



Planbeskrivning

Detaljplan för Björnen 23 och Vargen 12, plannr 10–60

Granskningshandling



Planområdet – fastigheterna Björnen 23 och Vargen 12 markerade i rött

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Fastighetsplaner/tomtindelingsplaner	5
Undersökning	6
Kommunala beslut	6
Förutsättningar och förändringar	8
Park, natur och vegetation	8
Lek och rekreation	8
Miljöfrågor	9
Bebyggelseområden	18
Trafik	25
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31

Inledning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2018 i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för två fastigheter, Björnen 23 och Vargen 12, i Tumba. Tidigare var de två fastigheterna enskilda planarbeten som nu har slagits ihop till ett nytt planarbete.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-03-04
- Fastighetsförteckning, 2023-06-15

Övriga handlingar

- Bullerutredning, 2019-03-20 (Akustikkonsulten)
- Dagvattenutredning, 2022-08-25 uppdaterad 2023-06-08(Structor)
- Trafikutredning, 2022-06-03 (Ramboll)
- Skredutredning med MUR, 2023-04-04 (SWECO)
- Riskutredning 2023-03-28 (Ramböll)
- Miljöteknisk markundersökning, 2023-05-12 (Ramböll).

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra en utökning av befintlig förskolas verksamhet på fastigheten Björnen 23. Detta innebär att förutsättningarna för en större byggnad med plats för fler barn prövas på fastigheten. Ökningen av antalet platser innebär krav på mer friyta, vilket i sin tur förutsätter en byggnad i två eller flera våningar. Den nya förskolan planeras rymma 140 barn i stället för 75 barn som ryms i dagens förskola. Även parkering, angöring och trafiksäkerhet har setts över i samband med planläggning.

Utöver förskoleverksamheten syftar förslaget till att möjliggöra användningarna verksamhetsområde, kontor och besöksanläggning på fastigheten Vargen 12. En ny lagerbyggnad uppdelad i tre och fyra våningar i suterräng, med förråd för uthyrning, planeras på fastigheten. Byggnaden bidrar till att delvis även minska bullerpåverkan på intilliggande förskola. Med

planbestämmelser för kontor och besöksanläggning görs detaljplanen relativt flexibel för framtida användningar utöver lagerverksamhet. Detta är i linje med översiktsplanens ambition att göra Dalvägen mer stadslig. Förslaget till planläggning för ny verksamhet innebär att dagens byggnad, som inrymmer däckverkstad och taxiverksamhet, kommer att rivas.

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 Tumba, cirka 700 meter från Tumbas pendeltågsstation. Planområdet innefattar fastigheten Björnen 23 som ägs av Botkyrka kommun och fastigheten Vargen 12 som är i privat ägo.

Väster om planområdet, finns fastigheten Björnen 16 som ägs av Botkyrka kommun och innehåller äldreboendet Allégården. Övriga grannfastigheter utanför planområdet är främst bebyggda med enbostadshus och är i privat ägo. Omgivande park- och gatumark ägs av Botkyrka kommun. Sydost om Vargen 12 ligger Dalvägen som ägs av Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Botkyrkas översiktsplan från 2014 finns en målbild för 2040 om att ha tät och medeltät stadsbygd inom stadsdelen Tumba. Med ett ökat antal invånare kommer behovet av förskoleplatser att öka.

Dalvägen, söder om planområdet, är i översiktsplanen utpekad som ett särskilt förändringsområde där kommunen bland annat vill möjliggöra vidareutveckling av den kreativa företagsmiljön och eventuellt komplettera med bostäder och mer handel längs vägen. Visionen är att förändra Dalvägens karaktär till att bli mer som en stadsgata med lägre hastigheter och fler övergångsställen. Kommunen anser i översiktsplanen att Dalvägen/Hågelbyleden på sikt ska övergå till sekundär transportled för farligt gods och detta uppnåddes år 2021.

Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens intentioner eftersom den möjliggör för fler förskoleplatser för en ökad befolkning och möjliggör en viss förädling av Dalvägen i och med planläggning av verksamheter, kontor och besöksverksamhet.

Detaljplaner

Förslag till ändring av Stadsplan, Kv.Vargen, Björnen m.m. (PI 16–23) från 1987-04-29 gäller för området. Enligt stadsplanen får fastigheten bebyggas med allmänt ändamål i ett våningsplan på fastigheten Björnen 23. På fastigheten Vargen 12 regleras ändamål för handel och att byggnadshöjden får vara 4,5 meter och en bruttoaren på 1 000 kvm. Byggnadens möjliga placering regleras med prickmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner/tomtindelingsplaner

Tomtindelingsplan Björnen 16–20 från 1970-04-14 gäller för del av fastigheten Björnen 23, Tomtindelingsplan Björnen 21-22 berör norra delen av Björnen 23. Tomtindelingsplanerna som berör Björnen 23 upphävs i samband med att föreliggande detaljplan vinner laga kraft.

Undersökning

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

Planområdet är redan ianspråktaget av en förskola och mindre bilverksamheter. De mest kritiska miljöfrågorna är kopplade till dagvatten (översvämningsrisk vid skyfall och vattenkvalitet), buller på förskolegården samt risk på grund av närheten till transportled för farligt gods (Dalvägen). Dessa frågor bör dock kunna lösas tekniskt och bedöms inte så allvarliga att det medför risk för betydande miljöpåverkan.

Övriga miljöfrågor som behöver utredas/beaktas är värdefulla träd och att planområdet ligger i ett s.k. aktsamhetsområde för skred. Fastigheten Vargen 12 innehåller idag ett flertal bilvårdsverksamheter. I samband med den nya planläggningen bör en miljöteknisk markundersökning göras där för att kontrollera att kraven för mindre känslig markanvändning klaras.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2018-12-10 § 437 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Björnen 23 och Vargen 12 samt att skicka ut det på samråd.

Tidigare fanns separata planuppdrag för Björnen 23 respektive Vargen 12 och Vargen 13. Planuppdragen slogs ihop för att med ett gemensamt planförfarande bättre kunna se över platsens förutsättningar. Vargen 13 togs ur planarbetet då gällande detaljplan möjliggjorde det fastighetsägare ville ändra bebyggelsen till.

Tidigare planuppdrag för Björnen 23

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-12-05 § 412 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för förskolan Kungstäppan på fastigheten Björnen 23. Detta efter att Tekniska nämnden fått en beställning från utbildningsförvaltningen gällande ansökan om planläggning för förskolan Kungstäppan på fastigheten Björnen 23. Förskolan Kungstäppan ingår i en större översyn där ett antal förskolor i kommunen ses över och avses planläggas för att möjliggöra nybyggnation i flera våningar.

Tidigare planuppdrag för Vargen 12 och 13

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-04-04 § 99 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vargen 12 och 13.

Förutsättningar och förändringar

Park, natur och vegetation

Planområdet ligger i en sluttning mot sydväst, söder om Tumba centrum.

