



## Planbeskrivning

**Detaljplan för södra Kårsby (Del av Hallunda 4:34), plannummer 53-40**

### Samrådshandling



Planområdet – del av fastighet Hallunda 4:34 markerat i rött

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer .....	5
Detaljplaner .....	5
Riksintressen .....	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet Miljöbalk .....	5
Planprogram och visionsdokument .....	6
Undersökning .....	6
Kommunala beslut .....	7
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>8</b>
Planförslag .....	8
Lek och rekreation .....	9
Bebyggelseområden .....	16
Friytor .....	21
Trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	24
<b>Genomförande .....</b>	<b>26</b>
Organisatoriska frågor .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	28

## Inledning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2020 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för en föreningsbyggnad för Arameisk-syrianska kultur- och idrottsföreningen i södra Kårsby i Norsborg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2021 även uppdraget att upprätta förslag till detaljplan för en skolbyggnad för friskolan Edessaskolan på samma plats. Detaljplanen täcker in båda uppdragen.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en skolbyggnad i anslutning till Kårsby idrottsplats i sydvästra Norsborg. Utöver skola syftar förslaget till detaljplan att möjliggöra en föreningsbyggnad söder om skolbyggnaden. För att detta ska kunna göras så behöver befintlig väg till kommande verksamheterna breddas och befintliga parkeringsytor göras om.

## 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 stadsdelen Norsborg i norra delen av Botkyrka kommun och är en del av den stora kommunala fastigheten Hallunda 4:43. Planområdets areal är cirka 15 300 kvm eller 1,53 hektar.

Planområdet innefattar del av Kårsby IP – ett idrottsområde vid stadsdelens västra utkant. På platsen finns idag sportanläggningar och tillhörande byggnader för dessa. Anläggningar som berörs av planområdet är gräsytan och grusplanen, utegymmet och parkeringsytan.

Cricketarenan ligger på fastigheten Norsborg 5:1, som ägs av Stockholm Vatten AB, och är utanför planområdet.

Mellan planområdet och Norsborgs bostadsområde går lokalgatan Kårsbyvägen i nord-sydlig riktning.

Söder om planområdet går Hallundastråket, som är ett gång- och cykelstråk genom Hallundas och Norsborgs bostadskvarter som sedan fortsätter vidare ut till natur- och kulturlandskapet i väster. Söder om detta löper huvudgatan Hallundavägen i öst-västlig riktning. Direkt väster om Kårsby IP ligger den äldre gården Kårsby som ägs av Stockholms Vatten AB.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Övriga handlingar**

- Bullerutredning (DMTK Akustik AB 2023-03-16)
- Dagvattenutredning (AFRY 2023-05-09)
- Geoteknisk utredning (Gren Consulting AB 2023-05-15)
- Kulturmiljöanalys och konsekvensanalys. (Stiftelsen Kulturmiljövård 2022-06-20 och White arkitekter AB 2022-10-31)

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 finns en målbild för 2040 som pekar ut Norsborg som medeltät stadsbygd och att stadsdelen ska förtätas inom kollektivtrafikhärla lägen.

Området i direkt närhet till Kärsby är specifikt utpekad som "Entré till naturen och nya bostäder vid Hallundavägen" där man bland annat vill pröva utveckling av området närmast Hammerstavägen och Hallundavägen för ny bebyggelse.

Planförslaget är i linje med översiktsplanen då en förtätning sker på redan ianspråktagen mark.

### Detaljplaner

Stadsplan Norsborg VIII (52.01-1) från 1971-11-16 gäller för det som idag är området för idrottsplatsen. Större delen av platsen regleras för idrottsändamål. En mindre byggrätt får uppföras i området med en takhöjd på max 3,6 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

### Riksintressen

Planområdet för Kärsby IP är inom riksintresset för kulturmiljövärd - Bornsjön.

Planområdet gränsar direkt i norr till riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning – Norsborgsverket och Bornsjön. Norsborgs vattenverk, som försörjer stora delar av stockholmsregionen med dricksvatten, ligger några hundra meter nordväst om planområdet.

### Områdesskydd enligt 7 kapitlet Miljöbalk

Planområdet omfattas av Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god kvalitet på råvattnet för ytvattentäkterna vid Lovö, Norsborg, Görväln och Skytteholm inom Östra Mälaren. Inom vattenskyddsområdena gäller vissa särskilda föreskrifter som syftar till att reglera eller förhindra sådana verksamheter som kan medföra risk för vattenförorening eller negativ påverkan på råvattenkvaliteten då Östra Mälaren är en dricksvattenkälla för Stockholms län. Befintliga eller planerade

verksamheter ska bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras, vilket innebär lokalt omhändertagande av dagvatten. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, till exempel parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

### **Planprogram och visionsdokument**

Kärsby IP ligger utanför utvecklingsprogrammet för Hallunda-Norsborg från 2018. Planprogrammet för Hallundavägen från 2022 omfattar inte heller planområdet.

### **Undersökning**

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte utföras.

Större delen av planområdet är redan idag ianspråktaget av fotbollsplan, grusplaner och gång- och cykelvägar. En smal bilväg finns längs den norra plangränsen. Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården och gränsar till ett område i väster med höga naturvärden. Söder om planområdet går en gång- och cykelväg (kallad Hallundastråket) som är en viktig koppling mellan flerbostadsområdena i öster och natur- och kulturlandskapet i väster.

De miljöfrågor som bedöms utredas i samband med planläggningen är kulturmiljö och fornlämningar, risk för skred, dagvatten och skyfall samt buller.

