



2018-06-05

Tid 2018-06-19, kl 16:00

Plats Hallunda folkets hus, Vilje-Vee.

Ärenden

Justering

**BESLUTAS AV KOMMUNFULLMÄKTIGE**

175 Antagande av detaljplan för område vid Brotorpsvägen  
*Ärendet direktjusteras*

Ebba Östlin (S)  
ordförande

Jesper Dahl  
sekreterare



## **Antagande av detaljplan för område vid Brotorpsvägen (KS/2018:420)**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid Brotorpsvägen (del av Ensta 1:65).
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt tekniska nämnden att, i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, ombesörja nyuppförande av ett vård- och omsorgsboende och förskola i Vårsta, genom att upphandla byggentreprenaden. Uppförandet ska ske utifrån vård- och omsorgsnämndens fastställda lokalprogram.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

3. Kommunstyrelsen avskriver lämnat uppdrag till tekniska nämnden 2014-09-08, § 187.

### **Ärendet**

Enligt planuppdraget från 2013-03-04, § 54, skulle även möjligheten att inrymma bostäder prövas inom planområdet. Den byggbara delen av fastigheten begränsas genom fornlämningsområden, risker från Dalvägen, områden med naturvärden samt behov av en förskolegård. På grund av bristen på tillräckliga ytor utgick bostäder ur planförslaget i samband med beslut om samråd och granskning 2017-10-27, § 356.

Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr. Ingen detaljplan gäller i området. Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014 och aktualitetsförklarades under april 2018. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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.

En stor del av området med påtagliga naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark) samt naturmark. Påverkan på de högre naturvärdena i området får därför anses vara relativt begränsad. Flera fornlämningar har påträffats i området. Planförslaget har anpassats så långt som möjligt efter de påträffade fynden.

Dalvägen som passerar söder om området är en primär transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram som visar att risknivåerna är godtagbara under förutsättning att ett säkerhetsavstånd om 75 m skapas mellan vägen och bebyggelsen. Ytan närmast vägen omfattas enligt förslaget av mark som inte får bebyggas samt av naturmark. Kommunen har ansökt till Länsstyrelsen om att klassa om Dalvägen från primär till sekundär transportled för farligt gods. Ansökan är under behandling.

Efter granskningskedet har planförslaget justerats. För att undvika skador vid extrema regn har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att delar av det östra planområdet inte får hårdgöras. Därutöver har plankartan kompletterats med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader. Slutligen har planbeskrivningen förtydligats med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella till följd av gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.

Förslaget till detaljplan innebär att en förskola med 4 hemvister (45 barn per hemvist) och ett vård- och omsorgsboende med ca 60 lägenheter möjliggörs. Planområdet ligger i Vårsta i södra Botkyrka och omfattar en del av en större fastighet, Ensta 1:65, som ägs av Botkyrka kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden behandlade ärendet 2018-06-12, § 165.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2018-05-30.

#### Vård- och omsorgsboende och förskola

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-08, § 187, att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet snarast påbörja

upphandling av hyreskontrakt för ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola i Vårsta.

En av de viktigaste produktionsfaktorerna för att en verksamhet ska kunna bedrivas är lokaler. Om dessa produktionsfaktorer ska anskaffas genom att äga eller hyra får avgöras genom att jämföra nackdelar och fördelar med de olika alternativen. Ett argument för att sälja och hyra tillbaka är att den private aktören möjligen kan driva fastigheterna effektivare och att delar av detta då kan tillfalla hyresgästen i form av en relativt låg hyra. Det finns emellertid inga garantier för att fastighetsägarens lägre förvaltningskostnader resulterar i lägre hyra.

I en uppåtgående hyresmarknad kan extern fastighetsägare, beroende på hur hyresavtalets löptid ser ut, säga upp hyresavtalet och begära ändrade villkor i form av högre hyra. Kommer parterna inte överens om en ny hyresnivå så tvingas hyresgästen avflytta. Genom att äga kan kommunen skydda sig mot ökade hyreskostnader och risken för avflyttning och behöva söka ny lokal. För det fall skolverksamhetens omfattning minskar och lokalen inte längre behövs så har kommunen möjligheten att sälja fastigheten. Däremot går det inte att avflytta och minska lokalkostnaderna om kommunen har ingått ett långt hyreskontrakt.

Fördelarna med att äga en fastighet är att olika förändringar kan genomföras utan förhandlingar. En fastighet som kommunen själv äger kan, vid behov av anpassningsåtgärder, upphandla entreprenadtjänster och därigenom kontrollera projekteringen, utförandet och kostnaderna på ett annat sätt.

Sammantaget görs bedömningen att beslutet om att tekniska nämnden i samverkan med kommunens upphandlingsenhet ska upphandla hyreskontrakt för ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola i Vårsta bör upphävas. Kommunstyrelsen ger istället tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, ombesörja nyuppförande av ett vård- och omsorgsboende och förskola i Vårsta, genom att upphandla byggentreprenaden och att detta ska ske utifrån det lokalprogram som vård- och omsorgsförvaltningen tar beslut om.

**§ 195****Antagande av detaljplan för område vid Brotorpsvägen  
(sbf/2013:90)****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid Brotorpsvägen (del av Ensta 1:65).

**Sammanfattning**

Enligt planuppdraget från mars 2013 skulle även möjligheten att inrymma bostäder prövas inom planområdet. Den byggbara delen av fastigheten begränsas genom fornlämningsområden, risker från Dalvägen, områden med naturvärden samt behov av en förskolegård. På grund av bristen på tillräckliga ytor utgick bostäder ur planförslaget i samband med beslut om samråd och granskning under oktober 2017.

Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr. Ingen detaljplan gäller i området. Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014 och aktualitetsförklarades under april 2018. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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.

En stor del av området med påtagliga naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark) samt naturmark. Påverkan på de högre naturvärdena i området får därför anses vara relativt begränsad. Flera fornlämningar har påträffats i området. Planförslaget har anpassats så långt som möjligt efter de påträffade fynden.