Grönskan kring planområdet utgörs av uppvuxna villaträdgårdar, med träd av blandade slag. Även på förskolegården finns blandad växtlighet. Det är angeläget att så mycket som möjligt av den växtlighet som finns på förskolegården bevaras och utvecklas.

För att bibehålla strukturen och möjliggöra bevarande av befintliga träd och grönska på förskolans fastighet regleras norra delen av fastighet Björnen 23 med **korsmark** ”endast komplementbyggnad får placeras”. Det möjliggör att grönska kan bibehållas utan att för den delen stoppa viss förädling av förskolegården med eventuella lekanläggningar och mindre komplement på denna plats. I andra delar av samma fastighet planläggs det för **prickmark** ”marken får inte förses med byggnad” vilket innebär att grönska och träd som står på platsen kan behållas och utvecklas.

Fastigheten Vargen 12 utgörs idag av nästan endast hårdgjorda ytor i form av asfalt och byggnad. Den föreslagna nya verksamheten i form av lagerlokaler kommer inte att medföra något direkt behov av rekreation på fastigheten. Däremot behövs vegetation av andra anledningar, bland annat för dagvattenhantering, rening av luft och biologisk mångfald. Därför föreslås att nya träd, buskar och rabatter planteras på fastigheten.

Det finns inga särskilda naturvärden i området, och projektet påverkar inte den övergripande grönstrukturen i Tumba.

Lek och rekreation

Det finns inga lekplatser eller parker i direkt anslutning till förskolan. Den närmaste parken, där det även finns en lekplats, är Solparken som ligger ca 800 meter söder om förskolan. Ungefär en kilometer öster om förskolan finns Storstretsparken som är ett större fritidsområde med lekplats, öppna fält, sporthall, simhall och angränsande skog. Dessa platser kan utgöra utflyktsmål för förskolan. Förskolans utemiljö är i sig en plats för lek för de barn som går där.

Miljöfrågor

Geotekniska förhållanden

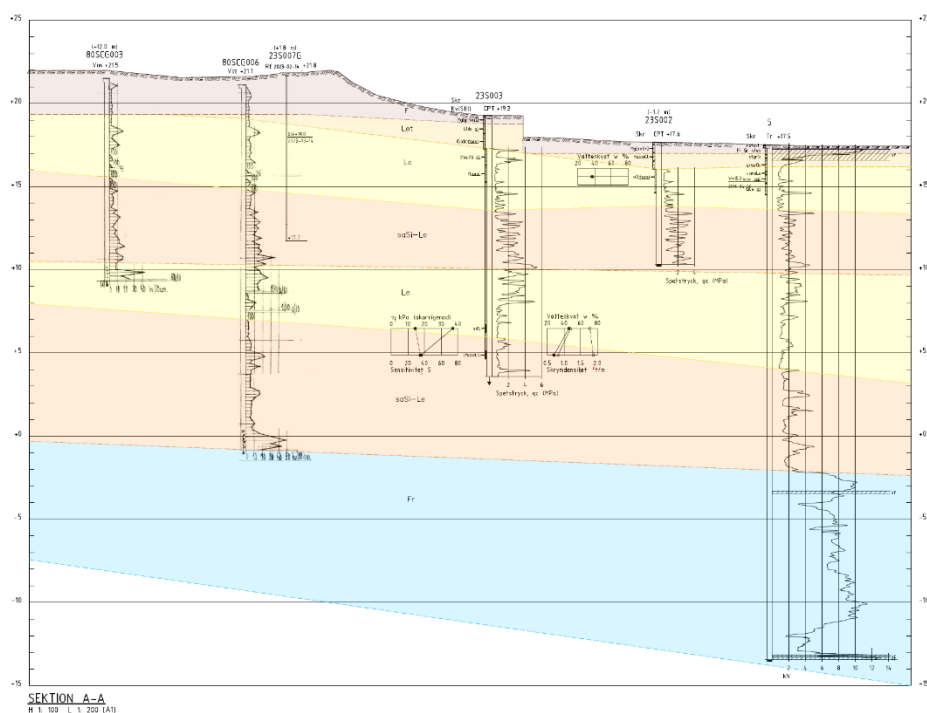
På fastigheten Björnen 23 består jordarterna främst av glacial lera och i nordliga hörnet av fastigheten av sandig morän. Norra delen av fastigheten Vargen 12 består av glacial lera medan större delen av fastigheten har grundlager av fyllning och ett underliggande lager av postglacial lera. Detta enligt SGU:s jordartskarta.

De två fastigheterna ligger i delar inom ett aktsamhetsområde för skred i fin-kornig jordart enligt SGU:s översiktliga kartläggning. Ett markundersökningsrapport och skredutredning har därför tagits fram för området.



Figur 1. Karta som visar aktsamhetsområde för skred i finkorning jordart enligt SGU:s översiktliga kartunderlag

Utifrån borrhövning på fastigheterna har jordlagernas följder kunnat tolkats. Det yttersta lagret är av fyllningsmaterial därefter följer sand/silt. Efter det kommer lera. Lera och sand/silt ligger sedan i olika lager innan friktionsmaterial kommer. Detta är då främst morän. Se tolkad jordartsfigur nedan:



Figur 2 - Sektion med tolkade jordlager. Grått=Fyllning, Orange=Sand och silt, Gult=Lera, Blått=Friktionsmaterial (morän)

Stabilitetsräkningar har gjorts för det område där förutsättningar för skred är som störst med en belastning på 25 kPa som motsvarar last från en tvåvåningsbyggnad. Utifrån uträkningarna visar det att områdets stabilitet är tillfredsställande – även vid en eventuell uppfyllnad på cirka 1 meter. Byggnader som uppförs inom områden där lera förekommer bör grundläggas med stödpelare. Vid pålgrundläggning innebär det att huslasten förs ner till berg eller morän.

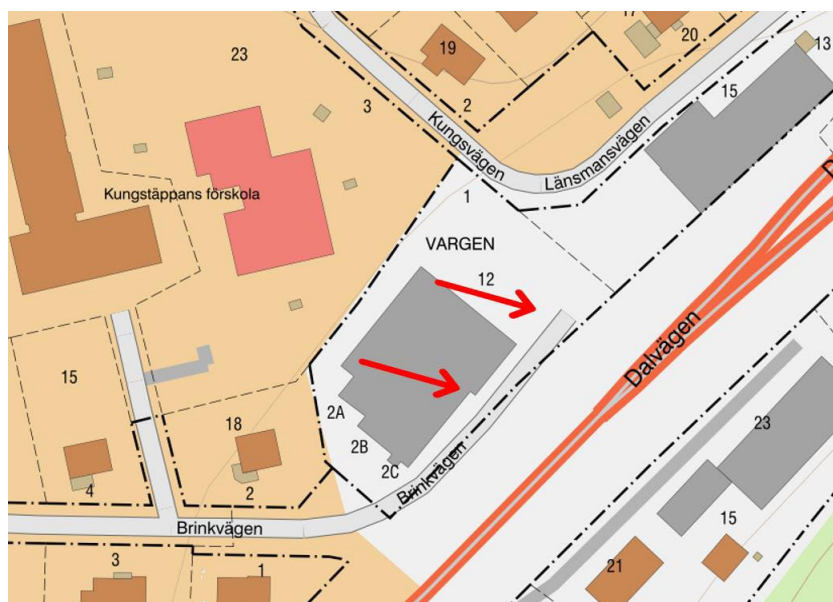
Miljöteknisk markundersökning

Vargen 12 har idag bilverkstäder och har haft detta under en längre tid. Under 1957 och 1981 fanns även en drivmedelsanläggning som sanerats vid avveckling.

