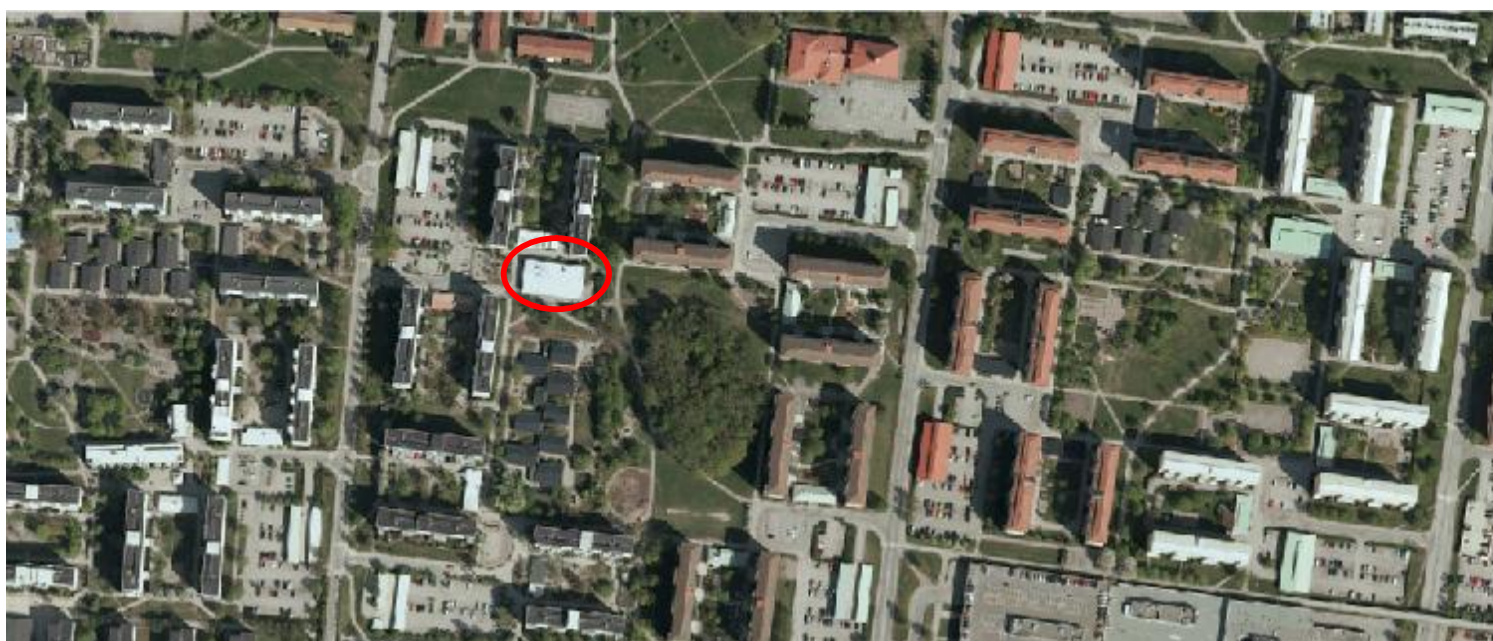


2014-11-20

Granskningshandling

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR FRIGG 2, NORSBORG, BOTKYRKA KOMMUN

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

Granskningshandling
rev. 2014-11-20
SBN: 2014-12-09

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
INLEDNING	7
Handlingar	7
Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet.....	7
Planens syfte.....	7
Bakgrund.....	7
Planens läge och areal	7
Markägförhållanden.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Översiktliga planer.....	9
Detaljplaner	9
Fastighetsplaner	10
Kommunala beslut.....	10
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	10
Sammanfattning av behovsbedömningen maj 2014.....	11
Ett hållbart Botkyrka.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Rättigheter	13
Geotekniska förhållanden	13
Radon	13
Markföroreningar	13
Risk för skred och eller höga vattenstånd	14
Fornlämningar.....	14
Störningar.....	14
Bebyggelseområden.....	14
Bostäder	14
Övrig bebyggelse.....	14
Arbetsplatser.....	15
Kommersiell service.....	15
Offentlig service	15
Äldreboende	15
Tillgänglighet.....	15
Natur	15
Mark och vegetation.....	15
Lek och rekreation	16
Naturmiljö	16
Teknisk försörjning.....	16
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	16
Kollektivtrafik.....	16

