



## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Ensta 1:65, plannr 71-05

### Samrådshandling



## **Innehåll**

Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
Översiktliga planer .....	4
Riksintressen .....	4
Detaljplaner .....	4
Behovsbedömning .....	4
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Miljöförhållanden .....	7
Risk och säkerhet .....	8
Bebyggelseområden .....	8
Friytor .....	10
Trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	11
<b>Genomförande .....</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Ekonomiska frågor .....	13
Tekniska frågor .....	14

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förskola och vård- och omsorgsboende på en del av fastigheten Ensta 1:65. Förskolan ska utföras med en god utemiljö och naturvärden på fastigheten ska bevaras i största möjliga mån. Riskerna från den intilliggande Dalvägen ska hanteras inom ramen för detaljplanen.

### **Planförfarande**

Detaljplanearbetet genomförs med normalt planförfarande eftersom kommunens beslut om planuppdrag togs i mars 2013. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

### **Plandata**

Planområdet ligger i Vårsta i södra Botkyrka. Planområdets areal är ca 3 hektar. Det aktuella området är en del av en större fastighet, Ensta 1:65, som ägs av Botkyrka kommun. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Utredningar**

- Behovsbedömning, daterad 2017-09-19
- Arkeologisk utredning, daterad 2013-09-23
- Komplettering till arkeologisk utredning, daterad 2015-07-04
- Bullerutredning, daterad 2017-08-25
- Naturvärdesinventering, daterad 2017-08-24
- Trafikutredning, daterad 2017-09-15

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Därutöver ingår området i ett grönt samband. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Riksintressen

Inga riksintressen finns inom det aktuella området. Strax norr om området finns dock ett Natura 2000 område i anslutning till sjöarna i Vinterskogens naturreservat.

### Detaljplaner

Det aktuella området omfattas inte av detaljplan.

### Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras. Planområdet ligger bredvid en primär transportled för farligt gods. Skyddsavstånd kan behöva beaktas och en eventuell riskutredning kan behöva tas fram beroende på byggnadernas placering. Planområdet ligger delvis i aktsamhetsområde för ras och skred enligt SGU. Därutöver finns lokal förekomst av högradonmark.

Närheten till Dalvägen gör att vård- och omsorgsboendet kan utsättas för höga ljudnivåer beroende på placering och utformning. Bebyggelsen behöver anpassas till fornlämningarna finns i området. En dagvattenutredning ska tas fram för att undersöka möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten och vilka åtgärder som krävs för att inte föroreningsbelastningen från området ska öka. Förslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk som är del av en grön värdekärna.

## Förutsättningar och förändringar

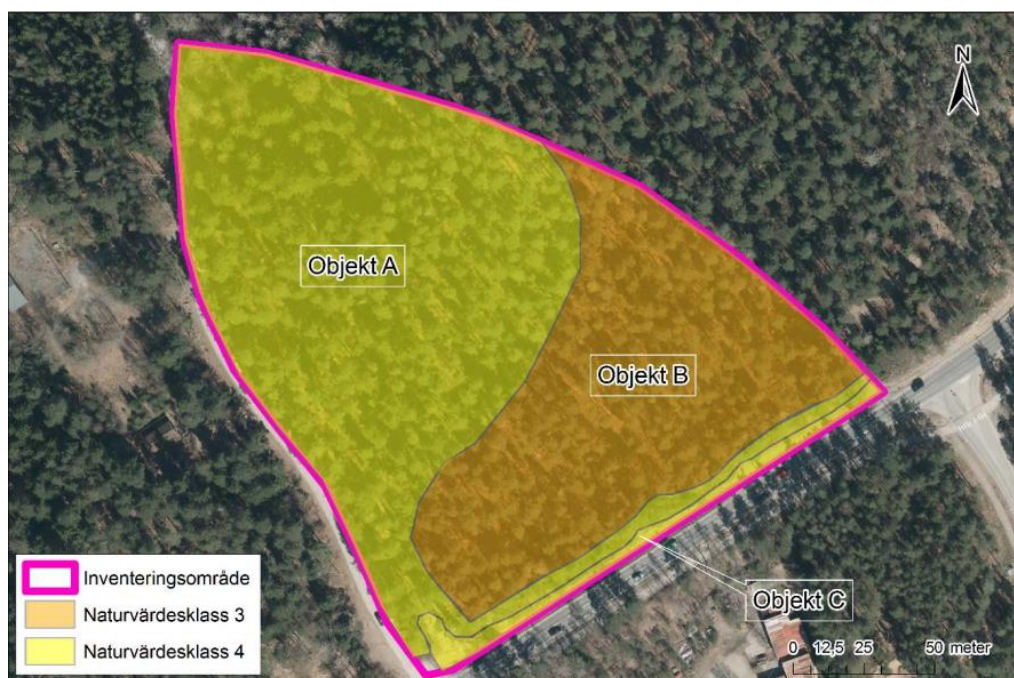
### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Det aktuella området ligger i anslutning till Vinterskogen som är ett kommunalt naturreservat samt Natura 2000-område. Närområdet har höga natur- och upplevelsevärden och är ett av Botkyrka kommuns mest välbesökta tätortsnära rekreationsområden. Området ligger inom en av kommunen utpekad grön värdekärna samt i anslutning till en barriär (Dalvägen) inom ett grönt samband som måste förstärkas.

