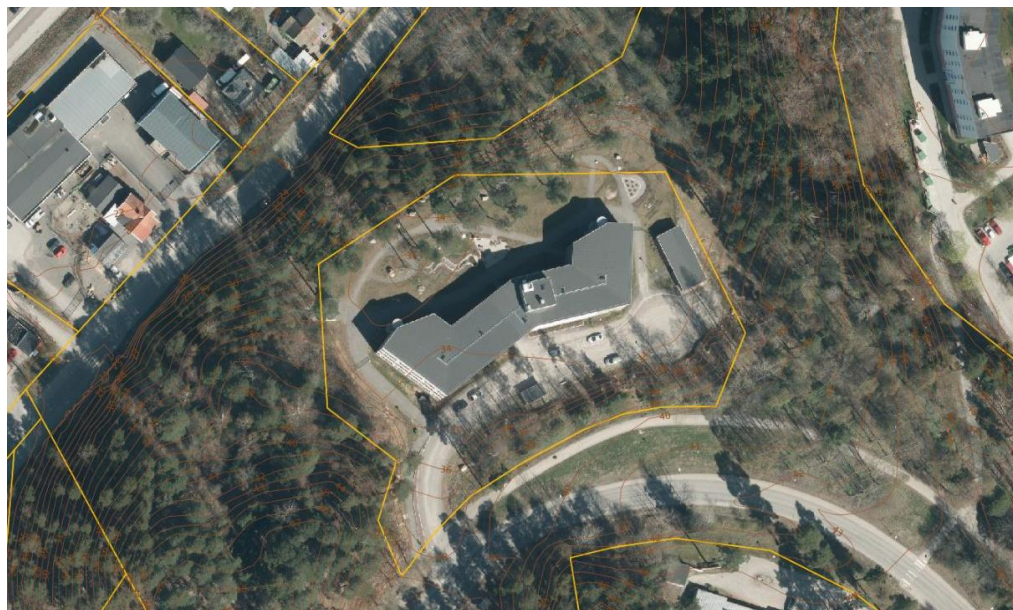




## Förslag till detaljplan för Ädelstenen 1 samt del av Tumba 7:206, plannr 11-31

### Planbeskrivning

### Granskningshandling



*Ortofoto över Ädelstenen 1*

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner .....	4
Allmänna intressen .....	4
Lokalförsörjningsprogram .....	4
Behovsbedömning .....	5
Planförfarande .....	5
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Miljöförhållanden .....	8
Risk för säkerhet och hälsa .....	8
Bebyggelseområden .....	11
Friytor .....	12
Teknisk försörjning .....	13
<b>Genomförande .....</b>	<b>15</b>
Organisatoriska frågor .....	15
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Ekonomiska frågor .....	17

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintligt vård- och omsorgsboende med en flygel i tre till fyra våningar. Det ger 27 nya lägenheter, samt lika många nya arbetsplatser.

Det finns ett behov i kommunen av fler platser på vård- och omsorgsboenden. Att bygga till en befintlig byggnad och verksamhet är ett effektivt sätt att öka antalet platser sett till både markanvändningen och driften av verksamheten. I planförslaget ökar fastighetens byggrätt från 1 700 m<sup>2</sup> (varav 1 300 utnyttjats) till totalt 2 530 m<sup>2</sup>.

I berget under fastighetens norra del går en VA-tunnel. Eftersom utbyggnaden inte innebär någon sprängning bedöms även denna del kunna bebyggas. Kvartersmarken utökas något åt norr.

Utbyggnaden innebär att en befintlig gårdsyta delvis bebyggs. Kvarteret uppfyller kommunens riktlinjer för gårdsytans storlek med god marginal, och den nya byggnaden ger nya rumsligheter på gårdsytan. Påverkan på ljusförhållandena i befintlig byggnad är obetydlig eftersom byggnaden placeras i norr. De nya bostadsrummen får fri sikt mot omgivande natur och Dalvägen.