Undersökningen har lett fram till att följande utredningar har tagits fram inom planarbetet:

- Kulturmiljöutredning och en konsekvensanalys utifrån kulturmiljöfrågorna.
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk undersökning

### **Kommunala beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 2020-06-09 § 154 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för föreningsbyggnad i södra Kårsby i Norsborg. Bakgrunden till att ärendet var att sökande, Arameisk-syrianska kultur- och idrottsföreningen i Norsborg, i ett antal år haft dialog med kommunen om att få tillgång till mark, alternativt en lokal som kan motsvara föreningens behov. Den 26 maj 2016 antogs ”Riktlinjer för markanvisning till föreningar och samfund”, vilket innebar att samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att anvisa mark till föreningar och samfund som uppfyllde vissa grundläggande kriterier.

Samhällsbyggnadsnämnden gav även den 2021-12-14 §237 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för en skola i södra Kårsby i Norsborg. Bakgrunden är att friskolan Edessaskolan som hyr lokaler av kommunen i Borgskolan behöver flytta i och med den kommunala skolsatsningen på platsen. Edessaskolan har därför blivit markanvisade för att ta fram en skola på Kårsby IP.

I och med två olika nämndbeslut för att fram nya detaljplaner på södra Kårsby så förs de båda uppdragen inom samma detaljplanearbete.

## Förutsättningar och förändringar

### Planförslag

Detaljplanen medger en ny skolbyggnad med tillhörande skolgård i det nordvästra hörnet av planområdet som regleras för att kunna uppföras till en höjd av tre våningar med ett sadeltak. Söder om detta medger detaljplanen för en föreningsbyggnad, hädanefter kallad besöksanläggning, i liknande höjd och med ett något flackare sadeltak.

I och med tillkommande bebyggelse medger detaljplanen ett större vägområde för en bättre trafiksituation med ordentlig infartsväg för fordon, en separat gång- och cykelbana samt plats för buskar och träd.

Befintlig parkering för idrottsområdet kvarstår men ingår i detaljplanen och planläggs i samma syfte som tidigare detaljplan.

### Park, natur och vegetation.

Området är idag till stora delar anspråkstagen med idrottsanläggningar eller grösytor med inslag av träd och grönska. Planområdet ansluter i väster till ett skogsområde som tillhör Bornsjökilens värdekärna. Skogsområdet har höga naturvärden och finns med i kommunens naturvårdsprogram. Skogen är utanför planområdet.

De befintliga anläggningarna inom planområdet samspelar med det öppna landskapet norr om planområdet som har en viss agrar karaktär. Norr om planområdet återuppbyggs en regional cricketanläggning med två planer och tillhörande servicebyggnader med kansli, förråd, kafeteria och omklädningsrum samt arenabelysning och läktarsektion.

Öster om planområdet möts man av bostadsbebyggelsen i Norsborg. Mälarens vatten syns från några siktvyer inom planområdet i nordvästlig riktning. Inslag av skogspartier och höjdskillnader ramar in planområdet i syd och väst.

I och med detaljplanens möjliggörande för nya byggrätter kommer landskapsbilden förändras. Den nya bebyggelsen förhåller sig dock till landskapet i och med att dessa uppförs i gränszonen mellan bebyggt och obebyggt mark, och intill skogsbryn. Bebyggelsen tar stöd mot skogsriddarna i söder och väster, och får därmed liten påverkan på den större landskapsbilden.



I och med breddning av infartsvägen kommer viss växtlighet försvinna under genomförandet men plats finns för att ny växtlighet ska komma till stånd. Delar av området planläggs för **PARK**. Inom området som reglerar gång och cykel, finns det växtlighet så som ett antal björkar. Växtligheten inom området bevaras i den mån möjligt och i annat fall ersätts med lämpligt växtmaterial.

Inom området som regleras för skolbyggnad finns uppvuxna träd i väster och i norr. Dessa avses bevaras och är reglerade i detaljplan med **prickmark**, marken får inte förses med byggnad.

Del av en oxelallé vid Kårsbyvägen berörs av planområdet i nordöst som möter Kårsbyvägen. Planområdet omfattar två träd i slutet av allén. En allé är en planterad enkel eller dubbel rad av lövträd som står längs en väg, i detta fall en enkel rad på cirka 15 stycken. För att en rad lövträd ska räknas som allé ska den bestå minst 5 träd som ska vara minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller vara minst 30 år gamla. En allé omfattas av biotopskydd enligt miljöbalkens områdesskydd. Länsstyrelsen kan bevilja dispens från biotopskydd för alléer om det finns skäl för detta. De två träden kan komma att behövas tas bort vid genomförandet.

### **Lek och rekreation**

Kårsby IP är en plats för lek och rekreation med de olika idrottsanläggningar som finns på platsen – fotbollsplan, cricketcenter och utegym. Idrottsplatsen används av skolor i närheten och idrottsföreningar men är samtidigt en plats för spontanidrott.

Lekytur för skolelever för den nya skolan kommer att skapas på tillkommande skolgård. Befintligt utegym kommer att flyttas till en annan del av idrottsområdet.

Hallundastråket, en gång- och cykelväg, söder om planområdet används för rekreation och att nå olika målpunkter inom Norsborg och Hallunda. Med tillkommande skola och besöksanläggning får stråket ytterligare en målpunkt.

### **Fornlämningar**

Väster om planområdet finns en, enligt Riksantikvarieämbetet, möjlig fornlämning benämnd som "Husgrund, historisk tid" som sträcker sig från fastigheten Eriksberg 2:1 och en bit in i fastigheten Hallunda 4:34. Bebyggelseförslaget för denna detaljplan påverkar inte fornlämningen.

Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

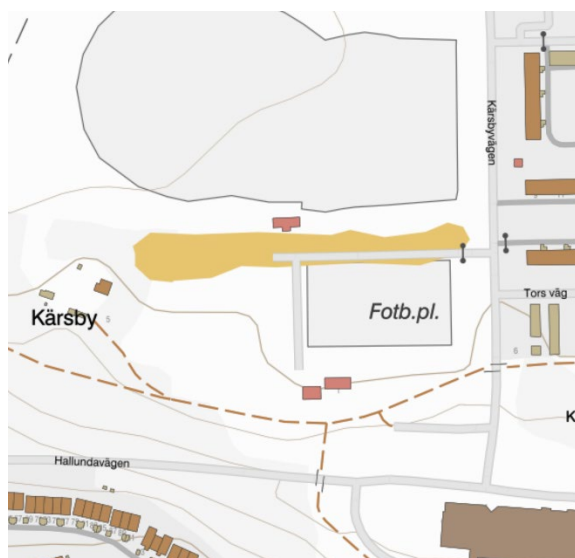
### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet främst av postglacial finlera men även en mindre del är sandig morän på södra delen. De bergarter som är inom området är främst granodiorit-granit men även vacka.

En geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet.

Jordartsföljderna är utifrån provtagna sonderingspunkter bestående av mullhaltig lera som djupast till 0,3 meter, därefter finsand och sand med inslag av silt 0,7–1 meter. Efter sandlagret kommer främst lera med ett uppmätt djup på ca 2–2,5 meter. Utredningen bedömer att sand förekommer intill ca 4–11,5 meter djup varpå morän på berg följer.

Grundvattenrör har installerats i södra delen av planområdet och mätte på ca 5 meter under markytan. Årstidsvariationer kan i de flesta jordar i Mellansverige variera med mellan 0,5–1,5 meter.



Norra delen av området är inom ett akksamhetsområde eftersom det finns en förutsättning för jordskred i finjord enligt SGU:s översiktliga kartläggning i Sverige.

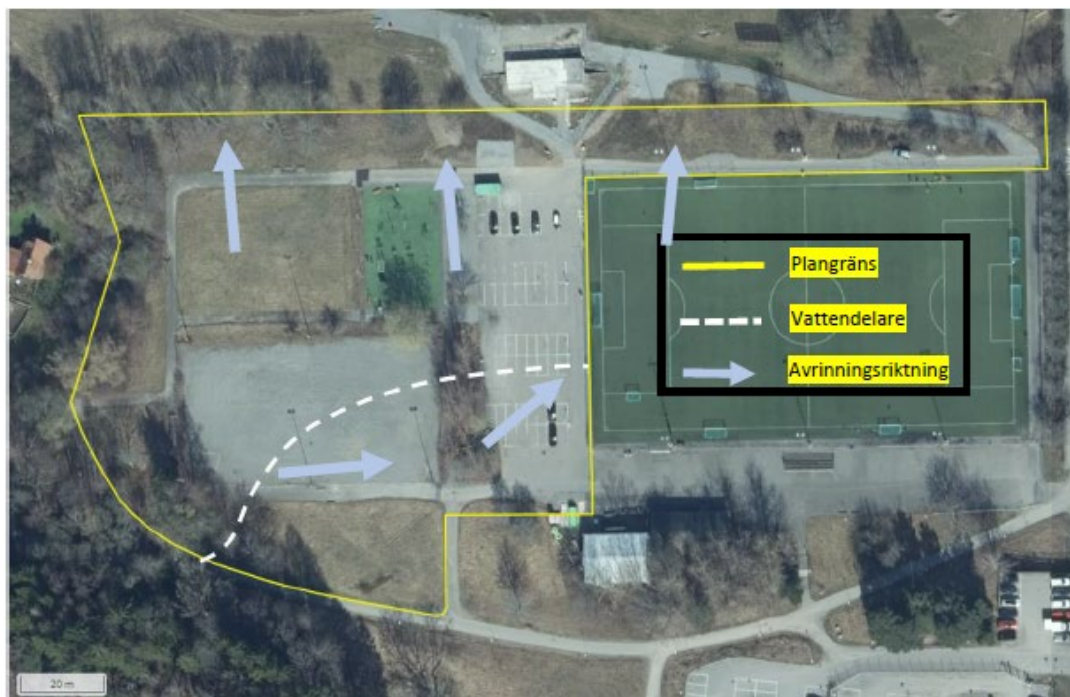
I och med detta har stabilitetsberäkningar gjorts som visat att inga instabila förhållanden råder inom planområdet. Utifrån stabilitetskäl bedöms besöksanläggningens byggnad kunna grundläggas med platta på mark. Skolbyggnaden rekommenderas att anläggas med fribärande golv på spetsbärande pålar för att ingen instabilitet ska förekomma.

Breddning av väg och gc-bana i den nordöstra delen av området har också stabilitetsberäknats. När breddning görs av vägen måste slänten fyllas ut så att slänthlutningen inte ändras och fortsatt lutar 7 grader eller planare. Vid annan slänthlutning utförs kompletterande stabilitetsberäkningar.

## Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Planområdet för södra Kärsby omfattas av Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god kvalitet på råvattnet för vattentäkterna vid Lovö, Norsborg, Görväln och Skytteholm inom Östra Mälaren. Enligt föreskrifter från denna ska befintliga eller planerade verksamheter bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras, vilket innebär lokalt omhändertagande av dagvatten. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Dagvatten från planområdet avrinner naturligt till sjövattneförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden, norr om planområdet. Dagvatten som avleds via ledningsnätet når i stället vattentäkten Albysjön. Se bild nedan:



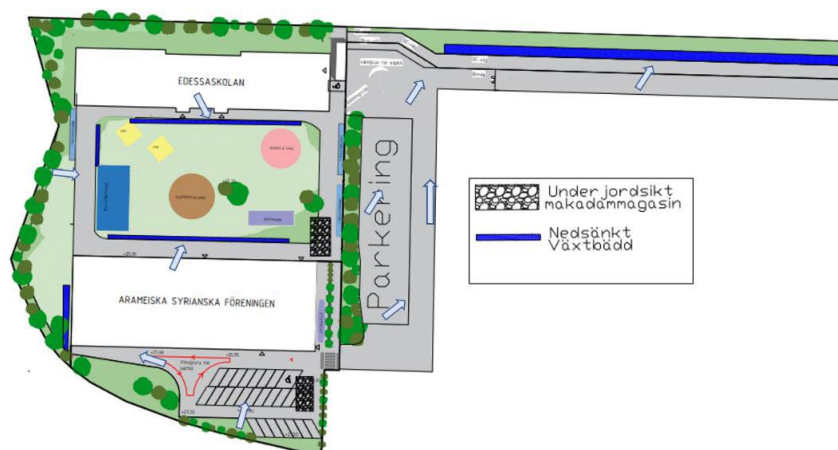
I och med detaljplanens förslag på exploatering med en ökning av hårdgjorda ytor kommer det totala dagvattenflödet att öka..

Utifrån Botkyrka kommuns riktlinjer om dagvatten ska allt vatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark och allmän platsmark ledas till lokala dagvattenanläggningar som kan fördröja de första 20 mm regn. Botkyrka kommun ställer kravet att ett regndjup på 20 mm som faller på planområdets reducerade ytor ska kunna fördröjas och långsamt avledas från området under en period av minst 12 timmar.

Inom planområdet kommer nya fastigheter tillskapas för skolan, besöksanläggningsbyggnaden och parkeringen. Dagvattenutredningen har i sina beräkningar kommit fram med rekommenderad magasinvolym för planerat planområde. Detta är uppdelat på skolan, besöksanläggning-/föreningsbyggnad med parkering och kommunens mark med allmänna anläggningar och idrottsområdets parkering. Se tabell nedan:

Område	Hårdgjord yta [m <sup>2</sup> ]	Regnvolym [mm]	Magasinvolym [m <sup>3</sup> ]
Skolområde	3 210	20	64
Föreningsområde	2 920	20	58
Kommunområde	3 156	20	63

För att fördröja och rena dagvattnet från planområdet föreslås växtbäddar och underjordiska makadammagasin. Inom skolområdet och besöksanläggningens fastighet föreslås växtbäddar och makadammagasin. Dagvatten från kommunområdet, allmän plats och idrottsområdets parkering, föreslås avledas i nordlig riktning mot dike eller växtbäddar förlagda i grönremsan längs planområdets norra kant, eventuellt i kombination med oljeavskiljare.



## Föroreningsbelastning

Översiktliga föroreningsberäkningar har utförts i databasen StormTac för föroreningskoncentrationer och -mängder inom planområdet. Efter exploatering ökar samtliga föroreningshalter förutom kvicksilver, PBDE 209 och TBT. Däremot ökar mängden av övriga studerade föroreningar. Detta på grund av den ökade hårdgörningsgraden, vilket leder till en ökning av dagvattenflödet vilket ger en ökad mängd föroreningar. Detta är dock ett utifrån perspektivet att inga dagvattenlösningar görs.

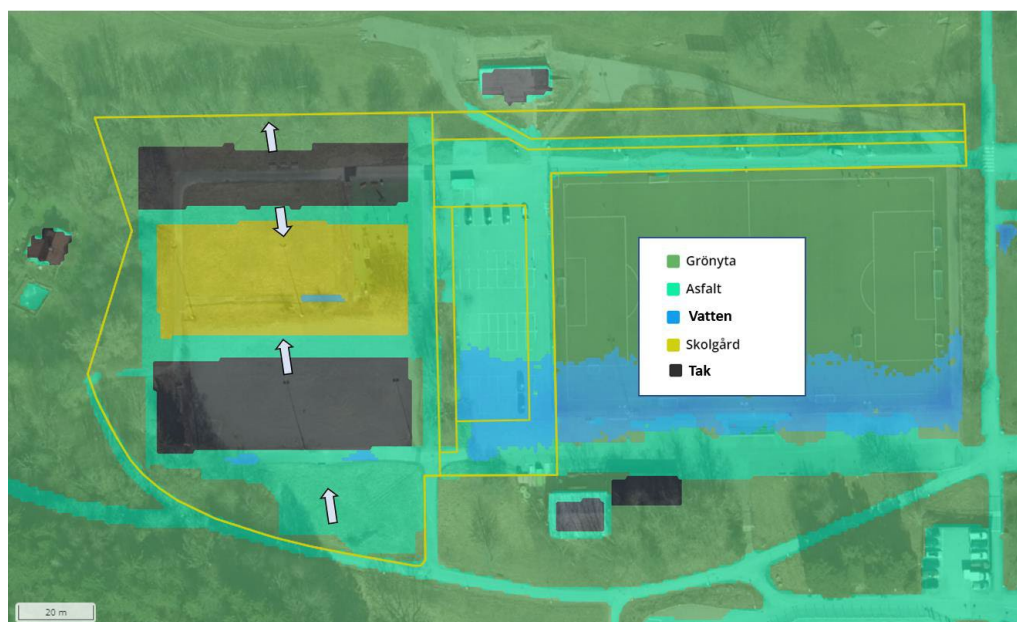
Samtliga undersökta föroreningshalter- och koncentrationer reduceras med föreslagna dagvattenlösningar som redovisats ovan när detta förs in i StormTac-verktygen. Den förbättring som föreslagna dagvattenlösningar skapar för föroreningsbelastningen från området gör att planområdet inte bedöms bidra med någon försämring av miljö kvalitetsnormer i recipienten.

