

Detaljplan för förskolan Blåsippan inom del av fastigheten Kalvsvik
11:41, Jordbro

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standard planförfarande

2019-11-15

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning miljökonsekvenser

UTREDNINGAR

- *Trafikbullerutredning* (2019-09-13), Nitroconsult
- *Dagvattenutredning* (2019-11-07), Geosigma

RAPPORT

- *Barnens syn på Blåsippans utemiljö* (2019-11-15), Haninge kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	13
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	17

SAMMANFATTNING

Med anledning av utvecklingen inom centrala Jordbro inkom Haninge kommuns lokalförsörjningsenhet den 4 juni 2018 med en ansökan om planbesked. Ansökan föreslår en så kallad konceptförskola med åtta avdelningar. Gällande stadsplan S-56 medger användning för allmänt ändamål, men med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. Detta medför att stadsplanen måste ändras för att kunna medge utökad byggrätt.

Planuppdrag med syfte att utreda förutsättningar för ny detaljplan gavs den 22 oktober 2018 av Kommunstyrelsen.

INLEDNING

BAKGRUND

Haninge kommuns Lokalförsörjningsenhet ansökte om planbesked den 2018-06-04. I ansökan föreslås en ändring av gällande stadsplan för att kunna möjliggöra en förskolebyggnad med högre byggnadshöjd. Ansökan behandlades som ett planuppdrag för att bespara handläggningstid. Beslut om planuppdrag gavs av Kommunstyrelsen 2018-10-22, § 229, 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 med åtta avdelningar, att säkerställa förskolegård och angöring till fastigheten. På fastigheten finns idag förskolan Blåsippan, men denna byggnad avses rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad.

Ny förskola föreslås inrymma åtta avdelningar jämfört med befintlig förskola som endast inrymmer fem avdelningar. Då gällande stadsplan S-56 medger högsta byggnadshöjd om 4,5 meter för allmänt ändamål, så måste detaljplanen ändras för att kunna medge en högre byggnadshöjd.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 5500 kvadratmeter och berör skifte 1 av fastigheten Kalvsvik 11:41. Planområdet är lokaliserat cirka en kilometer från Jordbro station och ligger invid Södra Jordbrovägen, med adress Södra Jordbrovägen 173. Planområdet ligger inrymd mellan befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen utgörs till väster av skivhus i åtta våningar och öster om fastigheten finns lägre bebyggelse i två plan samt skivhus. Norr om fastigheten ligger ett oexploaterat skogsområde på en höjd som angränsar till Höglundabadet. 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 (1) ägs idag av Tornberget fastighetsförvaltning AB. Fastigheten Kalvsvik 16:1 ägs av Haninge kommun, där det föreslås en utökning av planområdet.

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 bygggrättens 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 standard-förfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskede. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



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-56, fastställd 1971-11-22. Stadsplanen reglerar användning för allmänt ändamål inom fastigheten Kalvsvik 11:41 och byggnad får uppföras med en högsta höjd om 4,5 meter. Stadsplanen föreskriver inget om maximal byggnadsarea för fastigheten, utan begränsningar av byggrätten finns genom punktprickad mark som löper runt fastigheten.

För fastigheten Kalvsvik 16:1 som berör den gång- och cykelväg väster om planområdet gäller stadsplan S-56. Gång- och cykelvägen är planlagd som allmän plats, park.

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 kallat Kvarnbäcken. Vattendraget har en gällande miljö kvalitetsnorm (MKN) om god ekologisk status till senast 2027 och ska bibehålla den goda kemiska statusen. Idag har Husbyån en otillfredsställande ekologisk status, som mest beror på de vattenhinder som finns – ån är ett viktigt reproduktionsområde för fisk, speciellt havsöringen. Kvalitetsfaktorn ”näringssämnen” är måttlig, vilket innebär att ån har problem med för höga halter av näringsämnen fosfor och kväve.

Enligt kommunens recipientklassificering är Husbyån och dess biflöden känsliga för både närsalter, organiska föroreningar och tungmetaller.

KOMMUNALA HÅLLBARHETSMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktig 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”^[1]. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

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 programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 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.

