



Referens

Tina Hatt

Eleonore Albenius

Detaljplan för**Kv Ädelstenen, område vid Däldvägen
Storvreten, Botkyrka kommun****PLANBESKRIVNING***Äldreboende i kvarteret Ädelstenen.***LAGAKRAFT**

den.....19/3-2009.....

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

2008-08-11

PLANBESKRIVNING

Inledning

Handlingar

Utställningsförslaget består av följande handlingar;

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av planens miljöpåverkan
- Illustrationer och perspektiv
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Sammanfattning av förslaget

Detaljplanen innehåller ett förslag till ny bebyggelse i Störvreten, Tumba. Planområdet utgörs av en bit naturmark samt delar av Däldvägen. På en flackare del i den bitvis kraftigt kuperade norrslutningen, möjliggörs genom detaljplanen ett äldreboende i tre plan. Runt byggnaden ska finnas plats för personal- och besöksparkering, utrymme för transporter och räddningstjänst samt en gårdsmiljö anpassad efter verksamhetens och de boendes behov.

Det område som är aktuellt att bebyggas utgörs idag av en gammal illegal deponiplats. Deponin är delvis övervuxen men är på nära håll lätt att upptäcka på grund av synligt skrot. En markundersökning som genomförts under planarbetet visar på förhöjda halter av metaller och kolväten. Området ska därför saneras innan det bebyggs.

Bakgrund

Alliance Fastighetsutveckling AB har framfört önskemål om att få bygga ett äldreboende i ett område norr om Däldvägen i Störvreten. Äldreboendet ska drivas av Carema Äldreomsorg och lägenheterna upplåtas med hyresrätt.

Kommunen har ett stort behov av tomter för olika typer av specialboende. En möjlig tomt öster om Däldvägen har därför undersökts för detta ändamål.

Dessa önskemål ryms inte inom gällande detaljplan. En förstudie ("Ny bebyggelse vid Däldvägen") daterad 2007-06-15 gjordes av samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att belysa förutsättningarna i området inför ett eventuellt

2008-08-11

planarbete. I förstudien gjordes bedömningen att det är möjligt att gå vidare med ett planarbete för området.

2007-09-03 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området kring Däldvägen med målsättningen att skapa en byggrätt för äldreboende norr om Däldvägen och en byggrätt för specialboende öster om samma väg. 2007-10-16 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen detaljplaneuppdraget.

Under planarbetets inledande skede har diskussioner förts med fastighetskontoret respektive Vård- och omsorgsförvaltningen angående den östra tomtens lämplighet för specialboende. Tomtens relativt branta topografi bedöms innebära svårigheter att klara en god tillgänglighet. Läget nära ett annat specialboende är heller inte optimalt för verksamheten. Planförslaget omfattar därför inte längre denna del av det ursprungliga planområdet.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att etablera ett äldreboende norr om Däldvägen.

Behovsbedömning av miljöpåverkan

För alla detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning* av planens miljöpåverkan. Behovsbedömningen ska resultera i ett ställningstagande om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om en plan bedöms innebära betydande miljöpåverkan ska en *miljöbedömning* (även kallat MKB för detaljplan) göras.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och 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. Miljöenheten i Botkyrka kommun har gjort en behovsbedömning, daterad 2007-02-21, och den sammanfattande bedömningen är:

Planen kommer att innebära exploatering i ett naturområde. Denna del av naturområdet är dock starkt påverkat av en illegal tipp med skrot och industriavfall. Inga höga naturvärden är noterade från området. Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande barriäreffekter, varken för djur eller människor.

Tippen inom det aktuella området har konstaterats innehålla höga halter av metaller och kolväten (PAH och alifater). I ett flertal av de markprover som

2008-08-11

har tagits överskrider halterna kraftigt de riktvärden som gäller för känslig markanvändning (i detta fall äldreboende). Området ska därför saneras så att kriterierna för känslig markanvändning klaras. Marksanering ska anmälas till den lokala miljömyndigheten i god tid innan.

