

Detaljplan för förskola Hemsö inom fastigheten Kalvsvik 11:41 (skifte 2)
och Kalvsvik 11:20, Jordbro

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standard planförfarande

2020-02-28

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

- Trafikbullerutredning (2019-09-13), Nitroconsult
- Dagvattenutredning (2019-11-06), Geosigma

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	19

SAMMANFATTNING

Med anledning av utvecklingen inom centrala Jordbro inkom Hanninge kommuns lokalförsörjningsenhet den 21 januari 2019 med en ansökan om planbesked. Ansökan föreslår en så kallad konceptförskola med åtta avdelningar. Gällande stadsplan S-43 medger användning för allmänt ändamål och att byggnad får uppföras i högst en våning. Detta kräver att stadsplan måste ändras för att kunna möjliggöra utökad byggrätt i fler våningsplan.

Planuppdrag med syfte att utreda förutsättningar för ny detaljplan gavs den 29 april 2019 av Kommunstyrelsen.

INLEDNING

BAKGRUND

Haninge kommuns Lokalförsörjningsenhet ansökte om planbesked den 21 januari 2019. I ansökan föreslås en ändring av stadsplan för att kunna möjliggöra en förskolebyggnad i två våningar. Ansökan behandlades som ett planuppdrag för att bespara handläggningstid. Beslut om planuppdrag gavs av Kommunstyrelsen den 29 april 2019, § 97, där stadsbyggnadsnämnden gavs i uppdrag att arbeta fram detaljplan för större förskola.

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal, där sökanden bekostar framtagandet av planarbetet. Debitering sker enligt antagen taxa av Kommunfullmäktige 2019-02-11, § 5.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en konceptförskola i två plan med åtta avdelningar, att säkerställa förskolegård samt möjliggöra parkering och angöring för varutransport. På fastigheten finns idag förskolan Hemsö, men denna byggnad avses rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad.

Ny förskola föreslås inrymma åtta avdelningar jämfört med befintlig förskola som endast inrymmer sex avdelningar. Då gällande stadsplan S-43 medger att byggnad endast får uppföras i en våning, så måste detaljplanen ändras för att kunna möjliggöra fler våningsplan.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 5500 kvadratmeter och berör fastigheten Kalvsvik 11:41 (skifte 2) och Kalvsvik 11:20. Planområdet är lokaliserat cirka 800 meter från Jordbro station och ligger invid Södra Jordbrovägen, med adress Södra Jordbrovägen 148. Planområdet ligger inrymd mellan befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen utanför planområdet utgörs till öster av skivhus i åtta våningar, väster om fastigheten finns lägre bebyggelse i två plan samt ett äldreboende i fyra våningsplan. Norr om fastigheten ligger ett oexploaterat skogsområde om cirka 3500 kvadratmeter och detta skogsområde ska inkluderas i gällande planområde. Bortom skogsområde finns Jordbros parklek, som är en kommunal öppen förskola. Planområdet avgränsas i söder av Södra Jordbrovägen.



Bild 1: Bild där röd markering visar aktuellt planområde och var fastigheten är lokaliserad i Jordbro.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Kalvsvik 11:41 (2) ägs idag av Tornberget fastighetsförvaltning AB. Fastigheten Kalvsvik 11:20 ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskede.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Jordbro stadsdel är i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, utpekad som en förtättningszon och förtätning är främst aktuell i den befintliga bebyggelsen i centrala Jordbro, i den norra delen av Hurtigs park, längs Nynäsbanan samt längs Södra Jordbrovägen.

Själva planområdet är utpekad som medeltät stadsbygd. En utökad byggrätt för förskola är förenlig med översiktsplanen då Jordbro i sig är utpekad som en förtättningszon, vilket kommer medföra ett behov om fler förskoleplatser.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF 2050)

Jordbro är utpekad som ett centralt stadsutvecklingsläge och för sådana definierade områden finns ett antal olika förhållningssätt enligt den regionala utvecklingsplanen. Bland annat ska:

- Stadsutveckling prioriteras
- En mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö ska planeras. Arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel bör lokaliseras inom ett gångavstånd om 600 meter från stationsläge och bytespunkt.
- Planera för och avsätt mark för samhällsservice, aktiviteter, organiserad och spontan idrott samt skolgårdar och lekplatser

