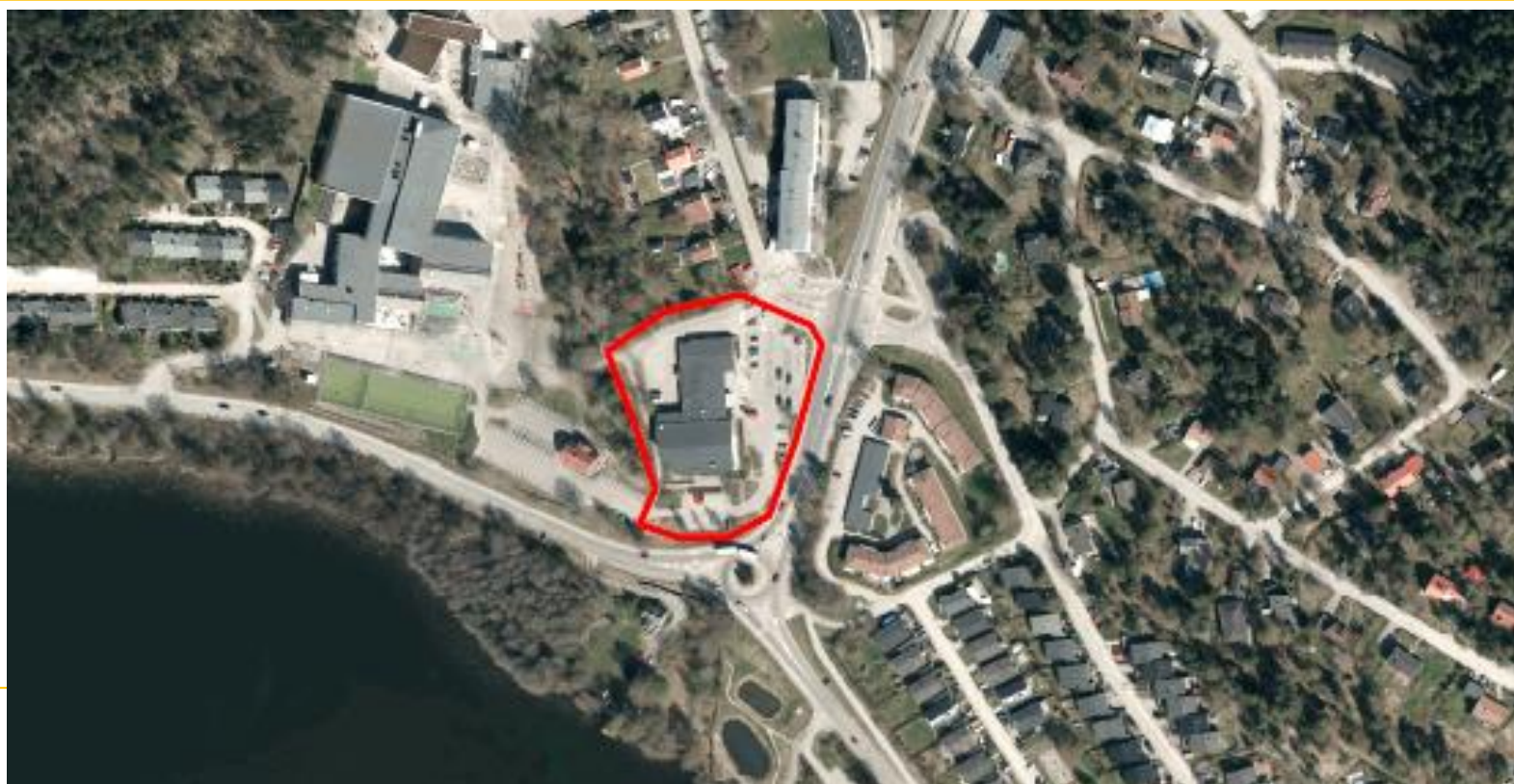


FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR VÅRSTA CENTRUM, BOTKYRKA KOMMUN

LAGA KRAFT
den 2016-01-07
Botkyrka kommun
Planenheten

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning:

INLEDNING	5
Handlingar	6
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Planens läge, areal och markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Riksintressen	8
Strandskydd	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	9
Behovsbedömning/Miljöbedömning	9
Sammanfattning av behovsbedömningen	9
Klimatstrategi för Botkyrka	10
De sex hållbarhetsutmaningarna	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Geotekniska förhållanden	11
Radon	11
Markföroreningar	11
Risk för skred och eller höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Landskapsbild	12
Lek och rekreation	13
Naturmiljö	13
Bebyggelseområden	13
Bostäder	13
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Byggnadskultur och gestaltning	14
Teknisk försörjning	14
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	14
Kollektivtrafik	15
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	15
Vatten, avlopp och dagvatten	16
Värme	16
El	17
Tele	17
Avfall	17
Rättigheter	18
Störningar	18
Buller	18
Risk, transporter av farligt gods	18

FÖRÄNDRINGAR	19
Fastighetsbildning	19
Rättigheter	19
Geotekniska förhållanden, risk för skred och/eller höga vattenstånd	19
Radon	20
Markföroreningar	20
Störningar	20
Buller	20
Risk, transporter av farligt gods	22
Bebyggelseområden	24
Bostäder	24
Arbetsplatser	30
Service	32
Tillgänglighet	32
Solstudier	32
Natur	33
Mark och vegetation	33
Lek och rekreation	33
Naturmiljö	34
Strandskydd	34
Teknisk försörjning	35
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	35
Kollektivtrafik	36
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	36
Centrum	36
Bostäder	36
Vatten och avlopp, dagvatten	36
Värme	39
El	40
Tele	40
Avfall	40
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	38
Tidplan	40
Avtal	41
Genomförandetid	41
Huvudmannaskap	41

Inledning

Detaljplanearbetet för Vårsta centrum genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lisa Bodinger, projektledare
Sigvard Andersson, projektledare
Olof Karlsson, planarkitekt
Marina Pavlova, planarkitekt
Anders Forsberg, miljöutredare
Serop Bidros, trafikplanerare
Natalia Kotik, VA-ingenjör

Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Miljöenheten
Gata- och parkenheten
VA-enheten

E-post: marina.pavlova@botkyrka.se
Telefon: 08-530 613 98

Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan, perspektiv och planlösningar

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Översiktlig naturinventering över Vårstaravinen (*Botkyrka kommun, 2012*)
- Geoteknisk utredning (*Geotekniska byrån AB, 2013 (reviderad 2014)*)
- Geotekniskt PM (*Geotekniska byrån AB 2014-04-14*)
- Geoteknisk utredning (*Geotekniska kontoret, 1981*)
- Markundersökning (*D-miljö AB, 2005*)
- En trafikbullerutredning (*Structor Akustik AB, 2014-10-16*)
- En solstudie (*Wijgård & Hjorth Arkitekter AB, 2014-10-15*)
- En flyghinderanalys (*LFV, Teknik & Projekt, 2014-11-14*)
- PM Dagvatten (*Norconsult AB, 2014-11-17*)
- En riskbedömning (*Structor Riskbyrå AB, 2015-03-20*)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Vårsta centrum med bostäder och handel så att platsen kan leva dygnet runt och få ett ökat utbud. Utbyggnaden ska stärka centrumets identitet och bli en väl fungerande mötesplats för Vårstaborna. Planförslaget möjliggör uppförande av ett högre bostadshus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal. Bostadshuset varierar mellan 11 och 12 våningar och innefattar upp till 53 lägenheter, där de två nedersta våningsplanen nyttjas för centrumändamål. Nya bostäder i Vårsta centrum bidrar till mer varierade funktioner samt ökad trygghet under olika delar av dygnet. En högre byggnad blir ett landmärke i området.

Bakgrund

Billackeringsbolaget i Tumba AB, tidigare ägaren till Vårsta C, kom år 2008 med en ansökan om planändring som ger möjlighet att utveckla Vårsta centrum med nya bostäder och handel. Kommunstyrelsen beslöt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum den 6 oktober 2008. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta Centrum i december 2008. Då gällde Plan- och bygglagen 1987. 2010 kom

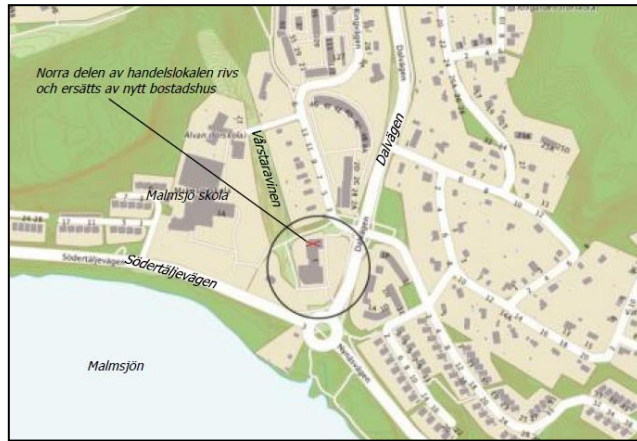
en ny lagstiftning. För att detaljplanen ska kunna upprättas enligt aktuell lagstiftning så behövdes ett förnyat uppdrag ges.