En miljöteknisk markundersökning har skett på fastigheten och fyra provtagningspunkter gjordes inför detaljplanens samråd. Förslag till planbestämmelser för Vargen 12 är kontor, verksamhet och besöksanläggning. Dessa verksamheter bedöms som mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdverkets generella riktvärden. Dessa riktvärden ska inte överskridas och ingen av provtagningspunkterna överskrider det riktvärdet. Enligt de undersökningar som gjorts har inga åtgärdsbehovs bedömts nödvändiga utifrån planläggningen av Vargen 12 för mindre känslig markanvändning.

Till detaljplanens granskning har ytterligare provtagningar gjorts i både jord och grundvatten på fastigheten Vargen 12:s nordvästliga lägen.

Utifrån de analysresultat som framkommit har halterna har inte överskridit tillämpade bedömningsgrunder i varken i jord (mindre känslig markanvändning) eller grundvatten. Fältobservationer tyder även på att grundvattnets strömningsriktning följer topografin och är med andra ord riktad bort från grannfastigheten Björnen 23, se figur nedan. Ingen misstanke om förorenings-spridning till Björnen 23 föreligger. Inga oacceptabla föroreningsnivåer inom fastigheten Vargen 12 bedöms förekomma.



Figur 3 - Den förmodade strömningsriktningen i förhållande till Kungstäckans förskola på grannfastigheten Björnen 23. Röda pilar indikerar bedömningen av

strömningsriktningen.

Radon

Planområdet ligger, enligt kommunens översiktliga kartering, inom normalriskområde för markradon.

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Befintligt dagvattensystem med anslutning återfinnes i västra och södra delen av Björnen 23 och i den södra delen av Vargen 12. Lokal fördröjning eller rening av dagvatten finns idag inte inom fastigheterna.

Dagvatten från planområdet leds nordöst till recipienten Tullingesjön. Tullingesjön är klassad som måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status som följd av förhöjda halter av kvicksilver, polybromerade difenyletrar, PFOS och TBT. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027, med mindre stränga krav för vissa ämnen. För att följa miljökvalitetsnormerna krävs att dagvattnet inom planområdet omhändertas på rätt sätt, vilket har utretts i en dagvattenutredning.

Enligt Botkyrka Kommuns riktlinjer för dagvattenhantering från 2021 ska dagvattenanläggningar vid ny- och ombyggnation dimensioneras så att dagvatten upp till 20 mm regn kan fördröjas och infiltreras genom dagvattenanläggningar. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymer utformas som en permanentvolymer eller en volym som avtappas under 12 timmar via ett filtrerande material. För att kunna hantera större flödesmängder än 20 mm kan dagvattenanläggningen förses med bräddfunktion.

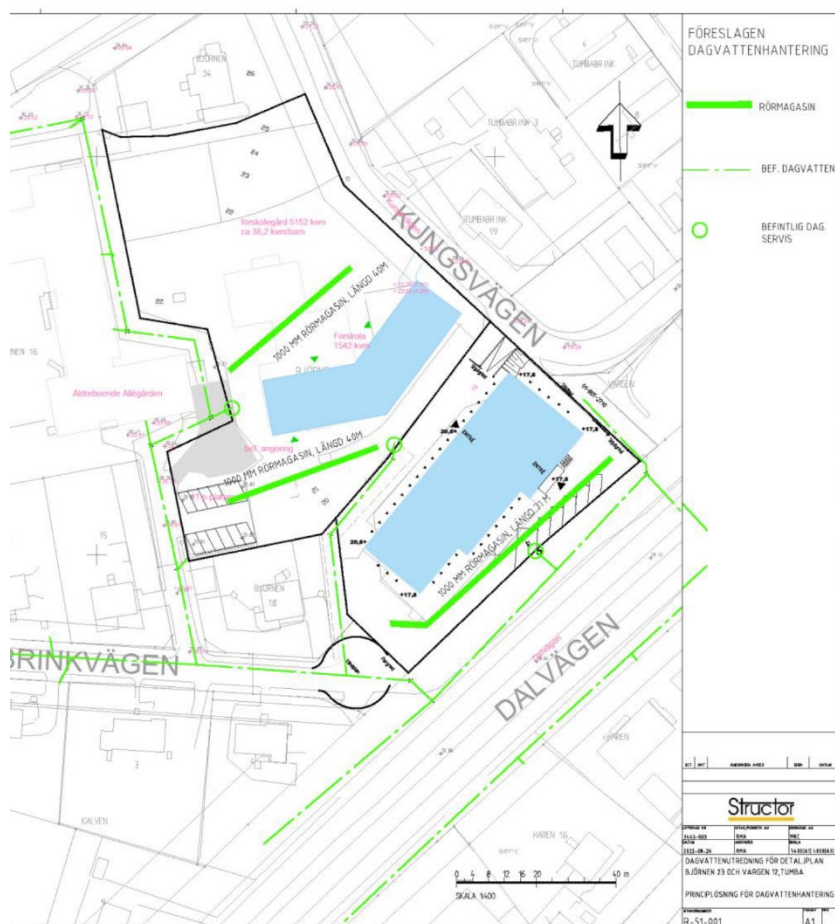
Dagvattenutredning

Enligt framtagen dagvattenutredning kan avrinningen inom planområdet förväntas öka i framtiden, främst till följd av att regnintensiteten förväntas öka.

Allt vatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark ska ledas till lokala dagvattenanläggningar som kan fördröja de första 20 mm regn. Utifrån kommunens gällande utsläppskrav krävs därmed en total fördröjningsvolym på 118,5 m³ för planområdet, varav 63 m³ för Björnen 23 respektive 55,5 m³ för Vargen 12.

För att fördröja och rena dagvatten inom planområdet kan exempelvis sedimenteringsmagasin såsom rörmagasin vara en lämplig dagvattenlösning enligt utredningen. Med rörmagasin kommer dagvatten att kunna renas effektivt och blir en förbättring av dagvattenhanteringen då detta inte finns i nuläget på fastigheterna. Förslagen dagvattenhanteringen syns på bilden nedan.