## Skyfall

Skyfallsanalys har gjorts i samband med dagvattenutredningen. Analysen har gjorts av GIS-baserade verktyget SCALGO Live. Modellen tar inte hänsyn till något ledningsnät. Detta innebär att det som redovisas är ett värre scenario jämfört med verkligheten. Modellen har dock tagit hänsyn till områdets infiltrationsmöjlighet, således har samtliga markanvändningstyper tilldelats deras korrekta avrinningskoefficienter för att reflektera den verkliga översvämningsproblematiken.

SMHI:s definition av skyfall är 50 mm/timme (SMHI, 2021) och därför har 50 mm regn studerats i analysen.

I skyfallsanalysen framgår den största riskzonen för vattenansamling i det stora parkeringsområdet som är planlagt för idrottsområde och gatan på kommunens fastighet. Mindre vattensamlingar kan påträffas i anslutning till besöksanläggningens södra fasad, dock är det största vattendjupet ca 14 cm. Enligt analysverktyget finns det ingen risk för vattensamling i anslutning till skolbyggnaden. Se figur nedan:



För att förhindra att yt- eller dagvatten skadar föreningsbyggnaden kommer marken ges en tillräcklig lutning från byggnader för att skapa en avrinning av dagvatten från känsliga områden, vilket studeras mer noggrant vid husets detaljprojektering. Enligt publikation P105 från Svensk Vatten rekommenderas att entréplan placeras minst 50 centimeter över gatunivå, detta är dock inte alltid möjligt med tanke på tillgänglighet.

### **Buller**

För detaljplanen har en trafikbullerutredning tagits fram.

Trafikbullersituationen för planområdet har beräknats för prognosår 2040 (för spårtrafik används prognos för år 2050). Risken för andra störningar från tunnelbanans verksamhet med industribuller, stomljud och vibrationer som ligger en bit bort från planområdet har bedömts att inte beröra aktuellt planområde enligt information från Trafikförvaltningen, Region Stockholm.

Ekvivalent ljudnivå från trafik kring planområdet beräknas bli lägre än 50 dBA på hela fastigheten. Riktvärden enligt Boverket innehålls därmed på hela den planerade skolgården utan åtgärder. Maximal ljudnivå vid fasad beräknas till som högst 59 dBA. Riktvärden för högsta ljudnivå inomhus kommer därmed att kunna innehållas med alla vanliga typer av byggnadssystem. Beräkningar med dagens trafik skulle ge lägre ljudnivåer, då både trafikmängden och andelen tung trafik är mindre idag.

### **Bebyggelseområden**

Ett gestaltningsprogram har tagits fram som ska utgöra underlag med riktlinjer för områdets fortsatta utveckling under genomförandet. Det ska fungera som ett stöd vid projektering samt handläggning av bygglov.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Bornsjön [AB16]. Utifrån den förutsättningen har en kulturmiljöanalys gjorts i ett tidigt skede och därefter en konsekvensbeskrivning utifrån föreslaget bebyggelseförslag.



Kärsby IP, som planområdet är inom, är anlagd på tidigare åkermark/betesmark och är i sig inte kulturhistoriskt värdefull enligt underlaget. Idrottsplatsens markanvändning har ersatt åkermarken i en endimensionell nivå – miljön är fortfarande relativt öppen och erbjuder siktlinjer i valda utblickar.

Byggnadernas föreslagna placering följer den övergripande riktningen i landskapet och hos befintliga strukturer. Idag finns en samling träd i norr som utgör gräns mellan idrottsplatsen och det öppna landskapet. Föreslagen skolbyggnad kommer till viss del hamna söder om denna. Det öppna landskapets rumsliga avgränsning kommer därmed inte ändras utan snarare bevaras, men med ett annat fondmotiv.

Kärsby gård, direkt väster om planområdet, har gamla anor i området och tillskrivs ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna i sig är förhållandevis sena men typiska för sin tid. Gårdens historia och långa tradition på platsen har anor sedan järnåldern. Kärsby ägdes av Sturehovs och senare Norsborgs herrgård och har därmed anknytning dit. Dagens bebyggelse inom Kärsby gård har en traditionell agrar karaktär som illustrerar en äldre gård i odlingslandskapet. Placeringen vid kanten till den tidigare åkermarken förstärker gårdens samhörighet med det historiska odlingslandskapet. Mellan gården och planområdets byggrätter finns det ett parti av uppvuxen vegetation och träd. Denna växtlighet avses bevaras och är reglerade i detaljplan med **prickmark**, mark får inte förses med byggnad.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms få neutral påverkan på kulturhistoriska värden och riksintresset. Exploateringen utförs på ianspråktagen mark som är bearbetad. De nya byggnadsvolymer är placerade i randzonen av ett öppet landskap, men med skogsridå på två sidor om tomten. Placeringen följer de rekommendationer som vanligen lämnas vid bebyggelse på landsbygd. Byggnaderna är orienterade efter de övergripande strukturerna hos befintlig bebyggelse och i landskapsrummet.

### **Besöksanläggning/ Föreningsbyggnad**

Södra delen av området planläggs för en besöksanläggning med användningsbestämmelsen **R**. Byggnadsrätten regleras med **e<sub>2</sub>** – största byggnadsarea är 1 850 m<sup>2</sup>. **Nockhöjden** regleras till 38 meter över nollplanet – vilket innebär ungefär en byggnad på 12 meter eller tre våningar. **Största takvinkel i grader** regleras till 10 grader. I och med att en idrottssal, bland annat, kommer inrymmas i byggnaden behövs en viss rymd och bredd i byggnadens volym.