Den nya ägaren till Vårsta 1:58 AB som omfattar Vårsta Centrum har framfört önskemål om att återuppta arbetet med den planändring som inleddes genom beslut i kommunstyrelsen den 6 oktober 2008. Kommunstyrelsen lämnade i januari 2012 uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan. I samma beslut fick kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga avtal. I januari 2012 godkände KS ett förslag till ramavtal med exploatören och gav samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårsta centrum. Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-05-20 § 135 att förslaget till detaljplan för Vårsta centrum går ut på samråd. Planförslaget har varit på samråd under tiden 2014-06-02 till 2014-06-23. Annons var införd i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem den 27 maj 2014. Samrådsmöte om en ny detaljplan för Vårsta centrum ägde rum i Malmsjöskolan 11 juni 2014. Samrådsmöte var en del av ett Grödinge dialogforum för Vårsta centrum. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-09, § 350 om granskning av planförslaget. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 22 december 2014 till 30 januari 2015. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014-12-21. Samhällsbyggnadsnämnden har efter genomförd planprocess godkänt detaljplanen 2014-04-14 §106 och överlämnat planen till kommunstyrelsen för antagande. Kommunfullmäktige har den 16 juni 2015, § 107, antagit detaljplan för Vårsta Centrum. Länsstyrelsen har 2015-07-14 med stöd av 11 kap. 10 § första stycket, 5 pkt. plan- och bygglagen beslutat att prövning skall ske av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Vårsta Centrum. Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2015-10-20, § 350 respektive § 351. Kommunstyrelsen har 2015-11-02 § 212 lämnat ett förslag till beslut. Kommunfullmäktige 2015-11-26 §175 antog samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan med kompletterande planbestämmelser för Vårsta centrum (dp 71-06x).

Planens läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Vårsta centrum och avgränsas i söder av Södertäljevägen och i öster av Dalvägen. Väster om planområdet finns en kommunal grundskola, Malmsjö skola, och i norr en gång- och cykelbana.

Fastigheten Vårsta 1:58 är en bebyggd fastighet som huvudsakligen nyttjas för butik-, restaurang- och vårdändamål. Fastigheten omfattar 5 714 kvm och ägs av Vårsta 1:58 AB. Fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187 som berörs av förslaget ägs av Botkyrka kommun.



Illustrationen visar planområdets läge i Vårsta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom tätorten Vårsta. Botkyrka kommun har tagit fram en ny översiktsplan, som antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014. Enligt den nya översiktsplanen föreslås Vårsta centrum stärkas som en tyngdpunkt för bostadsbebyggelse, kollektivtrafik, handel och service.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Stadsplan för Centrala Vårsta Pl 70-26, fastställd 1980-11-03. Större delen av planområdet är avsatt för centrum och parkering. I väster finns en mindre del som är avsedd som parkmark. Väster om planområdet gäller detaljplan för Malmstjörns skola mm, Dp 70-38, laga kraft 2009-05-21 och medger skoländamål.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 80 meter från Malmstjön. För den del av planområdet som ligger inom 100 meter från Malmstjön är strandskyddet upphävt.



Illustrationen visar 100 meters strandskydd från Malmsjön (blått fält).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som detaljplanen främst bedöms påverka och påverkas av är dagvatten, natur, buller och skredrisk. Planförslaget innebär att de trafikerade ytorna inom planområdet kommer att öka och därmed också mängden förorenat dagvatten. En dagvattenutredning behöver visa hur det förorenade dagvattnet ska tas omhand innan det når Malmsjön. Risken för framtida översvämningar bör också beaktas i dagvattenutredningen. Förutsättningarna för att rena dagvattnet bedöms vara goda inom planområdet och påverkan på Malmsjön bedöms därmed bli liten. En dagvattenutredning ska tas fram. Hur dagvattnet skall hanteras bör redovisas inför antagande av planen.

I planområdets västra kant löper en bäckravin i nord-sydlig riktning. På denna sträcka är bäcken kulverterad vilket medför att naturvärdena är lägre än de annars skulle vara. Bäckravinen har sannolikt betydelse som lokal ekologisk spridningslänk mellan Vinterskogens naturreservat ca 800 m norrut och naturen vid Malmsjön söder om planområdet. En stor del av vegetationen

i ravinen kommer att tas bort för att ge plats för parkeringsplatser. Omsorg behöver läggas på att bevara värdefulla träd och buskar och att behålla ett smalare grönt stråk i planområdets västra kant.

Med utgångspunkt från Botkyrkas bullerkartläggning bedöms riktvärdena för buller vid bostäder klaras vid det planerade höghuset. Inlastningsområdet på höghusets västra sida behöver utformas så att utomhusriktvärdena för industribuller klaras vid lägenheterna. Planområdet ligger inom ett s.k. aktsamhetsområde vad gäller skredrisk enligt kommunens översiktsplan. Det innebär att en noggrann geoteknisk bedömning/utredning behöver göras av platsen för det nya höghuset innan höghuset uppförs.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

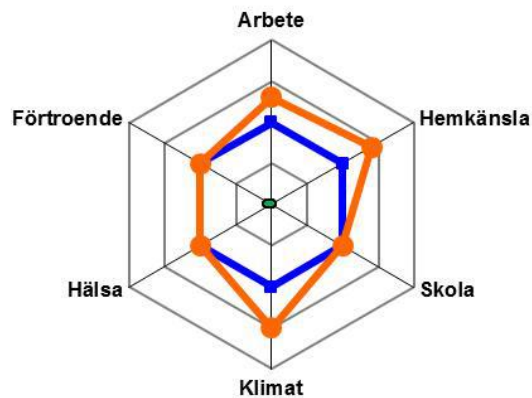
Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatiförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Detaljplanen medger cirka 53 nya lägenheter och nya arbetsplatser genom att centrumet expanderar med ny lokalyta och bostäder. Utbyggnaden av centrumet innebär därmed både utökade möjligheter till lokal boendekarriär och en förstärkning av centrumbildningen. Boende i Vårsta får tillgång till nya bostäder samt utökad service. Centrumet blir mer varierat med flera funktioner och mötesplatser. De nya bostäderna ligger centralt i Vårsta med tillgång till god service och kollektivtrafik samt närhet till natur och gång- och cykelstråk. Detta skapar bättre hälsa och tillgänglighet. Närheten innebär

även en minskning av beroendet av bil för de som bor i Vårsta. Detta kan på sikt minska bidraget till klimatförändringarna.



Figur 1. Värderosen

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

I norra planområdet, vid det planerade bostadshuset består jordlagren av morän, troligen med inblandning av sten eller block. Den befintliga byggnaden är delvis grundad direkt på berg. (Pantzar, 2014)

Vid den planerade vändplanen, i nordvästra delen av planområdet, finns ett tunt humuslager ovanpå en finkorning friktionsjord med hög silthalt. Jorden är relativt tät och vatten infiltreras långsamt. Ingen grundvattenyta har uppmätts. (Pantzar, 2013)

Planområdet ligger inom Vårsta grundvattenförekomst.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Ingen radonmätning har gjorts inom planområdet.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinstation. Det har inte varit några andra verksamheter på platsen. Platsen är idag en asfalterad parkering. När bensinstationen avvecklades gjordes en markundersökning (D-miljö,

2005). Sammanlagt 25 jordprov togs på åtta provtagningspunkter. Fyra stycken jordprover från fyra olika provtagningspunkter skickades iväg för analys av BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xilen) samt fraktionering av alifatiska och aromatiska kolväten i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4889 på ackrediterat laboratorium (AnalyCen Nordic AB).