DAGVATTENSTRATEGI

Dagvattenstrategin antagen 2016-09-12, omfattar mål och riktlinjer för dagvattenhantering. Som en bärande princip ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Dagvattenstrategin innebär även de fyra principerna:

- Robusta bebyggelsemiljöer
- Välmående yt- och grundvatten

^[1] Definition av begreppet hållbar utveckling från ’Vår gemensamma framtid’ (Bruntlandsrapporten), 1987.

- Bevarad vattenbalans
- Gemensamt ansvarstagande.

Dessa fyra principer innebär att bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

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. Väster om Jordbro station finns en omfattande industriverksamhet, Jordbro företagspark.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Befintlig förskola är inrymd mellan befintlig bebyggelse invid Södra Jordbrovägen. Södra Jordbrovägen med tillhörande gång- och cykelväg avgränsar planområdet i söder. Öster om fastigheten finns lägre bebyggelse i två plan samt en grupp om fem skivhus i åtta våningar. Den lägre bebyggelsen är från 1988 och är uppförd med träfasader i ljusgul kulör. Skivhusen är uppförda 1972 och gestaltas med vit putsad fasad samt gula balkonger i korrugerad plåt. Väster om planområdet finns samma typ av skivhus och de är placerade i en grupp om åtta. Norr om fastigheten ligger ett oexploaterat skogsområde på en höjd som angränsar till Höglundabadet.

NATURVÄRDEN

Planområdet omfattas inte av några utpekade naturvärden. Vid platsen finns enstaka träd och uppväxt buskage.

REKREATION

Höglundaparken, cirka 500 meter nordväst om planområdet, är det centrala rekreativstråket i stadsdelen. I parken finns ett 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 båda uppförda i konstgräs.

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 2.

Ett omfattande industriområde, Jordbro företagspark, ligger väster om Jordbro centrum och där finns ett flertal arbetsplatser då bland annat Coca cola, Ähléns med flera 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 SCAFT-principen. Med detta menas att biltrafik åtskildes från gångtrafik, och skyddade zoner skapades inom bostadsområdet där endast gång- och cykeltrafik är tillåtet och där 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. Runt fastigheten Kalvsvik 11:41 finns en gång- och cykelväg som går via Höglundabadet och därefter in till Jordbro centrum. Denna gång- och cykelväg är utpekad som ett lokalt stråk enligt Haninge kommuns cykelplan 2018, beslutad av Kommunfullmäktige 10 december 2018.

Kollektivtrafik

Med ett avstånd om cirka 100 meter från förskolan finns busshållplats Västerbommen. Från Västerbommen trafikerar busslinjerna 810, 837 samt nattbuss 892. Linje 810 trafikerar vardagar i rusningstrafik med sträckan Kvarnbäcksskolan-Handen-Vega-Gullmarsplan samt omvänt. Bussen går med åtta-femton minuters turtäthet, beroende av tid. 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/dygn 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 cirka åtta stycken parkeringsplatser reserverade för förskolepersonal. Parkeringsplatserna är inte uppmålade/markerade så beroende av hur bilen parkeras får fler samt färre bilar plats. I övrigt finns inga kommunala parkeringsplatser.

Barnperspektiv

En observationsstudie har gjorts på förskolan med syfte att undersöka hur barnen använder sin förskolemiljö. I samband med observationsstudien har barn även tillfrågats vad de tycker om i sin utemiljö och tanken är att barnens kunskaper om sin förskolemiljö ska tas med vid nybyggnation av förskolan.

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 medföra någon påverkan.

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. Maximal ljudnivå minskar längre in på förskolegården. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 50 dB(A).