Till granskningen av detaljplanen har grundvattennivån mätts på några punkter inom planområdet som visar på att förslagen lösning är möjlig att genomföra.

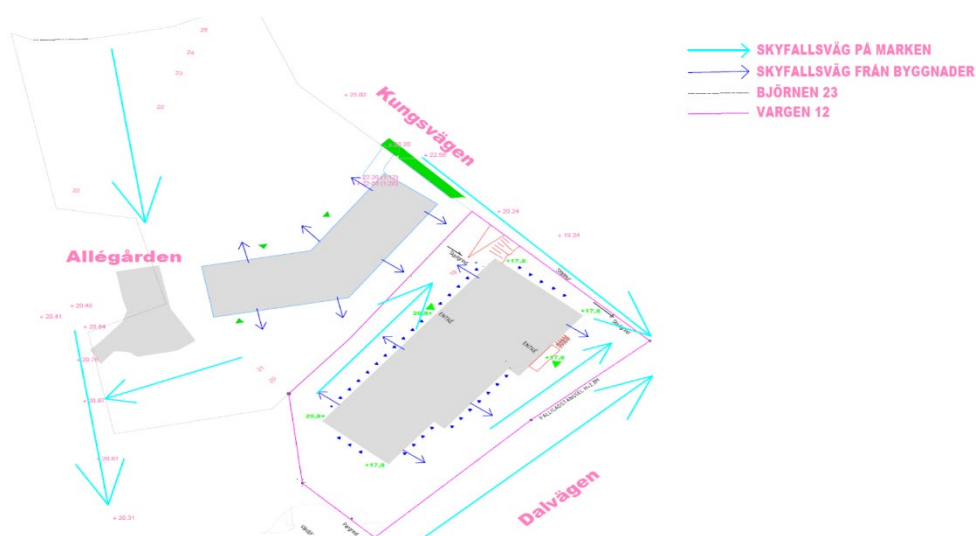


Figur 4 – Förslag på placering av rörmagasin. (Structor Södertälje, 2022)

Föroreningsbelastningen i dagvatten från området beräknas minska i och med planerade åtgärder, vilket innebär att den planerade exploateringen inte bedöms medföra försvårande möjligheter för att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten. Det dagvatten som leds till det planerade dagvattensystemet avleds ytledes och ska inte påverkas av befintliga markföroreningar på Vargen 12. Infiltration inom förorenad mark ska inte ske.

Vid större regn än det dimensionerande 20-årsregnet kommer fördröjnings/ infiltrationsanläggningar och dagvattenledningar att vara fulla. Dagvattnet avrinner då i stället på markytan. Vid stora regn kan marken även bli mättad så att flöden från grönområden inte kan omhändertas i marken utan avrinner på ytan.

För att undvika att byggnader eller annan infrastruktur skadas vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen utförs så att dagvatten kan avrinna ytledes mot säkra skyfallsvägar. I plankartan finns det **plushöjder** på nordvästra delen och sydöstra delen av planområdet som säkerhetsställer avrinningen enligt utredningen förslag på skyfallsvägar. Se figur nedan. Goda möjligheter till en mer detaljerad höjdsättning av fastigheternas skyfallsvägar säkerhetsställs vid byggprojektering.



Figur 5 – Förslag på skyfallsvägar vid nybyggnation (Structor Södertälje, 2022)

Luft

Enligt kommunens kartering från 2015 utsätts området för luftföroreningar i form av kvävedioxid som uppgår till ett dygnsmedelvärde på 18–24 mikrogram per kvadratmeter. När det gäller dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) uppgår det till 18–20 mikrogram per kvadratmeter i större av planområdet och det till 20–25 mikrogram per kvadratmeter i södra delen av fastigheten Vargen 12.

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller, framför allt från trafikleden Dalvägen söder om planområdet. Ljudnivåerna på förskolans gård ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska den ekvivalenta ljudnivån på skolgård vara högst 50 dBA, se tabell 1.

Tabell 1. Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07–18).

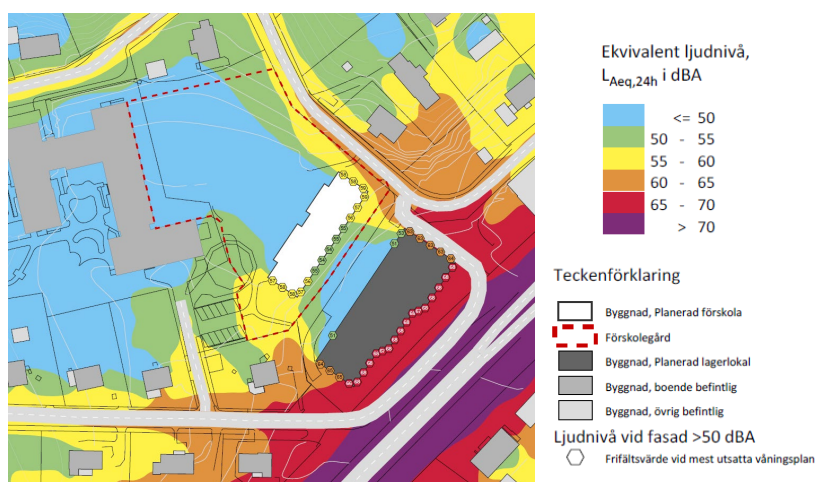
Framtagen bullerutredning visar att riktvärdena för buller kan nås på förskolegården om byggnaderna (förskolebyggnad och lagerlokal) placeras och utformas på ett bulleravskärmande sätt. I bullerutredningen redovisas förslag på hur byggnaderna kan placeras för att uppnå en så tyst förskolegård som möjligt. Figur 4 och 5 visar förslag på placering då förskolegården kan bli som tystast. Med dessa förslag kan ca 3 200 kvm av fastighetens yta anordnas som gårdsyta för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På resterande ytor uppgår ekvivalent ljudnivå till 50–60 dBA. Ytor med över 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör inte nyttjas som förskolegård.

Enligt Boverkets byggregler ska ljudnivån inomhus i förskolor vara 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå. För att klara dessa

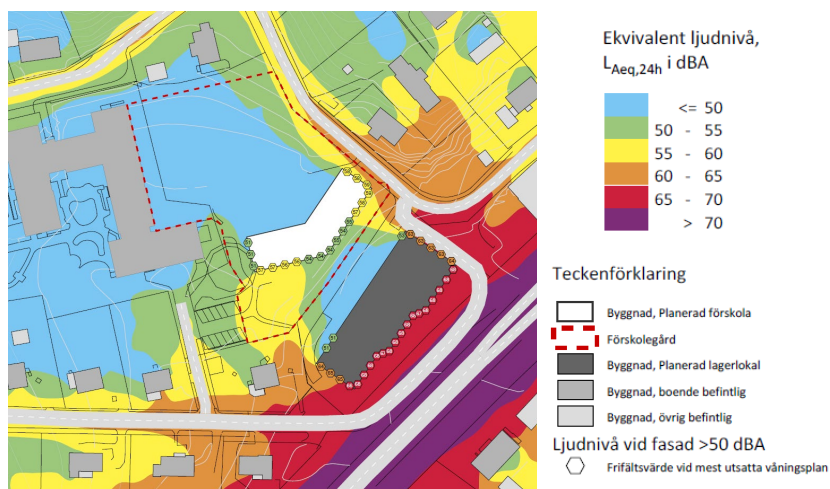
Ljudnivåer föreslås att förskolans fasad dimensioneras mot trafik och andra yttre störkällor.