Vid analys på ackrediterat laboratorium av de fyra jordproverna kunde inga halter över analysmetodens detektionsgräns noteras. Inga synliga eller misstänkt förorenade områden har i samband med undersökningen observerats på fastigheten. Av den utförda undersökningen och de analyser som utförts bedöms det inte föreligga någon risk för att petroleumföroreningar förekommer i marken på fastigheten. Den nedlagda bensinstationen bedöms därmed inte påverka den planerade markanvändningen negativt.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred och ras. En geoteknisk undersökning är utförd i samband med uppförande av befintlig centrumbyggnad (Geotekniska kontoret, 1981). Jorden består i stort av ett 0 - ca 10 m mäktigt lager av sediment som vilar på morän och/eller berg.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturminneslagen.

Natur

Mark och vegetation

Öster och söder om centrumbyggnaden finns en stor parkeringsplats för verksamheternas besökare och personal. I väster finns ett naturmarksparti som ansluter till Vårstaravinen. En översiktlig inventering av skogen i Vårstaravinen har gjorts vilken visar att det lilla naturområdet har samma växtlighet som ravinens huvudfåra. Även om bäcken är kulverterad tyder vegetationen på en förhållandevis hög vattennivå med fuktighet året om, något som förstärks av att beskuggningen från träd- och växtskiktet är hög. Fullvuxna alar och aspar dominerar i trädskiktet. Träden längs kanterna är grövre och har mest välutvecklade kronor. I mellanskiktet finns mestadels hägg i olika storlekar, men även flerstämmig sälg samt lönn och lind. Hassel och skogskornell dominerar i buskskiktet.

Det finns ett flertal krokiga och lutande växtformer, främst bland häggarna som lätt får en slokande form i skuggan av andra träd. Det finns även döda stammar, både på marken och stående.

Lövträdsblandningen i kombination med det täta buskaget och förekomsten av lämpliga häckningsplatser tyder på att detta troligen är en bra fågelbiotop

som tillför upplevelsevärden till området. Läget mellan blandlövskogen vid Malmsjöns strand och den stora ravinen i norr tyder på att området kan ha betydelse som ekologisk spridningslänk i lokal skala.

Landskapsbild

I Vårsta sluttar marken mot söder vilket gör att Vårsta centrum ligger i en lågpunkt. I närområdet finns flera höjdryggar vilka förstärker landskapsbilden.



Ravinen

Lek och rekreation

Närmaste lekplats ligger 200 meter sydost om planområdet. För att ta sig dit måste Dalvägen passeras. Skolgårdens lekplats direkt väster om planområdet kan nyttjas till lek under kvällar och helger, då skolan är stängd. Söder om planområdet intill Malmsjön finns en nyanlagd park, Strandparken.

Naturmiljö

Ungefär 900 meter norr om planområdet finns ett naturområde med höga naturvärden och utgörs av ett Natura 2000 område. Ett Natura 2000 område är ett nätverk av värdefulla naturområden och skyddas inom EU. Nätverket har skapats för att motverka utrotningen av djur och växter och för att förhindra att deras livsmiljöer försvinner. Sörmlandsleden går genom skogen med möjlighet för vandring.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag en centrumanläggning från 1960-talet. I norr avgränsas planområdet av villabebyggelse från 1950- och 60- talet och i sydväst av en villa uppförd på 1930-talet. Väster om planområdet ligger Malmsjö skola som uppfördes på 1950-talet med en tillbyggnad från 2011. Öster om planområdet finns flerbostadshus och villor uppförda under 1950- och 60-talet.



De två översta bilderna visar centrumbyggnaden. De två nedersta bilderna visar Malmköpingsskolan.

Service

Två förskolor finns i närheten av planområdet. Älvan förskola, ca 200 meter nordväst om planområdet och Trollgården förskola ca 650 meter nordöst om planområdet. Malmköpingsskola, åk F-9, ligger direkt väster om planområdet. Närmaste gymnasium finns i Tumba. Inom planområdet finns en större livsmedelsbutik, post, restaurang, frisör- och skönhetssalong samt veterinär. Större kommersiellt utbud finns i Tumba centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet sluttar mot söder och nivåskillnaden i området är ca 3 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

I anslutning till planområdet finns inga kulturmiljöer som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skolbyggnaden väster om planområdet är dock av kulturhistoriskt värde och är i gällande detaljplan skyddad med litet **q**, vilket innebär att byggnadens yttre karaktär ska bevaras.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via en anslutningsgata från Dalvägen (väg 226). Söder om planområdet finns Södertäljevägen (väg 225) med ett körfält i vardera riktningen. Dalvägen/Södertäljevägen möts i en cirkulationsplats sydöst om planområdet.

För uppskattning av trafikflödet har uppgifter från Trafikverket använts. Uppgifterna gör gällande att 2013 trafikerades sträckan av Dalvägen i anslutning till planområdet i genomsnitt av runt 9600 fordon per dag varav omkring 780 stycken var lastbilar. Södertäljevägen (väg 225) trafikerar i genomsnitt av runt 7950 fordon per dag varav omkring 850 stycken var lastbilar. De trafikmängder som uppmättes 2013 bedöms kunna representera de trafikmängder som trafikerar vägen i dagsläget. Trafikflödet på Dalvägen uppskattas till 12 365 fordon/dygn år 2030 enligt genomförd bullerutredningen.

Längs Dalvägen och Södertäljevägen finns cykelstråk, varav det senare i blandad trafik. I norr finns en gång- och cykelväg som förbinder östra Vårsta med Malmsjö skola. Den ansluts också till huvudcykelstråket längs Dalvägen, som leder till Tumba centrum. Väster om planområdet finns en gångväg som leder gående från parkeringen i söder till gång- och cykelvägen i norr.

Kollektivtrafik

Dalvägen trafikerar av busslinje 716, 717, 727, 729, 783 och 795. Linje 716 trafikerar sträckan Tumba station – Bremora som under rusningstrafik avgår var 15:e minut, övriga tider ca en gång i halvtimmen. Busslinje 727 trafikerar sträckan Tumba station – Skansundet och avgår några gånger om dagen.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Inom centrumfastigheten finns två besöksparkeringar samt parkering till personalen, en i söder och en i öster med sammanlagt ca 50 parkeringsplatser. Idag finns ett överskott av parkeringsplatser. Inom centrumfastigheten finns ca 15 cykelparkeringsplatser.

För att leverera varor till centrumets butiker backar lastbilar från förlängningen av Ringvägen i norr mot lastkajen i den nordvästra delen av centrumbyggnaden.



Bilden visar gång- och cykelvägen mellan Dalvägen och Malmsjö skolan samt Ringvägens förlängning och infästningszonen för Vårsta centrum

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området och planområdet kan anslutas till befintligt nät. Idag finns en anslutningspunkt söder om centrumfastigheten. Regnvatten som faller inom området rinner till den närbelägna Malmsjön, där kommunen och VA-kollektivet satsat stora resurser för att nå den goda vattenkvalitet sjön har idag. Dagvatten leds från området ned i de två små dagvattendammar som finns i parken vid Malmsjöns strand. Dagvattnet avleds direkt till dagvattennätet utan fördröjnings eller reningsåtgärder. Avrinningsområdet utgör ca 8000 m² och följer ganska väl planområdets utbredning. Regnintensiteten har beräknats till 229,96 l/s, ha vid ett 10-års regn (*PM dagvatten Vårsta C, Norconsult AB, 2014, sid 8*).

Flödet från ravinen nordväst om planområdet leds ner i en större dagvattenledning som är förlagd i västra delen av planområdet. Centrumbyggnadens takvatten ansluter till ledningen vid den södra parkeringsplatsen. I sydöstra hörnet av parkeringen finns en avvattningsbrunn som ansluter till ledningsnätet. Ledningen försätter söderut, under cirkulationsplatsen till utloppet i Malmsjön.

Längs med Dalvägen går en dagvattenledning som tar emot dagvattnet från planområdets parkeringsytor på östra sidan om centrumbyggnaden. Till denna ledning avleds även dagvatten från områden norr och nordöst om planområdet. Ledningen fortsätter under cirkulationsplatsen till en dagvattendamm som är anlagd innan utloppet i Malmsjön. I sydöstra delen av planområdet finns en sammankoppling mellan ledningen från ravinen och ledningen från Dalvägen.

Malmsjön är inte klassad enligt Länsstyrelsens klassificeringssystem för att bedöma ett vattens kvalité. De allmänna fysikaliska-kemiska förhållandena anges som måttliga, bedömt utifrån parametrarna näringsämnen, ljusförhållanden och försurning, där ljusförhållanden anges vara den utslagsgivande parametern för bedömningen. Enligt länsstyrelsens databas VISS finns det inga problem med övergödning eller försurning. (Länsstyrelsen, 2014) Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten från trafikerade ytor (förorenat dagvatten) fördröjas och renas innan det släpps vidare till dagvattennätet.