### Plandata

Planområdet ligger i västra Storvreten i Tumba, och omfattar Ädelstenen 1 samt del av Tumba 7:206. Områdets areal är cirka 9700 m<sup>2</sup>. Marken ägs av Senectus Ädelboende AB och är omgiven av kommunägda Tumba 7:206.

### Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning

### Övriga handlingar

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning och markteknisk undersökning
- Bullerutredning

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Botkyrkas översiktsplan från 2014 föreslår en fortsatt utveckling mot medeltät stadsbygd i Storvreten. Det innebär förtätning och kompletteringsbebyggelse samtidigt som gröna samband upprätthålls. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplaner

Detaljplan för Kv Ädelstenen (11-27x) från 2009-03-19 gäller för området. Detaljplanen möjliggör för bostäder (äldreboende) i tre våningar om maximalt 1 700 m<sup>2</sup> byggnadsarea (varav 1 600 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 1 300 m<sup>2</sup> utnyttjats). Fastighetens nordvästra del omfattas av u-område och prickmark med anledning av en VA-tunnel i berget under fastigheten. Till detaljplanen hör även ett gestaltungsprogram. Genomförandetiden för planen har gått ut.

För del av Tumba 7:206 gäller detaljplan för Kv Bergfoten från 2014 med genomförandetid 13 januari 2019. Detaljplanen bestämmer markens användning till natur, där naturlig markvegetation ska värnas.

### Allmänna intressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen. Den planerade åtgärden och ändamålet bedöms ge en god mark- och resursanvändning, samt ur social vinkel en god livsmiljö.

### Lokalförsörjningsprogram

Kommunen har ett lokalfunktionsprogram för vård- och omsorgsboende för kommunens egna boenden. Där står bland annat att läsa:

”Vård- och omsorgsboendet ska i alla aspekter, både ute och inne, präglas av att god vård och omsorg ska kunna ges till brukare med stort omvårdnadsbehov. För detta krävs ergonomiska lösningar som gör att personalen klarar av svåra omvårdnadssituationer i enlighet med arbetsmiljölagstiftningen. Byggnaden ska även uppfylla följande kriterier:

- Erbjuder total tillgänglighet för boende med gånghjälpmiddel, till exempel rollator och rullstol
- Så långt som möjligt vara hemlikt utformat då detta är brukarens egna hem

- Erbjudna en tillgänglig utemiljö som stimulerar till utevistelse men också en känsla av naturupplevelse, även från balkonger på övre plan
- Ha ventilation för kyla och värme samt solskydd som är anpassat för olika årstider

På tomtmarken ska finnas plats för egen bil- och cykelparkering för personal, anhöriga och andra besökare (inklusive elstolpar för tjänstebilar), varumottagning, förråd samt en väl tilltagen trädgård med flera uteplatser.

Byggnaden och omgivning ska skyltas enligt Botkyrka kommuns skyltmanual vilket gäller både inomhusskyltar i fastigheten och utomhusskyltar dvs. skyltar till verksamheten på allmän plats. Se Botkyrka kommuns skyltmanual och gällande avtal.”

### **Behovsbedömning**

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

### **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.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Fastigheten Ädelstenen 1 ligger på en plåtå i ett mindre naturområde med blandskog (tall, gran, lövträd och buskar). Marken i naturområdet är kuperad och sluttar, bitvis kraftigt, från söder mot norr. Det innebär att delar av området skuggas av träd och högre belägen terräng. Området har naturvärdesklass 4 (lägsta klass) enligt kommunens naturvårdsprogram. Fastigheten ligger invid ett befintligt gångstråk mellan Storstretens höjder och den lägre belägna miljön längs Dalvägen. I samband med fortsatt bebyggelse på Ädelstenen 1 samt planerad bebyggelse på Bergsfoten 1 kan detta stråk stärkas.

Ädelstenen 1 är idag delvis bebyggd med ett trevåningshus, en delvis hårdgjord gård samt angöringsgata och parkering. Gården i norr har öppna gräsytor, utsparade träd och några planteringar.