Skogen med sina flera sjöar hyser många signalarter samt rödlistade arter. Bland annat finns den sällsynta fisken nissöga, den rödlistade kransalgen dvärgslinke samt kärrtrollsländor i området. Vinterskogen innehåller ett flertal skogstyper som hällmarksskog, lövsumpskog och blandbarrskog. I de mest värdefulla delarna av skogen finns områden med en hög andel mycket gamla träd. Vid den närliggande Brosjön finns en kommunal badplats med badbryggor. Många föreningar och skolor använder området för sin verksamhet. Sörmlandsleden passerar genom reservatet. Därutöver används området frekvent av svamp- och bärplockare.

Enligt naturvärdesinventeringen hyser det aktuella området naturvärden. Området består i huvudsak av tallskog med inslag av gran. De västra delarna av inventeringsområdet har ett större inslag av andra trädarter, medan de östra delarna i stort sett består av ren tallskog. De högsta naturvärdena finns i de östra delarna av området, där bland annat signalarten grönpyrola förekommer. Därutöver förekommer naturvårdsarterna kungsfågel och järnsparv inom området. Tre naturvärdesobjekt kunde avgränsas vid inventeringen. Två av dessa utgörs av skogsmark medan det tredje består av en sandpräglad vägslänt. Tallskogen i de östra delarna av inventeringsområdet bedöms hysa naturvärden enligt naturvärdesklass 3 (påtagliga naturvärden) medan de två övriga objekten bedöms hysa naturvärden enligt naturvärdesklass 4 (vissa naturvärden), se bild 1 nedan.



*Bild 1. Utbredning av naturvärdesklassade områden.*

Planförslaget innebär att delar av objekt A och B med vissa respektive påtagliga naturvärden, tas i anspråk för ny bebyggelse. Även verksamheternas gårdar påverkar de naturvärdesklassade områdena. Utformningen av gårdarna kan dock planeras så att naturmiljön integreras i gårdsmiljön vilket innebär att påverkan på naturvärdena blir mindre. Objekt C påverkas inte av förslaget.

Inget av de aktuella objekten tillhör de högre naturvärdesklasserna. De omfattas inte heller av det närbelägna naturreservatet Vinterskogen. En stor del av område B, med naturvärden av klass 3, skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark). Den sammantagna påverkan på de högre naturvärdena i området är därför begränsad.

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning togs fram under 2013. En mesolitisk lokal (RAÄ Grödinge 749), två kolbottnar (RAÄ 748/751), en grop med vall och ett hålvägssystem (RAÄ Grödinge 750) påträffades under utredningen. Därutöver finns en stenåldersboplats (RAÄ Grödinge 536:1) som, till en mindre del, sträcker sig in i den sydvästra delen av området. Enligt utredningen är området ett stort sandfält med små höjdskillnader där det är svårt att urskilja bra boplatslägen.

Planförslaget har anpassats så långt som möjligt efter de påträffade fynden som är utmarkerade i grundkartan. Med undantag för fornlämningen RAÄ Grödinge 748 innebär planförslaget att marken på och omkring fornlämningarna inte får bebyggas.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området i huvudsak av isälvsediment

Mindre delar av området tillhör aktsamhetsområde för ras- och skred enligt SGU. Ett geotekniskt PM kommer att tas fram till granskningskedet.

### Miljöförhållanden

#### Mark

Planområdet ligger inom ett område med lokal förekomst av högradonmark. Ny bebyggelse för stadigvarande vistelse ska utföras radonsäker.

#### Vatten

Planområdet ligger delvis ovanpå Vårsta grundvattenförekomst.

Miljö kvalitetsnormerna för Vårsta grundvattenförekomst är att god kemisk status samt god kvantitativ status senast år 2021. Avrinning från området sker till Kaggfjärden (Östersjön) via Malmsjön, Axån och slutligen Kagghamraån. Miljö kvalitetsnormerna för Kagghamraån är god kemisk status samt god ekologisk senast år 2021.