UTVECKLINGSPROGRAM

Utvecklingsprogram för Jordbro, antagen 2006, redogör för den fysiska utvecklingen av Jordbro med fokus på att förstärka kopplingen in till Jordbro och övriga kommundelar, öka trygghet inom orten samt förutsättningar för ny bebyggelse. Aktuellt planområde omfattas inte av utvecklingsprogrammet.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För fastigheten gäller stadsplan S-43, fastställd 1969-11-14. Stadsplanen reglerar användning för allmänt ändamål inom fastigheterna Kalvsvik 11:41 och Kalvsvik 11:20 och byggnad får uppföras i högst en våning. Inga regleringar om högsta byggnadshöjd finns. Stadsplanen föreskriver inget om maximal byggnadsarea för fastigheten, utan begränsningar av byggrätten finns genom punktprickad mark som löper runt fastigheten.

Stadsplanen har även ett område avsett för allmän gångtrafik mellan fastigheterna Kalvsvik 11:20 och Kalvsvik 11:41.

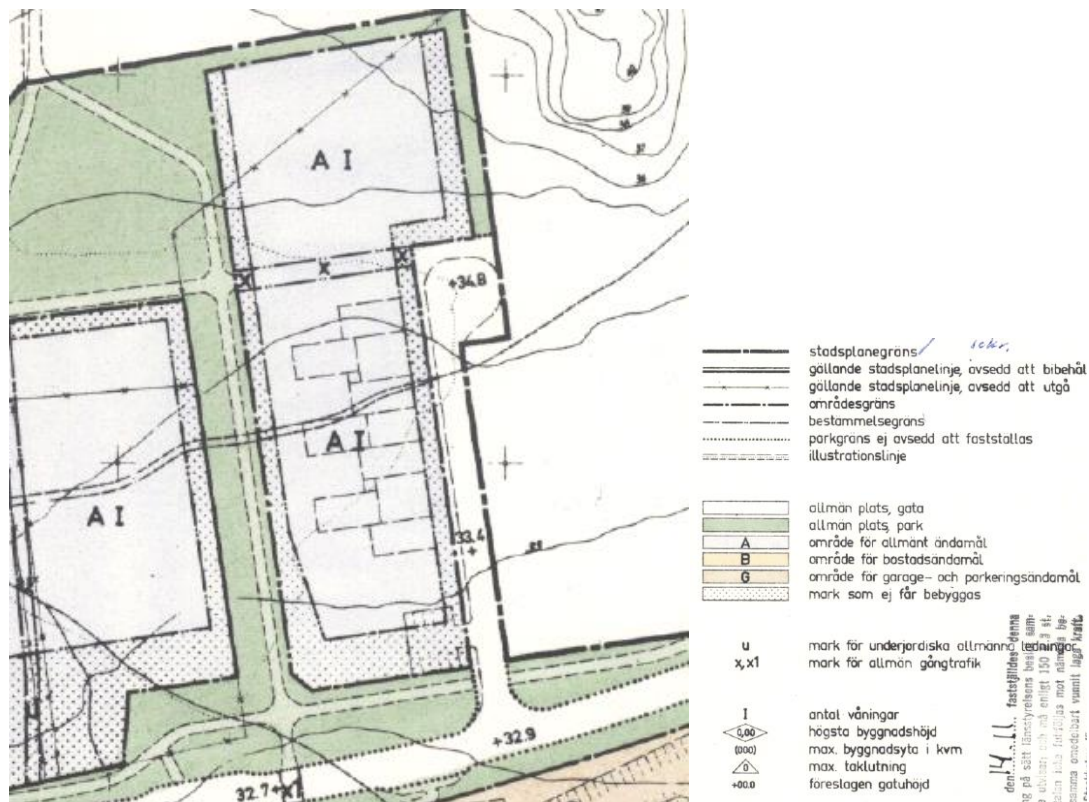


Bild 2: Gällande stadsplan S-43 och dess markanvändning.

RIKSINTRESSEN

Inom samt i anslutning till planområdet finns inga utpekade riksintressen enligt 3-4 kap. Miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Vattnet från planområdet avvattnas ytligt och via befintlig dagvattenledning mot vattenförekomsten Husbyån (SE655850-163256). Vattnet tas upp av åns så kallade Jordbrogren, även kallad Kvarnbäcken. Vattendraget har gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för god ekologisk status till senast 2027 och god kemisk status. Idag har Husbyån måttlig ekologisk status till följd av miljöproblem som övergödning och fysisk påverkan. Enligt kommunens recipientklassificering är Husbyån och dess biflöden känsliga för både närsalter, organiska föroreningar och tungmetaller. Husbyån uppnår god kemisk status med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PDBE).