2018-06-12

Dnr sbf/2013:90

Dalvägen som passerar söder om området är en primär transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram som visar att risknivåerna är godtagbara under förutsättning att ett säkerhetsavstånd om 75 m skapas mellan vägen och bebyggelsen. Ytan närmast vägen omfattas enligt förslaget av mark som inte får bebyggas samt av naturmark. Kommunen har ansökt till Länsstyrelsen om att klassa om Dalvägen från primär till sekundär transportled för farligt gods. Ansökan är under behandling.

Efter granskningsskedet har planförslaget justerats. För att undvika skador vid extrema regn har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att delar av det östra planområdet inte får hårdgöras. Därutöver har plankartan kompletterats med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader. Slutligen har planbeskrivningen förtydligats med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella till följd av gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.

#### **Ärendet**

Förslaget till detaljplan innebär att en förskola med 4 hemvister (45 barn per hemvist) och ett vård- och omsorgsboende med ca 60 lägenheter möjliggörs. Planområdet ligger i Vårsta i södra Botkyrka och omfattar en del av en större fastighet, Ensta 1:65, som ägs av Botkyrka kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2018-05-30, utgör underlag för beslutet.

---



2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

Referens  
Christoffer Jusélius

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## **Antagande av detaljplan för område vid Brotorpsvägen (sbf/2013:90)**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid Brotorpsvägen (del av Ensta 1:65).

### **Sammanfattning**

Förslaget till detaljplan innebär att en förskola med 4 hemvister (45 barn per hemvist) och ett vård- och omsorgsboende med ca 60 lägenheter möjliggörs. Planområdet ligger i Vårsta i södra Botkyrka och omfattar en del av en större fastighet, Ensta 1:65, som ägs av Botkyrka kommun.

Enligt planuppdraget från mars 2013 skulle även möjligheten att inrymma bostäder prövas inom planområdet. Den byggbara delen av fastigheten begränsas genom fornlämningsområden, risker från Dalvägen, områden med naturvärden samt behov av en förskolegård. På grund av bristen på tillräckliga ytor utgick bostäder ur planförslaget i samband med beslut om samråd och granskning under oktober 2017.

Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr. Ingen detaljplan gäller i området. Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014 och aktualitetsförklarades under april 2018. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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.

En stor del av området med påtagliga naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark) samt na-

2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

turmark. Påverkan på de högre naturvärdena i området får därför anses vara relativt begränsad. Flera fornlämningar har påträffats i området. Planförslaget har anpassats så långt som möjligt efter de påträffade fynden.

Dalvägen som passerar söder om området är en primär transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram som visar att risknivåerna är godtagbara under förutsättning att ett säkerhetsavstånd om 75 m skapas mellan vägen och bebyggelsen. Ytan närmast vägen omfattas enligt förslaget av mark som inte får bebyggas samt av naturmark. Kommunen har ansökt till Länsstyrelsen om att klassa om Dalvägen från primär till sekundär transportled för farligt gods. Ansökan är under behandling.

Efter granskningsskedet har planförslaget justerats. För att undvika skador vid extrema regn har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att delar av det östra planområdet inte får hårdgöras. Därutöver har plankartan kompletterats med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader. Slutligen har planbeskrivningen förtydligats med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella till följd av gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.





2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

## Bakgrund

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. Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr. Ingen detaljplan gäller i området.

Enligt planuppdraget från mars 2013 skulle även möjligheten att inrymma bostäder prövas inom planområdet. Den byggbara delen av fastigheten begränsas genom fornlämningsområden, risker från Dalvägen, områden med naturvärden samt behov av en förskolegård. På grund av bristen på tillräckliga ytor utgick bostäder ur planförslaget i samband med beslut om samråd och granskning under oktober 2017.

Det aktuella området är idag obebyggt och helt bevuxet med skog. Området gränsar till Dalvägen i söder och Vinterskogens naturreservat i norr. Ingen detaljplan gäller i området. Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014 och aktualitetsförklarades under april 2018. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att det ska utvecklas med gles stadsbygd. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

I närheten av området finns förskolan Trollet där kommunen hyr skolplatsen. I framtiden väntas behovet av kommunala anläggningar öka och förslaget till detaljplan skapar en planberedskap för detta.

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. 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

2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

i de östra delarna av området, där bland annat signalarten grönpyrola förekommer.

En stor del av området med påtagliga naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark). Påverkan på de högre naturvärdena i området får därför anses vara relativt begränsad.

Flera fornlämningar har påträffats i området. Planförslaget har anpassats så långt som möjligt efter de påträffade fynden som är utmarkerade i grundkartan.

Dalvägen som passerar söder om området är en primär transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram som visar att risknivåerna är godtagbara under förutsättning att ett säkerhetsavstånd om 75 m skapas mellan vägen och bebyggelsen. Ytan närmast vägen omfattas enligt förslaget av mark som inte får bebyggas samt av naturmark. Kommunen har ansökt till Länsstyrelsen om att klassa om Dalvägen från primär till sekundär transportled för farligt gods. Ansökan är under behandling.

### **Förslag**

Förslaget till detaljplan innebär att en förskola med 4 hemvister (45 barn per hemvist) och ett vård- och omsorgsboende med cirka 60 lägenheter möjliggörs på fastigheten.

Byggnaderna placeras i utkanten av den triangulära tomten vilket lämnar en skyddad yta för förskolegården, se bild 1 nedan. Förslaget till detaljplan medger en förskolegård om 9200 m<sup>2</sup> samt en separat uteplats för vård- och omsorgsboendet om 1200 m<sup>2</sup>. Befintlig naturmiljö och träd kan bevaras och integreras med förskolans utemiljö för att undvika onödig avverkning och höja kvaliteten på utemiljön.