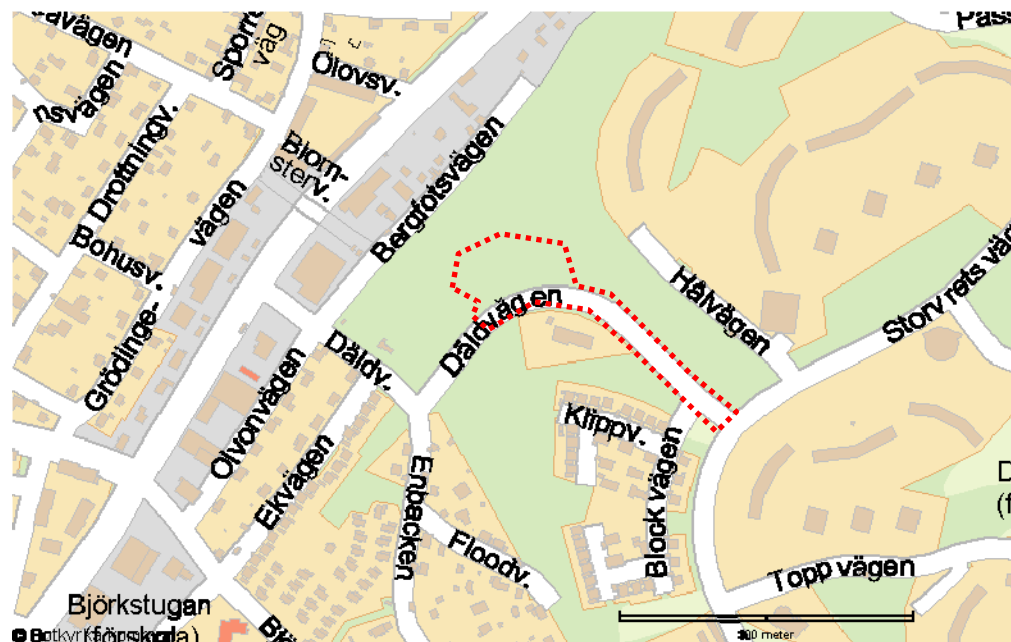
Nära planområdet växer en tall som är naturminnesmärkt. Tallen får enligt miljöbalken inte utsättas för påverkan som kan skada dess välbefinnande.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Storsvreten, ca 1 km från Tumba centrum. Hela planområdet ligger inom fastigheten Tumba 7: 206 och omfattar knappt 2 ha. Marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun.



Planområdet illustreras av den streckade linjen

2008-08-11



Byggnaden placeras i en slänt mellan Däldvägen och Bergfotsvägen

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Botkyrka kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-05-30 med några undantag.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet inkluderas inte i de förändrings- eller bevarandeområden som föreslås i Tumba utan omfattas av det mer generella förslaget "pågående markanvändning" vilket inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan 11-22 (kv. Kalkstenen m m). Planen fastställdes 1966 och aktuellt område är planlagt för allmänt ändamål som "park eller plantering"

Tidigare utredningar och förstudier

Planområdet har studerats vid flera tillfällen tidigare. I början av 90-talet påbörjades ett programarbete för att pröva möjligheten att bebygga området med flerbostadshus. Arbetet lades på is men återupptogs under en kort period våren 2005 innan ärendet avskrevs.

Efter en inkommen förfrågan om att få etablera ett äldreboende inom kommunen gjordes våren 2007 en förstudie i syfte att belysa förutsättningarna inför ett eventuellt planarbete. Rapporten utgjorde sedan underlag för beslut om planuppdrag för denna detaljplan.

2008-08-11

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett mindre naturområde med blandskog (parkmark enligt gällande detaljplan). Här växer tall och gran men även olika arter av lövträd och buskar. Centralt i området, på en före detta deponi, är grönskan frodig och örtartad.

Inom fastigheten Tumba 7:206 finns ett naturminne som består av två gamla tallar (beslut om naturminnesförklaring togs 1965-05-11). En av dessa tallar ligger strax utanför planområdet, cirka 40 meter öster om den föreslagna bostadstomten. Föreskrifterna i naturminnesförklaringen innebär att träden inte får fällas eller utsättas för annan direkt skadegörelse. Åtgärder som kan påverka trädens välbefinnande får inte heller förekomma. Träden är markerade med en skylt som informerar om fridlysningen.

Landskapsbild

Marken i naturområdet är kuperad och sluttar, bitvis kraftigt, från söder mot norr. Detta innebär att delar av området skuggas av träd och högre belägen terräng.