I samband med att Ädelstenen 1 planläggs prövas om den norra fastighetsgränsen kan justeras något norrut, och en del av Tumba 7:206 fogas till Ädelstenen 1. Detta område är idag redan ianspråktaget som gård för verksamheten på Ädelstenen.

### Skogsvärdesinventering

I samband med planläggningen av Ädelstenen 1 har Botkyrkas kommunbiolog gjort en inmätning av värdefulla träd i skogen norr om fastigheten. Skogen består av en blandning av lövträd, granar samt en rad större tallar. Framför allt dessa grövre tallar bedöms ha ett högt värde, och har förts in i grundkartan. Även övriga träd, lägre buskar, döda träd samt naturlig markvegetation bedöms vara värdefull för att bibehålla den smala skogspassagen mellan Ädelstenen 1 och närliggande Bergsfoten 1.

Vissa av de inmäta träden står mycket nära fastighetsgränserna i området, vilket gör att åtgärder på kvartersmark kan riskera att skada rotsystemen hos träd på naturmark. Staket som uppförs nära fastighetsgränsen på den norra sidan av Ädelstenen 1 omfattas därför av bygglov. En bestämmelse om detta har lagts in i plankartan. Om staketet behöver byggas om är det fördelaktigt om samma sorts grundläggning och placering som det befintliga kan användas för att undvika påverkan på växtligheten.

### Geotekniska förhållanden

Inför att fastigheten bebyggdes 2010 genomfördes en marksanering, vilket innebar att otjänliga massor på fastigheten ned till ett djup om 2 meter ersattes med väl packad fyllning för att säkerställa en god grundläggning.

Den geotekniska utredning som genomförts inom föreliggande detaljplan (Orbicon, 2016-09-13) fann att massorna ner till 1,5 meters djup består av en blandning av grus, sand, silt och krossmaterial som är delvis mullhaltig med växtdelar.Utförda tryck- och skruvsonderingar har stoppat på mellan 0,5-1,5 m djup mot fast botten eller berg. Det kan inte uteslutas att block eller andra hinder förekommer i fyllnadsmassorna.

Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 3-10%. Materialtypen och tjälfarlighetsklassen bedöms mestadels vara 5B/4. Fyllnadsmassorna bedöms ha goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

### Ras och skred

Enligt kommunens översiktliga kartor har marken inom Ädelstenen 1 samt del av Tumba 7:206 låg blockighet och postglacial sand-grus. I denna del råder risk för ras och skred. I den sydvästra delen av Ädelstenen 1 finns urberg. Kartorna är baserade på material från SGU (Sveriges geologiska undersökning) som togs fram 1966.

I den geotekniska utredningen har risken för ras och skred bedömts. Utredaren finner att de borrningar samt platsbesök (2016-09-12) som gjorts ger en god samlad bild av de geotekniska förhållandena med berg i dagen och fyllning/naturlig jord i området inklusive områden som kan påverka/påverkas.

Befintliga jordarter och marklutningar innebär att risk för ras och skred inte föreligger. Vid bedömningen har hänsyn tagits till framtida klimatpåverkan vid 20-års- respektive 100-årsregn. Några totalstabilitetsproblem föreligger i nuläget inte inom området samt heller inte för planerad byggnation.

### VA-tunnel

Det går en VA-tunnel i berget under fastighetens norra del. Bergets bärighet ovan tunneln har utretts genom en beräkning av belastningen från byggnaderna utifrån ett worst case-scenario (ÅF Consult, 2016-09-20). Beräkningen visar att inverkan på bergtunneln från utbyggnaden är mycket liten, och att skador

på bergtunneln är mycket osannolikt. Beräkningen är konservativ, vilket innebär att påverkan på tunneln sannolikt är mindre än beräkningen visar. Om sprängning behöver utföras ska utredning av risk och vibrationer samt besiktning av tunneln göras.

Området är markerat med ett u-område i plankartan.

