

Detaljplan för

**Äldreboende vid Albyvägen i Alby – del av Alby
Äng 1 (50-42)**

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Illustrationer
- Denna beskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH DATA

Planens syfte är att möjliggöra byggande av ett äldreboende på del av en tomt som enligt gällande plan är avsedd för allmänt ändamål med avsikten att anlägga ett stadsdelsbad.

Området är beläget i Alby på det befintliga gårdet söder om Albyvägen. Planområdet gränsar i norr till Albyvägen med kommunens förråd, i väster mot en parkeringsplats, fotbollsplan och sporthall, i söder mot en barnstuga samt i öster mot koloniområdet.

LAGAKRAFT

Planområdet är på drygt 2 ha. Botkyrka kommun är ägare till marken.

den 19 juli 2001

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Erinitta Rom

2001-03-14

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

Översiktsplanen anger "pågående markanvändning". Gällande detaljplan från 1972 anger allmänt ändamål och var tänkt som ett stadsdelsbad utomhus. En exploatering för ett äldreboende på ett mindre område är i och för sig en helt annan användning, men ändå ett kommunalt åtagande. Projektet är litet i området som helhet. En förutsättning är dock att den ändrade markanvändningen prövas i en planprocess.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 50-15-1 fastställd 1972-03-10.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2000-05-02 att godkänna förslaget till detaljplaneprogram för äldreboende vid Storskiftesvägen i Alby samt att uppdra åt byggnadsnämnden att planlägga området.

Under samrådet framfördes synpunkter att förslaget låg långt från centrum och kommunikationer. Ett läge ca 300 meter nordväst om det ursprungliga har befunnits som ett lämpligt alternativ.

Planerings- och näringslivsberedningen beslutade 2000-12-13 att ge byggnadsnämnden mandat att fullfölja planläggningen för äldreboendet på det nya läget enligt plan- och bygglagens regler. Samråd om programmet ägde sedan rum under tiden 27 december 2000 – 7 februari 2001. Byggnadsnämnden godkände programmet för detaljplanen den 20 februari 2001 och uppdrog åt tekniska förvaltningen att påbörja planläggningen av området.

BAKGRUND

Vård- och omsorgsnämnden har i sin långsiktiga planering tagit upp ett nytt äldreboende för norra kommundelen.

Det nya läget har samma kvalité och utrymme som vid Storskiftesvägen. Den förkortar avståndet till centrum och kommunikationer. Detta bedöms så betydelsefullt för verksamheten att vård- och omsorgsförvaltningen anser det ytterst angeläget att platsen prövas. Det är lätt att hitta dit för besökare och trafiken är mindre störande för omgivningen.

2001-03-14

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behov

Behovet av lägenheter i äldreboende är mycket stort i kommunen, framförallt i Norra Botkyrka. I dag finns äldreboende både i Tumba och Tullinge, men saknas i Norra Botkyrka.

Natur

Området är relativt plant, svagt sluttande åt sydost och soligt beläget. Enligt miljöförvaltningen har området inga speciella naturvärden att bevara.

Enligt översiktlig geologisk karta är det postglacial lera i området. Pålning till fast botten krävs för byggnader. Ledningar måste grundförstärkas. En grundundersökning bör göras snarast för att konstatera om en förbelastning kan minska sättningsrisken. Radonrisken är "låg".

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Området är ca 2 ha. Hälften av området - ca 0,9 ha - kommer att behövas för äldreboendet som innehåller ca 60 lägenheter. Omgivande bebyggelse består i öster av koloniområde och i söder av barnstuga i en våning. Västerut ligger en sporthall. Norr om Albyvägen ligger kommunens förråd. Längre åt nordväst ligger 7 punkthus i 9-10 våningar. Den nya byggnaden kommer att bli i två våningar. Området kommer också att bebyggas med en mindre nätstation.

Service och kollektivtrafik

Till Alby centrum är det ett gångavstånd på ca 500 meter. Där finns tunnelbanestation, livsmedelshall, post, restaurang mm. Närmaste busshållplats ligger på Alhagsvägen vid sporthallen ca 250 meter bort.

Miljöredovisning

Detaljplanens påverkan på miljön är ringa, varför det bedömts att ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs. Området är inte bullerstört och miljöförvaltningen har bedömt att luftföroreningshalterna ligger under

2001-03-14

gränsvärden och de uppsatta miljökvalitetsnormerna för år 2005.

Gator, trafik och tillfart

Området är kringgärdat av gång- och cykelvägar i söder, väster och öster, som bl a leder till kollektivtrafik, Alby Centrum, Albysjön. De är trafikseparerade, har god handikappstandard och ger goda möjligheter för rekreation och promenader. Biltrafik går på Albyvägen utefter norra gränsen. Entré och tillfart förutsätts ske därifrån. En ny infart anordnas mitt emot infarten till kommunens förråd (Rotemannavägen).

Parkering

Parkering förutsätts ske inom den egna tomten. Parkeringsbehovet för besökande och personal har beräknats till 25 platser.

Tillgänglighet

Området är svagt sluttande så det är goda förutsättningar för att skapa en bra miljö för funktionshindrade.