För att nå riktvärdena för buller regleras byggrätten på Vargen 12 i plankartan med **prickmark** – ”marken får inte förses med byggnad” i dess sydvästra del, tänkt för parkering och lastzon. Förskolans bebyggelseområde begränsas och hänvisas till södra delen genom att norra delen av fastigheten förses med **korsmark** ”endast komplementbyggnad får placeras” och **prickmark** – ”marken får inte förses med byggnad”.

För lagerlokalen på fastigheten Vargen 12 finns inte några riktvärden avseende buller, men en god ljudmiljö inomhus i eventuell kontorsdel och besöksanläggning kan erhållas med tillräcklig ljudisolering i ytterväggskonstruktion och fönster.



Figur 6 – Bullernivåer med förslagna på placeringar av förskola och lagerlokal.



Figur 7 – Bullernivåer med förslagna på placeringar av förskola och lagerlokal.

Sekundär transportled för farligt gods

Planområdet ligger intill Dalvägen som sedan 2021 är klassad som sekundär transportled för farligt gods.

Enligt Stockholms länsstyrelses dokument ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” från 2016, beskrivs det att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter behöver finnas mellan väg och markanvändning för exempelvis kontor, handel, centrum och skola.

I detaljplanen regleras för bebyggelseavståndet för lagerverksamhet/kontor/besöksanläggning till ca 25 meter från Dalvägens väggkant genom att förgårdsmarken regleras med **prickmark**, ”marken får inte förses med byggnad”.

Förskolan och dess fastighet är mer än 25 meter från Dalvägens väggkant och bedöms inte påverkas av eventuell olycka på Dalvägen.

Till detaljplanens granskning har en riskanalys tagits fram och ersatt tidigare underlag. Den genomförda riskanalysen konstaterar att planförslagen för Vargen 12 och Björnen 23 med god marginal uppfyller samhällets krav på riskhänsyn i samhällsplaneringen. Utredningen menar vidare på att detaljplanen, med hänsyn till hälsa och säkerhet, kan genomföras utan invändningar av föreslagna bebyggelse på fastigheten Vargen 12 och dess avstånd som regleras i detaljplanen från Dalvägens väggkant.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Tumba villastad. Villastaden har vuxit fram under 1900-talet, med bebyggelse av blandad ålder och karaktär. Söder om planområdet ligger Dalvägen. Området runt Dalvägen karaktäriseras av en blandning av verksamheter, handel och bostäder. Längs med Dalvägen finns mestadels verksamheter och handel.

Förskolan på Björnen 23

Befintlig förskola byggdes på 80-talet i ett våningsplan och är idag i behov av renovering. Renoveringsbehovet är utifrån den tekniska livslängden av byggnaden vilket uppmärksammades i den inventering som gjordes 2016 utifrån en översyn på 13 kommunala förskolor. Den fysiska miljön är även planerad för en tidigare typ av pedagogisk verksamhet. Med nya pedagogiska arbetssätt finns svårigheter med nuvarande byggnad. I och med bebyggelse för nya bostäder i närområdet och ytterligare planer för fler bostäder i stadsdelen Tumba så finns ett långsiktigt behov för att kunna utöka antalet förskoleplatser.

Ny förskolebyggnad

Föreslagen förskola ska ha plats för 140 barn och uppföras i två våningar och runt gården kommer staket att uppföras. En byggnad i flera våningar upptar mindre yta på marken jämfört med en envåningsbyggnad. I takt med att Tumba byggs ut med fler bostäder i flertalet olika lägen behövs fler förskoleplatser.

Förskolans fastighet, Björnen 23, är idag 6 306 m² stor. I detaljplanens plankarta regleras byggrätten med **e1**; största byggnadsarea är 1 350 kvm och **högsta byggnadshöjd** på +30,00 meter över angivet nollplan, vilket innebär en byggnad på ca 9 meter och två våningar. Huvudbyggnaden regleras till fastighetens södra del genom **korsmark** i norra delen. Befintlig förskolebyggnad kan stå kvar på platsen utan att vara planstridig.

Byggnadsarean och höjd är anpassad efter de upphandlande modeller som Stockholms kommuner och regioner (SKR) tagit för förskolor och som Botkyrka kommun kan använda sig av. Kommunen har även två olika konceptförskolor som kan uppföras inom dessa regleringar. Utifrån de olika alternativen som kommunen har för att bygga förskolor så är detaljplanen relativt flexibel. Förskolans byggnad kan komma att bli mindre än det detaljplanen medger vilket också påverkar vad för friyta som förskolegården får.

Friytan (barnens lekyta) på en förskola är viktig då verksamheter driver mycket av sin undervisning och lek utomhus. Angöring och parkeringsplatser tar upp ca 830 kvm på fastigheten. Om byggrätten bebyggs fullt ut så blir den sammanhängande friytan för 140 barn på ca 28 kvm.

Väljs en mindre byggrätt så blir utfallet ett annat. Skulle förskolans fastighet bebyggas med kommunens konceptförskola på 760 kvadrat plus ca 50 kvm komplementbebyggelse skulle friytan för 140 barn hamna på ca 32 kvm per barn.

Den totala gården överstiger 3 000 kvm men understiger Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta per barn. I och med fastighetens centrala läge i Tumba och att fastigheten är i kontexten att inte kunna göras större så bedöms friytan på runt 30 kvm per barn rimligt i detta läge.

Figur 6 visar en illustration över föreslagen utformning av förskolebyggnad utifrån kommunens egna koncept. Illustrationen visar en avlång byggnad längs med slänten i sydost, mitt emot den planerade nya lagerlokalen. Inritad byggnadsarea är 760 kvm men plankartan reglerar för en tillåten byggrätt inklusive komplementbyggnader på 1350 kvm.



Figur 8 – Illustrationskarta med föreslagna ny placering av förskola (grå). (Arkitema Architects, 2018).

Förskolebyggnaden ska vara placerad så att inlastning med samordnade varutransporter möjliggörs (se rubriken *Trafik*). Detta innebär att lastplats till byggnadens förvaringsrum behöver finnas i anslutning till vändplats.

Byggnaden kan med fördel uppföras i icke-brännbara material för att undvika brandrisk.