Eftersom Dalvägen är en transportled för farligt gods bebyggs ytan närmast vägen endast med parkering. Ett säkerhetsavstånd om 75 m skapas mellan vägen och bebyggelsen.

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

2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

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. Förslaget till detaljplan möjliggör breddning av Brotorpsvägen.



*Bild 1. Illustration över hur bebyggelseförslaget skulle kunna se ut.*

Efter granskningsskedet har planförslaget justerats. För att undvika skador vid extrema regn har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger att delar av det östra planområdet inte får hårdgöras. Därutöver har plankartan kompletterats med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader. Slutligen har planbeskrivningen förtydligats med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella till följd av gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.

2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

## Ekonomi

Utbyggnaden av förskola och vård- och omsorgsboende medför investeringskostnader för kommunen. För att förslaget till detaljplan ska vara genomförbart förutsätts flera åtgärder som är förknippade med kostnader för kommunen. Brotorpsvägen behöver breddas och korsningen Brotorpsvägen/Dalvägen behöver få ökad kapacitet.

## Preliminär tidplan

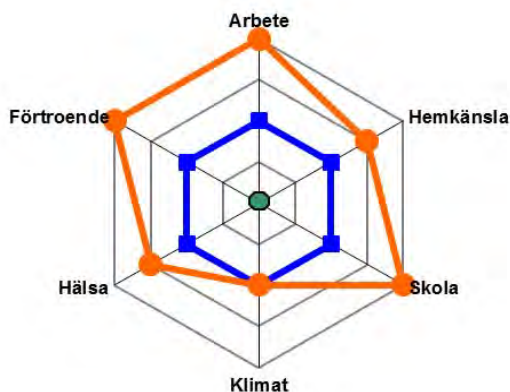
Samråd	kvartal 4 2017
Granskning	kvartal 1 2018
Antagande	kvartal 2 2018
Laga kraft	kvartal 3 2018

## Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå dessa utmaningar.



## Kommentar

I detta projekt finns ett särskilt fokus på riskhantering och bevarande av naturvärden. Området kan utvecklas med en ny förskola och ett vård- och om-

2018-05-30

Dnr sbf/2013:90

sorgsboende vilket är positivt för den kommunala servicen i Vårsta och Grödinge.

Förslaget innebär bebyggelse i ett relativt kollektivtrafikhögt läge. Ett förhållandevis högt bilanvändande kan ändå väntas då ingen spårbunden kollektivtrafik finns i området. Sannolikt kan förtroendet för kommunen väntas öka då den kommunala servicen blir bättre.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin  
Samhällsbyggnadschef

Christoffer Jusélius  
Planarkitekt

### Bilagor

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Utredningar

Nedanstående utredningar bifogas inte, men kan beställas genom mail till [plan@botkyrka.se](mailto:plan@botkyrka.se).

- Behovsbedömning, daterad 2017-09-19
- Dagvattenutredning, daterad 2018-03-27
- Arkeologisk utredning, daterad 2013-09-23
- Geotekniskt PM, daterat 2017-11-17
- Komplettering till arkeologisk utredning, daterad 2015-07-04
- Bullerutredning, daterad 2017-08-25
- Naturvärdesinventering, daterad 2017-08-24
- Trafikutredning, daterad 2017-09-15
- Riskutredning, daterad 2018-03-16

---

Expedieras till  
Planadministratör



## Planbeskrivning

**Detaljplan för område vid Brotorpsvägen (del av Ensta 1:65),  
plannr 71-05**

### Antagandehandling



## **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 .....	9
Friytor .....	11
Trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	12
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	15
Tekniska frågor .....	15

### **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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### **Utredningar**

- Behovsbedömning, daterad 2017-09-19
- Dagvattenutredning, daterad 2018-03-27
- Arkeologisk utredning, daterad 2013-09-23
- Geotekniskt PM, daterat 2017-11-17
- Komplettering till arkeologisk utredning, daterad 2015-07-04
- Bullerutredning, daterad 2017-08-25
- Naturvärdesinventering, daterad 2017-08-24
- Trafikutredning, daterad 2017-09-15
- Riskutredning, daterad 2018-03-16



## 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

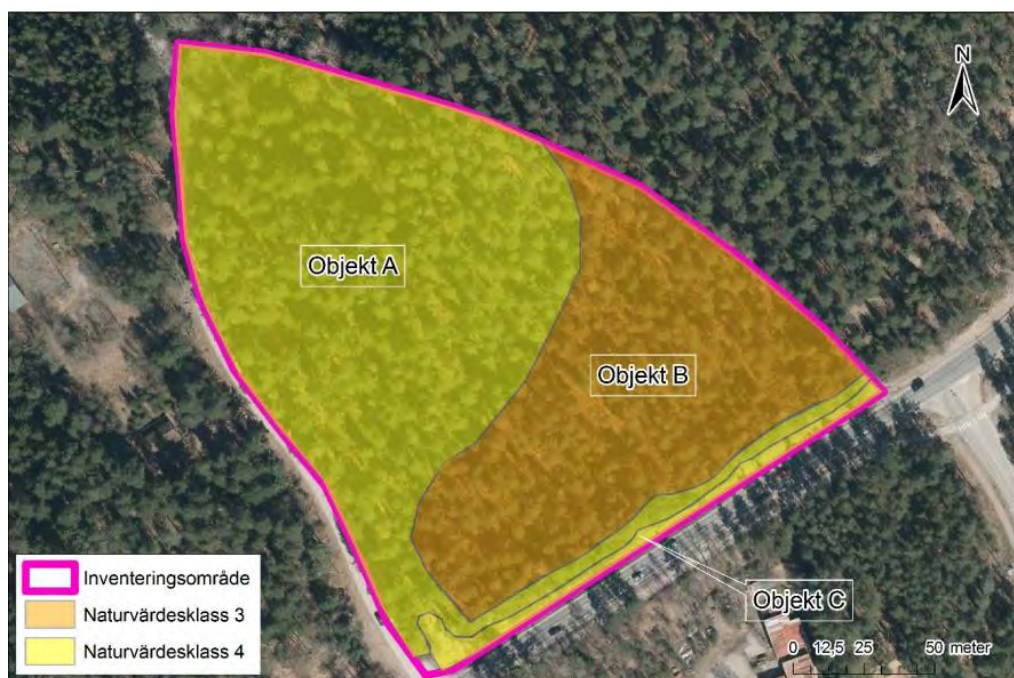
### Natur

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 planbestämelse 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.

Arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella till följd av gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar som föreslås i fornlämningsområde med beteckning RAÄ Grödinge 536:1.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området i huvudsak av isälvsediment

Mindre delar av området tillhör aktsamhetsområde för ras- och skred enligt SGU.

Enligt framtaget geotekniskt PM kan grundläggning med platta på mark tillämpas för den planerade bebyggelsen, dock med uppsikt på områden med lösa skikt som är sättningsbenägna. Jorddjupen är så pass stora över hela området att behovet av bergschakt bedöms som obefintligt. Schaktning skall ske i torrhet.

Ingen grundvattennivå har kunnat bestämmas vid undersökningen vilket troligen beror på att jordmaterialet är dränerande. Goda förutsättningar finns för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

### 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. Miljökvalitetsnormerna 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. Miljökvalitetsnormerna 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. Skyddsavstånden till vägen inom området uppfyller kraven som Länsstyrelsen i Stockholms län ställer.

Individ- och samhällsriskerna för området har beräknats utifrån statistik för transport av farligt gods på Dalvägen och uppgifter om antalet personer som förväntas vistas inom området. Beräkningarna visar att risknivåerna är acceptabla men att vissa enklare skyddsåtgärder bör genomföras.

Följande skyddsåtgärder föreslås:

- Längs vägens skall det finnas ett dike eller annan skyddsanordning som ser till att brandfarliga vätskor inte kan rinna ner i planområdet vid en olycka med farligt gods på vägen.
- Inom området närmare vägkanten än 40 m skall inga sittgrupper, lekplatser eller liknande anläggas om kan leda till att fler människor än nödvändigt uppehåller sig i detta området. Risknivåerna inom planområdet bedöms vara acceptabla med dessa åtgärder.

## **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 byggnadsarea 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 54 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 75 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 framtagen trafikutredning kommer den nya detaljplanen att medföra en ökad trafikalstring 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.

Idag finns ett befintligt övergångsställe över Dalvägen som inte är hastighetssäkrat. I samband med projektet bör övergångsstället få en förstärkt vägmarkering och tydlig utmärkning med vägmarken för att uppmärksamma fordon på Dalvägen. Det kan också bli aktuellt att hastighetssäkra övergångsstället vid behov.



### 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 utmed Dalvägen. Sammantaget innebär detta att marken utmed Dalvägen inte får förses med byggnader utan kvarstår som naturmark.

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

Goda möjligheter finns för lokalt omhändertagande av dagvatten då marken till stor del består av isälvsediment. Enligt framtagen dagvattenutredning kan infiltration från takytor ske utan vidare rening. För hårdgjorda ytor som normalt inte är trafikerade av fordon bör beläggningar vara genomsläppliga. Avrinning från trafikerade ytor måste renas innan vattnet kan tillåtas infiltrera. Enligt dagvattenutredningen föreslås reningen ske i öppna växtfilterbäddar.

Vid tioårsregn bör i princip all nederbörd kunna infiltrera utan att någon avrinning sker. När systemen nått sin kapacitet på grund av extrema regnmängder är det möjligt att mindre vattenvolymer ansamlas vid ytan. Dessa vattenvolymer kan dock avledas till närliggande naturmark genom lämplig höjdsättning. Marknivån vid byggnad ska vara minst 30 cm högre än intilliggande väg för att undvika skador vid extrema regnhändelser.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 4 2017
Granskning	kvartal 2 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

För kommande elnätstation kan avtal komma att upprättas med berörd ledningshavare.

Beroende på i vilken dragning anslutning till kommunalt avloppsnät ska ske kan det komma att behövas avtal mellan ledningshavare, berörda fastighetsägare samt Trafikverket som väghållare för att trygga ledning fram till planområdet. Detta kan ske genom servitut eller ledningsrätt.

## 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 delar av Ensta 1:65 vid behov kan komma att styckas av till nya fastigheter efter beslut från Lantmäteriet. Ägaren till Ensta 1:65 ansvarar för att en eventuell ansökan om avstyckning skickas till 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. Vid framdragning av ny avloppsledning ansvarar ledningshavaren för att ansökan kommer in till Lantmäteriet.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

En planläggning av området innebär inget behov av fastighetsindelningsbestämmelser.

### Fastighetskonsekvenser

#### *Ensta 1:65*

Cirka 20900 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.

Cirka 3100 m<sup>2</sup> av Ensta 1:65 som tidigare inte varit planlagt planläggs som allmän plats för gata.

Cirka 7250 m<sup>2</sup> av Ensta 1:65 som tidigare inte varit planlagt planläggs som allmän plats natur.

Cirka 160 m<sup>2</sup> av fastigheten Ensta 1:65 som tidigare inte varit planlagt planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning.

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.

Vid en ansökan om avstyckning bekostar sökande begärd förrättning om inte annat framgår genom avtal. Kostnader som uppstår vid en ansökan om ledningsrätt eller servitut för ledning bekostas av sökande om inte annat framgår av en upprättad överenskommelse. I det fall fråga om fastighetsbestämning uppkommer i samband med annan sökt förrättning fördelas kostnader för den åtgärden mellan berörda sakägare i aktuell förrättning om inte annat beslutas genom överenskommelse.

VA-kostnader

Kostnader för nya anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet 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.

#### El

Med anledning av elbehovet för den nya bebyggelsen krävs en ny transformatorstation som planeras i den norra delen av planområdet.

