

1992-04-06

Detaljplan för del av

KV KAPLANEN m m (20-16) i Tuna-Nackdala

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret i nov 1991 på
underlag från FFNS-gruppen AB

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillskapa ca 50 lägenheter i flerfamiljshus för seniorboende - personer över 55 år.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tuna-Nackdala.

Området gränsar i nordost till radhusbebyggelsen i Nackdala, i sydost till Tumba sjukhus, i söder till 3-4 vån bebyggelsen och i väster till höghusbebyggelsen i Tuna samt i norr till daghemmet Nackdala-stugan.

Areal

Planområdet är ca 2,3 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av Botkyrka kommun. Fastigheterna Tumba 7:199 och 7:200 ägs av Botkyrkabyggen som också äger Prosten 1, som i viss mån berörs av planförslaget med en gångväg i sin östra del.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området finns inte särskilt angivet i den översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige i januari 1991, eftersom detaljplan finns för området.

Detaljplaner

För planförslaget gäller idag en detaljplan från 1972-10-31 som bl a anger två 10-vånings bostadshus (ca 100 lägenheter). Nu aktuellt planförslag berör också i viss mån detaljplan för "södra delen av Nackdalaområdet" från 1970-07-16 vad avser den nya angöringen som i denna plan anger "park".

I övrigt gränsar planförslaget till två detaljplaner: Tunaområdet från 1960-10-08 och Nackdalaområdet 1968-08-26.

Program

Kommunstyrelsen godkände "planeringsprogram för bostäder i kv Kaplanen" 1991-09-02. Detta program har varit underlag för nu föreliggande planförslag.

I bostadsförsörjningsprogram 1992-97 anges för kv Kaplanen 50 lgh med byggstart 1993.

KBP

I bostadsförsörjningsprogram 1992-97 anges för kv Kaplanen 50 lgh med byggstart 1993.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Området är beläget i en sydsluttning bevuxen med tät lövvegetation. I mitten av området finns en f d villatomt - en öppen gräsyta med enstaka äldre fruktträd. På denna yta har kommunen anordnat en mindre lekplats.

* Geotekniska förhållanden

Enligt den kommunövertäckande byggnadsgeologiska karta som togs fram 1982 består kvartersmarken av "fast jord" dvs morän, grus, sand alt genomgående torrskorpa på morän eller berg.

* Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelseområden

Förutom en transformatorstation och ett förfallet garage är området obebyggt.

Området föreslås bebyggas med två punkthus i sju våningar. För att på bästa sätt utnyttja söderslutning och få goda solförhållanden, samtidigt som man tillskapar bästa utblickarna för lägenheterna, har de två punkthusen placerats nivåmässigt trappade i höjdled och ömsesidigt förskjutna.

Hus och parkering är till största delen placerade på den öppna gräsytan, vilket ger goda möjligheter till att bevara befintliga träd o d. Sammanlagt avses området rymma ca 50 lgh i bostadsrättsform. Lägenheterna ska förbehållas personer över 55 år.

* Offentlig service

Eftersom området är avsett enbart för "seniorboende" förorsakar det inget behov av skola och daghem, däremot kan den omedelbara närheten till Tumba sjukhus med vårdcentral vara en fördel.

Bef daghem (Nackdalastugan) har idag en lekplats sydväst om byggnaden. Denna lekplats ligger utanför egen tomt. Planförslaget har lagt in denna lekplats inom daghemstomten och dessutom utökat den ytterligare i söder. Daghemstomten är idag ca 4 200 m² och föreslås bli ca 5 300 m².

* Kommersiell service

Närmaste livsmedelshall finns vid Tuna Torg på ett avstånd av ca 400-500 meter. Till Tumba Centrum med livsmedelshallar, post, banker, apotek, systembolag m m är det drygt 800 m.

* Tillgänglighet

Området ligger i en sluttning, men är utformat så att kvartersgatan får en lutning som klarar nybyggnadsreglernas rekommendationer för att vara tillgänglig för personer i rullstol. Dvs entréerna till de två husen kan nås med en lutning på 1:20.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagen 32 § ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Skyddsrumsbesked ska begäras av sökande före bygglovprövning.

Friytor

* Rekreation

Av bostadskvarteret lämnas ca 5 000 m² orört. En södersluttning där större delen av den befintliga lövvegetationen bör bevaras. Detta område bör ge goda förutsättningar för närrekreation.

För längre promenader o d finns söderut den öppna gräsytan norr om Tumba Gymnasium och den planerade stadsparken framför kommunalhuset, som man passerar på väg mot Tumba pendeltågsstation och centrum. Österut når man i gångtunnel under Hågelbyleden området runt Hamra gård ända ner till Tullingesjön.

Gator och trafik

Området nås från Samaritvägen på den befintliga gångvägen som går väster om Tumba sjukhus. Ny gångväg föreslås väster därom, avskild från biltrafiken med en ca 3 m bred planterad yta. Hela området föreslås bli kvartersmark. För att säkerställa allmänhetens möjlighet att nyttja gångvägen har ett område markerats med x. (Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik).

Kvartersgatan föreslås få en bredd på 5 m. Vid transformatorstationen föreslås den separata gångvägen övergå till en 1,75 m bred gångbana avskild från körbanan med kantsten.

Lutningen på körytorna fram till samtliga entréer ska anpassas till de krav som ställs för rörelsehindrade och rullstolsburna.