#### Grundläggning

Byggnaden föreslås grundläggas genom platta på mark, likt befintlig byggnad. Ingen sprängning krävs.

#### Miljöförhållanden

##### Markföroreningar

Detta område användes förr som illegal tipp med diverse avfall från mindre verksamheter och möjligen även hushåll. Inför att Ädelstenen 1 bebyggdes 2009 sanerades området. Området är normalriskområde för radon.

##### Buller

Enligt kommunens bullerkarta från 2006 når vägbullret 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå i området. Bullret kommer framför allt från Dalvägen i norr. Utförd bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2016-06-01) visar att byggnad samt uteplatser klarar fastställda riktvärden för utomhusbuller (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats). Utredningen föreslår bullerdämpande åtgärder för byggnadens balkonger för att med säkerhet klara riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Bestämmelser om att riktvärdena ska uppnås har förts in i plankartan.

#### Risk för säkerhet och hälsa

##### Farligt godsled

Det minsta avståndet mellan planområdesgränsen för Ädelstenen 1 och Dalvägen, primärled för farligt gods, är cirka 108 meter. Från närmast belägna byggnad är avståndet till Dalvägen 120 meter. Ädelstenen 1 ligger på en höjd 15 meter ovanför Dalvägen, delvis skyddad från vägen av tät skog. Mellan Dalvägen och Ädelstenen 1 finns bebyggelse som skärmar av vägen.

Enligt *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* från Länsstyrelsen i Stockholms län, ska riskerna



med avseende på transportled för farligt gods beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från transportleden. Ändamålen bostäder och vård är normalt lämpliga i zon C (75-150 meter från primärled).