#### 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

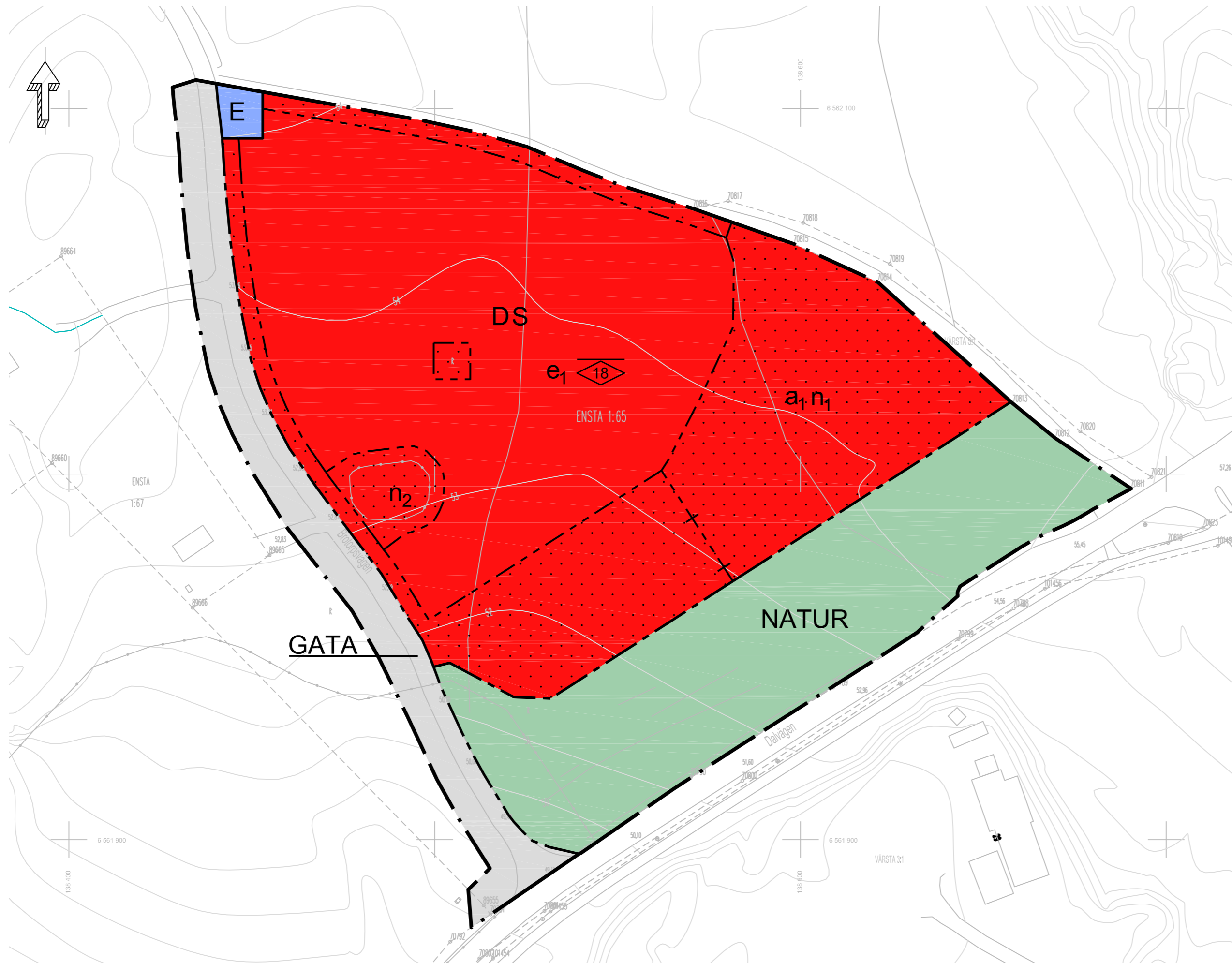
Mark- och exploateringsenheten

Lokalförsörjning och fastighet

Miljöenheten

Gata/Parkenheten

Tekniska förvaltningen



- Fästighetsgräns
- Rättsgräns
- ~ Nivåkurva och -text
- Gångcykelväg och vägkant
- Ägoslagsgräns
- Byggnad
- Fornlämningsgäta
- Fornlämningspunkt

GRUNDKARTA  
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem RH2000  
 Grundkartan upprättad i mars 2018 genom utdrag ur kommunens kartbas.  
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

Skala: 1:1000 (A2) 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- - - + - - + Administrativ och egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- GATA Gata
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- D Vård
- E Tekniska anläggningar
- S Skola

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största exploatering är 2350 kvadratmeter byggnadsarea varav högst 1050 kvadratmeter för skola och 1300 kvadratmeter för vård- och omsorgsboende. 4 kap 11 § 1
- Markten får inte föras med byggnad. 4 kap 11 § 1

##### Utformning

- Högsta nockhöjd är 18 meter. 4 kap 16 § 1

##### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Markytan får inte hårdgöras. Träd får enbart fällas om det krävs för förskolegård eller av biologiska/säkerhetsmässiga skäl. 4 kap 10 §
- n<sub>2</sub> Markytan får inte hårdgöras. 4 kap 10 §

##### Skydd mot störningar

Ny bebyggelse för stadigvarande vistelse ska utföras radonsäkert. 4 kap 12 § 2

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap 21 §


##### Ändrad lovplikt. 4 kap 15 § 3

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för trädfallning

##### Information

Enligt 2 kap. 6 § Kulturmiljölagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en lagskyddad fornlämning. Alla typer av markarbeten inom och intill fornlämningar kräver samråd med länsstyrelsen och tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas yttligt utan att orsaka skador på byggnader.