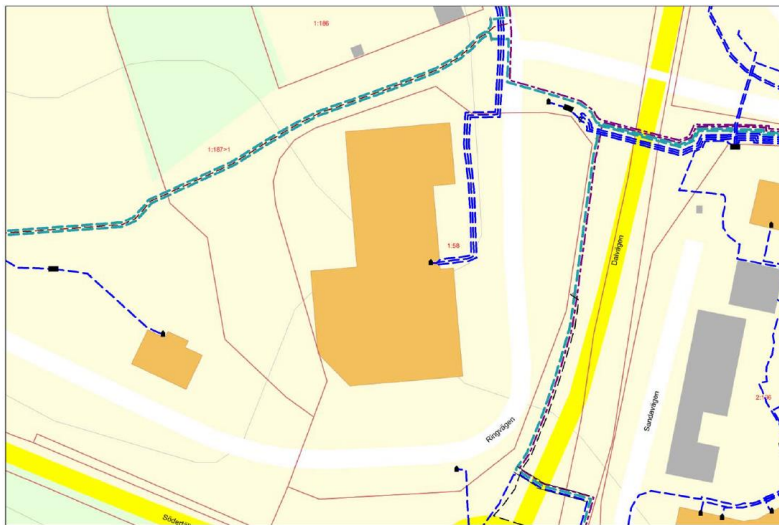
Vårsta centrum ligger på en höjd i förhållande till sin omgivning och förväntas inte drabbas av stora översvämningar vid extrema regn. I området precis söder om centrumområdet kan en viss översvämning ske, 0,25 m över markytan, vid ett 100-årsregn.

Värme

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området efter Ringvägen och centrumfastigheten Vårsta 1:58 är ansluten till fjärrvärmenätet.

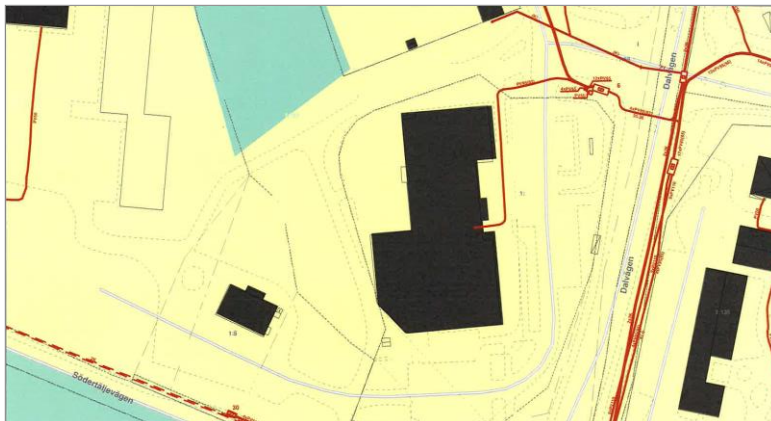
EI

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxförsedd kvadrat. I den sydöstra delen av planområdet finns ett kabelmätarskåp, som ägs av Trafikverket.



Tele

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) försörjer befintlig byggnation inom fastigheten Vårsta 1:58. Utanför fastighetsgräns finns markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunnar.



Avfall

Inom planområdet finns idag ett invändigt soprum samt grovsoprum i centrumbyggnadens östra del.

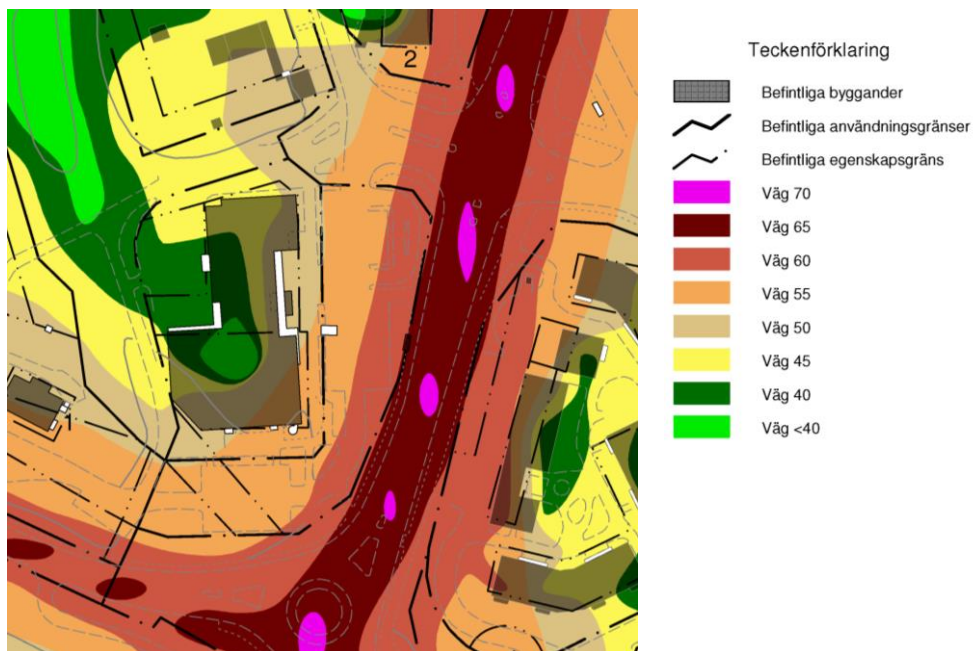
Rättigheter

Vårsta 1:58 belastas idag av en ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för tele till förmån för AB Stokab, vilket uttrycks som ett område i befintlig detaljplan. Vårsta 1:58 belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB och av servitut för väg till förmån för Vårsta 1:118.

Störningar

Buller

Enligt kommunens bullerkartering från 2006 har planområdet en ekvivalent ljudnivå på mellan 40 och 55 dB(A) samt en maximal ljudnivå mellan 55 och 65 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå inom planområdet

Risk, transporter av farligt gods

Vårsta Centrum är lokaliserat intill Dalvägen (väg 225) och Södertäljevägen/Nynäsvägen (Väg 226). Dalvägen är en primär transportled för farligt gods, vilket innebär att det är en del av det rekommenderade vägnät som finns för transporter med farligt gods.

FÖRÄNDRINGAR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan bildas inom den norra delen av planområdet genom avstyckning av centrumfastigheten Vårsta 1:58. För att bilda flerbostadsfastigheten och centrumfastigheten enligt upprättat förslag skall ägaren till Vårsta 1:58 förvärva mark av fastigheterna Vårsta 1:118 och 1:187 vilka ägs av Botkyrka kommun. Markområdena kommer efter erforderlig fastighetsreglering att överföras till flerbostadsfastigheten och centrumfastigheten. Det finns även möjlighet för bostäderna att bilda en egen fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. En mindre del i östra kanten av Vårsta 1:58, som idag innehåller en busshållplats, överförs till allmän platsmark på Vårsta 1:187. En mindre del av Vårsta 1:187 överförs till Vårsta 1:118 (skolfastigheten) i planområdets västra del.

Rättigheter

Vårsta 1:58 belastas idag av en ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för tele till förmån för AB Stokab, vilket uttrycks som ett u-område i befintlig detaljplan. Vårsta 1:58 belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB, som säkerställs med u-området på plankartan, och av servitut för väg till förmån för Vårsta 1:118.

Inom kommunens fastigheter, Vårsta 1:118 och 1:187, är en dagvattenledning belägen. För kommunens räkning skall den säkras genom ett servitut samt ett u-område på plankartan. Ett servitut för angoringsväg bildas över fastigheten Vårsta 1:58 till förmån för Vårsta 1:118 (skolfastighet). Ett servitut för bostadsparkering belastas Vårsta 1:58 vilket möjliggör för föreslagen bostadsparkering.

Geotekniska förhållanden, risk för skred och/eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skredrisk. En geoteknisk undersökning är utförd i samband med uppförande av befintlig centrumbyggnad (Geotekniska kontoret, 1981). Jordlagren vid platsen för planerat höghus består av morän, med sten och block. Enligt geoteknisk PM (Geotekniska byrån AB 2014-04-14) är befintlig byggnad grundlagd på berg. Med utgångspunkt i den utförda geotekniska undersökningen kan således även det planerade höghuset grundläggas på berg. Bergets exakta nivå är dock ej känt. Grundläggningen kommer att preciseras i samband med projektering. Kompletterande geotekniska undersökningar ska göras när den befintliga byggnaden rivs.