Lagerlokal på Vargen 12

På fastigheten Vargen 12 finns idag en bilverkstad. Byggnaden är ca 1140 kvm stor och uppförd i en våning söder och en suterrängvåning på den norra delen av byggnaden.

Ny lagerlokal

I detaljplanen föreslås en ny byggrätt som ersätter den tidigare. För att ha en långsiktighet i detaljplanen planläggs ändamålen för verksamhet, kontor och besöksändamål. Nuvarande fastighetsägare ämnar att använda byggnaden som lagerverksamhet med staket runt fastigheten. Byggnaden uppförs med en suterränglösning för att ta upp höjdskillnaderna på fastigheten och att passa in i landskapet. Byggnaden är uppdelad i en uppstickande del i öster och en lägre del i väster. Den östra delen regleras med bestämmelsen **e3** ”största byggnadsarea är 510 kvm” och en **högsta byggnadshöjd** på +31,00 meter över angivet nollplan, vilket innebär en byggnad på ca 13 meter och fyra våningar. Takutformningen regleras med en **vinkelbestämmelse** på 4 grader. Bestämmelsen **h1** ”högsta totalhöjd är +32 meter över angivet nollplan” finns till för att hisschakt och eventuell ventilationsanordning ska få plats ovan den reglerade byggnadshöjden.

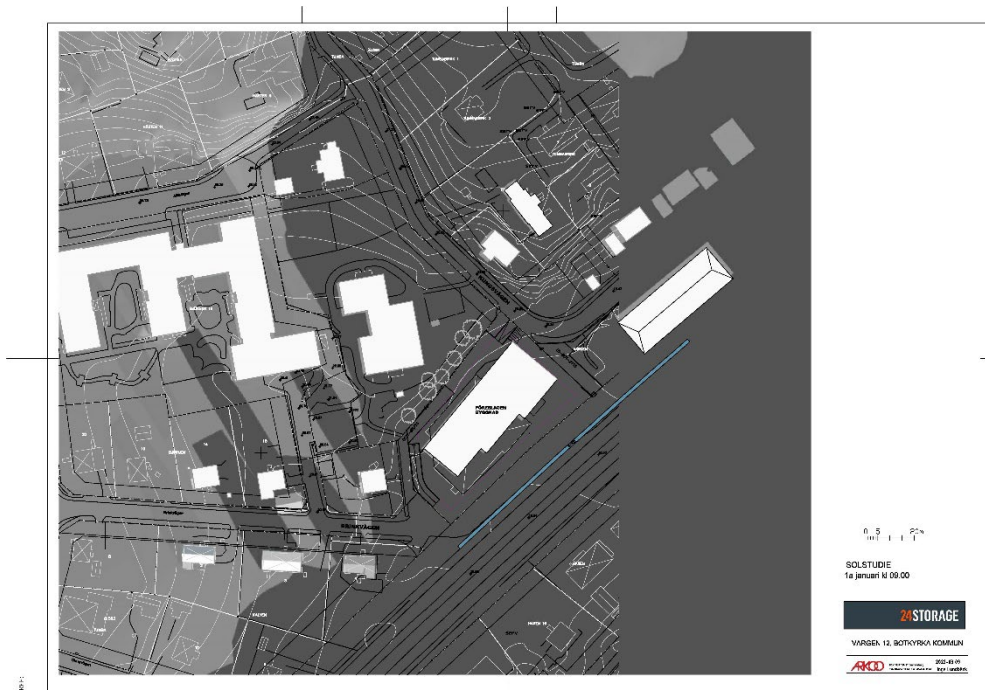
Västra delen av byggnaden regleras med bestämmelsen **e2** ”största byggnadsarea är 720 kvm” och en **högsta byggnadshöjd** på +27,50 meter över angivet nollplan, vilket innebär en byggnad på ca 9,5 meter och tre våningar. Takutformningen regleras med en **vinkelbestämmelse** på 4 grader.

Placeringen av byggnaden regleras med egenskapsgränser. I övriga delar på fastigheten finns **prickmark** som lyder ”marken får inte förses med byggnad”. Parkeringsplatser får anordnas på prickmark.

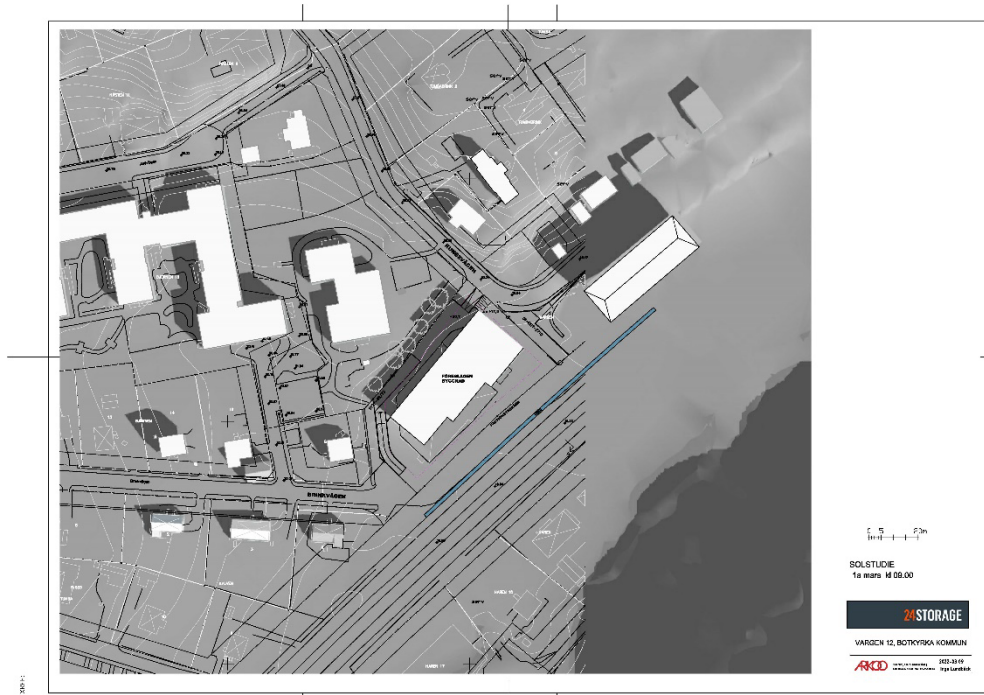


Figur 9 - Illustration av byggnaden visas som tilltänkt lagerlokal men även hur ett kontor/besöksanläggning skulle kunna se ut. Vy från sydväst. Vy från öst. (Arkoo arkitekter, 2022)