Den centralt belägna toppen utgör en platå i slänten. Vegetationen på platån är riklig men generellt lägre än området i övrigt, endast några större träd växer här. Den föreslagna bostadstomten har placerats på platån.



Placeringen sker på en platå i skogsområdet.

2008-08-11

Bebyggelsen kommer att förändra landskapsbilden, dels på platsen men också från håll. Byggnadens översta våningar kommer att synas från Däldvägen även om sparad vegetation sannolikt kommer att skymma till viss del. För de boende i flerbostadshusen på höjden öster om planområdet kommer den nya bebyggelsen bli en ny utsikt att blicka ner på.

Runt byggnaden kommer delar av marken hårdgöras för bland annat angöring och parkeringsplatser. Dessa funktioner koncentreras till tomtens södra del. Norr om huset planeras en anlagd trädgård, anpassad till de boendes eventuella rörelsehinder men också till naturen runt omkring.

Geotekniska förhållanden

Exploatören har i samband med planarbetet låtit genomföra en översiktlig geoteknisk undersökning (utförd av GM Consult AB). Under 1-1,5 m avfallsmaterial består den naturligt lagrade jorden av ett cirka 0,15 - 0,2 m djupt jordmånslager, därunder sediment (silt, sandig silt och siltig sand) ner till mycket fast morän och berg på cirka 2 meters djup under markytan.

Något grundvatten påträffades inte vid provgrovsgrävningen ned till 2 meters djup. Nedträngande ytvatten kan dock samlas lokalt i svackor i den täta moränen.

Rådande markförhållanden innebär att den planerade byggnaden kan grundläggas på plattor efter det att den förorenade marken har åtgärdats, det vill säga schaktats bort och ersatts med väl packad fyllning (se även nästa stycke, *Förorenad mark*). Tillåten maximal medeltryckpåkänning vid grundläggning på packad fyllning på mycket fast lagrad morän eller berg sätts till 0,3 MPa.

Förorenad Mark

En del av planområdet utgörs av en före detta deponiplats. Exploatören har uppdragit åt konsultföretaget SWECO VIAK AB att i samband med planarbetet utföra en undersökning av området för att kartlägga förekomst av eventuella föroreningar.

Vid undersökningen påträffades förhöjda halter av metaller och organiska ämnen på den plats där schaktmassor och skrot deponerats¹. Bedömningen är att förekomsten är begränsad till den svacka som fyllts upp eftersom övriga prover inte uppvisade förhöjda halter. Inför byggnation av området ska de påträffade föroreningarna åtgärdas.

¹ De substanser som påträffades i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, var arsenik, kadmium, nickel, koppar, bly, zink, kvicksilver, alifater, cancerogena PAH och övriga PAH. Bostadsbebyggelse är exempel på känslig markanvändning (KM).

2008-08-11

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för förekomst av radon. Lokala variationer kan dock förekomma varför en kontrollmätning ska göras inför byggnation.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i gränsen mellan områdena Skäcklinge och Storvreten. I Skäcklinge dominerar villabebyggelse och i Storvreten finns det framför allt flerbostadshus.

Ett plangenomförande innebär ett tillskott i bostadsbeståndet. Detaljplanen medger en byggrätt för bostadsändamål i syfte att göra det möjligt att uppföra ett äldreboende i 3 plan. Boendet kommer att innehålla 54 små lägenheter, gemensamma utrymmen som kök, allrum, tvättstugor samt personalutrymmen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Längs Bergfotsvägen och Dalvägen, norr om planområdet, finns verksamheter av olika slag. I anslutning till planområdet, på motsatt sida om Däldvägen finns ett specialboende.

Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott av arbetsplatstillfällen i området. Däremot innebär det inte nödvändigtvis fler arbetsplatser i kommunen eftersom de nya lokalerna är tänkt att ersätta befintliga i Uttran.

Bebyggelsens utformning

Platsen definieras av Däldvägen i söder och sluttar ner mot Bergfotsvägen i norr. I öst och väst reser sig landskapet i tydliga topografiska höjdpunkter. Sluttningen planar ut i en "grön hylla" där byggnaden är placerad. Illustrationen visar en långsmal byggnad som är vinklad för att ge en variation av utblickar och solbelysta lägen. Varje våningsplan har en likartad uppbyggnad med en central del som innehåller huvudentré i bottenplan, trappor och hiss samt personal- och chefsutrymmen. Från denna centrala del ansluter på varje plan två avdelningar, var och en med nio lägenheter och därutöver gemensamma utrymmen som matsal, allrum, kök och tvättstuga.