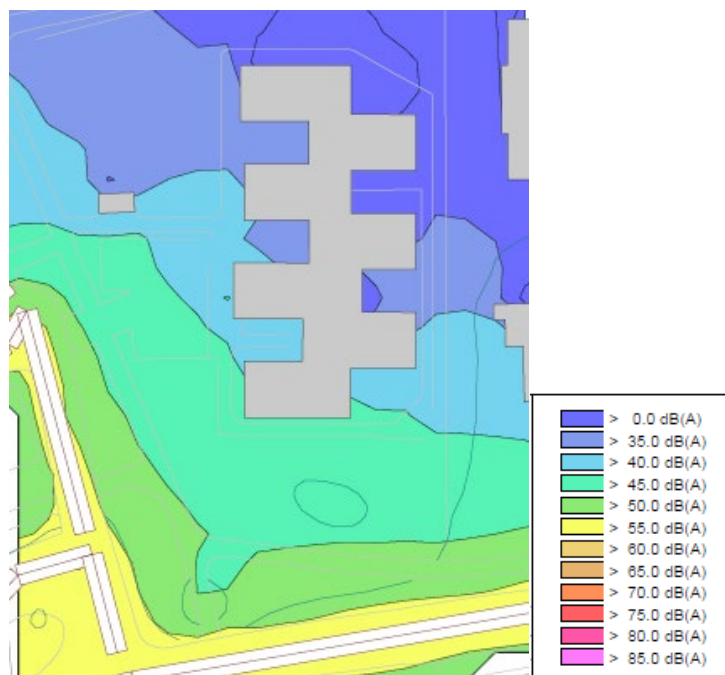


Bild: Redovisande av ekvivalenta ljudnivåer från trafikbullerutredning

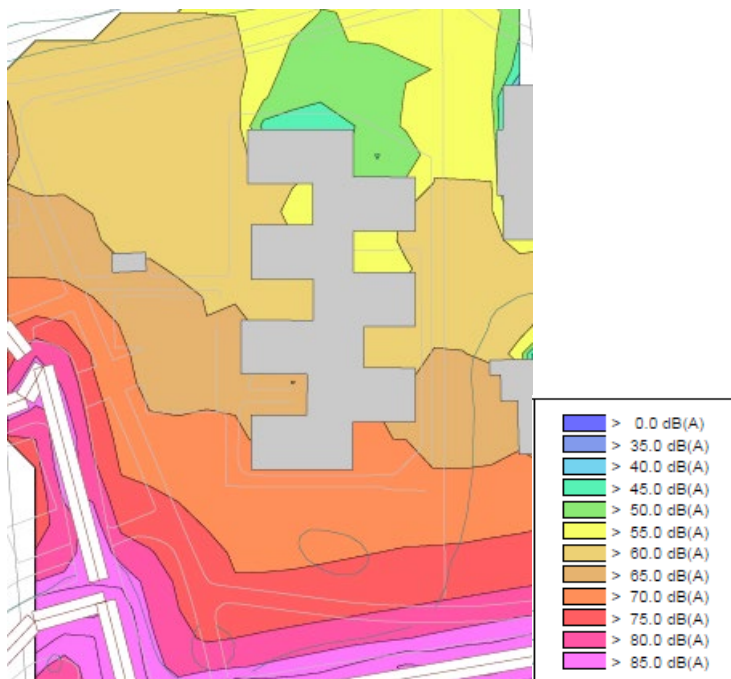


Bild: Redovisande av maximala ljudnivåer från trafikbullerutredning

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till större delen av postglacial sand-grus, men i den sydöstra delen består planområdet av urberg. Marken är vidare flack och skredrisken bedöms som låg. Enligt kommunens skyfallskartering kan mindre områden av förskolegården drabbas av översvämning upp till 0,3 meter vid 100-årsregn. I dagsläget har dessa lågpunkter avrinningsproblem enligt förskolepersonal.

Grundvatten

Cirka 400 meter väster om planområdet finns grundvattenförekomsten Jordbromalm. Grundvattennivån har inte mätts, men grundvattenytan ligger på 10-20 m djup enligt SGU.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredning daterad 2019-11-07 konstaterar att planområdet påverkas av inkommande vatten från flera olika områden uppströms. Dels rinner det in dagvatten norrifrån Höglundaparken, dels öster från bostadsområdet men även sydost om planområdet från Södra Jordbrovägen och den gång- och cykelväg som löper invid. Utlopp från planområdet sker via det befintliga VA-nätet vid två ställen. Dels inne på planområdet via dagvattenbrunn, dels via den dagvattenbrunn som återfinns i GC-tunneln under Södra Jordbrovägen.