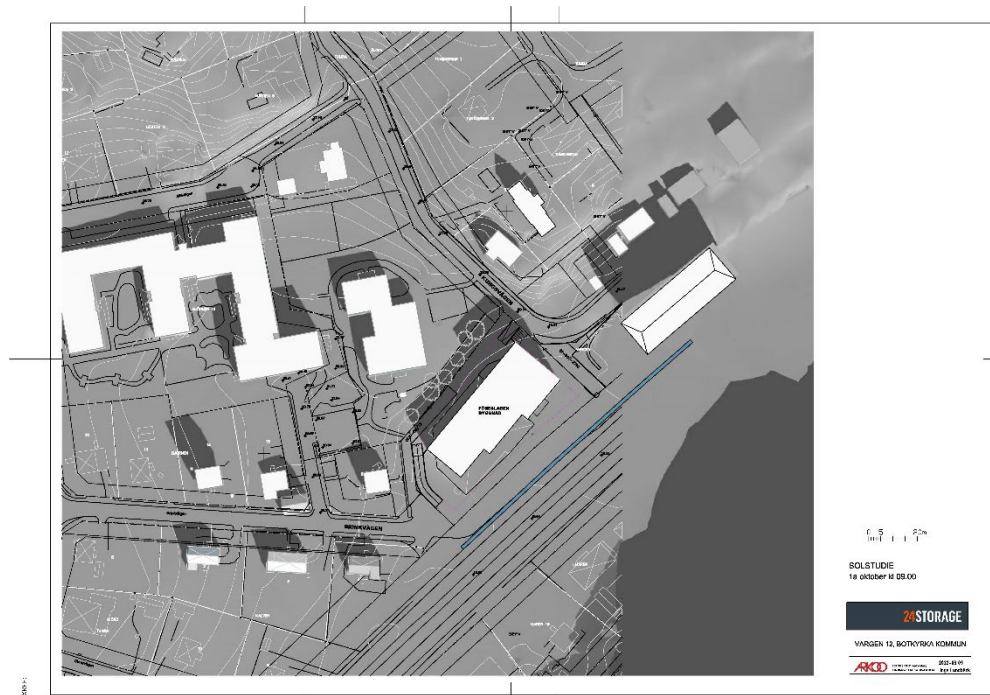
För byggnaden på fastigheten Vargen 12 har en skugg- och solstudie gjorts som visar på låg skuggning på närliggande fastigheter. I och med höjden i sydost på andra sidan Dalvägen så blir byggnadens skuggning ytterst liten under vinterhalvåret för bebyggelsen som ligger på en högre nivå nordväst om Vargen 12.



Solstudie – 1a januari kl. 09:00



Solstudie – 1a mars kl. 09:00



Solstuide – 1 oktober kl. 09:00

Trafik

Planområdet ligger intill Dalvägen som är huvudleden inom planområdets närhet. Närmaste infart till från Dalvägen till planområdet är ca 600 meter söderut via Vattravägen och sen norrut på Grödingevägen. Det är också möjligt att köra in i villaområdet via K P Arnoldssons väg ca 530 meter norr om planområdet.

Närliggande gator kring planområdet är smala och kantas av gångbanor av varierad bredd. Lokala cykelstråk och huvudcykelnät finns i planområdets närhet men anlöper inte i direkt anslutning till området. Närmaste busshållplats är Högbrinkvägen ungefär 500 meter från planområdet. Tumba station med pendeltågstrafik och bussterminal med en uppsjö av busslinjer ligger ungefär 700 meter från planområdet.

Brinkvägen, sydväst om planområdet, är gatan som används för att nå entréer till de två fastigheterna inom planområdet. För entrén och angöring till förskolan går det en insticksgata från Brinkvägen utan trottoar. Denna väg används även till äldreboendet som angöringspunkt och alternativ entré. Denna del av vägen tas inte med i planområdet men bör åtgärdas för en högre trafiksäkerhet då gående, bilar och transport nyttjar vägen i blandtrafik. Angöringen till förskolan och äldreboendet sker via trafikyta mellan fastigheterna. Denna yta kräver backrörelser av stora fordon vilket inte är önskvärt. Förslagsvis anläggs en vändplan med en diameter 21 meter mellan äldreboendet och förskolan. Detta möjliggör att sopbilar och mindre lastbilar kan vända utan att backa och att samordnad angöring mellan de två kommunala verksamheterna kan ske. Vissa backrörelser kan komma att ske med större fordon. Se förslag till trafiklösningar på figur 7.

Fastigheten Vargen 12 nås även via Brinkvägen. Brinkvägen leder ut i söder om Vargen 12 till ett vägstråk för bilar som är i strid med gällande detaljplan som enbart medger naturmark. Denna vägsträcka bör återställas för planlagt ändamål men planläggs inte på nytt i detta arbete.

Kungsvägen är den andra gatan som leder till entréer inom planområdet. Till förskolan kan man idag ta sig till fots eller cykel genom en grind via Kungsvägen. I nuläget används den sparsamt i och med att gångbanan på Kungsvägen inte ligger mot förskolans fastighet och inget övergångsställe finns. Trafikåtgär-

der så som ett trafiksäkert övergångsställe till förskolans grind bör lösa situationen utifrån hur förskolans fastighet är bebyggd idag och i framtiden.

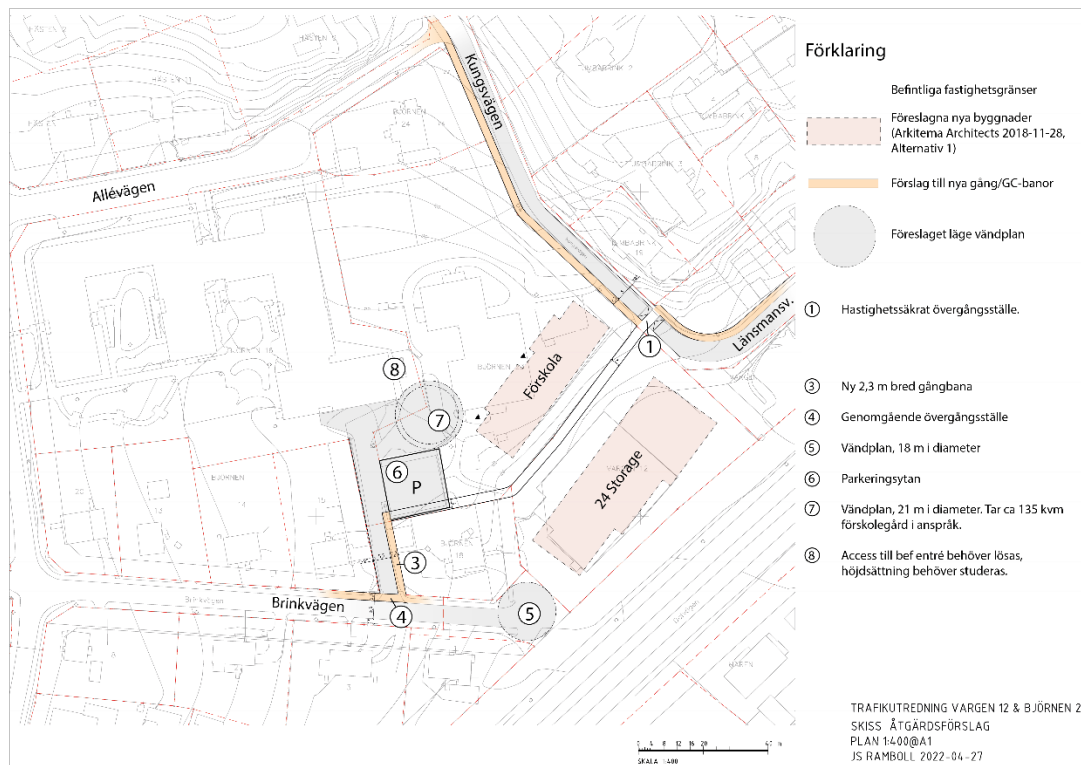
Kungsvägen leder förbi Vargen 12 där man kan ta sig in med bil och till fots.