Husbyån mynnar ut i Horsfjärden (SE590385-180890) vars miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk ytvattenstatus klassats som måttlig respektive god med undantag för kvicksilver och PDBE.

Grundvattenförekomst eller ytvatten finns ej inom planområdet.

KOMMUNALA HÅLLBARHETSMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som: ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till en hållbar stadsutveckling och god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i det klimat- och miljöpolitiska programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2019 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Jordbro planerades under 1960-talet och var i stort sett färdigbyggt år 1970. Bebyggelsen är uppdelad i ett småhusområde norr om Blockstensvägen samt flerbostadshusen söder om Blockstensvägen, där aktuellt planområde ligger.

I stadsdelen bor cirka 11000 invånare men då Jordbro centrum detaljplaneläggs och förtätas förväntas invånarantalet att stiga inom kommande år.

Jordbro ligger cirka tre kilometer söder om Haninge centrum och trafikeras med pendeltåg och buss. Strax väster om pendeltågsstationen ligger Jordbro företagspark med sin omfattande industriverksamhet.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Befintlig förskola är inrymd mellan befintlig bebyggelse invid Södra Jordbrovägen. Norr om planområdet finns en parklek, som ansluter till Höglundaparken. Öster om fastigheten utgörs befintlig bebyggelse av skivhus i åtta våningar. Dessa är uppförda på 1970-talet och gestaltas med vit putsad fasad samt gula balkonger i korrugerad plåt. Södra Jordbrovägen med tillhörande gång- och cykelväg avgränsar planområdet i söder. Väster om planområdet uppförs för tillfället ett äldreboende samt mindre radhus i två plan.

NATURMILJÖ

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Dock så är det oexploaterade skogsområdet norr om förskolegården en stor kvalitet för förskolemiljön. Skogsområdet i sig är dock inte utpekad som värdefull enligt karteringar.

REKREATION

Höglundaparken, cirka 50 meter norr om planområdet, är det centrala rekreativstråket i stadsdelen. I parken finns utomhusbadet Höglundabadet, en parklek, en basketplan, två tennisbanor samt en parkourbana. Parken har goda kopplingar till resten av Jordbro via trafikseparerade gång- och cykelvägar. I nära anslutning till Höglundaparken finns Höglundaskolans fotbollsplaner, en fullstor och en mindre fotbollsplan med konstgräsunderlag.

Ett flertal fornminnen finns inom Jordbro gravfält sydväst om planområdet, med ett avstånd om cirka 1-1,5 kilometer.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Jordbro centrum ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Inom centrumet finns viss service i form av mataffär, butiker, restauranger samt vårdcentral. Jordbro kultur- och föreningshus finns även i centrumet och där fanns tidigare ungdomsgård samt lokaler för föreningsliv. I samband med detaljplaneläggning av Jordbro etapp 1 har dock kultur- och föreningshuset utrymt sin verksamhet, men på sikt planeras för nytt bibliotek inom Jordbro inom detaljplan etapp 3.

Ett omfattande industriområde finns väster om Jordbro centrum och där finns ett flertal arbetsplatser, då bland annat Coca cola, Åhléns med fler har lager- samt produktionsverksamhet där.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Jordbro är byggt under 60- och 70-talet och kännetecknas av dåtidens planeringsideal om trafikseparering, den så kallade SCAPT-principen. Med detta menas att biltrafik i praktiken kom att åtskiljas från gångtrafik, och skyddade zoner skapades inom bostadsområdet där endast gång- och cykeltrafik är tillåtet. Biltrafiken leddes runt i kringleder runt bostadsområdet.

Så som Jordbro planerades och byggdes på 70-talet, är idag till stor del bestående. Tillgången till gång- och cykelvägar är god och löper genom hela Jordbro. Längs fastigheten Kalvsvik 11:41, invid Södra Jordbrovägen finns en gång- och cykelväg som är utpekad som ett huvudstråk enligt *Haninge kommuns cykelplan 2018*, beslutad av Kommunfullmäktige 10 december 2018. Det finns även avgreningar av gång- och cykelvägen som löper parallellt med fastigheten med sträckning mot Höglundabadet och därefter in till Jordbro centrum. Dessa avgreningar är utpekade som lokala stråk enligt cykelplanen.