2008-08-11

Samtliga lägenheter är vända mot den minst bullerutsatta sidan. De gemensamma utrymmena vänder sig mot en innergård till vilken det nedersta planet har utgångar till. De två övre planen har i gengäld balkonger, dels i form av en bred loftgång runt innergården men även mot ett par per plan mot söder.

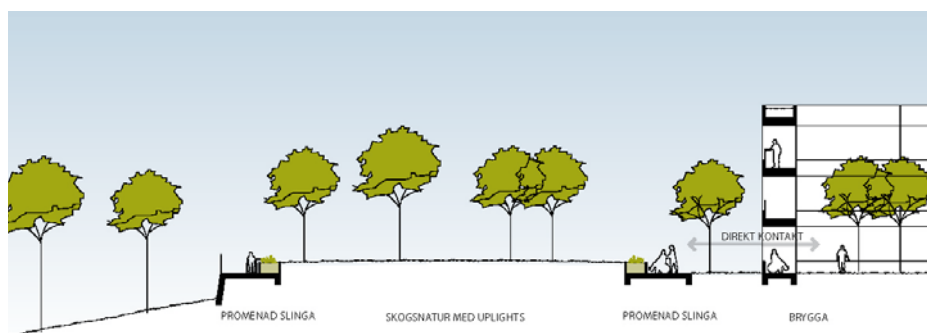
Byggnadens fasad ska bestå av en ljusare puts och ett mörkare trä. Putsen löper som en horisontell väv runt hela byggnaden. Taket får en grå ton då den bekläds med tvättad singel..

Tillgänglighet

Äldreboendet kommer att angöras via Däldvägen. Eftersom tomten i huvudsak ligger lägre än Däldvägen måste anslutningsvägen samt tillhörande gång- och cykelbana ta upp höjdskillnaden men utformas så att lutningen inte blir för stor.

Det är inte bara personer med motordrivna fordon som ska kunna använda platsen utan även gående, cyklister och rullstolsburna. Såväl tillfart som övrig gårdsutformning måste tillgänglighetsanpassas. Bostadstomten är i sig relativt plan eftersom den ligger på en platå i landskapet. Därför finns förutsättningar för att åstadkomma god tillgänglighet inom området. Dessa frågor liksom byggnadens invändiga tillgänglighet kommer att behandlas och säkerställas i bygglovskedet.

Stor vikt har lagts vid att det skapa trivsamma utemiljöer som är lätt att ta sig till. Byggnaderna omger två trädgårdar för utomhusvistelse. Det finns också i direkt anslutning till huset en promenadslinga som är utformad som två upplyfta landskapsöar. Här ska man kunna sitta på bänkar som finns placerade runt om. Markbelysning lyser upp trädens lövverk på kvällen.

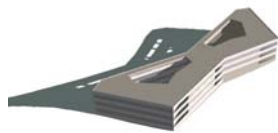
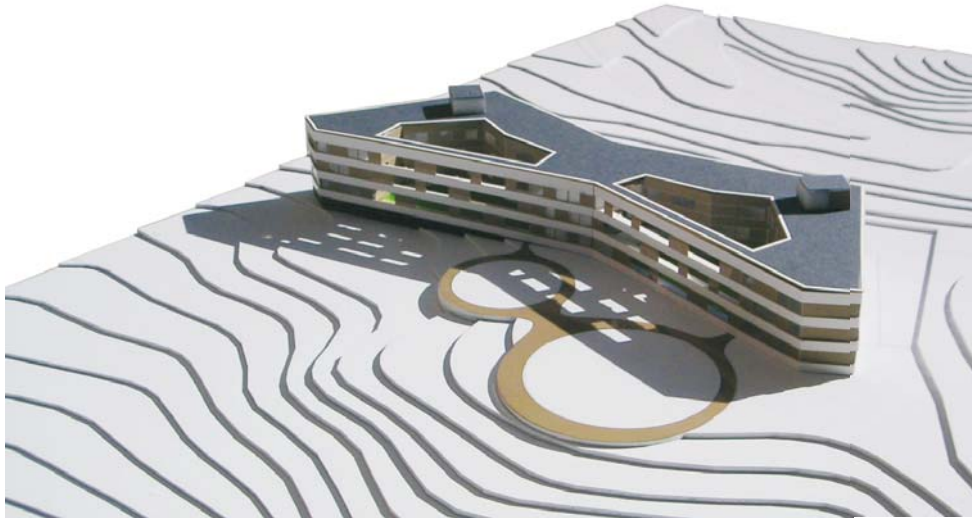


En trädgårdsslinga anläggs i direkt anslutning till boendet. Inga nivåskillnader mellan inne och ute gör den lätt att komma till.