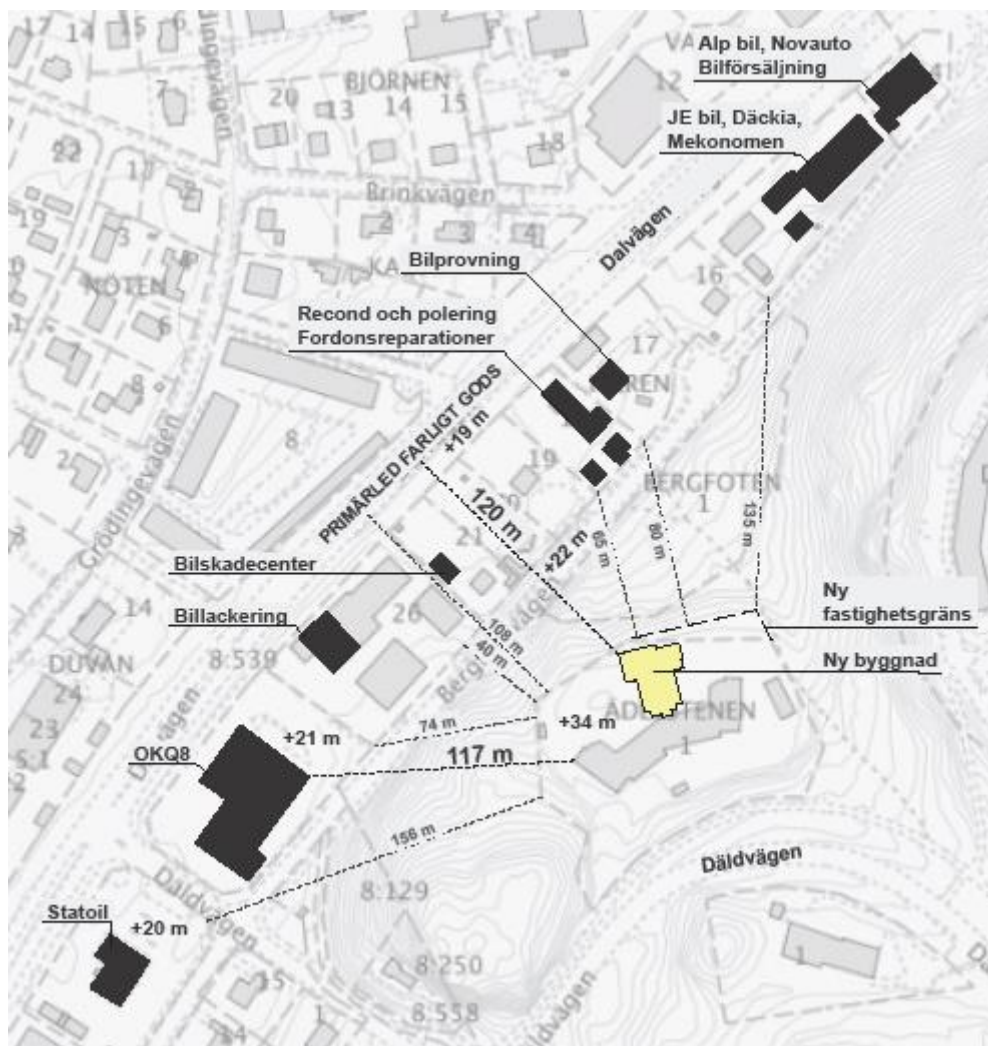


Fig. 1: Avstånd från Ädelstenen 1 (fastighetsgräns respektive närmaste byggnad) till väggkant för primärled för farligt gods, och till fastighetsgräns för tankstationer samt fordonsanknutna verksamheter.

Kommunen har samrått med Södertörns Brandförsvaret angående risk och säkerhet för Ädelstenen med avseende på Dalvägen. Brandförsvarets bedömer att Dalvägen ligger på ett sådant avstånd i plan och höjddled, skyddad genom

bebyggelse och skog, att den inte påverkar vare sig befintlig byggnad eller planerad tillbyggnad på Ädelstenen 1. Risk som föranleder skyddsåtgärder föreligger inte, och därmed är skyddsåtgärder inte nödvändiga. Ingen vidare utredning krävs av eventuella risker. Kommunen delar denna bedömning.

#### Bensinstation

I omgivningarna längs Dalvägen nordväst om Ädelstenen 1 finns flera tankstationer. Det minsta avståndet mellan fastighetsgränserna för Ädelstenen 1 samt närmast belägna tankstation är cirka 74 meter. Det minsta avståndet mellan byggnad på Ädelstenen 1 respektive bensinstationen är 117 meter. Mellan bostadsbyggnad och pumpar / lossning av drivmedel är avståndet cirka 140 meter på det närmaste stället. Ädelstenen 1 ligger på en höjd cirka 13 meter ovanför tankstationen, och skiljs från stationen genom en slänt med tät skog. Bensinstationens pumpar ligger på den nordvästra delen av stationens fastighet, skyddade av en servicebyggnad direkt sydöst om pumparna.

Enligt Länsstyrelsens rapport 2000:01 *Riskhänsyn vid ny bebyggelse* ska risksituationen alltid bedömas när avståndet till en bensinstation med medelstor försäljningsvolym är mindre än 100 meter. Byggnader för bostäder och vård bör lokaliseras minst 50 meter från bensinstationen.

Södertörns Brandförsvaret bedömer att vare sig befintlig eller tillkommande bebyggelse påverkas av bensinstationen, med hänsyn till avståndet i plan och höjdded samt tät skog. Skyddsåtgärder är därmed inte nödvändiga, och ingen vidare utredning krävs av eventuella risker. Kommunen delar denna bedömning.

#### Förenklad riskutredning under tidigare planarbete 2008

I samband med planläggning av fastigheten Ädelstenen 1 gjordes en förenklad riskutredning med avseende på bensinstationen i väst (2008-06-16). Utredningen gällde risker förknippade med verksamheten samt transporter av farligt gods till verksamheten. Resultatet visar att risken förknippad med befintlig bensinstation är att betrakta som acceptabel, det vill säga att det inte föreligger några myndighetskrav på riskreducerande åtgärder i samband med uppförande av nytt vårdboende. Vissa åtgärder rekommenderas dock med hänsyn till att aktuell verksamhet innefattar personer som ej har möjlighet att själva vidta säkerhetsåtgärder vid en skadehändelse:

- Nödstopp som gör det möjligt att stänga av samtlig ventilation vid skadehändelse

- Utrymningsvägar vända bort från bensinstationen
- Ett analytiskt fastställt skyddsavstånd mellan skogen och vårdboendet.

