

Tekniska förvaltningen
Planarkitekt Lars G Håkansson

1996-01-31

Detaljplan för
ÅLDERDOMSHEM i Kv SOLLIDEN i Norra Tullinge Lanthem,
Botkyrka kommun, Stockholms län (41-27)

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

H A N D L I N G A R

Till planförslaget hör grundkarta plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning.

P L A N E N S S Y F T E

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga ett ålderdomshem inom nordöstra delen av kvarteret Solliden. Planarbetet innefattar även omgivande gator, där gällande detaljplan innehåller ett ej längre aktuellt förslag till gatuombyggnad.

P L A N D A T A

Lägesbestämning

Planområdet omfattar nordöstra delen av kvarteret Solliden och de delar av Östenvägen och Nibblevägen, som påverkas av projektet.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 hektar, varav tomten för ålderdomshemmet omfattar ca 3000 kvm.

Markägare

Marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun med undantag av några mindre områden väster om Nibblevägen, vilka ägs av HSB.

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

Planområdet utgörs av norrslutningen av en kulle bevuxen med en blandning av barr- och lövträd. Nordvästra delen, som tidigare använts som festplats utgörs av f d ängsmark.

En förnygring av vegetationen planeras inom ramen för kommunens Skogsbruksplan. Målet är att skapa en blandskog av tall och löv genom att ta bort avverkningsmogna granar och björkar, vilket kommer att förbättra ljusförhållandena på den föreslagna ålderdomshemstomten. Vid den årliga slyröjningen inom fornminnesområdet kommer vissa lövträd att lämnas kvar som ersättning för gamla björkar.

Inom den föreslagna ålderdomshemstomten finns mindre lövträd, som bör bibehållas där så är möjligt.

Grundförhållanden och geoteknik

Marken närmast Östanvägen utgörs av halvfast jord. Inom de högre belägna delarna ca 10 meter från vägen utgörs marken av morän.

Fornminne

Inom kvarteret finns ett järnåldersgravfält med ett tjugotal gravar. Fornminnet finns registrerat i riksantikvarieämbetets förteckning -raä 232- och har förundersökts 1992. Gravfältet skall bibehållas och de schakt som tagits upp i samband med en tidigare utförd förundersökning skall återställas.

Planområdets omgivning

På den norra sidan av Östanvägen ligger Eklidsskolans skolgård med en sporthall som delvis även används för kvällsaktiviteter. I det sydvästra hörnet finns en asfaltyta utanför skolgården som används som parkering.

Sydväst om planområdet finns en idrottsplats, som endast används för skoländamål.

I väster gränsar planområdet till en enskilt ägd villa på fastigheten Solliden 8.

Söder om planområdet finns tre äldre villor som ägs av kommunen. Den västra av dem har i kommunens bebyggelseinventering betecknats som kulturhistoriskt intressant.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen anges området som område med ändrad markanvändning.

Delar av kvarteret Solliden skulle enligt tidigare planer tas i anspråk för en trafikplats med anslutning av Flottiljvägen till Nibblevägen via en planskild korsning under Huddingevägen. Dessa planer är ej längre aktuella.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner: Stadsplan för Tullinge Landthem nr 1 (41-1) fastställd 1917-07-06, Stadsplan för del av Nibblevägen m m (41-17) fastställd 1982-04-01 och Stadsplan för del av Kv Solliden (41-18A) fastställd 1984-09-14.

Kvarterets markanvändning finns ej reglerad i äldsta detaljplanen, som endast byggnadskvarter utan specificerad användning.

Stadsplanen för del av Nibblevägen innehåller ett förslag till ombyggnad av Nibblevägen med en gångtunnel vid Östanvägen, som föreslås stängas av för biltrafik väster om Eklidsskolan. På Östra sidan av Nibblevägen föreslås gatumarken utvidgas.

Dessa vägombyggnader är inte längre aktuella.