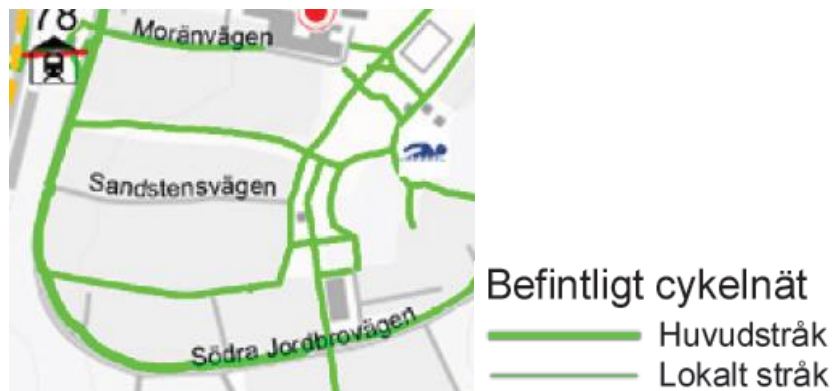


Bild 3: illustration över befintliga gång- och cykelvägar invid planområdet

Då detaljplanen föreslår att skogsområdet norr om planområdet inkluderas i planområdet medför detta att det lokala stråket blir kvartersmark.

Kollektivtrafik

Med ett avstånd om cirka 100 meter från förskolan finns busshållplats Kullerstensvägen. Från Kullerstensvägen trafikerar busslinjerna 837 samt nattbuss 892. Linje 837 trafikerar dag och kväll med sträckan Jordbro station-Västerbommen-Kvarnbäcksskolan-Handen-Port 73-Vega. Bussen går var 15:e minut men efter klockan 20:00 sker turtätheten med halvtimmesintervall. Nattbuss 892 trafikerar sträckan Jordbro station – Stockholm city samt omvänd färdriktning samtliga dagar i veckan. Turtätheten är en gång/timme.

Pendeltåg finns cirka en kilometer från planområdet och pendeltåget trafikerar som mest frekvent med 15-minutersintervall.

Gatunät

I samband med detaljplan för Jordbro centrum etapp 1 gjordes en trafikanalys med prognos av trafikflöden där Jordbros förtätning beaktats. Södra Jordbrovägen förväntas få runt 1400 trafikrörelser/var dagsdygn invid det aktuella planområdet.

Planområdet är nära beläget till Södra Jordbrovägens matarled och cirka fyra kilometers resväg nås väg 73, 2- samt 3-filig motorväg in mot Stockholm samt motsatt riktning mot Nynäshamn.

Parkering

Inom planområdet finns idag åtta stycken parkeringsplatser reserverade för förskolepersonal. I övrigt finns inga kommunala parkeringsplatser i anslutning till planområdet.

SOCIAL MILJÖ

Barnperspektiv

Planområdet föreslås utökas och avser att inrymma den skogsdunge som ligger norr om befintlig förskola. Skogsdungen är cirka 3000 kvadratmeter stor och utgörs av oexploaterad naturmark där uppväxta tallar, granar samt buskage finns. Att skogsområdet föreslås inrymmas inom planområdet utgör ett bra komplement till den i dagsläget mindre förskolegården. Utöver att skogsdungen är ett fint inslag i barnens miljö, som inbjuder till lek och avskildhet, så påverkar tillförseln av mark även friytan på ett positivt sätt. Genom att tillföra denna mark utökas friytan och kommer uppgå till Boverkets rekommendationer om minst kvadratmeter friyta per barn.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

På fastigheten har förskoleverksamhet bedrivits sedan 70-talet och markområdet bedöms ej omfattas av förorenad mark. Verksamheter som omfattas av tillståndsplikt enligt 9 kap. Miljöbalken finns inom Jordbro industriområde och inom industriområdet finns potentiellt förorenade områden, men då avståndet överstiger 1 kilometer till planområdet bedöms detta inte påverka.

Buller

En trafikbullerutredning har beställts inom detaljplaneprojektet och rapport daterad 2019-09-13 redogör för planområdets ljudutbredning. Den primära källan till ljudutbredning är Södra Jordbrovägen och det prognosticerade trafikflödet år 2030 när Jordbro anses som färdigutbyggt. Prognosticerat trafikflöde uppgår till 1400 trafikrörelser invid planområdet. Detta medför ljudnivåer om 75 dB(A) maximal ljudnivå på den del av förskolegården som ligger närmast Södra Jordbrovägen samt på skaftvägen in mot förskolan. Maximal ljudnivå minskar längre in på förskolegården. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vilket är i enlighet med Boverkets allmänna råd 2015:1.

