

**3****Förslag till detaljplan gällande Södra Kårsby (del av Hallunda 4:34) (sbf/2020:138)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för en föreningsbyggnad i Södra Kårsby i Norsborg. Plankostnadsavtal ska upprättas innan planarbete inleds.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en föreningsbyggnad invid Hallundavägen i Södra Kårsby.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

Ärendet

Detta ärende sträcker sig ett antal år bakåt i tiden. Dialoger har skett mellan sökande och kommunen om att få tillgång till mark, alternativt en lokal som kan motsvara sökandes 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.

Sökande har tillsammans med kommunen undertecknat en avsiktsförklaring 2018. En fördjupad kontakt togs under sommaren 2019, då arbetet med att se över förutsättningarna för en etablering inleddes.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-05-15, utgör underlag för beslutet.



2020-05-15

Dnr sbf/2020:138

Referens
Susanna Findahl
Jonas Tapper

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan gällande Södra Kärsby (del av Hallunda 4:34)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för en föreningsbyggnad i Södra Kärsby i Norsborg. Plankostnadsavtal ska upprättas innan planarbete inleds.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en föreningsbyggnad invid Hallundavägen i Södra Kärsby.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.



Ortofoto över Hallunda-Norsborg med platsen för planuppdraget markerat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt /Handläggare Telefon/ Sms-/Handläggare MobilTelefon/ · E-post susanna.findahl@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2020-05-15

Dnr sbf/2020:138

Ärendet

Bakgrund

Detta ärende sträcker sig ett antal år bakåt i tiden. Dialoger har skett mellan sökande och kommunen om att få tillgång till mark, alternativt en lokal som kan motsvara sökandes 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. Sökande är en av de aktörer som passerat nålsögat, och därvid tillsammans med kommunen undertecknat en avsiktsförklaring 2018. Förtätad kontakt togs under sommaren 2019, då arbetet med att se över förutsättningarna för en etablering inleddes.

Avsiktsförklaring

Den 1 mars 2018 undertecknades en avsiktsförklaring av kommunen och sökande. Avtalet har två syften:

1. att gemensamt undersöka förutsättningarna för etablering av en föreningslokal inom en viss del av fastigheten Hallunda 4:34,
2. att teckna ett ramavtal som ringar in förutsättningarna för exploatering och planläggning, när resurser finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Arameisk-syrianska kultur- och idrottsföreningen

Sökande är Arameisk-syrianska kultur- och idrottsföreningen i Norsborg. Föreningen är en moderförening med flera syskonföreningar: scoutförening, ungdomsförening, fotbollsförening och kulturförening. Medlemsbasen finns i framför allt Norsborg, med dryga 2000 medlemmar varav 1 500 barn, ungdomar och unga vuxna (uppgift från föreningens webbsida).

Planförutsättningar

Planområdet ligger i södra Kårsby direkt norr om Hallundavägen i västra Norsborg. Marken är planlagd genom detaljplan för Eriksberg XX (plannr 52-29-1) som anger park med gångvägar längs vägslänten till busshållplatsen vid Hallundavägen. Genomförandetiden har gått ut.

Platsen

Platsen var tidigare bebyggd, men består idag av ängsmark som gränsar till skog med inslag av ädellövträd i väst. Platsen är delvis kuperad, och terrängen höjer sig mot Hallundavägen i söder. Platsen ligger inom yttre vattenskyddsområde. Miljö kvalitetsnormer för Albsjön gäller. Kommunen har under senare år gjort insatser för att få platsen Kårsby IP att fungera bättre ur ett jämställdhetsperspektiv, och arbetet har varit fram-

2020-05-15

Dnr sbf/2020:138

gångsrikt. Den maktordning som tidigare rådde har luckrats upp, och platsen attraherar idag bredare grupper av besökare. En del av det är att flickfotbollsklubben Norsborgs FF etablerat sig vid Kårsby, efter att flickfotbollen fått kämpa för sin existens i stadsdelen. På grund av turordningsregler vid bokning av plan blir de lätt utträngda till förmån för större klubbar som ofta är pojkdominerade.

Kommunala beslut

Planprogram för Hallundavägen

Den 13 december 2019 uppdrog samhällsbyggnadsnämnden åt förvaltningen att ta fram ett planprogram för Hallundavägen. Planprogrammet ska utreda de övergripande förutsättningarna för vägen samt intilliggande kvarter, med avsikten att omvandla området till en levande och befolkad miljö med möjlighet till förtätningar. Inom uppdraget kommer Kårsby att ses över. Det är av grundläggande betydelse för de båda ärendenas genomförande att detta planuppdrag och programuppdraget går hand i hand och tillåts påverka varandra när de nu ska löpa parallellt. Planprogrammet ska enligt den lagstadgade processen föregå och ringa in planuppdragets förutsättningar. Förvaltningen vill påpeka att de parallella processerna får konsekvenser för båda ärendena.