Verksamheten på bensinstationen omfattar idag samma slags samt mängder brandfarliga varor som när utredningen gjordes. En behållare för spolarvätska har tillkommit, men denna har ingen betydelse för riskbilden utanför bensinstationens område. I riskutredningen tillämpas avstånd till riskkällor vid bensinstationer enligt tabell 1 ur SÄIFS 1997:8. Detta underlag har idag blivit ersatt av MSB:s Handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (mars, 2015). De avstånd som tillämpas i handboken (tabell 1) är samma som i riskbedömningen. Det gör att kommunen bedömer att utredningen fortfarande är aktuell som underlag.

Tillkommande bebyggelse på Ädelstenen 1 är belägen längre bort från riskkällan än den byggnad som föranledde utredningen ovan. Den nya byggnaden förbättrar totalt sett utrymningen av byggnaden, eftersom en av de befintliga utrymningsvägarna mot nordväst kommer att skyddas om den nya byggnaden uppförs. Åtgärder som rör byggnadens ventilation hanteras i bygglovet.

### **Bebyggelseområden**

#### Vård- och omsorgsboende

Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad i tre våningar för vård- och omsorgsboende. Här bor idag 54 personer, och ungefär lika många arbetar här.

Bebyggelsen planläggs med ändamålet vård (D) för att möjliggöra för vård- och omsorgsboende. Vård istället för bostäder som ändamål motiveras av att boendet även är en verksamhet och arbetsplats. Byggnaden kommer att ge 27 nya bostäder samt lika många nya arbetsplatser. Byggnadsarean utökas till 2 250 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och tillbyggnad samt 280 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

#### Service

Närmaste vårdcentral finns vid Storvretens centrum, cirka 800 meter från Ädelstenen 1. Dagligvaruhandel finns cirka 500 meter från boendet. Full kommersiell service finns i Tumba centrum, på cirka 1,8 km avstånd. Där finns även gymnasium, bibliotek, Botkyrka Konsthall och medborgarkontor.

### Tillgänglighet och trygghet

Storvreten är ett bostadsområde från sent 1960-tal med storskalig gles lamellbebyggelse inkilad i skogs- och parkmark. Området i stort är något svårorienterat, på grund av den glesa bebyggelsen, de stora naturpartierna, den skiftande topografin, en delvis trafikseparerad vägstruktur samt bågformad bebyggelse. Det finns goda gångvägar längs de flesta vägar samt gång- och cykelvägar i områden där motortrafik inte är tillåten. Fastigheten Ädelstenen 1 är tillgänglig, såväl som på ett något brant parti vid byggnadens angöring. Då hela Storvreten präglas av en skiftande topografi med många höjder är detta genomgående för området i stort. Busstation finns några hundra meter från Ädelstenen 1.

### Kulturmiljö

Inför att Ädelstenen 1 bebyggdes 2009 utarbetades ett gestaltningsprogram. Den befintliga byggnaden är veckad, och har horisontella fasadband i ljus puts samt trä i roströd ton. Lägenheterna har franska balkonger, vilka erbjuder utblickar även för sängliggande. Den planerade tillbyggnaden inordnar sig i befintlig bebyggelse och karaktär. I varje lägenhet kommer det finnas fönster med låg bröstning.

### Friytor

#### Rekreation

Det befintliga vård- och omsorgsboendet har en bostadsgård på byggnadens norra sida som är omgärdad av skogsbevuxen naturmark. Gården är avskild och privat. Eftersom de boende är begränsade i sin rörlighet är gårdarnas kvaliteter och tillgänglighet viktiga att upprätthålla.