Gestaltningmässigt är föreslagen byggnad enkel i sin form och utformas med raka horisontella och vertikala linjer, både i fasadmaterial och byggnadsvolymer. Detta ger byggnaderna en tydlighet som inte sticker ut, utan snarare tar en underordnad roll i omgivningen. Byggnaden eftersträvar ett naturligt intryck och att smälta in i omkringliggande natur kring planområdet. Föreslagen fasad ska vara helt i trä vilket också regleras med bestämmelsen **f<sub>1</sub>** – fasad ska utföras i trä. Fasaden föreslås behandlas med värmebehandlat furu eller gran, alternativt kiselvitriol.

För att skapa variation mellan våningsplan och symmetri i byggnadens längdriktning så ska fasaden utgöras av stående träpanel. Panelen och läkten anpassas för byggnadens ändamål och invändiga funktioner. Den varierande panelen och läkten ges olika dimensioner och monteras på olika djup inom fasaden. Bredd- och höjd på respektive rektangel (och mängden fönster) kan anpassas till en förändrad planlösning under projekteringsfasen utan att den tilltänkta karaktären förvanskas.

Vid husets färdigställande möjliggör konceptet till att planlösningen enkelt kan förändras över tid genom tillkommande, eller borttagning, av fönster inom rektanglarna.



Byggnadens kommer att användas främst för Arameisk-syrianska kultur och idrottsföreningen för dess olika verksamheter med tillhörande verksamhetslokaler. Ambitionen är att byggnaden även ska ha en idrottssal, gym och matsal vilket också kommande skolverksamhet kan dra nytta av för bespisning och idrottsundervisning.

### Skola

På det som idag är en gräsyta och där utegymmet är beläget medger detaljplanen en ny byggrätt för en ny skolbyggnad. Skolan kommer vara en grundskola med klasser från förskoleklass till årskurs 6 med ett elevtal med som mest 200 elever.

Skolan regleras med en **nockhöjd** på 37 meter över nollplanet och med en **takvinkel** mellan 10 och 20 grader. Detta innebär en byggnad på ca 12 meter och med tre våningsplan. Byggnadarean regleras med bestämmelsen **e<sub>1</sub>** största byggnadsarea är 1 300 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean gäller huvudbyggnaden såväl som möjlig komplementbebyggelse.

Föreslagen byggnadsvolym är rektangulär i sitt fotavtryck och försedd med sadeltak. Skolbyggnaden avser, likt besöksanläggningen, genom sin volym, placering, materialval och färgsättning att minimera inverkan och naturligt smälta in på platsen.

I nordsydlig vy finns en tidigare nämnd trädridå som avgränsar skolområdet. Skolbyggnaden föreslås att placeras i linje med den befintliga trädridån som återspeglar byggnadsvolymer både i höjd och längd. Befintliga träd som avviker norr om den raka linjen bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Skolbyggnaden utgörs av samma princip som besöksanläggningsbyggnaden med stående träpanel som grund för hela fasaden och utanpåliggande läkt som skapar mönster och liv, samt täcker över eventuella block- och modulskarvar. Fasaden regleras i detaljplanen med bestämmelsen f<sub>1</sub> - fasad ska utföras i trä. Skolbyggnadens fasad kan påverka elevernas trivsel och har därmed en mer lekfull kulör och karaktär. För att byggnaden även ska kunna passa in i omkringliggande natur så är en naturnära, dämpad och lekfull kulör att föredra. Se exempel nedan på föreslagna fasadkulörer och gestaltning:



#### EXEMPEL FASADUTFORMNING - SKOLBYGGNAD



## Friytor

### Lek och rekreation

Skolgården kommer användas både för lek och i den pedagogiska verksamheten. Utemiljön i planområdet är av varierad terräng och med olika typer av uppvuxen växtlighet.

Skolgårdsytan är ungefär 4 300 kvadratmeter när all byggrätt är utnyttjad vilket innebär en friyta (barnens lekyta utomhus) på 21 kvadratmeter per barn utifrån att det är 200 skolelever. Vid ett elevtal på 150 elever blir friytan cirka 29 kvadratmeter per barn. I och med skolans läge i ett relativt glest bebyggelseområde finns ytor som till exempel skog i närheten vilket kan komplettera utvistelsen med mindre utflykter.

Skolgårdens utformning och gestaltning skall planeras efter skolverksamhetens och elevernas behov. Området söder om skolbyggnad och besöksanläggningen är i detaljplan reglerat med **korsmark** – endast komplementbebyggelse får uppföras. Detta begränsar så att skolbyggnaden inte kan placeras på detta område men att eventuella lekanordningar kan uppföras. Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup> på denna yta.

## Trafik

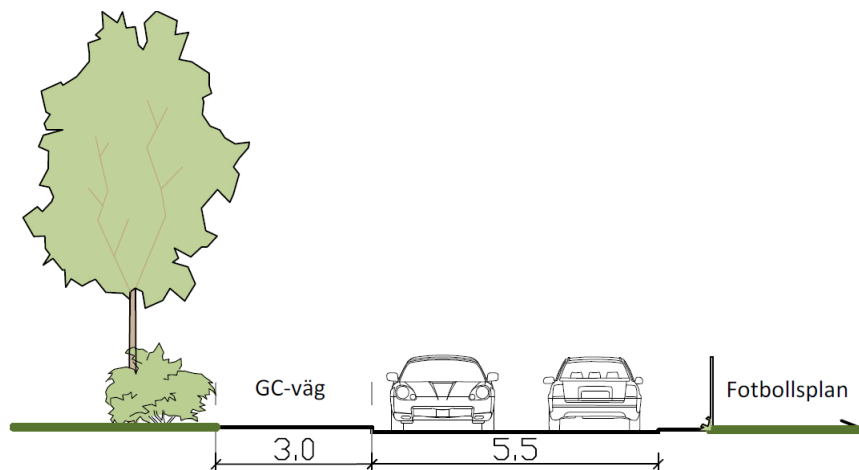
### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintlig situation är utformad så att infart för fordon sker norr om befintlig fotbollsplan. Denna infartsväg till området av smalare karaktär och det går inte att två fordon möts på den samt att gång- och cykeltrafikanter går oskyddat i detta läge. Parkeringsplatserna som försörjer idrottsverksamheten ligger inom området.