* Parkering

Parkeringen föreslås som markparkering i två områden. Ett är placerat omedelbart väster om den befintliga gångvägen mot Nackdalaområdet. Detta parkeringsområde förutsätts skärmars åt öster, dels med ett plank dels med en trädallé.

Det andra parkeringsområdet har placerats omedelbart söder om bef transformatorstation. Området förutsätts avskärmars mot bef trevåningsbebyggelse med en trädallé.

Illustrationen redovisar drygt 1,05 parkeringsplatser per lägenhet, vilket bedömts vara tillräckligt för området. Inom parkeringsområdena ska på lämplig plats anordnas en spolplatta för personbilar.

* Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen på Samaritvägen vid sjukhuset på ett avstånd av 100 till 250 meter. Här går bussar dels till Tumba pendeltågsstation, dels till norra Botkyrkas T-banesystem.

Störningar

* Buller

En bullerutredning har gjorts som konstaterar att den ekvivalenta ljudnivån per dygn beräknad för vägtrafik blir högst 55 dB(A) vid fasad. Beräkningarna har gjorts utifrån kommunens analys och gäller för år 2010 och med den fordonsmängd som framräknats för Bondgårdsvägen och en utbyggd Hågelbyled.

* Radon

Enligt översiktlig markradonutredning från 1985 anges området som "normalriskområde".

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Området kan anslutas till bef VA-ledningar som idag finns på allmän mark omedelbart öster om föreslagen bebyggelse.

Detaljplanen föreslår att detta område blir kvartersmark. För att säkerställa ledningsrätten har området markerats med u (= Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Stadsbyggnadskontoret

1992-04-06

* Värme

Fjärrvärmeledningar finns i gränsområdet söder om kvarteret.

I bostadskvarterets västra del går en bef fjärrvärmeledning till daghemmet. Detta område har markerats med beteckningen -u-.

* El

Inom området finns en bef transformatorstation. Den nya kvartersgatan föreslås gå omedelbart norr om stationen, vilket innebär att dess tomt påverkas i norr. Angöring till transformatorstationen föreslås ske mot kvartersgata åt öster.

* Avfall

Vid projektering av bostadshusen ska hänsyn tas till framtida källsortering.

Soprum föreslås vid varje bostadshus entré.

Administrativa frågor

Administrativa frågor anges i GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN.

* Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 2000-01-01.

Den tomtdelning som vann laga kraft 1974-03-15 föreslås bli upphävd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PÅ SBK

Avtal, marklösen, planeekonomiska frågor	Agneta Engver	0753-613 97
VA-frågor	Åke Eriksson	" 613 91
Trafikfrågor	Jörgen Bengtsson	" 613 81
Övr frågor ang planförslaget	Eva Kamph	" 612 41

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Kjell Bagstevold
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Eva Kamph
Eva Kamph
Planarkitekt

29 oktober 1992
92.5/115
C. Eriksson

Kv KAPLANEN mm, plan 20-10, Tumba-Nackdala,
Botkyrka kommun, Stockholm län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	dec - jan	91-92
Utställning	maj - juni	1992
Godkännande byggnadsnämnden	augusti	1992
Antagande kommunfullmäktige	september	1992

Tidplan genomförandet

Exploateringsavtal	maj - juni	1992
Bygglov	november	1992
Byggstart	januari	1993
Inflyttning	våren	1994

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för gator och de allmänna platserna.

Som byggherre för exploateringsområdet har utsetts en brf för äldre (över 55 år) kopplad till SPF. Samarbete föreligger mellan SPF och JM.

Lägenheterna skall förmedlas genom villkor som senare kommer att beslutas.

Planområdet ägs av kommunen och Botkyrkabyggen.

Kommunen avser att förvärva den mark som ingår i exploateringsområdet och att sluta ett exploateringsavtal med byggherren där det skall framgå vilket område som exploatören skall förvärva och vad som skall byggas inom exploateringsområdet samt hur detta skall finansieras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår 2000-01-01.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Va-ledningar finns framdraget i områdets närhet.

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör A Engver

1992-04-01

Gatuanslutning till området sker vid Samaritvägen. Kvartersgatan anläggs över befintlig gc-väg. Detta medför att gc-vägen måste flyttas vilket gör intrång på Botkyrkabyggens bostadskvarter Prosten 1. Några p-platser försvinner men ersätts på annan plats.

Byggherren ansvarar för att befintliga ledningar inom exploateringsområdet flyttas i erforderlig omfattning.

Trädplantering skall ske av exploatören inom områden med markerat n₁.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Utbyggnad av allmänna gator och gc-vägar enligt planen belastar exploateringsområdet och gatukostnad för dessa anläggningar kommer att utgå.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och spillvatten finns i områdets närhet, och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Övriga kostnader

Försäljning av mark till exploatören skall täcka kommunens kostnader för förvärvet av marken inkl räntekostnader och övrig administration.

Finansiering

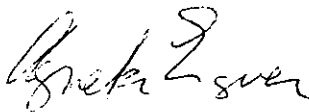
Exploateringen skall finansieras med statliga kreditgarantier.

4 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för att ansökan om erforderlig fastighetsbildning enligt planen blir inlämnad. Ansökan skall innehålla bildande av fastigheter enligt detaljplan, ledningsrätt för va-ledningar i markerade u-områden samt att servitut för gångväg inrättas.

STADSBYGGNADSKONTORET


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agneta Engver
Markingenjör

Kommunstyrelsen
29 oktober 1992
92.8115
G. Engver