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen har den 4 september 1995 antagit ett planeringsprogram för ålderdomshem i kvarteret Solliden utarbetat av kommunstyrelsens stab - tjänsteskrivelse 1995-08-21. Programmet innehåller även en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning.

PLANFÖRSLAG

Äldrevård

Enligt programmet innehåller det planerade ålderdomshemmet 40 enrumslägenheter, 4 tvårumslägenheter, 8 avlastningsrum, dagrum, samlingssal, vård- och ekonomilokaler. Lägenheterna fördelas på 5 vårdgrupper. Programytan uppgår till 3300 kvm bruksarea.

Byggnaden föreslås uppföras i 3 våningar och placeras med förgårdsmark mot Östanvägen. Av hänsyn till byggnadens storlek har den utförts med en vinkling av byggnadskroppen. Placeringen har gjorts för att byggnaden på bästa sätt skall samverka med

Eklidsskolans byggnader. På sydsidan kommer tomtmarken att iordningställas med terrasser för utevistelse och en trädgårdsanläggning, som kommer att anpassas till natur- och fornminnesområdet.

Entré och varuintag placeras mot Östanvägen. Bilangöring sker från en angöringficka utmed vägen.

Parkeringsbehovet för personal- och besöksparkering har beräknats uppgå till 20 platser. Dessa förläggs norr Östanvägen och i huvudsak på befintlig asfaltyta.

Fornminnesområde

Fornminnesområdet har i planen avgränsats 5 meter från närmaste grav. Området kommer att återställas efter genomförd förundersökning och en vårdplan kommer att upprättas.

Naturområde

Marken söder om ålderdomshemstomten bibehålles och sköts som naturområde enligt kommunens Skogsbruksplan. En enkel gångstig kommer att anläggas som komplement till spontant upptrampade stigar. Planerade gallringsåtgärder kommer att ta hänsyn till ålderdomshemmets behov av goda ljusförhållanden.

Skoltomten

Föreslagen parkering gör ett mindre intrång på befintlig skolgård som kompenseras av att en del av nuvarande gatumark kan läggas till skolgården. Skolans parkeringsbehov hänvisas till parkeringsplatsen vid Örnbergsvägen och iordningställda platser på skolgården väster om skolhuset.

Nibblevägen

Nibblevägen kommer att försees med en 4 meter bred gång- och cykelbana på vägens östra sida. Denna kommer senare att anslutas till en planerad gång- och cykelväg utmed Huddingevägen.

I övrigt kommer Nibblevägen att bibehållas med nuvarande utformning

Östanvägen

För att förbättra trafiksäkerheten för skolbarnen, som går mellan Falkbergsskolan och Eklidsskolan föreslås en gångbana anläggas på vägens norra sida. Denna ersätter nuvarande gångväg inom kvarteret Soliden.

Tillfart till Tullinge 19:99

Tillfart till fastigheten Tullinge 19:99, 19:106 skall ske via servitut över ålderdomshemmets parkering.

Träd och vegetation

Som en förutsättning för detaljprojektering av föreslagna anläggningar gäller att befintliga träd skall sparas på skolgården, föreslagna parkeringsyta och på Östanvägen.

Trafikbuller

Ingemanssons AB har genomfört en trafikbullerutredning för det föreslagna ålderdomshemmet. Denna visar att tågbuller och trafikbullret från Huddingevägen ej överstiger gränsvärdet 55 dB(A). Trafikbullret från Nibblevägen kommer inom 35 meter från vägen att överstiga 55 dB(a). Särskild fasadutformning - exempelvis burspråk med vädringsfönster åt tyst sida - krävs enligt rekommendationer i trafikbullerutredningen (Se Miljökonsekvensbeskrivning).

Kollektivtrafik

Pendeltågsstation och bussterminal finns i Tullinge centrum inom 300 meters gångavstånd.

Kommersiell och kulturell service

Kommersiell och kulturell service finns i Tullinge centrum inom 250 meters gångavstånd.