Den nya byggnaden innebär att gården delas upp i två, vilket ger möjlighet till mer intima gårdsrum. Gårdarna kan med fördel ges olika utformning, exempelvis med en ”sinnenas trädgård”. Gårdarna ska förbindas genom en promenadlinga norr om tillbyggnaden, och det ska finnas olika funktioner och aktiviteter, pausplatser och sittmöjligheter som är anpassade efter de boendes förutsättningar. De befintliga tallarna tillför stora kvaliteter till gårdarna, och ska i möjligaste mån bevaras.

På en dryg kilometers avstånd finns Storvretsparken.

### **Teknisk försörjning**

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

Ädelstenen 1 har en angöringsgata på kvartersmark som är anpassad för utryckningsfordon. Gatan slutar i en vändplats, kantas av parkering, och längs dess nordvästra sida löper en asfalterad gångbana som ansluter till separerad gång- och cykelbana genom Störvreten. Angöringsgatan servar också byggnaden för inlastning och sophämtning.

Tillbyggnaden ger fler arbetande samt besökare, varför 8 nya p-platser inryms på kvartersmark längs angöringsgatan. Totalt blir det 21 p-platser på fastigheten. Hur vatten från parkeringsytorna ska renas ska omfattas av dagvattenutredningen.

#### Kollektivtrafik

Närliggande Tumba centrum är en knutpunkt för pendeltåg och bussar. Cirka 500 meter från Ädelstenen 1 finns busstrafik med 15-30-minutersintervall.

#### Vatten, avlopp och dagvatten

##### Vatten och avlopp

Den befintliga byggnaden på fastigheten är i dagsläget ansluten till kommunalt VA i Däldvägen. För spillvatten fordras även fortsättningsvis LTA. Exploatören har kontaktat kommunen rörande behovet av flöden för vatten och avlopp. Befintlig kapacitet i nätet är tillräcklig för att täcka behoven. Det kommer att göras en avsättning för sprinkler.

##### Dagvatten

Det finns ingen dagvattenledning på fastigheten, varför dagvattnet måste fördröjas, renas och infiltreras lokalt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. En dagvattenutredning (2016-09-23) har tagits fram med utgångspunkten att avrinningen och föroreningsbelastningen inte ska öka jämfört med idag när vårdboendet byggs ut. Utredningen beräknar flödet av dagvatten enligt Svenskt vattens publikation P110. Utredningen har även beaktat effekterna av ett 100-årsregn. Den samlade bedömningen är att utbyggnationen av boendet har en relativt liten föroreningspåverkan, och även utan rening förväntas föroreningsmängderna ligga under föreslagna riktvärden.

Utredningen föreslår tre olika lösningar för dagvatten enligt områdena i fig. 2.

Dagvattnet i område 1 föreslås ledas till ett infiltrationsdike (fig. 3). Dagvattnet i område 2 föreslås ledas till biofilter eller växtbäddar för rening. Område 3 berörs inte av utbyggnaden, men det kan vara bra att anlägga ett avskärande dike mot omgivande naturmark.

Dessa renings- och infiltrationsalternativ bedöms vara tillräckliga för att ta hand om och rena dagvattnet. Med de åtgärderna följer projektet kommunens strategi att dagvatten i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Vid ett 100-årsregn kommer dagvattensystemets kapacitet att överstigas och dagvattnet kommer att behöva avrinna ytligt ut från området, i detta fall mot lägre belägen skogsmark.



Fig 2. Grönt = område 1, rosa = område 2, lila = område 3

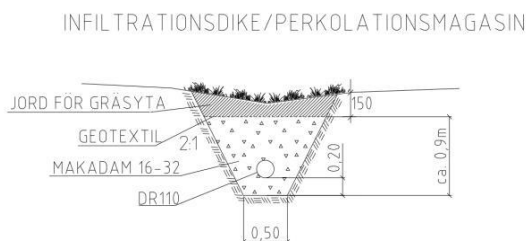


Fig. 3 Skiss på infiltrationsdike / perkolationsmagasin

#### Värme och el

Befintliga anslutningar används.