Utredningar och anvisningar

Exempel på frågor i programuppdraget som kan påverka planuppdraget är Hallundavägens sektion och läge, gångtunneln i sydöst samt intilliggande gång- och cykelvägar. Det kan innebära att planområdet under arbetets gång både vidgas och begränsas. Antalet utredningar kan komma att utökas.

Preliminärt utredningsbehov

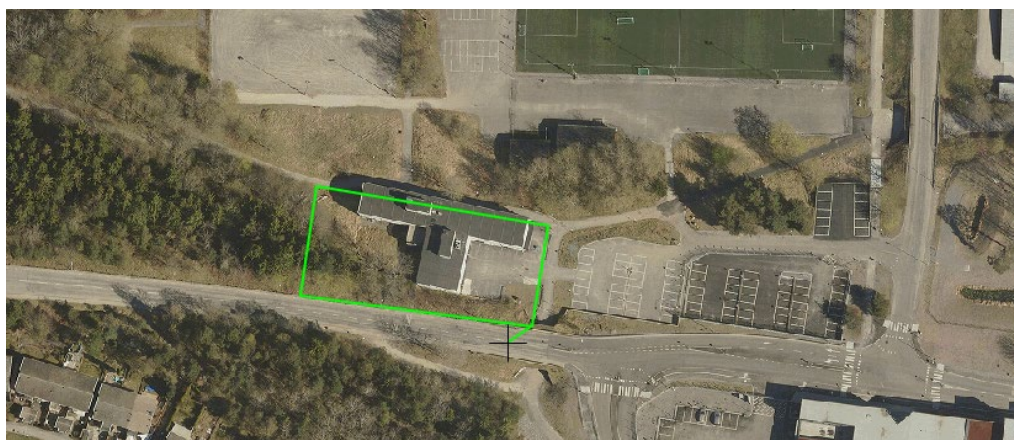
- Gestaltning
- Dagvatten
- Social konsekvensanalys

Anvisningar

- I kartan angivet markområde bedöms kunna prövas (se nedan).
- Byggnaden ska utformas på ett sätt som stärker tryggheten på platsen. Byggnaden behöver möta både Hallundavägen och omgivande gång- och cykelvägar på goda sätt. Gestaltningen är viktig, och byggnaden bör vända publika funktioner samt entréer mot gångvägar och Hallundavägen.
- Parkering ska ske inom angivet markområde. Markparkering ska undvikas. Angöring ska ske från Hallundavägen. Endast en in- och utfart.

2020-05-15

Dnr sbf/2020:138



Ortofoto över området med ungefärligt planområde markerat. Byggnaden som syns på bilden är idag riven.

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planuppdraget innebär att en förening och dess medlemmar ges en särställning på platsen Kärsby. Föreningens breda verksamhet med aktiviteter för alla åldrar innebär en god möjlighet att utveckla platsen till att både välkomna bredare grupper och att erbjuda en större variation av aktiviteter. Föreningens närvaro kan i förlängningen gynna upplevelsen av trygghet på platsen, genom stabilitet och ett enskilt intresse i att platsen hålls i gott skick, samt genom ett tillskott av rörelser och ökad social kontroll.

Det är samtidigt viktigt att den upplevda tillgängligheten till Kärsby inte påverkas negativt för de som inte är medlemmar, och att den positiva trenden för ökad integration av besökare vid Kärsby fortsätter. Detta kan behöva påverka den fortsatta diskussionen kring hur föreningen ska verka på platsen, exempelvis vad gäller vilka funktioner byggnaden ska fylla. Det kan behöva regleras i avtal mellan kommunen och föreningen.

Barnkonsekvenser

För stadsdelens barn kan föreningsbyggnadens tillkomst ha positiva effekter, eftersom möjligheten för föreningen att utveckla sin verksamhet – som framför allt vänder sig till barn och unga – stärks. Även möjlig utveckling av de delar av föreningsaktiviteterna som vänder sig till hemmavarande mammor påverkar barnen positivt.

Samtidigt som föreningen etablerar sig på platsen behöver det säkerställas att flickfotbollsklubben inte trängs ut. Flickfotbollen är viktig för stadsdelens flickor, och klubben har tidigare trängts ut från andra platser. Detta är en fråga som rör både ålder och kön.

2020-05-15

Dnr sbf/2020:138

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att föreningen har ekonomiska förutsättningar att genomföra planläggning och byggnation. Samtliga kostnader bärs av sökande. Eventuell påverkan på närliggande gång- och cykelväg samt andra allmänna anläggningar bekostas av sökande. Ramavtal och plankostnadsavtal ska upprättas. Före antagande ska ett tomträttsavtal upprättas. Hur föreningen ska verka på platsen kan behöva regleras, se ”Sociala konsekvenser”.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen bedömer att platsen är väl vald för bebyggelse utifrån ett miljöperspektiv. Planprocessen ska säkerställa att förändringen inte medför negativa miljökonsekvenser.

Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och beror helt på hur lång tid det tar att ta fram utredningar och gestaltungsförslag.

Samråd

kvartal 1 2021

Antagande

kvartal 3 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till

Planadministratör
Sökande