Skyddsrum

Enligt Civilförsvarslagens 32 § (1983:334) skall den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden skall lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Nibblevägen.

Dagvatten

Målet för dagvattenhanteringen i Tullinge är att dagvattnet där så är möjligt skall omhändertas lokalt för att minska utsläppen i Tullingesjön. Vid markprojekteringen skall åtgärder presenteras som reducerar dagvattenutsläppen i det allmänna ledningsnätet.

Elförsörjning

Elförsörjning kommer att ske via befintlig transformatorstation i Tullinge centrum.

Tekniska förvaltningen

1996-01-31

Uppvärmning

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Tillräckliga utrymmen skall finnas för källsortering av avfall.

Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2010-12-31.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars G Håkansson

Lars G Håkansson
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 18 juni 19 96 § 104

betygar *[Signature]*
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för Ålderdomshem i kvarteret Solliden mm, plan (41-27),
i norra Tullinge Lanthem, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	dec - jan	95/96
Utställning	mars	1996
Godkännande byggnadsnämnden	14 maj	1996
Antagande kommunfullmäktige	18 juni	1996

Tidplan genomförandet

Projektering	höst - vår	95/96
Byggstart	september	1996
Inflyttning	januari	1998

Markägarförhållanden

HSB:s brf Slätten är ägare till fastigheten Björkliden 1, resterande fastigheter inom detaljplaneområdet har Botkyrka kommun som ägare.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen har som huvudman för de allmänna platserna ansvar för genomförandet av de som planen redovisar. Dessa är om- och utbyggnad av Östanvägen, komplettering av va-ledningar fram till kvartersmark, gång- och cykelväg utmed Nibblevägens västra sida och återställning av tidigare genomförd förundersökning av fornlämningsområdet samt framtagande av en skötselplan för fornlämningsområdet.

Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker där kommunen äger marken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 31 december 2010. En genomförandetid om 15 år är den längsta tillåtna. När genomförandetiden slutar fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller

upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar

Lokalgatan Östanvägen inom detaljplanen skall byggas ut med en gångbana på den norra sidan.

Komplettering av va-ledningarna skall ske från Nibblevägen fram till fastighetsgränsen för ålderdomshemmets fastighet.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

De gatukostnader som uppkommer skall belasta ålderdomshemmet. Dessa regleras genom att utbyggnaden av Östanvägen skall ingå i vårdbyggnadsprojektet.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgift för den nya byggnationen kommer att debiteras i enlighet med vid debiteringstillfället gällande taxa.

Övriga kostnader

Kostnader för framtagande av en skötselplan för fornlämningen skall belasta projektet ålderdomshemmet samt dess återställande.

Kostnader för den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen skall betalas av ägaren till ålderdomshemmet.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att bilda den fastighet som avser vård skall dels en avstyckning ske ifrån Tullinge 19:276, dels fastighetsreglering från Solliden 1 och Tullinge 19:263. Den parkeringsdel som är belägen norr om Östanvägen skall vara samma fastighet som vårdbyggnadsdelen.

För bildande av egen fastighet till befintlig transformatorstation skall avstyckning ske från kommunens fastighet Tullinge 19:276.

Marken utmed Nibblevägen kommer genom fastighetsreglering att tillföras skolans fastighet.

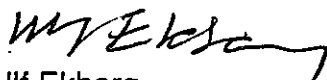
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör A Engver Lindquist

1996-01-31

Servitut för allmän gångtrafik skall bildas på den del av vårdfastigheten som är markerad med ett x.

Servitut för rätt till utfart för fastigheten Tullinge 19:99 över parkeringen skall bildas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



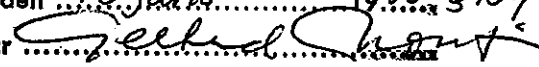
Ulf Ekberg
Exploateringschef



Agneta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 18 juni 1996 § 104

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.