I förslag till detaljplan tas delar av befintlig ravin i planområdets västra del i anspråk för bostadsparkering. Enligt geoteknisk utredning (Geotekniska byggnadsbyrån AB, 2013 (reviderad 2014)) finns ingen anledning att anta att grundläggningsförhållandena motsäger anordnande av bostadsparkering.

Dessutom kan smärre sättningar accepteras för p-platser. Det troliga är dock att det inte kommer att ske några sättningar. Då ravinen dels fungerar som avvattnings av ytvatten, dels då det finns dagvattenledningar i ravinen skall stor omsorg läggas på att det vatten som omhändertas för närvarande även kommer att omhändertas i framtiden.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Ingen radonmätning har gjorts inom planområdet. Till dess en radonmätning har gjorts ska grundkonstruktioner utföras radonsäkert.

Markföroreningar

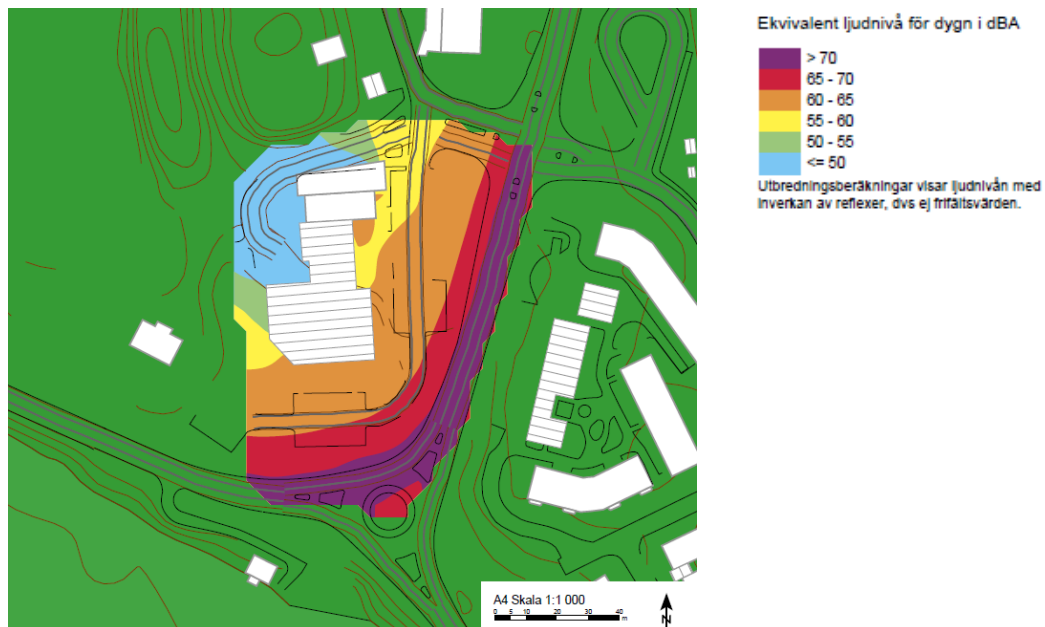
Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinstation. Det har inte varit några andra verksamheter på platsen. När bensinstationen avvecklades gjordes en markundersökning (D-miljö, 2005). Sammanlagt 25 jordprov togs på åtta provtagningspunkter. Fyra stycken jordprover från fyra olika provtagningspunkter skickades iväg för analys av BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylen) samt fraktionering av alifatiska och aromatiska kolväten i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4889 på ackrediterat laboratorium (AnalyCen Nordic AB).

Vid analys på ackrediterat laboratorium av de fyra jordproverna kunde inga halter över analysmetodens detektionsgräns noteras. Inga synliga eller misstänkt förorenade områden har i samband med undersökningen observerats på fastigheten. Av den utförda undersökningen och de analyser som utförts bedöms det inte föreligga någon risk för att petroleumföroreningar förekommer i marken på fastigheten. Platsen är idag en asfalterad parkering. Den nedlagda bensinstationen bedöms därmed inte påverka den planerade markanvändningen negativt. Kommunens tillsynsmyndighets bedömning är att utökad markundersökning inte behöver göras, eftersom Naturverkets riskvärde för känslig markanvändning (KM) inom planområdet klaras.

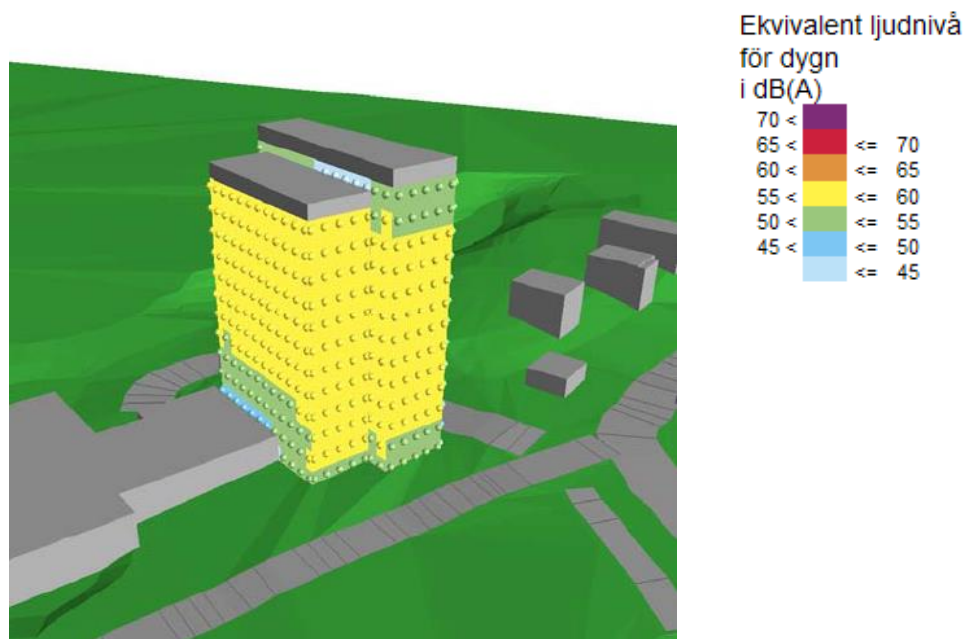
Störningar

Buller

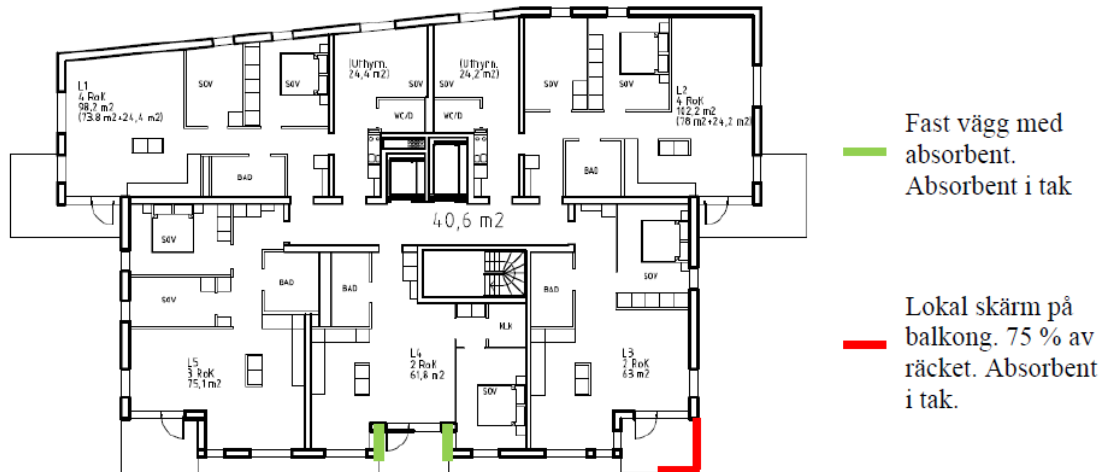
Planområdet är utsatt för buller från vägar, framför allt från väg 226 (Dalvägen). Enligt en trafikbullerutredning, utförd av Structor Akustik AB 2014-10-08, uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna till 57 dBA vid två av punkthusets fasader. Detta överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Framtida situation 2030.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från sydost. Frifältsvärde.