<b>Detaljplan för område vid Brotorpsvägen</b>			
<b>Förskola och vård- och omsorgsboende</b>			
Botkyrka kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Antagande		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	
Christoffer Jusélius Planarkitekt	Charlotte Rickardsson Planchef	 Ångt ifrån lagorn	



Referens  
Christoffer Jusélius

## Granskningsutlåtande

### Förslag till detaljplan för del av Ensta 1:65, Område vid Brotorpsvägen, Vårsta, Botkyrka kommun

#### Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2013 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för en del av fastigheten Ensta 1:65, ett skogsområde vid Brotorpsvägen. Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra förskola och vård- och omsorgsboende. 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.

Planförslaget, som är upprättat den 4 april 2018, har varit på granskning mellan den 27 april 2018 och den 18 maj 2018. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Botkyrkadirekt och Mitt i Botkyrka den 21 respektive 24 april 2018.

Totalt har **14** yttranden inkommit under granskningen, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.



2018-04-16

## Ändringar av planförslaget efter granskning

- Plankartan kompletteras med att n<sub>1</sub>-bestämmelsen anger att marken inte får hårdgöras.
- Plankartan kompletteras med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella med tanke på gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.

2018-04-16

### Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer
Yttrande från boende på Snöfinkvägen	2018-04-25	1
Yttrande från boende på Snöfinkvägen	2018-04-25	2
Hyresgästföreningen Botkyrka Salem	2018-05-02	3
Botkyrka stadsnät	2018-05-08	4
Skanova	2018-05-11	5
Friluftsförbundet	2018-05-14	6
Södertörns brandförsvär	2018-05-14	7
Svenska kraftnät	2018-05-14	8
Trafikverket	2018-05-17	9
Lantmäteriet	2018-05-08	10
SRV	2018-05-18	11
Länsstyrelsen	2018-05-18	12
Trafikförvaltningen	2018-05-21	13
Södertörns Fjärrvärme AB	2018-05-18	14

### **Granskningsyttrande 1 – Yttrande från Boende på Snöfinkvägen**

Invändning gällande samrådshandling Del av Ensta 1:65 Brotorpsvägen.

Undertecknad har invändning mot att byggnationer: Äldreboende och Förskola byggs nära länsväg. Äldreboendet endast 47 meter från den överbelastade länstrafikväg: 226 (Dalvägen).

Länsvägen har en kraftig lutning/backe i höjd med byggnationerna vilket tenderar att fordonen behöver extra kraft uppför vilket utgör mera ljud och mera förorenande utsläpp i luften.

Beräkningsmodellen bygger endast på bullersituationen 2013

9,600 fordon/dygn samt en beräkning för år 2040 15,600 fordon/dygn.

Beräkningsmodellen för 2013 gäller EJ då en trafikräkning genomfördes 2017.

Kriterierna är olika för skol- och förskolegårdar och bostäder har ett riktvärde på 60 dB(A) Ekvivalent ljudnivå. Här gäller ett äldreboende närmast länsvägen (47 m).

Människor som vistas i området de allra yngsta och äldsta kommer dessutom att vistas i ohälsosam luft då luftföroreningar från fordonstrafiken är påtaglig och inte utrett i beslutsunderlaget.

Invändningen kan lösas genom att byggnationerna flyttas längre in på Brotorpsvägen, alternativt att en skyddsvall närmast vägen anläggs.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Tack för ditt granskningsyttrande för detaljplanen gällande del av Ensta 1:65. Här kommer några förtydliganden angående dina synpunkter om förslaget till detaljplan.

Äldreboendet och förskolan måste placeras minst 75 m från Dalvägen vilket innebär att risknivåerna är acceptabla utan vidare risksänkande åtgärder. Detta är utrett i en särskild riskutredning som tagits fram i samband med planarbetet.

Bullernivåerna inom planområdet är låga och riktvärden för verksamheternas utemiljöer går enkelt att uppfylla utan bullerdämpande åtgärder. Bullervärdena ligger på mellan 40-50 dB(A) i den del av planområdet som är avsedd för förskolans gård. När det gäller luftkvalitet så kan man konstatera att området är beläget 75 m från Dalvägen och invid ett naturreservat vilket garanterar en god luftmiljö. Det finns ingen risk att gränsvärden för luftpartiklar överskrids.

### **Granskningsyttrande 2 – Yttrande från Boende på Snöfinkvägen**

Se granskningsyttrande 1 (samma yttrande).

2018-04-16

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar på granskningsyttrande 1.

**Granskningsyttrande 3 – Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen Botkyrka Salem har inga ytterligare synpunkter på förslaget, vi tycker det är bra.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

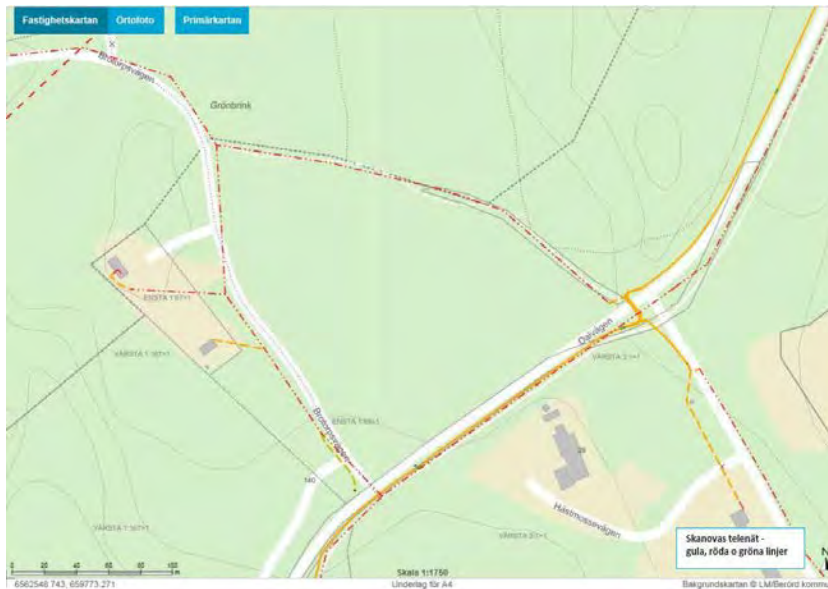
**Granskningsyttrande 4 – Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad Skanova karta DP del av Ensta 1\_65 Vårsta.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl) : 90 200

2018-04-16



### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 5 – Friluftsförändring, Botkyrka lokalavdelning**

Vi i Friluftsförändring har alltid värnat om Stockholms Gröna Kilar därför att vi tror att de är viktiga för människorna i regionen. Vi hoppas att man kan klara bostadsbyggandet utan att helt spolia värde av den gröna kilen.