Skyddsrum

Enligt lagen om civilt försvar (1994:1720) 6 kap 8 § skall den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om, underrätta kommunen om sin avsikt. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Denna detaljplan ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Teknisk försörjning

Kommunens va-ledningar går i gångvägarna söder och öster om tomten och likaså Vattenfalls ledningar. Vattenfall har också en starkströmsledning snett över norra delen av tomten till en reklamskylt. I samband med exploateringen flyttas skylten och ledningen tas bort.

Under Albyvägen i norr går en kommunal dagvattenledning, som mynnar i ett öppet dike. Det vattnet tas om hand tex genom kulvertering. Exploatören ansvarar för detta. Driften säkerställs genom servitut. Dagvattnet från nybebyggelsen ska i största möjliga omfattning tas omhand lokalt.

Fjärrvärmen och Telias ledningar går i Albyvägen.

2001-03-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING OCH TIDPLAN

Genomförandefrågor finns till största delen redovisade i denna handling men redovisas dessutom i särskild GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

Projektet är angeläget. Samrådstiden har satts till två veckor och utställningen till fyra veckor. Detta har bedömts som lämpligt eftersom i stort sett samma projekt (vid Storskiftesvägen) har varit ute på både programsamråd och samråd förra året. Dessutom har detta projekt varit ute på programsamråd sex veckor som nämnts ovan. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under sommaren 2001.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Odd Störtebecker

Odd Störtebecker
Arkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den *19 juni* 2001... *397*

betygar *Arvid Chont*

kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för

**Äldreboende vid Albyvägen i Alby- del av Alby
Äng 1 (50-42), Botkyrka kommun, Stockholms län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan planprocessen**

Samråd, 2 veckor	slutet feb. - mitten mars 2001
Beslut om utställning, BN	20 mars 2001
Utställning, 4 veckor	slutet mars - slutet april 2001
Antagande kommunfullm.	mitten av juni 2001
Laga kraft	mitten av juli 2001

Markägare

Botkyrka kommun är ägare av fastigheten Alby Äng 1 som till en del detaljplaneläggs för äldreboende. Kommunens Fastighetskontor uppför bebyggelsen.

Genomförandetid

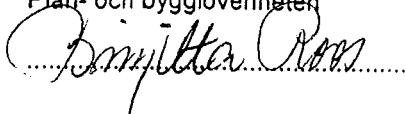
Planens genomförandetid går ut 2015-12-31. Genomförandetiden kan sättas till maximalt 15 år. Även när genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla ända tills kommunen ändrar eller upphäver planen.

2. TEKNISKA FRÅGOR, FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Allmänna ledningar, dagvatten**

Kommunala VA-lédningar är sedan gammalt belägna i södra delen av planområdet. Läget har markerats med "u" på bilaga 1.

LAGAKRAFT

den...19 juli 2001.....

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

I norra delen mynnar en dagvattenkylvert som avvattnar gatu- och parkmark (se bilaga 1). Dagvattnet leds vidare söder och öster ut inom planområdet. Vattnet skall även fortsättningsvis ledas från fastigheten. Kommunens Fastighetskontor ansvarar för att detta kan ske. De befintliga öppna diken inom området kan exempelvis flyttas till annan plats inom fastigheten och kulverteras.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

2001-03-14

I planens norra del har Vattenfall Sveanät en starkströmsledning som leder fram till en reklamskylt (se bilaga 1). Denna ledning tas bort av Vattenfall Sveanät.

Parkering

Parkering förutsätts ske inom den egna tomten. Cirka 25 p-platser behövs för besökande och personal.

Fastighetsbildning, servitut

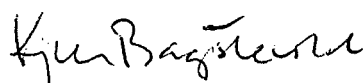
I och med detaljplaneläggningen kan en fastighet för äldreboende styckas av. Planen anger också att en markremsa i söder ska överföras från Alby 15:32 till fastigheten. Åtgärden sker genom fastighetsreglering.

I planens norra del har en tomt för nätstation placerats. Planen möjliggör avstyckning av tomten. Ledningar till nätstationen skyddas med ett "u" i planen. Rätten för Vattenfall Sveanät att uppföra och bibehålla nätstation och elledningar på kommunens mark är reglerad i ett avtal mellan parterna.

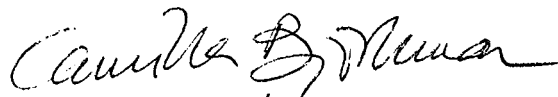
Servitutsavtal kommer att upprättas för de kommunala VA-ledningarna i planområdets södra gräns. Servitutsavtal kommer även att upprättas för dagvattendiket då dess slutliga läge är bestämt.

Se även bilaga 1 där det tydliggjorts vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kommer att utföras.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Camilla Björkman
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 19 juni 2001 § 97

betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

BILAGA 1

ALBY
15:44

Ralemannan - 94 vägen

Alby ägen

LOKALGATA + 10,0

15:32

dagrättningskylvert
mynnar här

ungefärligt läge
för starkströms-
ledning som tas
bort

B₁ II

e 4000 b

diken

servitut upprättas
för VA-ledningar

smalt markområde
som överförs från
Alby 15:32

ALBY
15:32

SKALA 1:1000