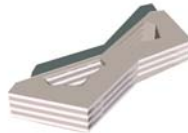
2008-08-11

Ljusstudier

Ljusstudier har gjorts både med fysisk modell och digitalt. I och med att byggnadens fasader är vinklade kommer ljusinsläppet till lägenheterna att öka. Innergårdarna kommer under den varma årstiden att vara solbelysta .



Mars kl 9.00



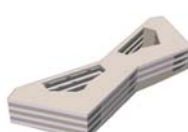
kl 13.00



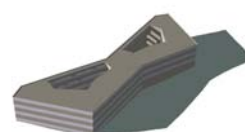
kl 18.00



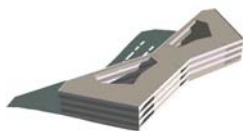
Juni kl 9.00



kl 13.00



kl 18.00



September kl 9.00



kl 13.00



kl 18.00

2008-08-11

Kommersiell service

Längs Dalvägen finns kommersiell service i form av bland annat bensinmackar, restauranger och sällanköpshandel. Livsmedelshandel finns närmast längs Dalvägen men också i Storvreten. Övrig kommersiell service finns i Tumba centrum.

Offentlig service

Närmaste vårdcentral finns i Storvreten, en knapp kilometer från planområdet. Offentlig service i form av skolor och förskolor finns på flera platser i närområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför det område som för närvarande har krav på skyddsrum.

Friytor**Naturmiljö och rekreation**

Planområdet är idag ett naturområde mellan olika grupper av bebyggelse. Upptrampade stigar vittnar om att området används, sannolikt av närboende för rekreation eller som passage. De väl synliga tippmassorna som utgörs av bland annat krossat glas och porslin och rostigt skrot innebär en risk och hindrar brukare att obehindrat nyttja området.

Det tillgängliga naturområdet blir mindre i och med en exploatering men det påverkar sannolikt inte rekreationsmöjligheterna eftersom en passage mellan Däldvägen och Bergfotsvägen fortfarande kommer att vara möjlig. Den yta som kommer att bebyggas utgörs i huvudsak av den före detta deponin vilket innebär en sanering av området.

För de nya hyresgästerna blir naturen en tillgång, en vacker utsikt och en möjlighet att skapa en gårdsmiljöer, både anlagda trädgårdar och med naturkaraktär.

Gator och trafik**Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik**

Däldvägen börjar som en tvärgata från väg 226 (Dalgäddvägen) och svänger sedan upp mot Storvreten. Längs vägen ligger en separat gång- och cykelväg.

Tillfart till äldreboendet kommer att ske från Däldvägen. Infarten har placerats utifrån siktlinjer strax söder om kurvan. Tillfarten ska utformas så att krav på lutning (för såväl gående, cyklister som bilister) avseende trafiksäkerhet och tillgänglighet inte överskrids.

2008-08-11

Enligt gällande plan ligger en längre sträcka Däldvägen på parkmark och den vid tidigare planläggning planerade sträckningen ligger fortfarande som ett outnyttjat vägreservat. Genom denna detaljplan blir Däldvägen planenlig.

Kollektivtrafik

Närmast belägna busshållplatser finns på Dalvägen (hpl Solbo) respektive Storvretsvägen (hpl Hålvägen). Dessa hållplatser trafikeras av olika busslinjer med en turtäthet på upp till 4 ggr/h under högtrafik. I Tumba centrum, ca 1 km från planområdet finns närmaste pendeltågstation.

Planens genomförande innebär inga förändringar rörande kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och annan uppställning av fordon ska ske inom fastigheten. Tillräckligt stora utrymmen för parkeringsplatser, transporter och leveranser finns avsatt i planen. Parkeringstalet kommer att vara 0,2-0,3 parkeringsplatser/lägenhet vilket enligt Gata- parkenheten är acceptabelt för aktuell verksamhet.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från omgivande vägar och järnvägen. Riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid byggande av bostäder. Vid nybyggnad av bostäder bör riktvärdet på 55 dB(A) utomhus, vid fasad, ej överskridas.

