tullinge 16:119 och Tullinge 19:535 till Sörgården 1. Kommunen kommer att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten för att genomföra fastighetsbildningen mellan berörda fastigheter. Kommunen bekostar lantmäteriförrättningen.

Fastighetskonsekvenser

Sörgården 1

Fastigheten Sörgården 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten är bebyggd och används idag för förskoleverksamhet i enlighet med gällande detaljplan. Ny detaljplan innebär att Sörgården 1 tillförs mark för att möjliggöra en större förskolegård. Utökningen sker genom att intilliggande allmänt tillgänglig parkmark inom fastigheten Tullinge 16:119 och Tullinge 19:535, nu planeras som kvartersmark och kan genom fastighetsreglering överföras till Sörgården 1. Detta för att inrymma trädplanteringar, 11 platser för personalparkering och utökad förskolegård.

Tullinge 16:119

Fastigheten Tullinge 16:119 är en större fastighet som ägs av kommunen. Del av fastigheten som idag är planlagd för park kommer att planläggas som kvartersmark för förskola och genom fastighetsreglering överförs till Sörgården 1. Inom området som överförs finns en allmän VA-ledning som kommer att ligga på kvartersmark.

Tullinge 19:535

Fastigheten Tullinge 19:535 är en större fastighet som ägs av kommunen. Del av fastigheten som idag är planlagd för park kommer att planläggas som kvartersmark för förskola och genom fastighetsreglering överförs till Sörgården 1. Inom området som överförs finns en allmän VA-ledning som kommer att ligga på kvartersmark.

Rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärmeledning (01-BOT-2437). För att trygga befintlig fjärrvärmeledning planläggs ett område som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar planarbetet samt även genomförandet. Planen möjliggör att förskolans gård utökas.

Inlösen och ersättning

Då endast kommunala fastigheter är inblandade i detaljplanen är inträngsersättningar ej tillämpligt i denna plan.

Gatukostnader

Kommunen bekostar samtliga nödvändiga kostnader för utbyggnad av allmän plats.

VA-kostnader

Sörgården 1 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Tekniska frågor

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur dagvatten ska omhändertas inom planområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som redovisar hur buller ska begränsas inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av undersökning(behovsbedömning)

Detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte utföras.

Förskolans fastighet omfattar idag 6632 m² och används redan av förskolan Sörgården. I den nya detaljplanen kommer förskolans fastighet att utökas mot norr och öster. De tillkommande ytorna består huvudsakligen av klippta gräsytor utan nämnvärda naturvärden. Om dagvattensituationen utreds och åtgärdas kommer riskerna för översvämning bli lägre än idag. Även planområdets påverkan på Tullingesjön bedöms mindre i samband med att dagvattensituationen åtgärdas. Miljöfrågor som behöver utredas är dagvattenhanteringen och att planområdet ligger i ett område som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Om förskoletomten ska utvidgas mot öster behöver även en bullerutredning göras.

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. Undersökningen (behovsbedömningen) har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning har tagits fram
- Bullerutredning har tagits fram

Friyta, Sociala konsekvenser och Barnperspektiv

En trend är att rörelsefriheten för barn och unga minskar. Allt färre barn går och cyklar till skola och fritidsaktiviteter. Sammantaget innebär detta att utemiljöerna vid skola och förskola får en allt större betydelse för att tillgodose barns behov av fysisk aktivitet, rekreation och lek. Dessa miljöer blir de utemiljöer som barn har störst chans att utnyttja i vardagen.

Förskolan Sörgården har 8 avdelningar och 160 barn. Idag finns ca 3700 kvm friyta, av dessa är ca 600 kvm planstridig. Det blir ca 23 kvm friyta per barn. Efter planändringen kommer det finnas ca 5000 kvm friyta av vilka är ca 2600 kvm sammanhållen friyta. Det blir ca 31 kvm friyta per barn. Ett rimligt mått på friyta brukar räknas mellan 30 och 40 kvm per barn.

Kommunens egna erfarenheter sedan 30 år, vilket även stämmer med flera andra kommuners erfarenheter, är att det går en nedre gräns vid ca 30 kvm per barn, när slitaget medför att gröna ytor måste ersättas med hårdgjorda ytor, vilket försämrar hälsa, välmående och pedagogisk miljö för barn. Även andra värden påverkas,

som LOD och biologisk mångfald, naturkontakt mm. Detaljplanens sociala konsekvens blir att förskolebarnen på förskolan Sörgården kommer att få mer friyta att röra sig på vilket kommer främja barnens fysiska aktivitet och förmågan att utveckla lek och socialt samspel. Konsekvenser som kommer påverka barnen på förskolan resten av livet.

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Simon Aspenberg
Tove Dåderman
Ebrahim Zadeh
Anders Forsberg
Annelie Svanold
Jonathan Adut

MEX
Stadsmiljö (landskap)
Stadsmiljö (trafik)
Miljö
Fastighet
VA (konsult SOLVEAB)