Lägenhetsplanlösningar

Lägenheterna L1 och L2 vid våning 1-2 samt 11-12 innehåller riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga boningsrum. Lägenheterna L2 vid våning 3-10 innehåller Avstegsfall A. Med balkongskärmar för lägenhetstyp L3 och L4 innehålls minst Avstegsfall B vid samtliga våningsplan om balkongtak förses med absorbent. Med absorbenter vid väggar och balkongtak innehålls Avstegsfall B vid samtliga våningsplan för lägenhetstyp L4. Lägenheterna L 5 innehåller minst Avstegsfall B.

För lägenheter på plan 11 -12 bör planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummet ligger mot norra eller västra sidan så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid behov kan lokala skärmar placeras på balkong likt våningarna nedan. Detta bör stämmas av med akustikkonsult vid fastställd planlösning. Den maximala ljudnivån blir upp mot 70 dBA vid samtliga av punkthusets fasader och innehåller därmed riktvärdet vid uteplats.

Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Infart och lastning till butik

Till centrumets affärer kommer 1-2 lastbilar per dag (kl. 07-18). Dessa kör längs Ringvägen på centrumets östra och södra för att sedan svänga in och lasta av på centrumets västra sida. Vid passage på allmän väg klassas dessa som trafikbuller. Efter infarten, där ej längre allmän trafik går, klassas lastbilarna som industribuller. Dagtid är riktvärdet för industribuller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Dagtid finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån.

Den ekvivalenta ljudnivån från dessa lastbilar samt avlastning innehålls dagtid.

Busstrafik längs Dalvägen

Längs Dalvägen går buss i linjetrafik. En busshållplats är placerad ca 40 meter från planterat punkthus. Vardagar kl. 05.00-24.00 passerar bussar 5-10 gånger per timme. På helger passerar även en nattbuss kl. 24.00-05.00. Bussarna får stå på tomgång i maximalt 1 minut. Bussar ska hanteras som vanligt trafikbullen, men det finns en viss ökad störningsrisk. Bussarna finns med i andel tung trafik i trafikbullenberäkningarna. För att minska denna störningsrisk måste det vid projekteringen tas hänsyn till den närliggande busshållplatsen.

Risk, transporter av farligt gods

Dalvägen (väg 226) är en primär transportled för farligt gods. I anslutning till planområdet har vägen en hastighetsbegränsning på 30 km/h under vardagar 07-16 och 50 km/h övriga tider. Cirkulationsplatsen gör att det är svårt att hålla en högre hastighet. Det planerade höghuset ligger på avstånd ca 30-40m från Dalvägen. Dalvägen ligger lägre än marknivån för Vårsta Centrum, och lutningen är bort från huset. Spill från en eventuell olycka kommer att rinna i riktning från huset. De tänkta bostäderna kommer att vara placerade från våning tre och uppåt, ca sju meter över Dalvägens nivå i höjd med Centrum.

En riskbedömning har utförts av Structor Riskbyrå AB år 2015. Vid riskidentifieringen identifierades transporter av farligt gods som den primära riskkällan med möjlig påverkan på det aktuella planområdet. En kvantitativ riskanalys med avseende på transporter med farligt gods har genomförts. Som underlag till riskanalysen används en kartläggning av transportflödet med farligt gods från 2006 kompletterat med uppskattningar av transporter till/från Norvik hamn och AGAs LNG-terminal. Kartläggningen från 2006 anger ett intervall för mängden farligt gods i de olika transporterade klasserna. Användandet av den största mängden i det uppmätta intervallet kan anses vara konservativt då mängden farligt gods har minskat de senaste åren, men används ändå för att säkerställa att riskerna inte underskattas.

Resultaten visar att riskreducerande åtgärder bör övervägas vid exploateringen av planområdet. I Känslighetsanalysen visade att modellen är robust och att en ökning av mängden transporter kommer att ha relativt liten inverkan på risknivåerna. Identifierade möjliga åtgärder att införa i detaljplanen är:

- Fasader inom 30 meter från Dalvägen utförs i obrännbart material.
- Området inom 30 meter från Dalvägen utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning från centrumbebyggelse ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Dalvägen.

- Ventilationen utformas så att spridning av gaser, från olyckor på Dalvägen, inuti planerade byggnader begränsas.

Om dessa åtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Bebyggelseområden

Planen syftar till att komplettera Vårsta centrum med bostäder och handel. Planförslaget möjliggör uppförandet av ett nytt bostadshus i form av ett punkthus i den norra delen av centrumfastigheten där det idag finns en handelslokal.

Bostäder

En befintlig handelslokal inom planområdets norra del föreslås ersättas med en högre bostadsbyggnad med en varierande höjd på 11 till 12 våningar. Förslaget innehåller ca 40-53 lägenheter. De två nedersta våningsplanen kan nyttjas för centrumändamål och mindre vårdinrättning. Mot öster och entrén till centrumet ska centrumändamål anordnas. Bostadshuset får en indragen bottenvåning (arkad) om ca 3,5 meter mot parkeringen och torget vilket regleras på plankartan.

Byggnadens tak delas in i två volymer som varierar mellan 11 och 12 våningar. Detta möjliggör en bostadsgemensam takterrass åt söder för samvaro och utevistelse för de boende, som komplement till bostadsgården. Byggnaden uppförs i puts med utanpåliggande balkonger vilka utformas som både frihängande och placerade i hörn med avvikande material och färg.





Vy från Dalvägen över centrum och nytt bostadshus (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från busshållplatsen och Dalvägen, nytt bostadshus och torg (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

PLAN 12



TERRASS, möbleringsförslag

PLAN 3-10



LÄGENHETSPLAN, typplan för 6-spännare

PLAN 3-10



LÄGENHETSPLAN, typplan för 5-spännare

METER
0 2 4 10
Skala 1:200

UTREDNINGSSKISS

WIJGÅRD & HJORTH ARKITEKTER AB

2014-10-22

Genom att huset är något förskjutet österut skapas en bostadsgård i västerläge. Gården uppförs med planteringar, mindre grönytor samt en lekplats för mindre barn. Mellan bostadsgården och inlastningen uppförs en avskärmande lägre byggnad för cyklar och gemensam sophantering. Lastytan byggs delvis över med en pergola alternativt skärmtak vilket ger visuell avskärmning och minimerar buller från inlastningen till centrumet. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan.



SEKTION genom lastintag, cykelförråd och bostadsgård

Befintliga byggnader inom fastigheten kommer i samband med uppförande av bostadshuset renoveras och anpassas i material och uttryck. Fasaderna anpassas för att stämma överens med det nya huset och ytan framför ICA-butik och restaurang kommer att uppgraderas med bl a ny markbeläggning. Platsen definieras bättre i och med att den nya byggnaden tydligare än tidigare ramar in platsen.

Fasaden åt söder ska ges en öppen och välkomnande utformning så att byggnaden tydligt vänder sig mot vattnet - åt det håll den kommer att annonsera sig tydligast. Med den snedställda väggen åt norr möter byggnaden åsens riktning och den nya tillfarten, liksom passagen till skolan, ramar in på ett välkomnande sätt. Gång och cykelvägen till skolan får en stringentare utformning i samband med markarbetena för den nya byggnaden. *Se bild nedan på sid.25*



Vy från korsningen Södertäljevägen. Söder om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Dalvägen. Norr om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Den nya bostadsbyggnaden kommer att synas från flera platser i Vårsta och uppfattas som ett landmärke för centrumet. En 12 våningar hög byggnad innebär ett ingrepp i den befintliga skalan i Vårsta, som generellt innehåller småhusbebyggelse i ca 2 våningar med några 4-våningshus nära centrum. Den kuperade omgivningen gör dock att påverkan på stads- och landskapsbilden är lägre än om byggnaden hade placerats i flack terräng.



Vy från Ringvägen. Norr om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Södertäljevägen. Väster om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Risken för att ett 12 våningar hög bostadshus skall ge ett massivt intryck i den befintliga skalan i Vårsta motverkas av att huset visuellt delas i mindre delar av olika höjd. Byggnadens tak delas in i två volymer som varierar mellan 11 och 12 våningar. En stor takterrass, tillgänglig för hela huset, är placerad åt söder på det övre våningsplanet. Att markera balkongraderna med material och/eller färg som avviker från byggnaden i övrigt samt med helt eller delvis transparenta balkongfronter, bidrar också till att ge huset ett lättare uttryck.