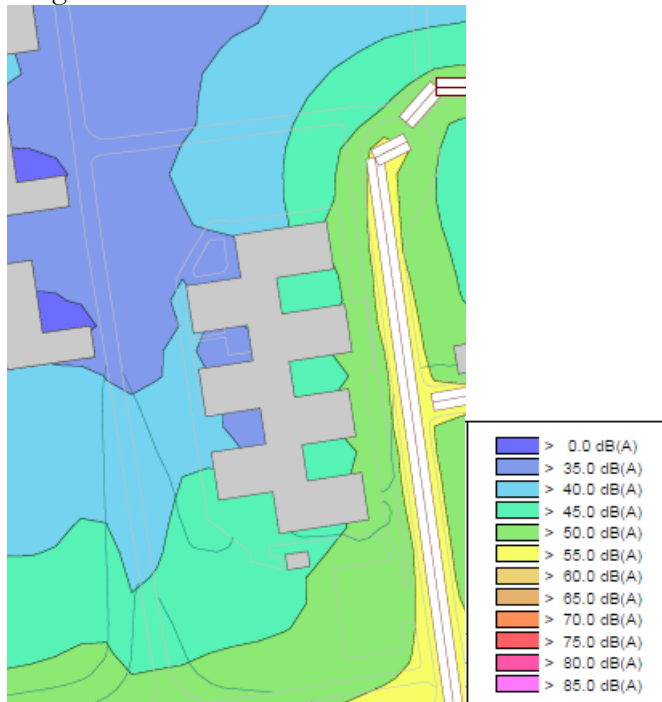


Bild 4: Redovisande av ekvivalenta ljudnivåer från trafikbullerutredning

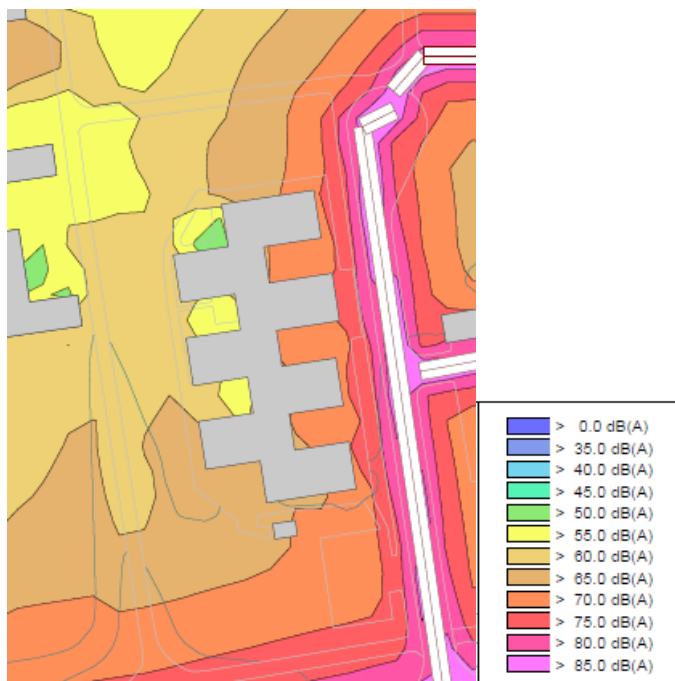


Bild 5: Redovisande av maximala ljudnivåer från trafikbullerutredning

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Planområdet består av postglacial finsand. Marken är plan och skredrisken bedöms som låg.

Översvämningsrisk

Sydväst om planområdet finns en större lågpunkt vid den gångtunnel som går under Södra Jordbrovägen. Enligt översiktligt kartunderlag i verktygen Scalgo finns lågpunkter runt om byggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns utbyggt dagvattensystem i området längs Södra Jordbrovägen, dit fastigheten är ansluten.

Dagvattenhantering

Planområdets norra del som består av skogsmark tar emot dagvatten från det norra området. Vattnet avrinner sedan till en lågpunkt sydväst om planområdet via de omkringliggande GC-vägarna. På det viset drabbas inte den delen av planområdet som skolbyggnaden står på av inkommande dagvattenflöden från omkringliggande mark. Däremot finns det lågpunkter omkring den befintliga byggnaden där dagvatten från bland annat taken kan ansamlas och i händelse av ett skyfall medföra skada på byggnaden och/eller störa verksamheten. Hela planområdet avvattnas till lågpunkten strax sydväst om området som utgörs av ett underjordiskt övergångsställe under Södra Jordbrovägen.