- Som Miljö och hälsoskyddsnämnden påpekar ligger området inom en grön värdekärna och utgör en viktig länk mellan två gröna kilar. Det är även ett område där de gröna sambanden behöver stärkas enligt översiktsplanen. Vi tycker som Miljö och hälsoskyddsnämnden att det är viktigt att bevara så mycket av naturen som möjligt.
- Även Länsstyrelsen påpekar att förslaget innebär en försämring av Stockholms Gröna kilar. De anser också att kommunen bör vidta kompensationsåtgärder för det intrång planen innebär vilket vi till fullo skulle stödja. Samhällsbyggnadsförvaltningen har dock inte med ett ord kommenterat de synpunkterna.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

En stor del av områden med högre naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark) samt naturmark. Planförslaget innebär dessutom att förskolans utemiljö kan integreras med omgivande naturmiljö. Den sammantagna påverkan på de högre natur-

värdena i området är därför begränsad. Området är samtidigt utpekat som gles stadsbygd i översiktsplanen vilket innebär att kommunen avser att medge viss bebyggelse.

Mot denna bakgrund bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att tillräckliga åtgärder vidtagits för att skydda den gröna värdekärnan.

### **Granskningsyttrande 6 – Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund anser att de synpunkter som nämnts i yttrandet inför Samråd, 2017-11-08, har beaktats och har inga ytterligare synpunkter.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 7 – Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2017-11-29 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2018 – 2027. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, [www.svk.se](http://www.svk.se).

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 8 – Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra förskola och vård- och omsorgsboende på en del av fastigheten Ensta 1:65. Trafikverket är väghållare för väg 226 (Dalvägen) som gränsar till planområdet. På sträckan är nuvarande hastighet satt till 50 km/h och ett genomsnittsdygn passerar ca 9600 fordon (ÅDT 2013). Väg 226 är rekommenderad primär väg för farligt gods. Trafikverket yttrade sig i samrådet 2017-11-20.

### **Anslutning**

Detaljplanen kommer att ansluta till väg 226 via befintliga Brotorpsvägen. De förändringar av anslutningen (t.ex. vänstersvängfält) som kan komma att bli aktuella i samband med detaljplanen behöver regleras i avtal med Trafikverket. Trafikverket vill även framföra att i den trafikutredning som är bilaga till detaljplanen redovisas under punkt 2.2. endast trafikmängden i en riktning (4840 fordon), men trafikmängden är dubbelt så stor. Kapacitetsbedömningen av korsningen kan således vara gjort utifrån fel trafikmängd.

### **Övrigt**

Trafikverket har inga medel för åtgärder som planen medför varför dessa behöver bekostas av kommunen om åtgärd blir aktuellt.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att åtgärder som kan komma att bli aktuella i samband med detaljplanen behöver regleras i avtal med Trafikverket.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar den felaktiga trafikmängden som redovisas i trafikutredningen men konstaterar att det inte påverkar förslaget eller val av trafiklösning.

### **Granskningsyttrande 9 – Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inga synpunkter på framtaget planförslag.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

### **Granskningsyttrande 10 – SRV**

För att förtydliga synpunkten i samband med samrådet sänder SRV med följande råd till fortsatt process. Med utgångspunkt från verksamheten är det synnerligen önskvärt att planera för så liten interaktion som möjligt.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Noteras.

### **Granskningsyttrande 11 – Länsstyrelsen**

Förslag till detaljplan, upprättat i april 2018 har översänts till Länsstyrelsen för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra förskola och vård- och omsorgsboende på en del av fastigheten Ensta 1:65.

Planen är framtagen med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 13 december 2017, i vilket Länsstyrelsen bland annat framförde synpunkter på miljö kvalitetsnormer för vatten och riskfrågor.

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

#### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL

#### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

##### **MKN för vatten**

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande framfört att dagvattenutredningen bör innehålla en beräkning av föroreningsbelastningen i dagsläget och jämföra detta med föroreningsbelastningen efter utbyggnaden inklusive planerade åtgärder.

Kommunen har inte tagit fram en föroreningsberäkning som en del av dagvattenutredningen. Enligt dagvattenutredningen daterad 2018-03-27 så kan regnvolymer upp till 10-årsregn infiltreras vilket innebär att det är grundvattenförekomsten som är recipient. Det mest förorenade dagvattnet från vägen ska filtreras genom växtbäddar innan det får infiltrera. Under förutsättning att dagvattnet inte visar sig vara mer förorenat än vad man har antagit och att det går att infiltrera så är Länsstyrelsen positiv till lösningen. Däremot så skulle kommunen kunna förtydliga avsikten om genomsläppliga material med bestämmelser i plankartan om att marken inte får hårdgöras för en större del av planområdet.

#### **Hälsa och säkerhet m.m.**

##### **Översvämning**



2018-04-16

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådet en redovisning från kommunen om hur ett 100-års regn med klimatafaktor 1,25 ska hanteras inom planområdet för att förhindra översvämning. I dagvattenutredningen hänvisas till Länsstyrelsens skyfallskartering i karttjänsten WebbGIS. Det är dock inte någon skyfallskartering utan anger bara var det förekommer lågpunkter i terrängen där vatten riskerar att ansamlas. Där lågpunktsområden förekommer finns anledning för kommunen att göra skyfallskartering där förhållandena på platsen beaktas och som visar var vattnet tar vägen.