För gång och cykel kommer man till planområdet från södra delen via GC-banan via Hallundastråket och Skarpbrunnvägen alternativt längs med Kärsbyvägen nordöst.

Förändring sker så att trafiksituationen anpassas för såväl den nya verksamheten som för den nuvarande. En trygg, säker och hållbar trafikstruktur är en förutsättning för exploateringen. Infartsvägen till området behöver breddas och

får både gång och cykelväg till sig, vilket saknas idag. Se exempel på möjlig måttsättning av gatusektion nedan:

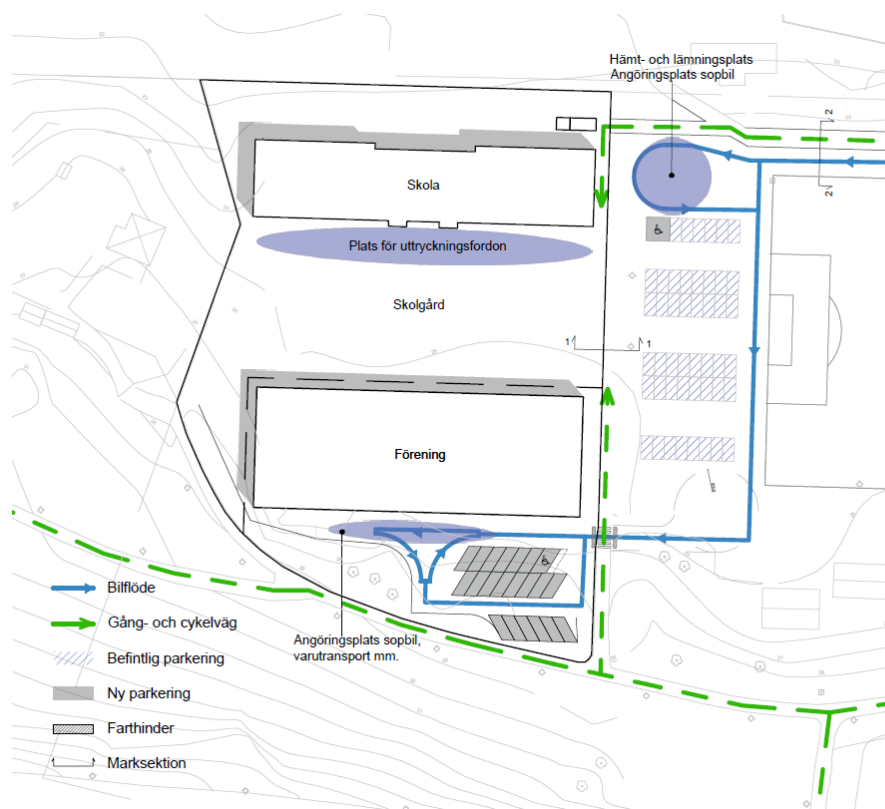


Befintlig parkering för idrottsområdet kvarstår men ingår i detaljplanen och planläggs i samma syfte som tidigare med bestämmelsen **R1** – idrottsområde. Området regleras likt tidigare med bestämmelsen om **prickmark** – marken får inte förses med byggnad.

Antalet platser där barn behöver korsa en bilväg ska minimeras. Där korsning inte kan undvikas ska en hastighetsbegränsande åtgärd genomföras. I nuvarande trafiklösningar behövs enbart ett övergångsställe där GC-bana passerar infarten till besöksanläggningen. Övergångställen kan dock behövas som kopplar ihop befintlig fotbollsplan och cricketområdet norr om planområdet.

För befintlig idrottsverksamhet och dess deltagare som behöver röra sig emellan de olika anläggningarna så finns möjlighet att ta sig över de olika gång- och cykelbanorna i området. Möjligheten till att trafiksäkert ta sig fram inom området ökar i och med ny gc-bana norr om fotbollsplanen.

Plats för hämtning och lämning av barn med bil anläggs med rundkörning i nordost, men goda möjligheter att komma till skolan finns som tidigare nämnt via gång och cykel. De senare trafikslagen bör premieras.



## Bil- och cykelparkering, varumottagning, avfallshantering, utfarter

Personal- och besöksparkering anläggs söder om besöksanläggningen/föreningsbyggnaden. Parkeringsbehovet för skolverksamheten och besöksanläggningen varierar över dygnet/veckan och kan därför samutnyttjas. Denna användning regleras med användningsbestämmelsen **P** – parkering och med men en administrativ bestämmelse om gemensamhetsanläggning. I detaljplan synligt som **g1** - Markreservat för gemensamhetsanläggning. Området är också detaljplanelagt med **prickmark** – marken får inte förses med byggnad

Enligt föreslagen markplanering finns möjlighet att anlägga 21 st parkeringsplatser inom denna yta om besöksanläggningsbyggnaden och en angöringsplats för rörelsehindrade i anslutning till besöksanläggningen/föreningsbyggnaden.

Planområdet är inom zon A, det mest centrala läget, enligt Botkyrkas riktlinjer om parkering.

Skolan bedöms ha 20 anställda och som mest 200 elever. Enligt beräkning och gällande parkeringsnorm för Botkyrka kommunen ger det ett parkeringsbehov om 14 st parkeringsplatser, varav 1 angöringsplats för rörelsehindrade.