Vy från Nynäsvägen. Öster om centrum. (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vy från Malmsjön (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)



Vintervy från Malmsjön (Wijgård och Hjorth arkitekter AB)

Arbetsplatser

Vårsta centrum sysselsätter idag ca 25 personer. Planen innebär att ca 320 kvm av den befintliga centrumbyggnaden rivs till förmån för det planerade bostadshuset. I förslaget ska bottenvåningen innehålla centrumverksamhet och våning 1 möjliggörs för centrumverksamhet, vilket innebär att ca 520 kvm handel kan tillskapas inom den nya byggnaden. Totalt skapas ca 200 kvm ytterligare handel i centrumet.

Service

Tillkommande behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler bedöms inte vara så stort att en utbyggnad av service i närområdet krävs. Inom centrumfastigheten finns dock planer på att inrymma en vårdcentral.

Tillgänglighet

Angöring till samtliga entréer är möjlig inom 10 meter. Alla entréer ska nås via tillgänglighetsanpassade vägar. Handikapparkering kan anordnas i anslutning till entréerna. Gångvägen i den västra delen av planområdet är tillgänglig för funktionshindrade. Sophus kommer att finnas på bostadsgården cirka 20 meter från den västra entrén, vilket följer Boverkets byggregler där längsta avstånd är 50 meter.

Solstudier

Solstudier har tagits fram av Wijgård & Hjorth arkitekter AB. Vid sommarsolståndet påverkas omkringliggande bebyggelse inte alls eller i liten utsträckning. Villorna norr om Centrum ligger på en höjd, ca 4 m högre än den föreslagna byggnadens bottenvåning. Detta, i kombination med att solen vid denna tid på året står som högst, gör att skuggan aldrig når fram till dessa bostadshus och endast marginellt berör framkanten av den närmast belägna tomten. Flerfamiljshuset på Vårsta 1:339 är opåverkat. Till fastigheten längre österut (Vårsta 2:136) når skuggan en begränsad del av bebyggelsen vid 17:30-tiden. När skuggan blir längre förflyttar den sig vidare över fastigheten, men redan vid kl. 20:00 står solen så lågt att solljuset ändå inte har fritt tillträde hit varför skuggbilden på något avgörande sätt inte förändras.

SOMMARSOLSTÅNDET

22 juni



Kl 08:00



Kl 10:00



Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 16:00



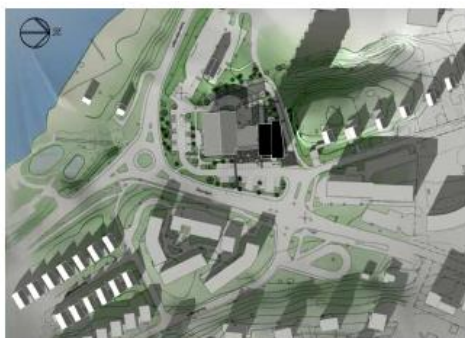
Kl 18:00

Under vår- och höstdagsjämning påverkas främst bebyggelsen norr om planområdet. Denna dag är det de två närmaste villafastigheterna norr om Centrum som berörs av skuggbilden (Vårsta 1:186 och 1:180). Den nya byggnaden skuggar själva byggnaden på Vårsta 1:186 under ca 3 timmar. Det kommer dock vara möjligt att finna solbelysta platser inom fastigheten vid alla tidpunkter enligt solstudien.

Även ett flerbostadshus nordöst om planområdet får en viss skuggpåverkan under ett fåtal timmar vid vår- och höstdagsjämning. Som framgår av illustrationerna påverkas södra delen av byggnaden på fastigheten Vårsta 1:339 något. Skuggan når hit vid 15-tiden och efter 3 timmar (kl.18) har den med god marginal passerat förbi huset. Till fastigheterna längre österut når inte skuggan innan solen står så lågt att skymningens skuggor dominerar.

VÅR- OCH HÖSTGADJÄMNING

22 mars



Kl 08:00



Kl 10:00



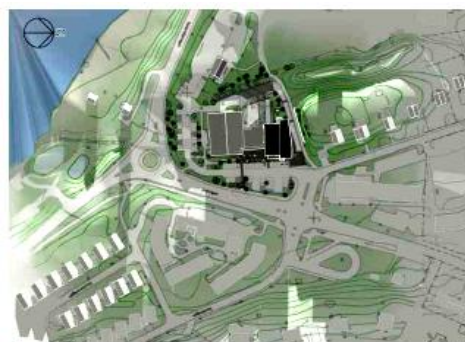
Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 16:00



Kl 18:00

Skuggpåverkan blir som störst under vintersolstånd för fastigheterna norr om planområdet, där bebyggelsen påverkas under tre av sex soltimmar. Liksom i mars/oktober passerar skuggan själva byggnaden på Vårsta 1:186 under ca 3 timmar. Detta sker kring lunchtid och det samma gäller Vårsta 1:180. För fastigheterna norr om dessa går passagen snabbare. Även med befintliga förhållanden ligger de närmsta fastigheterna i skugga större delen av den ljusa tiden på dygnet då skuggorna vid denna årstid är så långa. Förutom ovan nämnda fastigheter påverkas ytterligare endast en. Det är flerfamiljshuset på Vårsta 1:339. Under ett par eftermiddagstimmar passerar skuggan denna byggnad, men solen står då så lågt att skillnaden med detta tillskott knappt är märkbar.

VINTERSOLSTÅND

22 december



Kl 09:00



Kl 10:00



Kl 12:00



Kl 14:00



Kl 15:00



Kl 18:00

Natur

Mark och vegetation

Förslaget innebär en ökning av hårdgjord yta. Vid anläggning av ny bostadsparkering tas delar av marken mellan skolan och befintlig centrumbyggnad i anspråk. Grönområdet som angränsar till skolans mark rensas. Den del av den utfyllda bäckravinen som tas i anspråk kommer till viss del att utgöras av markparkering. För att minimera mängden hårdgjord yta utförs denna i genomsläppligt material såsom exempelvis armerat gräs. Träd som enligt naturinventering anses värdefulla sparas och kompletteras med nya där det är möjligt. Mellan träden kommer p-platser för de boende att anordnas. Ytan planeras att till stor del utföras som armerat gräs för att ge ett sammanhängande grönt stråk från husets gård till intilliggande grönområde.

Inom planområdet finns inga träd som har några större ekologiska värden, dock estetiska. Planområdets läge mellan blandlövkogen vid Malmsjöns strand och den stora ravinen i norr tyder på att området kan ha betydelse som ekologisk spridningslänk i lokal skala. Träden inom bäckravinen är av värde för landskapsbilden men dessa ligger utanför planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet angränsar till bäckravinen som idag används som lekyta för barn samt för rekreation. Mer anordnade lekplatser finns dels på skolgården direkt väster om planområdet samt ca 200 meter sydöst om planområdet. På gården för nytt bostadshus föreslås lekplats för mindre barn. Som ett komplement till bostadsgården föreslås en större gemensam takterrass för de boende. I

anslutning till centrumfastigheten mot handelsparkeringen och entrén till befintliga butiker anläggs en ny plats med torgkaraktär. Torget föreslås bli en mötesplats för Vårstas invånare och skapar utrymme för lokala möten vilket idag saknas i området. Kring och på platsen föreslås exempelvis uteservering, torgförsäljning m.m.

Naturmiljö

Ca 1 kilometer norr om planområdet finns ett naturområde med högt naturvärde innehållande diverse rekreationsmöjligheter med bland annat vandringsleden Sörmlandsleden.

Strandskydd

En mindre del av centrumfastigheten ligger inom 100 meter från Malmsjön vilket omfattas av strandsskyddslagen. Strandskyddet återinträder i samband med att nytt planarbetet inleds, därför föreslås strandskyddet upphävas på nytt inom delar av planområdet (kvartersmark för centrumändamål) i samband med att detaljplanen antas. Som särskilt skäl åberopas MB 7kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Motiveringen är att området idag är i ianspråktaget av parkering för centrum- och skolverksamheten. Föreslagen detaljplan innebär att denna del även fortsättningsvis föreslås nyttjas för centrumverksamhet. Botkyrka kommun anser därmed att marken har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskydd. Detta då det inte sker någon förändring av aktuell användning samt att allmänhetens tillgänglighet till Malmsjön inte påverkas. På plankartan finns en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.