Exploatören, Alliance fastighetsutveckling, har låtit utföra en bullerberäkning för den planerade bebyggelsen. Resultatet visar att den tänkta bebyggelsen klarar gällande riktvärden.

Tippmassor

Delar av planområdet har använts för illegal tippning (se avsnitt om förorenad mark). Inför byggnation kommer området att saneras och de förorenade tippmassorna ska tas omhand.

Bensinstation

I anslutning till planområdet finns en bensinstation (längs Dalvägen, med adress Däldvägen 1). Rekommenderat skyddsavstånd från bensinstation till ny bebyggelse är 100 m (enligt Boverket och flera andra instanser). Planområdet är i sin närmaste punkt ca 80 m från bensinstationens fastighetsgräns. Avståndet mellan äldreboende och tank är dock mer än 100 m. En riskanalys

2008-08-11

har utförts av SWECO. Resultatet av denna förenklade riskutredning visar att risken förknippad med befintlig besinstation är att betrakta som acceptabel det vill säga det föreligger inga myndighetskrav med avseende 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. Dessa åtgärder kommer att behandlas vid bygglovshandlingen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp och den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala nätet. Dagvatten ska hanteras lokalt och i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Beroende av det topografiska läget måste avloppet pumpas upp till befintligt självfallsystem.

Värme

Det finns goda förutsättningar för att ansluta sig till Fjärrvärme då dess ledningar finns i närområdet. Exploatören önskar ansluta sig till nätet.

El

Elnätet är utbyggt i närområdet men behöver förstärkas inför exploatering. Därför har ett område för transformatorstation (betecknat E på plankartan) avsatts i detaljplanen.

Avfall

Utrymme för hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Verksamhetens avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se genomförandebeskrivning och exploateringsavtal.

2008-08-11

Medverkande tjänstemän

Eleonore Albenius
Manuel Castro
Toni Chmielewski
Anders Forsberg
Anna Lifvergren
Ronny Lyberg
Tina Hatt

Plan och bygglovenheten, SBF
Plan och bygglovenheten, SBF
Mark och exploateringsenheten, SBF
Miljöenheten, SBF
Gata/Parkenheten, SBF
Va-enheten, SBF
Plan och bygglovenheten, SBF

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Marita Claesson
Stadsarkitekt



Tina Hatt
Planarkitekt



Referens

Toni Chmielewski

**DETALJPLAN FÖR
Kv Ädelstenen
Storvreten, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



LAGAKRAFT

den... 19/3-2009

Botkyrka kommun
Mark- och bygglövenheten

[Handwritten signature]

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Detaljplaneområdet är beläget på och omedelbart norr om Däldvägen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av ett äldreboende norr om Däldvägen.

Parter

Senectus AB kallas i denna genomförandebeskrivning för exploatören. Botkyrka kommun kallas nedan för kommunen.

Tidplan

- Samrådstid: Mars-april 2008
- SBN beslutar om utställning: september 2008
- Utställningstid: Hösten 2008
- SBN beslut antagande: Höst 2008
- Kommunstyrelsen: Höst/vinter 2008/2009
- Kommunfullmäktige: Höst/vinter 2008/2009
- Laga kraft: vinter 2009, tidigast 4 veckor efter beslut i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Exploatören projekterar och bebygger exploateringsområdet samt anslutning till allmänna anläggningar i området (Däldvägen).

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar, naturmark och parkmark.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planarbetet regleras genom ett samarbetsavtal. I detta regleras bl.a. vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta.

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planens genomförande regleras genom exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar med högre detaljeringsgrad vad som har överenskommits i samarbetsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Planerad utbyggnad kommer att ske på del av fastigheten Tumba 7:206, som ägs av Botkyrka kommun.