## Buller

Enligt trafikbullerutredningen visar beräknade ljudnivåer att kraven i ”Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” uppfylls vid fasad för det planerade vård- och omsorgsboendet samt förskolan inom planområdet. Ytor som klarar riktvärdena för uteplats finns i direkt anslutning till vård- och omsorgsboendet och för större delen av förskolegården klaras också riktvärden som gäller för bostäders uteplats.

Inga särskilda bullerskyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga enligt trafikbullerutredningen.

## Risk och säkerhet

Dalvägen som passerar söder om området är en primär transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram som visar att risknivåerna föranleder att skyddsåtgärder bör vidtas. Enligt utredningen sker cirka 25 000 transporter med farligt gods årligen på Dalvägen (väg 226). Åtgärderna skall vara rimliga sett utifrån kostnadsperspektiv samt praktisk genomförbarhet. Huvudsyftet med åtgärderna är att förhindra skador vid olyckor med explosiva eller giftiga ämnen, gaser, vätskor m.m.

Följande skyddsåtgärder föreslås:

- Ett tungt vägräcke anläggs längs vägen mot planområdet.
- En skärm med brandklass EI60 anläggs bakom vägräcket. Skärmen skall utföras vätsketät nedtill.

Åtgärderna ovan kan ersättas med följande:

- En vall med lägsta höjd på 3 m över vägbanan anläggs närmast vägen inom planområdet.

Om vallen kompletteras med en bullerskärm i brandklass EI 60 på krönet krävs att totalhöjden uppgår till minst 3 m över vägbanan, i det fallet behöver inte skärmen vara vätsketät nertill.

## Bebyggelseområden

### Stads- och landskapsbild

Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Förslaget till detaljplan innebär att en förskola med 4 hemvister (45 barn per hemvist) och ett vård- och omsorgsboende med ca 60 lägenheter möjliggörs på fastigheten. Förskolan och vård- och omsorgsboendet får utföras med en byggnads-



area om högst 1050 m<sup>2</sup> respektive 1300 m<sup>2</sup>. Byggnaderna får utföras med en nockhöjd om högst 18 m.

Byggnaderna placeras i utkanten av den triangulära tomten vilket lämnar en skyddad yta för förskolegården, se bild 2 nedan. Förslaget medger cirka 51 m<sup>2</sup> gårdsyta per förskolebarn enligt förslaget nedan. De två byggnaderna kan komma att sammanbyggas för att samnyttja funktioner som inlastning och kök. Befintlig naturmiljö och träd kan bevaras och integreras med förskolans utemiljö för att undvika onödig avverkning och höja kvaliteten på utemiljön.



Bild 2. Illustration över hur bebyggelseförslaget skulle kunna se ut.

Eftersom Dalvägen är en transportled för farligt gods bebyggs ytan närmast vägen endast med parkerings- och sophanteringsanläggning. Ett säkerhetsavstånd om 40 m skapas mellan vägen och bebyggelsen.

#### Arbetsplatser

Förslaget innebär att en förskola med cirka 25 anställda samt ett vård- och omsorgsboende med cirka 25 anställda möjliggörs på fastigheten.

#### Service

I Vårsta centrum, ca 1 km från planområdet, finns livsmedelsaffär, pizzeria, veterinär, medborgarservice och bibliotek. I Vårsta finns även en F-9-skola, Malmsjö skola.

#### Friytor

##### Lek och rekreation

Förslaget till detaljplan innebär att en förskolegård om 9200 m<sup>2</sup> samt en separat uteplats för vård- och omsorgsboendet om 1200 m<sup>2</sup> kan utföras.

Eftersom området ligger nära ett större naturreservat med en badplats finns goda möjligheter till rekreation i naturmiljö. Goda möjligheter finns för skogsvandringar.

Sörmlandsleden passerar genom den västra delen av området, nära Brotorpsvägen. Den mindre del av leden som påverkas av bebyggelseförslaget och den planerade infarten kommer att behöva ledas om.

#### Trafik

##### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Dalvägen (väg 226) kopplar det aktuella området med Tumba norrut samt med Grödingelandet söderut. Brotorpsvägen avgränsar området västerut och leder till Brotorpsbadet. Dalvägen är försedd med gång- och cykelväg som leder norrut till Tumba samt söderut till Vårsta centrum. Enligt framtagna trafikutredningar kommer den nya detaljplanen att medföra en ökad trafikbelastning på Brotorpsvägen och Dalvägen.