Energi

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

Övriga ledningar

Inga allmänna ledningar går genom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser möjliggöra en ny förskolebyggnad i två plan. Förskolan uppförs som en så kallad konceptförskola, där Haninge kommun i samarbete med arkitektfirma har tagit fram en planlösning för en åtta avdelningar stor förskola. Detaljplanen hålls flexibel i avseende av placering – och utformningskrav. En utökning av planområdet föreslås även i nordvästra delen på det som i dagsläget är kommunal mark. För att säkerställa angöring till fastigheten så måste servitut anordnas. Servitut kan antingen ordnas genom ett avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare eller genom ett officialservitut, där kommunala lantmäteriet med tvångsåtgärder kan säkerställa ett servitut. Inför granskning ska det inom detaljplanen utredas över vilket servitut som är mest lämpligt eller om angöring kan ske utanför fastigheten.

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 (S₁) planeras inom planområdet. samma plats som befintlig byggnad. 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.** (e₁).

För att skapa flexibilitet regleras inte byggnadens placering mer än att vissa ytor inom planområdet omfattas av **korsmark**. **Korsmarken** läggs ut för att kunna skapa en sammanhängande förskolegård på fastighetens norra del, samtidigt som verksamheten är i fokus då komplementbyggnader kan placeras på korsmark.

Parkering

Parkering för förskolans personal föreslås utanför planområdet på förskolan Hemsö. I övrigt föreslås möjlighet till korttidsparkering för hämtning och lämning på förskolans varudistributionsväg. Den enda parkering som föreslås iordningställas är en parkeringsplats för rörelsehindrad. Restriktionen i antal parkeringsplatser sker för att prioritera barnens behov av friyta.

GESTALTNING – KVARTERSMARK

Eftersom en konceptförskola ska byggas på platsen av ett kommunalt fastighetsbolag reglerar detaljplanen endast byggrätt och nockhöjd. I övrigt är detaljplanen flexibel, men fokus ligger på

att värna barnens behov av friyta. Genom korsmark norr om fastigheten skapas en sammanhängande förskolegård i en god ljudmiljö, vilket i sig styr förskolans placering. Gestaltning har lämnats öppet och sker i samband med bygglovsprövning, då konceptförskolan i sig bedöms bidra med höga arkitektoniska värden.

Friyta

Den nya förskolebyggnaden som uppförs är mer yteffektiv än befintlig förskola. Dock så kommer den nya förskolan inrymma fler barn. I dagsläget uppgår friytan till ca 26 kvm/barn och planförslaget kommer enligt samrådsförslag medföra en friyta om cirka 25 kvm/barn. Boverket rekommenderar en friyta om minst 40 kvm/barn för yngre åldersgrupper. En variationsrik och stimulerande miljö ska eftersträvas på förskolegården, som ett led i att kompensera för den mindre friytan.

Höglundaparken och mindre skogsdungar finns dessutom 300 meter från planområdet och dessa kan utgöra ett bra komplement.

Komplementbyggnader

För att tillmötesgå verksamhetens behov om förråd tillåter planförslaget att **största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm (e₁)**. Restriktion i antal kvadratmeter byggnadsarea införs som ett led i att inte inskränka friytan på förskoletomten.

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 delen av planområdet förekommer ljudutbredning om 75 dB(A) maximal ljudnivå, medan ekvivalent ljudnivå uppgår till 50 dB(A). Cirka 100 kvadratmeter av förskolegården mot Södra Jordbrovägen uppfyller inte gällande riktvärden, men då förskolans norra del reserveras som förskolegård i och med planförslagets utlagda korsmark så bedöms inte planförslaget medföra negativ påverkan.

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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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 52 m³ 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 174 m² infiltrationsytor.

De dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att möjliggöra god grundvattenbildning (perkolation) 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 avskärmade diken. Sådana avskärmade diken bör placeras mot nord, ost och syd för att hindra inkommande vatten till planområdet.

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.

Planförslaget bedöms inte påverka naturvärden, sociala, kulturella eller materiella värden negativt i någon större utsträckning. Förutsatt att förslagna dagvattenåtgärder genomförs så möjliggör planen positiv påverkan på recipient och dess miljö kvalitetsnormer.