Föreningen inom besöksanläggningen bedöms ha 5 anställda. Enligt beräkning och gällande parkeringsnorm ger det ett parkeringsbehov om 1 parkeringsplats.

Återstående 6 parkeringsplatser möjliggörs för övriga besökare. På kvällstid och helger kan samtliga parkeringsplatser nyttjas av besökande till anläggningen då skolverksamheten är stängd. I och med att planområdet är inom zon A går det 0,4 bilparkeringar per besökare. För ett besöksantal på 52 personer är 21 parkeringsplatser tillräckligt enligt Botkyrkas parkeringsriktlinjer.

Cykelparkeringar anläggs på skolgården och placeras främst på östra sidan av skolfastigheten. Totalt planeras ca 220 cykelplatser varav ungefär hälften med tillhörande väderskydd.

Avfallshantering för skolans fastighet kommer ske intill vändytan på skolans fastighet. Avfallshantering för besöksanläggningsbyggnaden sker i söder om byggnaden. Se principer för sophämtningen i figur ovan.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet är i ett kollektivnära läge med ca 700 meter till tunnelbanestationen Norsborg som har en god turtäthet under dagar och kvällar. Vid Norsborgs tunnelbanestation finns också många bussförbindelser. Närmaste busshållplats till planområdet är Kårsbyvägen som i nuläget trafikeras av linje 708 som har ändhållplatserna Tumba station eller Rönninge station.

### **Teknisk försörjning**

Vatten, avlopp och

Planområdet är inom kommunens vatten och avloppsområde och den nya bebyggelsen kommer vid uppförande att anslutas till dessa.

Värme

Den nya bebyggelsens lösning för uppvärmning är ännu inte bestämd.



Fjärrvärme finns till närliggande fastigheter och är ett möjligt alternativ till uppvärmning.

#### El och tele

Befintlig transformatorstation ligger ca 300 meter från planområdet.  
Elledningar finns indragna på idrottsområdet.

Fiber genom Botkyrka Stadsnät och Skanova finns i anslutning till området och tillkommande bebyggelse bör kunna anslutas till nätet.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Nedan anges tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	kvartal 2-3 2023
Granskning	kvartal 4 2023
Antagande	kvartal 1 2024
Laga kraft	kvartal 1 2024

#### Genomförandetid

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

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen

#### Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder och lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar. Exploatörerna ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark för Skoländamål och Besöksanläggning. Ekonomiskt ansvar för utförandet av allmän platsmark regleras i genomförandavtal med exploatörerna. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

#### Avtal

Befintligt plankostnadsavtal och ramavtal mellan kommunen och exploatörerna utgör grunden för det pågående detaljplanearbetet.

Innan detaljplanen kan antas ska genomförandavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna. I avtalet ska ansvars- och kostnadsfördelning regleras samt övriga förekommande exploateringsfrågor. I avtalet regleras även utbyggnad av allmän plats där utbyggnaden kommer att utföras av kommunen men

bekostas av exploatörerna. Utbyggnad av VA-anläggningar utförs av kommunen och exploatörerna betalar VA-anslutningsavgift enligt kommunens VA-taxa.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att nödvändig fastighetsbildning ska överenskommas i exploateringsavtalet och sedan prövas av Lantmäteriet. Det markområde vilket planläggs som allmän plats samt kvartersmark för parkering och idrottsändamål ska fortsätta tillhöra Botkyrka kommuns fastighet Hallunda 4:34.

Den mark som planläggs för Skoländamål samt Besöksanläggningen ska avstyckas till två separata fastigheter och senare upplåtas med tomträtt till exploatörerna.

#### **Fastighetskonsekvenser**

##### **Hallunda 4:34**

Planområdet ligger i sin helhet inom Botkyrka kommuns fastighet Hallunda 4:34 vilket är en stor gatu- och naturmarksfastighet.

Mark som planläggs för Skoländamål samt Besöksanläggningen kommer att avstyckas till två separata fastigheter, totalt cirka 7 300 kvadratmeter. Övrig mark inom planområdet kommer fortsätta tillhöra Hallunda 4:34.

#### **Rättigheter**

Inom planområdet finns ledningar som tillhör Botkyrka kommun. I samband med utbyggnad av planområdet kan dessa behöva flyttas, detta bekostas i sådant fall av exploatörerna.

Vattenfall Eldistribution AB har ledningar inom samt precis norr om planområdet. Det är fortsatt osäkert om ledningarna inom planområdet kommer påverkas av planens genomförande.

För parkeringsytan i sydvästra delen av planområdet planeras en gemensamhetsanläggning att bildas för exploatörernas blivande två fastigheter. Detta för att säkerställa båda fastigheterna långsiktiga behov av parkering. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning till Lantmäteriet.

Den nya detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

Detaljplanen möjliggör att cirka 3 200 kvadratmeter byggnadsarea för skola och besöksanläggning. För att genomföra detaljplanen krävs bland annat ombyggnad av infartsväg, parkering samt att allmänna ledningar ordnas. Exploatörerna bekostar ombyggnad och utbyggnad av allmän plats.

#### Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av exploatörerna enligt upprättat plankostnadsavtal.

#### Förrättningskostnader

Exploatörerna betalar samtliga förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs, detta kommer att regleras i genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

#### Inlösen och ersättning

Inlösen av mark är inte nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

#### Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator och andra allmänna anläggningar som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatörerna.

#### VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatörerna enligt kommunens vid tillfället gällande VA-taxa.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Erik Åkesson  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner

Simon Aspenberg  
Samyar Ravanbakhsh  
Sara Hale  
Helin Uludag  
Jonathan Adut

mark och exploateringsingenjör  
trafikplanerare  
landskapsarkitekt  
byggprojektledare  
VA-projektledare (Solveab)