Bilden visar 100 meters strandskydd från Malmsjön.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

De befintliga kommunikationerna med kollektivtrafiken (buss) söderut till Nynäshamn samt till Tumba C och vidare till centrala stadskärnan med pendeltåg medför lågt bilinnehav för de nya bostäderna. De planerade bostäderna ca 53 lgh kommer att generera ca 150-200 resor i snitt per dag, vid Vårsta C. Dalvägen trafikeras i genomsnitt av runt 9600 fordon per dag varav 780 stycken är lastbilar, vilket betraktas som låga flöden. I anslutning till planområdet har Dalvägen en hastighetsbegränsning på 30 km/h under vardagar 07-16 och 50 km/h övriga tider. Den förväntade ökning av biltrafiken från planerade bostäderna bedöms inte påverka det befintligt trafikflödet på vägen.

Angöring till centrumfastigheten ska likt idag ske via Ringvägen. Skolfastigheten angörs genom att köra genom centrumfastigheten. Nyttjande, drift- och underhållsfrågor kan säkerställas i en gemensamhetsanläggning alternativt genom servitut. Gångvägen i västra delen av planområdet är idag till stor del outnyttjad och kommer därmed att breddas och nyttjas för infart till inlastning och bostadsparkering. Det kommer dock fortsättningsvis vara möjligt att gå där. Parallellt med den befintliga gång- och cykelvägen inom norra delen av planområdet anläggs en ny angöringsgata för infart till ny bostadsparkering i Ringvägens förlängning. Befintlig gång- och cykelväg rustas upp och förbättras i samband med planens genomförande. Den ansluts till huvudcykelstråk längs Dalvägen, som leder till Tumba centrum. Exploatören har även avsikten att anordna en angöringsplats vid entrén till bostadshuset. I samband med detta kommer även markbeläggningen att ändras på platsen. Åtagande och ersättning för dessa åtgärder regleras i kommande exploateringsavtal.



Illustrationen visar gatumiljön med gång- och cykelväg mot Malmsjö skola samt angöringsgata för bilparkering. Bygganden till vänster är det nya bostadshuset (Wijgård och Hjorth arkitekter AB).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik, den måttliga befolkningsökningen som planförslaget innebär bedöms inte medföra ett utökat behov av ny kollektivtrafik. I nära anslutning till planområdet ligger en busshållplats som angörs av linje 716, 717, 727, 729, 783 och 795 anslutning till planområdet finns en busshållplats. Väntkuren som delvis ligger på Vårsta 1:58 bör genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Centrum

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. För centrumverksamheten är behovet 20 parkeringsplatser per 1 000 kvm, vilket motsvarar cirka 40 parkeringsplatser. Dessa ska likt idag finnas öster och söder om centrumbyggnaden. Parkeringsytan för centrumet föreslås delas med viss parkering för de nya bostäderna. För centrumverksamheten föreslås cykelparkeringen vara oförändrad, det finns dock möjlighet att anordna ytterligare cykelparkeringsplatser i anslutning till entréerna.

Varumottagning och inlastning för centrum är idag beläget i den nordvästra delen av planområdet och angörs via Ringvägens förlängning västerut genom att leveransbilar backar från Ringvägen upp mot varuinlastningen. I planförslaget föreslås Ringvägens förlängning göras om till infart för bostadsparkeringen väster om centrumbyggnaden och det nya bostadshuset. Framtida inlastningen sker genom att leveransbilar kör öster om centrumbyggnaden och upp mot varumottagningen i den sydvästra delen av området.

Bostäder

Parkeringstal för nytt bostadshus motsvarar 1,1 parkeringsplats per lägenhet, totalt 58 parkeringsplatser. Drygt hälften av parkeringsplatserna anordnas utmed angöringsgatan väster om bostadshuset. Resterande bostadsparkering föreslås samnyttjas med centrumfastigheten för att skapa en mer flexibel parkeringslösning. För detta upprättas ett servitut för boendeparkering på handelsfastigheten. Till förmån för bostadsfastigheten upprättas nyttjanderättsavtal för besöksparkeringen som är belägen inom skoltomten.

Kommunens cykelparkeringsnorm för de nya bostäderna ska följas. Dessa ska finnas i anslutning till entréer, på gården samt i ett cykelförråd.

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området och planområdet kan anslutas till befintligt nät. Idag finns en anslutningspunkt söder om centrumfastigheten.

Förslaget innebär att de trafikerade ytorna och andel av takyta ökar och därmed mängden förorenat dagvatten. Det handlar om parkeringsytor och andra trafikytor på centrumbyggnadens västra sida. Dagvattnet i området kan delas in i takvatten, dagvatten från grönytor samt dagvatten från väg- och parkeringsytor. Enligt genomförd dagvattenutredningen (Norconsult AB, 2014-11-03) kommer dagvattenflödet att öka med ca 4%. Enligt detaljplanen planeras dock åtgärder på vissa befintliga hårdgjorda ytor som förses med halvgenomsläppliga material, vilket minskar avrinningen. Sammanfattningsvis bedöms byggnationen ha en liten påverkan på det totala flödet från området.

Takvattnet och dagvattnet från grönyterna bedöms innehålla låga föroreningshalter och ingen rening anses nödvändig före utsläpp till kommunalt dagvattennät. I Botkyrka kommuns dagvattenstrategi anges att vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser och vägar ska oljeavskiljning, filter i dagvattenbrunnar eller annan rening av dagvattnet utföras. Totalt planeras ca 29 nya parkeringsplatser i området. Dagvattenföroreningar kopplade till parkeringar kommer främst från fordonstrafik. Föroreningarna tillförs vattnet via avgaser, oljespill, korrosion och slitage på vägbanor och däck. Reningen föreslås ske genom installation av oljeavskiljare alternativt filterbrunn för dagvatten i anslutning till den nya parkeringen.

Vid byggnation bör höjdsättning och avledning ske så att avrinningen sker bort från huset. Genom en god höjdsättning undviker man att instängda områden uppstår.

Dagvatten ska fördröjas innan det kopplas till kommunalt ledningsnät. Fördröjningsmagasin/infiltrationsmagasin ska dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid och som är uppräknade med 20 % för att ta hänsyn till ett ändrat klimat. Trots åtgärd med armerat gräs på den nya parkeringsplatsen, ökar flödet med 4 l/s efter byggnation. För att fördröja denna volym, föreslås att ett kassetmagasin med fördröjningsvolym 3 m³ anläggs vid den nya parkeringen. Från magasinet avleds dagvattnet till befintlig dagvattenledning från ravinen. Dagvattenhanteringen ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Värme

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna värmeförsörjas via fjärrvärme som finns utbyggt i området. Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den östra delen av fastigheten Vårsta 1:58 säkerställs med u-området på plankartan. Enligt fastighetsförteckningen är rättigheterna inom planområdet säkerställda. Servitutssavtal mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren Vårsta 1:58 AB är tecknad. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

El

Tillkommande bebyggelse ska kopplas till befintligt elnät. Det finns ett kabelmätarskåp inom den sydvästra delen av planområdet, som ägs av Trafikverket. Vattenfall står för matningen till den. Åtkomst till kabelmätarskåpet säkras genom servitut till förmån för Vattenfall och genom anläggning av E-området. HSP-kabel, som går i den östra delen av planområdet, kommer att skarvas på och dras till den nya E-området.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Inga träd/buske ska planteras ovan/i direkt närhet till markförlagda jordkablar för att minimera risken att kablarna skadas av växande rötter.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) försörjer befintlig byggnation inom fastigheten Vårsta 1:58. Utanför fastighetsgräns finns markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunnar. Ledningarna är betydande och har viktiga samhällsfunktioner. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Inom planområdet finns idag ett invändigt soprum samt grovsoprum för centrumverksamheten. Via ny lastkaj kan avfallshanteringen för bostäderna lösas genom att en komplementbyggnad för sophantering uppförs på bostadsgården. Lastkajen anläggs väster om centrumbyggnaden och angörs från den nya angöringsgatan från söder. Samråd med SRV återvinning AB kommer att ske i bygglovsförfarandet med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

KS beslut om planuppdrag/ramavtal	januari 2012
Framtagande av handlingar	2012-2014
Beslut om samråd SBN	2014-05-20
Beslut om granskning SBN	december 2014

Beslut om godkännande SBN	april 2015
Beslut om antagande KS	maj 2015
Antagande av plan KF	juni 2015

Laga kraft	ca 4 veckor efter KF beslut om antagande om ej överklagande sker
-------------------	--

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

- Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.
- Nyttjanderättsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören angående besöksparkering på 1:118 (skolfastigheten).
- Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmänplats inom planområdet. Allmän plats utgörs av gång- och cykelväg samt huvudgata.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Marina Pavlova
Planarkitekt

Sigvard Andersson
Projektledare