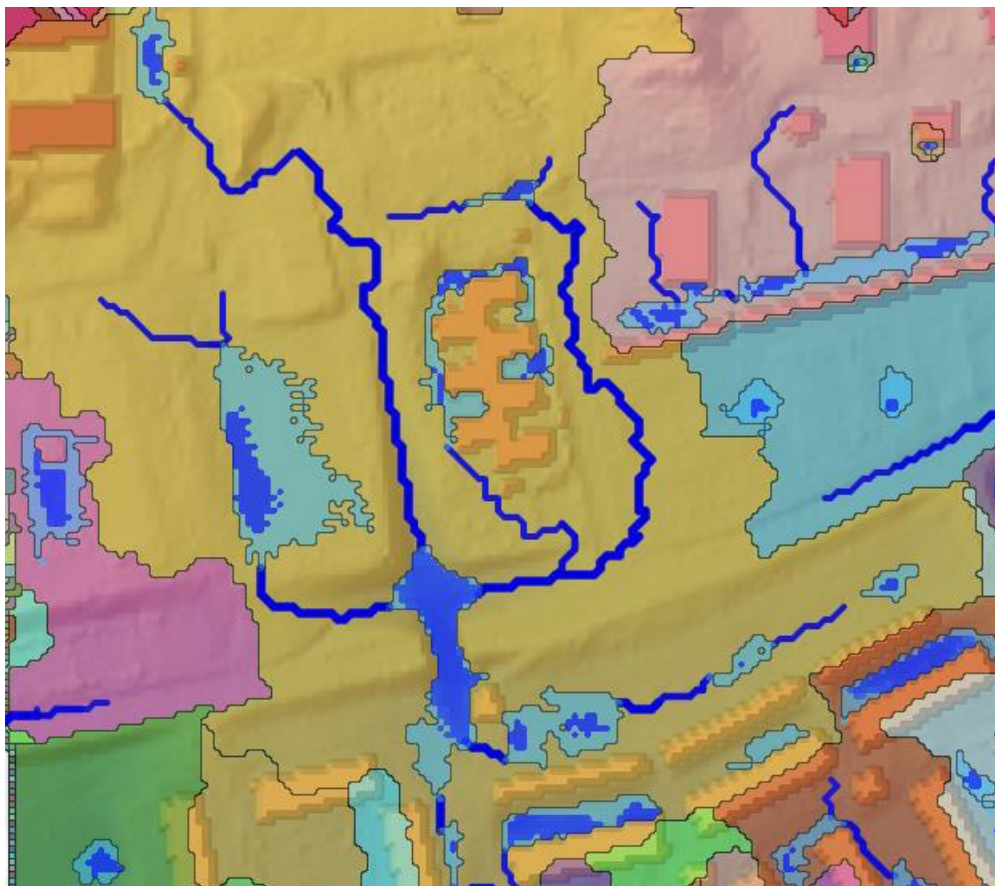


Bild 6: illustration av planområdets avrinningsområde

Energi

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

Övriga ledningar

Inga övriga kända ledningar finns inom planområdet efter utdrag från ledningskollen.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser att möjliggöra en ny förskolebyggnad i två plan. Förskolan avses uppföras som en så kallad konceptförskola, där Tornberget i samarbete med arkitektfirma har tagit fram en planlösning för en åtta avdelningar stor förskola. Detaljplanen hålls flexibel i avseende av placering- och utformningskrav samt den generella användningsbestämmelsen som regleras till skola. Inom denna användningsbestämmelse finns en större mångfald där förskola, fritidshem samt skola kan uppföras. Förslag till detaljplan möjliggör även en utökning av förskolegården norr om befintlig förskolegård (som i dagsläget är kommunal mark).

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden. Uppförandet av en konceptförskola i Jordbro avser att bidra med variation i den bebyggda miljön, samtidigt som konceptförskolan med sin pedagogiska utformning främjar jämlikhet i ett socioekonomiskt utsatt område.

KVARTERSMARK

Befintlig bebyggelse

Befintlig förskolebyggnad avses att rivas.

Ny bebyggelse

En ny förskolebyggnad planeras inom planområdet. Användningsbestämmelsen **(S) skola** införs vilket möjliggör att ett flertal olika användningsområden såsom förskola, skola och fritidshem kan tillämpas inom kvartersmarken. Byggrätten begränsas i höjd till högst 13 meter nockhöjd, samt med en största byggnadsarea om 1050 kvadratmeter, varav största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvadratmeter.