Ekologi och natur

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor idag och den primära grönskan utgörs av förskolegård samt enstaka träd och buskar. Planförslaget bedöms inte påverka befintliga värden på platsen.

Mark

Större delen av planområdets jordart består av postglacial finsand, medan bergart utgörs av vacka. Förändringar av marknivåer kommer dock inte ske inom planområdet då topografin är väldigt flack. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka grundvatten samt ytvatten. Vad gäller dagvatten och möjligheter till infiltration är det av största vikt att åtgärder enligt dagvattenutredning genomförs och om god dagvattenhantering tillskapas så förväntas detta leda till förbättringar för recipienten.

Klimat/luft/ljud

Planförslaget bedöms inte leda till ökad ljudutbredning eller luftföroreningar i betydande grad. Dock förväntas planförslaget generera en ökning av antalet varustransporter, detta är dock av begränsad betydelse.

Landskap

Planförslaget förväntas bidra med positiva kvaliteter och binda samman området bättre genom den tvåplans-bebyggelse som föreslås.

Kulturmiljö

Ej aktuellt inom planområdet.

Sociala värden

Planförslaget bedöms inte medföra påverkan.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Marken ska anordnas så att lokala lågpunkter undviks.
- Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan 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 växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

SOCIALA KONSEKVENSER

Uppförandet av en konceptförskola på platsen ses som positiv, då konceptförskolan genomsyras av idén om en god pedagogisk miljö. Detta behövs i en socio-ekonomiskt utsatt kommunal del som Jordbro.

Konsekvenser för barn och unga

Barnens fria kommer enligt planförslaget inte ha de rekommendationer som Boverket föreskriver, vilket är en brist då barn behöver stora och omväxlande lekytor. Planförslaget kommer innebära att dagens friyttnivåer i stort sett blir desamma. Positiva faktorer med planarbetet är att den omoderna förskolebyggnaden ersätts med en ny.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Projektet genererar kostnader i samband med projektering, rivning, byggnation, förrättning samt fastighetsreglering. Detta är dock en kostnad som Tornberget har planerat för.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Beskrivning	Fastighet	Förändring markanvändning privat till allmän o vice versa	Kommentar
Fastighetsreglering	Kalvsvik 16:1	Allmän platsmark om 80-100 kvm tillförs till Kalvsvik 11:41	
Fastighetsreglering	Kalvsvik 11:41	Tillförs mark enligt ovan	

Servitut

Fastigheten omfattas i nuläge inte av servitut för in- och utfart till fastigheten. Servitutsfrågan är inte löst för planområdet. Det finns olika möjligheter att säkerställa ett servitut, antingen genom avtalservitut mellan berörda fastighetsägare eller genom ett officialservitut, där kommunala lantmäteriet med tvångsåtgärder kan säkerställa ett servitut. Ett officialservitut förutsätter att en del av den gång- och cykelväg väster om planområdet ändras från allmän plats, parkmark till allmän plats gång- och cykelväg för att servitutet ska kunna vara möjlig enligt fastighetsbildningslagen.

Infarter

In- och utfart till fastigheten sker från kommunala Södra Jordbrovägen, men därefter övergår vägen till enskild väg över privat fastighet. Då inget servitut finns i dagsläget kan angöring till fastigheten inte säkerställas. Planavdelningen utreder vilken lösning som anses lämpligast.

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: december 2019

Granskning: mars 2020

Stadsbyggnadsnämndens antagande: juni 2020

Preliminär byggstart: september 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas när detaljplanen 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

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Energi

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet.

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 om den nordvästra 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 bygg rätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Emelie Aspeheim-Spreizer, planarkitekt
Mouna Djoudi, planarkitekt
Andreas Paulsson, stadsarkitekt
Linda Belfrage, exploateringsingenjör
Per Östling, förrättningslantmätare
Karin Ekrim, landskapsarkitekt
Matilda Olsson, miljöplanerare
Shahriar Vatani Jalal, dagvatteningenjör
Pawel Harney, dagvatteningenjör