Själva planområdet är inte markerat som ett lågpunktsområde i WebbGIS men området är flackt och det finns lågpunktsområden i direkt anslutning till och omkring planområdet varför översvämningensrisken vid skyfall behöver beaktas. Det framgår av planbeskrivningen att mark kommer att hårdgöras och det anges att det vid extremregn när dagvattensystemen nått sin kapacitet är möjligt att mindre vattenvolymer samlas vid ytan och att de kan avledas genom lämplig höjdsättning mot naturmark. Kommunen har inte utrett påverkan vid ett 100-årsregn med klimatafaktor. I dagvattenutredningen med utgångspunkt i 10-årsregn med klimatafaktor har man visserligen bl.a. bedömt infiltrationskapaciteten för omkringliggande mark. Det framgår dock inte tydligt av planhandlingarna hur kommunen stödjer slutsatserna om påverkan på området vid skyfall utifrån dessa uppgifter, om det är de uppgifterna som använts. Det beskrivs i dagvattenutredningen att överskottsvatten vid skyfall ska avledas till naturmark men å andra sidan anförs också att överskottsvatten ska avrinna mot vägdiken söder om området och att området norr om planområdet utgörs av ett lågpunktsområde som kan innebära att vatten blir stående vid översvämning.

Kommunens slutsatser kring hur skyfall påverkar området och hur överskottsvatten vid skyfall ska avrinna behöver förtydligas i planhandlingarna. För att säkerställa markens lämplighet avseende översvämningensrisken behöver höjdsättningen regleras i plankartan.

### **Farligt gods**

Planområdet ligger utmed Dalvägen som är primär led för farligt gods. Modifieringar av planområdet har gjorts efter samrådet så att äldreboende och förskola ligger mer än 75 m från vägen. Mellan 75 och 40 m från Dalvägen är det prickmark och mellan 0-40 m finns en remsa naturmark parallellt med Dalvägen.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att följande säkerhetsåtgärder ska vidtas:

Längs vägen skall det finnas ett dike eller annan skyddsanordning som ser till att brandfarliga vätskor inte kan rinna ner i planområdet vid en olycka med farligt gods på vägen.

□ Inom området närmare väggkanten än 40 m skall inga sittgrupper, lekplatser eller liknande anläggas om det kan leda till att fler människor än nödvändigt uppehåller sig i detta område. Riskerna inom planområdet bedöms vara acceptabla med dessa åtgärder.

Länsstyrelsen anser att risksituationen gällande farligt gods hanteras på ett tillfredsställande sätt i planhandlingarna.

### **Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet Fornlämningar**

Arkeologiska åtgärder kommer fortsatt att krävas. En gång- och cykelväg planeras genom RAÄ Grödinge 536:1. Fornlämningen utgörs av en boplatz från stenålder, innehållande rikligt med fynd. Eventuella ledningsdragningar längs vägen kan också kräva arkeologiska åtgärder.

I övrigt bedömer Länsstyrelsen att kommunen tillgodosett tidigare synpunkter vad gäller fornlämningar.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Plankartan kompletteras med att n<sub>1</sub>-bestämmelsen anger att marken inte får hårdgöras i den östra delen av planområdet. En stor del av planområdet är därför omfattat av naturmark, prickmark och områden där marken inte får hårdgöras. Marken i området utgörs av sand med en infiltrationskapacitet som antas uppgå till ca 100 mm/timmen enligt framtagen dagvattenutredning. Det mest intensiva regn som noterats för perioden 2007-2017 uppgick till 60 mm/timmen. Risken för betydande avrinning från området bedöms vara låg. Därutöver har plankartan kompletterats med information om att höjdsättning av området bör göras så att flöden på ett säkert sätt kan avledas ytligt utan att orsaka skador på byggnader.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att arkeologiska åtgärder kommer att bli aktuella med tanke på den föreslagna gång- och cykelvägen samt eventuella ledningsdragningar.

### **Granskningsyttrande 13 – Trafikförvaltningen**

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

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.

Planområdet ligger i sin helhet inom en 300 meters radie från befintliga stoppställen på Dalvägen med mycket god trafikering mot Tumba Centrum och station.

Trafikförvaltningen ser fortsatt positivt på planen men saknar fortsatt resonemang kring trafiksäker och tillgänglig passage till och från kollektivtrafiken. Både barn- och funktionsvariationsperspektiv bör tas i dessa frågor för att få till lösningar som är attraktiva för alla. Trafikförvaltningen saknar exempelvis även en gen gång- och cykelkoppling till närmsta stoppställe på Dalvägen I de illustrationer av planområdets framtida gestaltning som återfinns i planbeskrivningen.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Befintlig gång- och cykelväg med god kapacitet finns utmed Dalvägen. Åtgärder för att öka trafiksäkerheten kommer att behövas vid det befintliga övergångsstället nära infarten till det nya området.

Eftersom det finns fornlämningar och höga naturvärden i området är gång- och cykelvägen inte förlagd i det absolut genaste läget. Möjligheten till ytterligare gång- och cykelförbindelse öster om området, vid befintlig skogsväg, kan studeras vidare i bygglovskedet.

#### **Granskningsyttrande 14 – Södertörns Fjärrvärme AB**

Om kommunalmark överförs till kvartersmark, ska befintliga fjärrvärmeledningar skyddas genom införande av u-område på detaljplanen, samt att kommunen medverkar till upprättande av servituts- eller ledningsrättsavtal, med ny fastighetsägare. Eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av beställaren. Vid projektering och byggstart ska byggaren ta kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB för dokumentation och utsättning av fjärrvärmeledningar.

Södertörns Fjärrvärme AB har följande erinran.

#### **Teknisk försörjning**

Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Dalvägen och kv. Lilla Malmtorp och Vårsta 2:138 är ansluten till fjärrvärme.

Kartskiss över området på sidan 2 och Z-höjder inom området är i höjdsystem RH2000 sidan 3.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.