Korsmark med begränsningen ”Marken får inte förses med huvudbyggnad” införs på planområdets norra samt västra del. Denna begränsning av korsmarken gör att verksamhetens behov är i fokus då komplementbyggnader, lekplatser, vindskydd samt andra typer av anläggningar kan uppföras inom korsmarken.

Korsmarken läggs ut för att säkra en sammanhängande förskolegård med goda ljudförhållanden på fastighetens norra del. Införandet av korsmark på planområdets västra del sker för att bebyggelsen ska placeras på mark där ljudutbredningen är högre.

Prickmark läggs även ut som en en meter bred förgårdsmark mot allmän plats för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Parkering

Parkering för förskolans personal samt Blåsippans personal föreslås på förskolan Hemsö. Förskolan Blåsippan ligger cirka 400 meter från aktuellt planområde.

Friyta

Planförslaget kommer möjliggöra en friyta överstigande 40 kvadratmeter/barn.

Komplementbyggnader

För att tillmötesgå verksamhetens behov om förråd tillåter planförslaget att största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm. Begränsningen i antal kvadratmeter byggnadsarea införs som ett led i att säkra friytan på förskolegården.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Trafikbullerutredning påvisar att större delen av planområdet uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden gällande ytor avsedda för, lek, vila och pedagogisk verksamhet. I södra samt östra delen av planområdet förekommer ljudutbredning om 70-75 dB(A) maximal ljudnivå, medan ekvivalent ljudnivå uppgår till 50 dB(A). På den västra delen av planområdet som är bullerutsatt införs korsmark, vilket medför att bebyggelsen kommer placeras på bullerutsatt mark. Den del av fastigheten mot Södra Jordbrovägen som har ljudutbredning om 70-75 dB(A) maximal ljudnivå regleras inte i plankartan då kommande parkering för förskolan ska anläggas där. Med föreslagen markanvändning så bedöms inte planåtgärder krävas för att reglera ljudutbredningen.

Översvämningsrisk

På förskolan finns i dagsläget ett flertal lågpunkter. Dessa är konstaterade både av verksamheten och omnämns även i dagvattenutredningen. Planbestämmelsen ”**marken ska anordnas så att lokala lågpunkter undviks**” införs som generell bestämmelse inom kvartersmarken, vilket bedöms som tillräcklig åtgärd för att säkerställa ny bebyggelse vid eventuellt större skyfall.

Dagvattenutredningen visar i övrigt på att avrinning sker på gång- och cykelvägar runt planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår redan i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket VA-avdelningen är huvudman för.

Dagvattenhantering

Detaljplanen reglerar att mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

Totalt krävs 73 kubikmeter fördröjningsvolym för de hårdgjorda ytorna (tak och parkering) beräknat utifrån kravet att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Det kräver en yta på 242 kvadratmeter infiltrationsytor.

De dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att möjliggöra god infiltration är anläggande av regnbäddar eller växtbäddar med så kallad skelettjord. Regnbäddarna bör placeras nära takavrinningen för att omhänderta takvattnet samt placeras nära parkeringen för att uppnå effektiv rening av parkeringens dagvatten. Regnbäddar i form av trädgröpar kan även anläggas i samband med trädplantering på förskolan. För att minimera inkommande dagvatten från omgivande ytor föreslås att vattnet leds om som ett sätt att minska översvämningsrisk på fastigheten, detta kan bland annat göras med avskärmande diken. Sådana avskärmande diken bör placeras mot nord, ost och syd för att hindra inkommande vatten till planområdet.

Reningen av dagvattnet föreslås ske i regnbäddar och sedan kan vattnet infiltrera ner till grundvattnet och reningseffekten av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms som tillfredställande med tanke på att infiltrerande dagvatten från planområdet hinner renas ytterligare i längs rinnvägen till grundvattenförekomsten. För att ytterligare säkerställa att ingen förorening från parkeringsplatsen når grundvattenförekomsten kan dagvattenlösningen som hanterar dagvattnet från parkeringen förses med en tät botten.

Energi

Den nya förskolebyggnaden planeras att värmas upp med fjärrvärme, likt den nuvarande förskolan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

UNDERSÖKNING - MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2018-10-22, därmed tillämpas 6 kap Miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram.

Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Natur

Naturmiljön i norra delen av planområdet föreslås skyddas med prickmark.