En känslighetsanalys av ökade trafikflöden genom korsningen Brotorpsvägen/Dalvägen visar att belastningsgraden ökar till följd av bebyggelseförslaget. Med anledning av det föreslår utredningen att mark bör reserveras för en breddning av Brotorpsvägen fram till verksamheterna. Utredningen föreslår även ett separat vänstersvängskörfält för avfart till Brotorpsvägen.

#### Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen, Bergudden, är belägen cirka 100 meter från den planerade bebyggelsen. Hållplatsen trafikeras av busslinje 716 (Tumba stn – Bremora via Vårsta C), samt busslinje 727 (Tumba stn – Skansundet via Vårsta C). Resan med buss till Tumba tar cirka 15 minuter och resan till Vårsta C tar cirka 2 minuter.

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

Vård- och omsorgsboendet bedöms behöva 25 parkeringsplatser. I dessa parkeringsplatser ingår både parkering för anställda och för besökande. Dessa förväntas ge ca 100 bilrörelser/dag ifall de omsätts en gång per dag vid skiftbyten. Därutöver har förskolan bedömts behöva 30 parkeringsplatser som främst kommer att användas av personal. Totalt krävs alltså cirka 55 parkeringsplatser vid en fullt utnyttjad byggrätt. Dessa går att ordna utmed Dalvägen samt Brotorpsvägen, se bild 2 ovan.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten, avlopp och dagvatten

Infrastruktur finns i området sedan tidigare. Flera fjärrvärme och vattenledningar passerar området varför ett u-område har införts på plankartan utmed Dalvägen. Nödvändiga säkerhetsavstånd ingår i u-området. Sammantaget innebär detta att marken utmed Dalvägen inte får förses med byggnader.

Goda möjligheter finns för lokalt omhändertagande av dagvatten då marken till stor del består av isälvsediment. En dagvattenutredning som föreslår specifika lösningar kommer att tas fram till granskningsskedet.

Anslutningsmöjlighet för vatten finns i området. För anslutning till avlopp kan ledning behöva korsa Dalvägen och ansluta vid Aspvägen.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2017
Granskning	kvartal 1 2018
Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 3 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till berörd del av Ensta 1:65 ansvarar för utbyggnad av kvartersmark med tillhörande hantering av dagvatten samt ytterligare anläggningar.

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

#### Avtal

Genomförande av detaljplanen medför inte att några avtal behöver upprättas.

Vid ett eventuellt ägarbyte av kvartersmarken bör allmänna ledningar tryggas genom avtal.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastighetsbildning

När detaljplanen 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. Detaljplanen medför att del av Ensta 1:65 vid behov kan komma att styckas av till en ny fastighet efter beslut från Lantmäteriet. Området ansluter till Vårsta S:1, vid en eventuell avstyckning kan det komma att behövas en fastighetsbestämning för att rättsligt säkerställa gemensamma gränsers läge.

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

En planläggning av området innebär inget behov av fastighetsindelningsbestämmelser.

#### Fastighetskonsekvenser

##### Ensta 1:65

Cirka 28400 m<sup>2</sup> av fastigheten Ensta 1:65 som tidigare inte varit planlagt planläggs som kvartersmark för skola och vård- och omsorgsboende med en byggrätt om 1050 m<sup>2</sup> för skola och 1300 m<sup>2</sup> för vård- och omsorgsboende. Vidare planläggs del av Ensta 1:65 som allmän plats för gata.

#### Rättigheter mm

Området berörs inte av några kända rättigheter.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av Botkyrka kommun. Berörd del av Ensta 1:65 erhåller en byggrätt om totalt 2350 m<sup>2</sup>.

#### Förrättningskostnader

Fördelning av eventuella förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs beslutas av Lantmäteriet genom ett beslut om fördelning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avlopps nätet regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande VA-taxa.

#### Bygglovskostnader

Kostnader för bygglov regleras i enlighet med Botkyrka kommuns gällande bygglovstaxa.

### **Tekniska frågor**

#### Värme

Det är inte klarlagt hur uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske. Infrastruktur för fjärrvärme finns i området. Frågan utreds vidare under planprocessen.

#### El

El finns framdraget i området. En transformatorstation är belägen nordväst om området.

#### Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler.

#### Tele och IT

Anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i området.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Christoffer Jusélius  
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, projektledare

Jonny Wilbacher, byggprojektledare

David Ekberg, miljöinspektör

Ebrahim Khajeh Zadeh, trafikplanerare

Lars Lönnkvist, VA-chef

Mark- och exploateringsenheten

Lokalförsörjning och fastighet

Miljöenheten

Gata/Parkenheten

Tekniska förvaltningen