Rättigheter

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna enligt nedan. Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett:

Tumba 7:206 (del av fastighet som berörs av ny detaljplan)

- Ägare: Botkyrka kommun
- Rättigheter: Inga rättigheter inom exploateringsområdet
- Ledningsrätter: Ett befintligt ledningsstråk (vatten) passerar delar av området och kommer att skyddas med ledningsrätt i och med den nya detaljplanen.
- Gemensamhetsanläggning: Nej

Fastighetsbildning, avtal

Fastighetsbildning kommer att ske så att del av Tumba 7:206 (exploateringsområdet) blir en egen fastighet. Denna kommer att upplåtas till exploatören med tomträtt.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande.

Villkor för marköverlåtelse regleras även i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på allmänna anläggningar som är en konsekvens av exploatörens utbyggnad.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

VA- kostnad

Ersättning för VA-kostnader regleras i exploateringsavtal.

Administration

Planavgift utgår vid debiteringstillfället gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2008-02-21, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Området belastas dock med markföroreningar vilka måste hanteras, se nedan under "Markföroreningar".

Dagvattenutredningar

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi kommer att tillämpas, vilket regleras i exploateringsavtal. Detta innebär bland annat att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas så långt som möjligt. Exploateringsområdet har goda förutsättningar för detta.

Markföroreningar

Sweco Viak AB har utfört flertal markprover på uppdrag av exploatören och kommunen under 2007 och 2008. Området har förhöjda halter av metaller och organiska föreningar (markföroreningar) vilka behöver tas omhand vid exploatering. För att ta hand om dessa Sweco Viak AB tagit fram en schaktplan daterad 2008-04-04, som bygger på en rutnätsprovtagning. Villkoren för dessa regleras i exploateringsavtal

Bullerutredning

Akustikbyrå AB har på uppdrag av exploatören beräknat förväntade bullernivåer vid planerade husfasader. I en rapport daterad 2007-12-17 konstaterar Akustikbyrå att inga riktvärden kommer att överskridas.

Vibrationsutredning

Ej aktuellt.

Geoteknisk utredning

GM Consult har upprättat ett geotekniskt PM, daterat 2008-01-21, på uppdrag av exploatören. Utredningen visar att grundläggning kan ske med rimliga tekniska åtgärder. Exploatören svarar för samtliga geotekniska åtgärder, vilket regleras i exploateringsavtal.

Trafik

Exploateringen ger ett marginellt tillskott till trafikmängden i området, som bedöms ha fullgod kapacitet för föreslagen utbyggnad. Inga åtgärder i befintligt trafiknät till följd av exploateringen är därför nödvändig.

Parkering

Exploatören kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom kvartersmark.

Risikanalys

Exploateringen är av sådan art att ingen riskanalys kommer att behövas.

Arkeologisk utredning

Ej aktuellt.

Tekniska anläggningar

Gata

Infart till äldreboendet kommer att ske från Däldvägen. Exploatören bekostar samtliga arbeten i samband med detta, vilket regleras i exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Villkoren regleras i exploateringsavtal.

El, Tele, Fjärrvärme

Exploatören ombesörjer ny anslutning.

Befintliga ledningsstråk påverkas ej av exploateringen.

Underlag för projektering

Digital grundkarta finns för planområdet, och används för förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Ett genomgripande kontrollprogram enligt PBL upprättas i god tid innan byggstart.

Uppföljning av utformning av byggnad och mark kommer att ske.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Maja Nilheim
Markchef



Toni Chmielewski
Projektledare



Gestaltningssprogram Kvarteret Ädelstenen

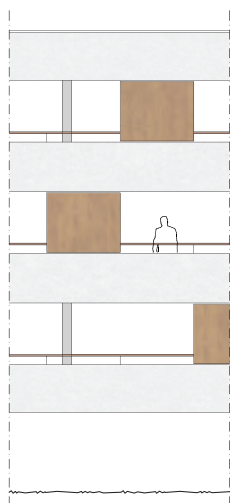
Följande illustrationer ska följas vid genomförandet av kommande äldreboende i kvarteret Ädelstenen. Byggnadens fasad ska bestå av en ljusare puts och ett mörkare trä. Putsen löper som en horisontell väv runt hela byggnaden. Taket får en grå ton då den bekläs med tvättad singel. Viktigt är också att fönstersättning sker enligt ritningar då fönster ner till golv ger möjlighet för sängliggande att kunna blicka ut. Särskild vikt ska läggas vid utformningen av byggnadens två innergårdar samt intilliggande promenadslina, som ska utföras enligt skisser.



