



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

### Planbeskrivning

### Samrådshandling



*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 .....	7
Risk och säkerhet .....	7
Bebyggelseområden .....	8
Friytor .....	9
Teknisk försörjning .....	10
<b>Genomförande</b> .....	<b>11</b>
Organisatoriska frågor .....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	13

## 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 2 270 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. Ett lägsta schaktdjup sätts till +31 meter över nollplanet. 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 gestaltningsprogram. Genomförandetiden för planen har gått ut.

### 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 gånghjälpmedel, till exempel rollator och rullstol
- Så långt som möjligt vara hemlikt utformat då detta är brukarens egna hem
- Erbjuder 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. Om samtliga sakägare ger aktivt samtycke vid samrådet kan planförslaget antas direkt av samhällsbyggnadsnämnden.

## 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.

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 kommer den norra fastighetsgränsen att justeras något norrut. Det kommer att göras en trädinventering för att eventuella träd eller andra naturelement som är värdefulla för naturmiljö och rekreation ska få finnas kvar.

Fastigheten ligger invid ett befintligt gångstråk mellan Storvretens 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.

### Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga kartor har marken inom Ädelstenen 1 samt del av Tumba 7:206 av låg blockighet och postglacial sand-grus. I den sydvästra delen av Ädelstenen 1 finns urberg.

Det går en VA-tunnel i berget under fastighetens norra del. Detta har beaktats, och tunneln bedöms inte utgöra något hinder för att bebygga fastigheten. Området är markerat med ett u-område i plankartan, och ett lägsta schaktdjup är satt till +31 meter över nollplanet.

Utförd geoteknisk utredning från 2016-06-20 finner att massorna ner till 1,5 meters djup består av grus, sand, silt och krossmaterial. Byggnaden föreslås grundläggas genom platta på mark. Om sprängning behöver utföras ska utredning av risk och vibrationer samt besiktning av tunneln göras.

## **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, och otjänliga massor ersattes med väl packad fyllning för att säkerställa en god grundläggning.

Området är normalriskområde för radon.

### **Buller**

Enligt kommunens bullerkarta från 2006 når vägbullret 50-55 dB(A) i området. Bullret kommer framför allt från Dalvägen i norr. Utförd bullerutredning från 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.

### **Risk och säkerhet**

Planområdet är beläget cirka 120 meter från Dalvägen (länsväg 226), vilken är primärled för farligt gods. I omgivningarna längs Dalvägen finns tankstationer och flera bilanknutna verksamheter. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy ska riskhanteringsprocessen beaktas inom 150 meter från en farligt godsled när en ny detaljplan tas fram. Södertörns Brandförsvär har kontaktats för en tidig bedömning av säkerhet och risk med avseende på planområdets närhet till sagda transportled och verksamheter. Som underlag skickades en skiss som visar hur planerad byggnad ligger relativt primärled för farligt gods samt omgivande verksamheter (se fig. 2).

Södertörns Brandförsvär bedömer den 13 januari 2016 att avståndet till både farligt godsled och bensinstationerna är betryggande, samt att resterande verksamheter inte utgör någon risk i detta fall. Transportleden Dalvägen ligger idag skyddad genom byggnader, höjdskillnad till planområdet samt skog. Södertörns Brandförsvär bedömer därför att någon vidare utredning av risker i förhållande till farligt godsled samt bensinstationer inte behövs.