Förslag till detaljplan kommer inte medge någon betydande ökning av hårdgjord yta, vilket troligtvis innebär att förändrad belastning på recipienten blir marginell jämfört med dagens situation utan särskilda planåtgärder. Den dagvattenutredningen som tagits fram säger att förändringarna inom planområdet förmodas inte medföra ökad belastning på det befintligt dagvattennät eller på recipienterna Husbyån och Horsfjärden eftersom området redan är bebyggt. Utredningen visar också att det är möjligt att uppnå förbättring avseende minskad flödes- och föroreningsbelastning på recipienten.

Omhändertagande av dagvatten regleras med planbestämmelse för yta i detaljplan.

Risk för hälsa och miljö

En utbyggnad av förskolan kommer troligtvis innebära flera fordonsrörelser till området då fler barn kommer att vara där.

Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) redogör att friyta för förskolor bör kännetecknas av god ljudkvalitet och att det är önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Den utredning som tagits fram i planarbetet som utgått från trafikmängder 2040 visar att delar av området överskrider riktlinjerna. Maximal ljudnivå utmed Södra Jordbrovägen är 70-75 dBA och vid denna plats kommer parkering anläggas vid redan befintlig parkering samt varumottagning ske. Maximala ljudnivåer överskrids även vid skaftvägen som går utmed planområdets östra sida, dock uppfyller de allra största delar av området kraven enligt Naturvårdsverkets och Boverkets riktlinjer och genomförd bullerutredning säger att det finns goda förutsättningar att anlägga ny förskola och förskolegård på platsen.

Planbestämmelse om att lågpunkter inom kvartersmark ska undvikas införs.

Kulturella värden

Föreslagen bebyggelse med förskola i två våningsplan bedöms passa väl in i området och inte påverka landskapsbilden.

Parkområdets yta kommer minska vilket minskar den allmänt tillgängliga yta för rekreation.

Sociala värden

Föreslagen förskolegård utökas för att kunna rymma fler avdelningar. Totalt 144 barn fördelat på 8 avdelningar. Den föreslagna gården innebär att varje barn får cirka 41 kvm/barn. Boverkets riktlinjer säger 40 kvm/barn.

Förslag till detaljplan föreslår inga ändringar i trafiklösningar. Lämning och hämtning, parkering och varumottagning föreslås ske som tidigare med anslutning i södra delen. Antalet parkeringsplatser för att försörja förskolan Blåsippans parkeringsbehov kommer även ingå i denna detaljplan.

En del av Höglundaparken kommer att tas i anspråk för att utgöra en del av förskolegården, vilket innebär en minskad parkyta som är tillgänglig för allmänheten. Det gångstråk som går genom planområdet kommer inte med föreslagen detaljplan att vara tillgängligt.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Planbestämmelse om dagvatten – mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.
- Skydd av grönområdet genom korsmark
- Planbestämmelse om att lågpunkter inom kvartersmark ska undvikas inför

SOCIALA KONSEKVENSER

Konsekvenser för barn och unga

Planförslaget med dess utökning av kommunal mark i norr medför att en pedagogiskt lärorik skogsmiljö tillförs som förskolegård. Vidare bidrar markförvärvet till att friyta överstiger Boverkets allmänna råd om 40 kvadratmeter friyta/barn.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Beskrivning	Fastighet	Förändring markanvändning	Kommentar
Fastighetsreglering	Kalvsvik 11:20	Allmän platsmark om 3515 kvadratmeter tillförs planområdet	
Fastighetsreglering	Kalvsvik 11:41(2)	Tillförs mark enligt ovan	

In- och utfart till planområdet

Via skaftväg nås planområdet och angöring till fastigheten är säkerställd via dagens gatunät.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: mars 2020

Granskning: september 2020

Stadsbyggnadsnämndens antagande: december: 2020

Preliminär byggstart: juni 2022

Genomförandetid

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap för kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Energi

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

EI

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet.

AVTAL

Kommun och byggaktören har för avsikt att ingå avtal om fastighetsreglering efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ser inget behov av att ta fram ett exploateringsavtal för att reglera detta.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Byggaktören ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tillträde

Tillträde för tillkommande mark styrs av avtal om fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Tornberget kommer bekosta fastighetsreglering samt markinköp för att den norra kommunala marken ska ingå i planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Emelie Aspeheim-Spreizer, planarkitekt
Mouna Djoudi, planarkitekt
Andreas Paulsson, stadsarkitekt
Per Östling, förrättningslantmätare
Matilda Olsson, miljöplanerare
Pawel Harney, dagvatteningenjör
Britta Orring, mark- och exploateringschef