“Det horisontella fasadbandet”

Ett tydligt formspråk i kuperad terräng

För att ge goda ljuskvaliteter åt alla lägenheter har byggnaden en oregelbundna form som inkorporerar två atrium. Målsättningen är att, med fasadens material och princip, hålla samman och omsluta hela byggnaden som en kontinuerlig, horisontellt ordnad väv. I detta koncept finns sedan tre underteman: 1/ Fasaden framför lägenheter, 2/ Fasaden vid gallerier och 3/ Fasaden vid bryggbalkonger. Samtliga är kontrastrikt utformade med två material; ljust och mörkt. Bröstningen är ljus och slät i tydlig kontrast med fönsterbanden där glas och täta delar förenas med hjälp av kulör och materialuttryck. I fasadens vinklar placeras sydvända balkonger, här viker fönsterbandets material in. I båda atrium behandlas fasaderna med en intim, ljus tråkänsla.



BALKONGFASAD



BRYGGA

ATRIUMFASAD



GALLERI

LÄGENHET

LÄGENHETSFASAD

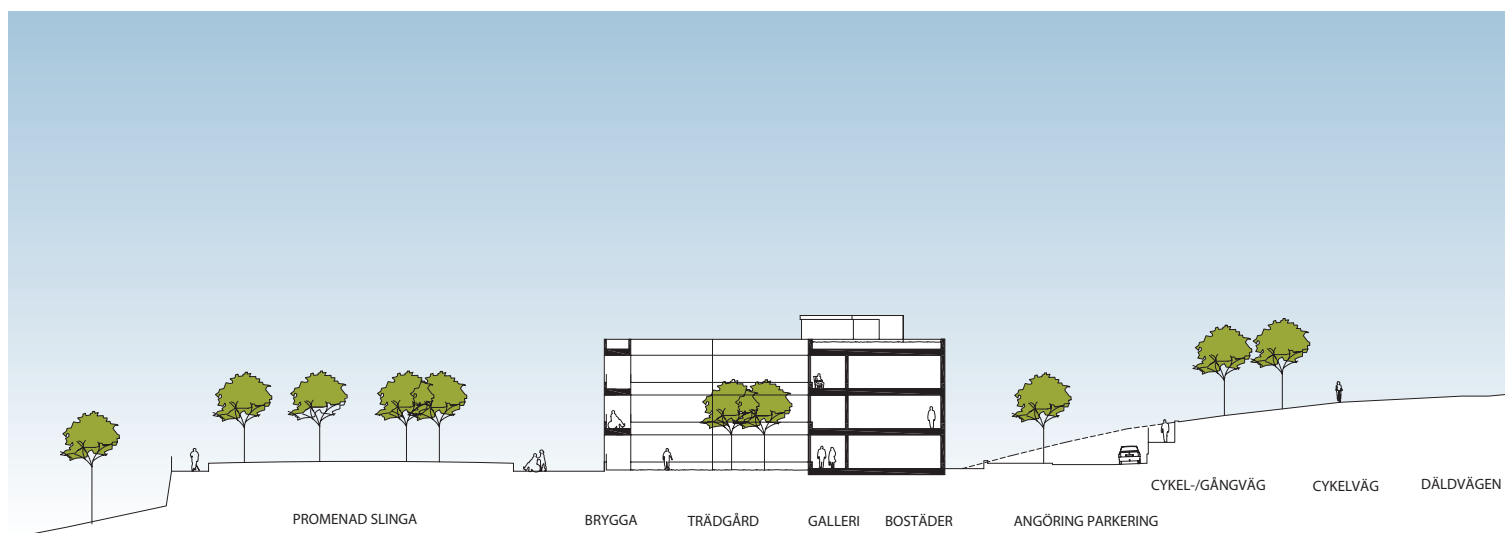


ENTRÉPLAN
1:400

“6 avdelningar, 54 lägenheter”

Tryggt boende och fungerande arbetsplats

Från respektive atrium finns direktaccess till en trädgård för kortare utevistelse och promenader. Trädgården är utformad som en slinga runt två cirkelformade, upplyfta landskapsöar vars kanter bearbetas med grönska. Här kan den boende få kontakt med och röra vid jorden. Den inre kärnan kan betraktas från bänkar längs slingans väg. Upplevelsen av trädens lövverk förstärks kvällstid med hjälp av markbelysning.



SEKTION AA
1:200