#### Solenergi

Solinstrålningen mot både befintlig och tillkommande byggnad är närmast obegränsad, givet byggnadens placering och avstånd till omgivande växtlighet. Här skulle med fördel solpaneler eller solfångare kunna monteras.

#### Avfall

Befintlig lösning för hantering av avfall kvarstår.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Överenskommelse om fastighetsreglering samt överenskommelse om upplåtelse av utrymme för vatten- och avloppsledningar tecknas	Kvartal 3, 2016
Granskning av detaljplanen	Kvartal 4, 2016
Antagande och laga kraft	Kvartal 1, 2017
Genomförande	Kvartal 2, 2017

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det innebär att exploatören kommer att utföra och bekosta vårdboendet och behövliga anläggningar.

#### Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering samt avtal för upplåtelse av kommunens befintliga vatten- och avloppsledningar tecknas mellan Exploatören och Kommunen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering, bildande av ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar lämnas till lantmäterimyndigheten. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter. Exploatören bekostar förrättningen.

Mark som enligt ny detaljplan ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering från kommunens fastighet Tumba 7:206 till Exploatörens fastighet Ädelstenen 1.

### **Fastighetskonsekvenser**

Fastigheten Tumba 7:206 ägs av Botkyrka kommun och utgör enligt gällande detaljplan allmän plats i form av gator och parker. Del av fastigheten kommer i föreslagen detaljplan att planläggas som kvartersmark och överförs till Ädelstenen 1. Avståendet av mark har ingen inverkan på fastighetens funktion.

Ädelstenen 1 ägs av Senectus Ädelboende AB. Fastigheten är bebyggd och används i enlighet med gällande detaljplan för vård- och omsorgsboende. Föreslagen ny detaljplan medger samma användning med en utökad byggrätt för vårdbyggnaden. Detaljplanen medför en utökning av fastighetens areal.

### **Rättigheter**

Det finns idag inga officialrättigheter eller inskrivna avtalsrättigheter i Ädelstenen 1. Överenskommelse om upplåtelse av utrymme för befintlig vatten- och avloppsledning inom Ädelstenen 1 kommer att tecknas mellan ledningsägaren Botkyrka kommun och fastighetsägaren. Tecknad överenskommelse läggs sedan till grund för upplåtelse av utrymmet vid ansökan om ledningsrätt. Enligt tecknad överenskommelse ges fastighetsägaren rätt att uppföra byggnad på ledningen. Kommunen kan heller inte ställa några krav på åtkomst till ledningen inom fastigheten utan ges endast rätt att bibehålla ledningarna inom området.



### **Ekonomiska frågor**

#### **Kostnader för byggande**

Exploatören utför och bekostar om- och tillbyggnad samt behövliga anläggningar.

#### **Inlösen och ersättning**

Exploatören kommer att erlægga ersättning till kommunen i samband med fastighetsreglering där mark överförs från Tumba 7:206 till Ädelstenen 1. Ersättningens storlek fastställs i träffad överenskommelse om fastighetsreglering.

#### **Gatukostnader**

Ingen utbyggnad krävs.

#### **VA-kostnader**

Berörd fastighet är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. En avsättning för sprinkler behöver göras, för vilken kostnad utgår som betalas av exploatören. Ytterligare lägenhetsavgift kan debiteras när bygglov finns för utbyggnaden.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Susanna Findahl  
Planarkitekt

#### **Medverkande tjänstepersoner**

Eva Kamph, planarkitekt	Botkyrka kommun
Anders Forsberg, miljöutredare	Botkyrka kommun
Ebrahim Khajeh Zadeh, trafikplanerare	Botkyrka kommun
Eva Hagland, projektledare	Botkyrka kommun
Frida Frank, markingenjör	Botkyrka kommun