En trafikmätning för fordonstrafik har utförts på Brinkvägen och Kungsvägen. Som mest passerade 57 fordon på Brinkvägen under en timme och 50 fordon på Kungsvägen. I och med förskolans utbyggnad kommer trafiken öka till den målpunkten. Vargen 12 planläggs för olika verksamheter för att detaljplanen ska kunna fortsätta vara aktuell under längre tid. Nuvarande fastighetsägare vill bygga en lagerverksamhet vilken kommer resultera i låga trafikflöden. Om fastighet görs om till kontor kommer det vara i liknande trafikflöden som alstras för lagerverksamhet. Besöksverksamhet så som gym får något högre trafikflöden.

Lager och besöksverksamheter har sannolikt högre trafikflöden under helgdagar medan kontorslokal och förskoleverksamhet har sina trafikflöden under vardagar.

Bilparkeringsplatserna för förskolans idag är på 11 platser. Enligt kommunens senaste styrdokument om parkeringar i Botkyrka från 2017 bör den nya förskolan med plats för 140 barn och en uppskattning på 23 anställda ha ett parkeringstal på 14 platser inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrad. Parkeringen bör eventuellt utökas utifrån den nuvarande parkeringsplats som finns. Behovet av en adekvat förskolegård med tillräckligt med friyta för eleverna väger dock tyngre i förhållandet till en utökning av parkeringsplatser för bilar.

Vargen 12 har idag ungefär 25 parkeringsplatser. 31 bilplatser kan anläggas vilket bedöms klara efterfrågan för lagerverksamhet och kontorsverksamhet. Beroende på eventuell framtida besöksanläggning bör en rimlighetsbedömning göras om utökade parkeringsplatser behöver tillkomma.



Figur 10. Möjliga trafiklösningar i och kring planområdet. (Ramboll 2022)

Avfall

Sophanteringen för förskolan kommer att kunna vända på den vändplats som anläggs inne på fastigheten. Sophantering och leveranser till lagerlokalen på Vargen 12 sker via Brinkvägen. Antingen vänder fordonet vid vägens slut eller åker in och runt på fastigheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

- Samråd av detaljplan Kvartal 4, 2022
- Granskning av detaljplan Kvartal 3, 2023
- Antagande av detaljplan Kvartal 4, 2023
- Lagakraftvunnen detaljplan Kvartal 4, 2023

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden har gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns 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 Skanova är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Björnen 23

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta rivning av befintliga byggnader samt utföra och bekosta uppförandet av förskolan och till den behövliga anläggningar. Kommunen utför och bekostar även ombyggnaden av parkering och vändplan.

Vargen 12

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att fastighetsägaren kommer att utföra och bekosta rivning av befintliga byggnader samt utföra och bekosta uppförandet av ny industribyggnad och till den behövliga anläggningar. Fastighetsägaren utför och bekostar även vid behov ny anläggande av väg på fastigheten med eventuell vändplan. Fastighetsägaren ansvarar för samt bekostar bortforsling av fordon samt eventuell sanering om så fordras.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar. Kommunens VA-avdelning ansvarar därigenom för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

El, tele, fjärrvärme

Telia Sonera är huvudman för telenätet och för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB.

Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av Telia-Sonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

För anslutning till el-, telenätet, och villkor för anslutning, kontaktas respektive ledningshavare.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren för Vargen 12 utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Ett servitutsavtal bör upprättas mellan fastighetsägaren till Björnen 23 och Björnen 16 för infart om det sker ett ägarbyte för fastigheterna. Härskande fastighet till servitut blir Björnen 23 och tjänande fastighet Björnen 16 i sådana fall.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Björnen 23 - ägs av Botkyrka kommun.

Vargen 12 - ägs av Storage Property Dalvägen Ab.

För detaljplanens genomförande behöver ingen mark regleras för Björnen 23 och Vargen 12.

Björnen 23

Fastigheten är bebyggd med en förskola. Föreslagen ny detaljplan kommer att medge bebyggelse för en ny förskola med större byggrätt än den befintliga.

Vargen 12

Fastigheten är bebyggd med en industrilokal och används i nuläget som mekanisk bilverkstad. Föreslagen ny detaljplan kommer att medge bebyggelse för verksamhet, besöksändamål och kontor.

Detaljplanen medger inga nya fastigheter.

Rättigheter

På fastigheten Björnen 23 finns ett inskrivet avtalsservitut för VA-ledning. Last Björnen 23. Förmån Björnen 24. Servitut ska förbli oförändrat vid genomförande av detaljplanen.

På fastigheten Vargen 12 finns en ledningsrätt till förmån för Botkyrka kommun avseende dagvatten inklusive brunnar. Byggnad samt träd får ej uppföras inom ledningsrättsområdet. Ledningsrätten ska förbli oförändrat vid genomförande av detaljplanen.

På fastigheten Vargen 12 finns ett officialservitut för väg. Last Vargen 12. Förmån Vargen 13 24. Servitutet ska inte ändras vid detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och fastighetsägaren för Vargen 12 utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Inlösen och ersättning

Tvångsinlösen av hel eller del av annan fastighet del av annan fastighet är inte aktuellt inom planområdet.

Gatukostnader

Förslaget till detaljplan föranleder inga kommunala gatukostnader.
Byggnation av kvartersgator ska utföras av respektive fastighetsägare.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp från kommunen VA-kollektiv debiteras till Botkyrka kommun enligt debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Tekniska frågor

VA

Nyttillkomna byggnader inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA- och dagvattennätet.

Värme

Respektive fastighetsägare bestämmer vid detaljplanens genomförande val av uppvärmningsmetod.

Ei

Det befintliga externa elnätet bedöms tillräckligt för de behov som uppkommer inom planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Erik Åkesson
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Felicia Sellgren
Magnus Hansson
Ebrahim Khajeh Zadeh
Anders Forsberg
Birgitta Persson
Charlotta Ohlsson

planenheten
mark- och exploateringsenheten
trafikingenjör, stadsbyggnadsenheten
miljöenheten
Lokalförsörjning och fastighet, TF
Utbildningsförvaltningen