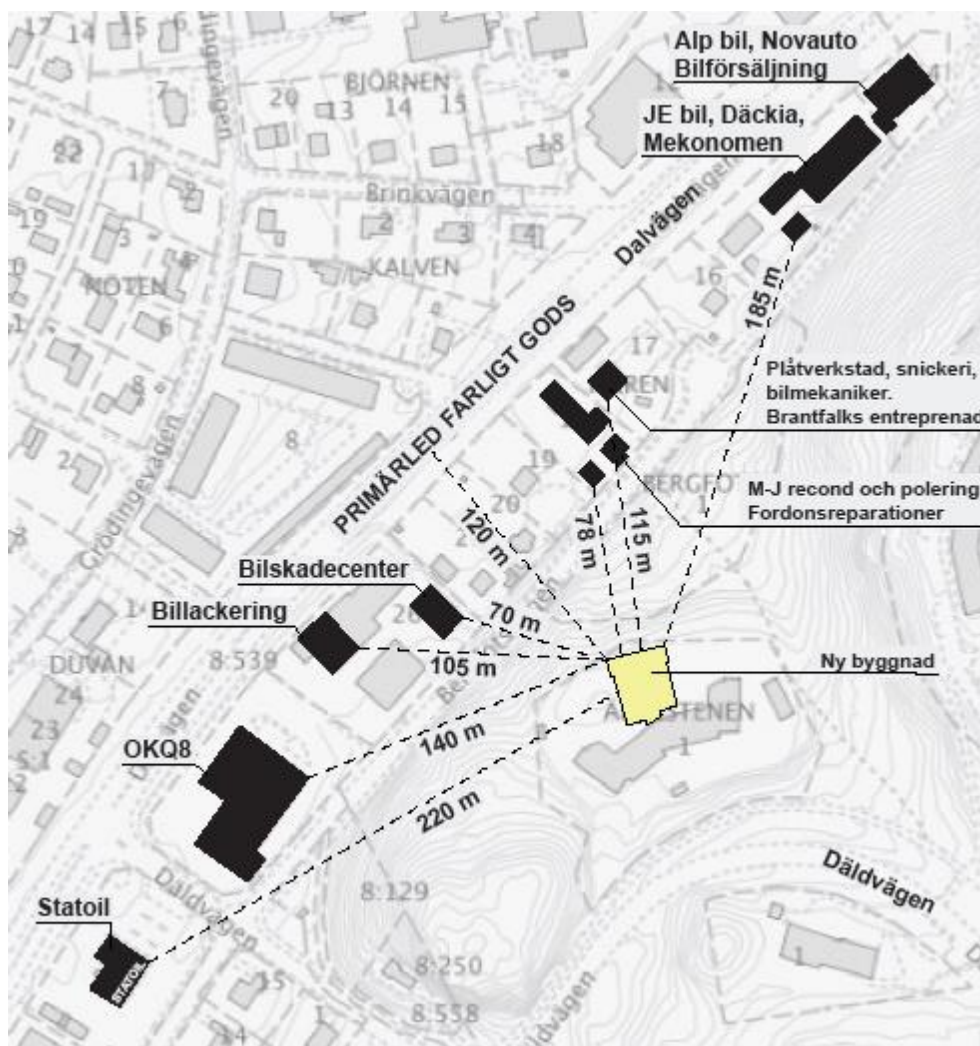


Fig. 2: Planerad byggnads avstånd till primärled för farligt gods, tankstationer samt andra bilanknutna verksamheter.

### 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.

Den nya flygeln 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 2 000 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och tillbyggnad samt 270 m<sup>2</sup> för komplementsbyggnader. Tillbyggnadens maxhöjd möjliggör för bebyggelse i fyra våningar mot befintlig byggnads tre våningar.

#### 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 cykeltvägar i områden där motortrafik inte är tillåten. Fastigheten Ädelstenen 1 är tillgänglig, såväl som på ett något brant parti vid byggnadens angränsning. 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 gestaltungsprogram. 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 promenadslinga 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 Storstretsparken.

### **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 Storstreten. Angöringsgatan serverar också byggnaden för inlastning och sophämtning.

Tillbyggnaden ger fler arbetande samt besökare, varför 8 nya p-platser inryms på kvartersmark längs angöringsgatan. 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

Den befintliga byggnaden på fastigheten är i dagsläget ansluten till kommunalt VA i Däldvägen. För spillvatten fordras även fortsättningsvis LTA.

Det finns ingen dagvattenledning på fastigheten, varför dagvattnet måste fördröjas, renas och infiltreras lokalt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Förvaltningen uppmuntrar öppna system för dagvattenhantering, såsom armeringsgräs och hålsten på parkeringsytor, svackdiken, våtmarksplanteringar och dagvattendammar. Gröna tak kan minska den totala avrinningen av dagvatten med upp till 75% jämfört med vanliga hårdgjorda tak, och verkar därtill isolerande. En dagvattenutredning kommer att genomföras.

#### 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 Exploatören. 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 erlagga 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**

Ingen utbyggnad krävs. Berörd fastighet är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

### **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
Björn Karlsson, arkitekt	Anova arkitekter ab