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	16
Risikanalyt	16
Vatten, avlopp och dagvatten.....	17
Värme	18
El, Tele	18
Avfall.....	18
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	18
Fastighetsbildning	18
Rättigheter	18
Geotekniska förhållanden	18
Radon	19
Markföroreningar	19
Störningar.....	19
Bebyggelseområden.....	20
Bostäder	20
Invändig utformning	23
Arbetsplatser.....	24
Service.....	25
Tillgänglighet.....	25
Säkerhet.....	25
Solstudier	25
Natur	28
Mark och vegetation.....	28
Lek och rekreation	28
Naturmiljö	28
Teknisk försörjning.....	29
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	29
Kollektivtrafik.....	29
Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter	29
Risikanalyt	30
Vatten, avlopp och dagvatten.....	30
Värme	31
El	31
Tele	32
Avfall.....	32
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	32
Preliminär tidplan.....	32
Laga kraft	32
Genomförandetid	32
Huvudmannaskap	33
Avtal.....	33
Tekniska utredningar	33

Detaljarbetet för kv. Frigg 2 genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Uppdrag Samråd Granskning Antagande Laga kraft Genomförande



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marina Pavlova, projektledare, planarkitekt	Stadsbyggnadsenheten
Sigvard Andersson, mark-och exploatering	Stadsbyggnadsenheten
Serop Bidros, trafikplanerare	Gata- och parkenheten
Hanna Lindh, landskapsarkitekt	Gata- och parkenheten
Anders Forsberg, miljöutredare	Miljöenheten
Natalia Kotik, va-ingenjör	VA-enheten
Katarina Balog, bygglovhandläggare	Stadsbyggnadsenheten

E-post: marina.pavlova@botkyrka.se

Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beviljade (2012-06-04 §126) positivt planbesked för fastigheten Frigg 2 för att möjliggöra ett äldreboende eventuellt i kombination med studentbostäder. Samtidigt gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen. Detta med anledning att det råder brist på äldreboenden och ett alternativt boende för unga i Botkyrka kommun. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar (2013-06-03 §143) åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Frigg 2 (54-55).

Detaljplaneområdet ligger i bostadsområdet Norsborg i kommunens norra delar. Gällande detaljplaner är från 1969 och 1971 där genomförandetiden har gått ut. Marken inom fastigheten Frigg 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Södertörns Fastigheter AB.

Förslaget skapar möjlighet att uppföra ett äldreboende samt bostäder. Fastigheten har tidigare varit bebyggd med en servicebyggnad som brann ner och kvar finns bara den gjutna grunden. Platsen ligger insprängd mellan stora ortogonalt liggande huskroppar om 8 våningar, bortsett från ett dagis, delvis inne i parkområdet. Fastigheten föreslås utöka något österut och söderut mot parkområdet. Ett äldreboende föreslås uppföras i 6 våningar med indragen översta våning. Byggnaden är tänkt att uppföras i en massivträstomme och bekläs med lodräta bemålade element som spänner mellan bjälklagen och förtolkar den existerande bebyggelsen. De stora fönsterpartierna och balkongerna tillför kvalitéer till rummen invändigt, samtidigt som de förmedlar en öppenhet och en visuell kontakt mellan hus och park.

Bottenvåningen består av restaurang, dagcenter och andra faciliteter för både boende, personal och gäster. Lokaler placerar sig utmed en långsgående loggia som går utmed husets södra fasad. En huvudentré är lagd i den västra änden av huset, mot parkeringen. De övriga våningarna innehåller äldreboende med tillhörande faciliteter. Äldreboendet avslutas på övre plan med en sydvänd vinterträdgård samt en utomhusterrass som ser ut över ekbacken. Taket föreslås vara sedumtak.

Tillfart till planområdet sker från Hundhamravägen via Brages väg. Etableringen av äldreboendet kommer att generera biltrafik, dock inte av någon betydande ökning. Angöring till äldreboendet med bil och färdtjänstfordon föreslås ske från Brages väg på den västra sidan av byggnaden där anläggs en huvudentré.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Solstudie

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Frigg 2 möjliggöra uppförande av ett äldreboende med lokaler knutna till service och vård i bottenvåningen samt bostäder.

Bakgrund

Inom fastigheten har tidigare funnits en servicebyggnad som brann ner och kvar finns bara den gjutna grunden. Kommunstyrelsen beviljade (2012-06-04 §126) positivt planbesked för fastigheten Frigg 2 för att möjliggöra ett äldreboende eventuellt i kombination med studentbostäder. Samtidigt gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen. Detta med anledning att det råder brist på äldreboenden och ett alternativt boende för unga i Botkyrka kommun. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar (2013-06-03 §143) åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Frigg 2 (54-55). Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-08-26 § 230 att förslaget till detaljplan för Frigg 2 mm i Norsborg går ut på samråd.

Planens läge och areal

Planområdet är beläget i Norsborg, på gränsen till Hallunda i Botkyrka kommuns norra delar. Det är ca 700 meter avstånd till Hallunda centrum och tunnelbanestation. Söder om planområdet ligger en förskola och öster om ett grönområde. Norr om planområdet finns bebyggelse i form av höghus i åtta våningar. Väster om planområdet finns en lekplats samt en parkeringsyta.



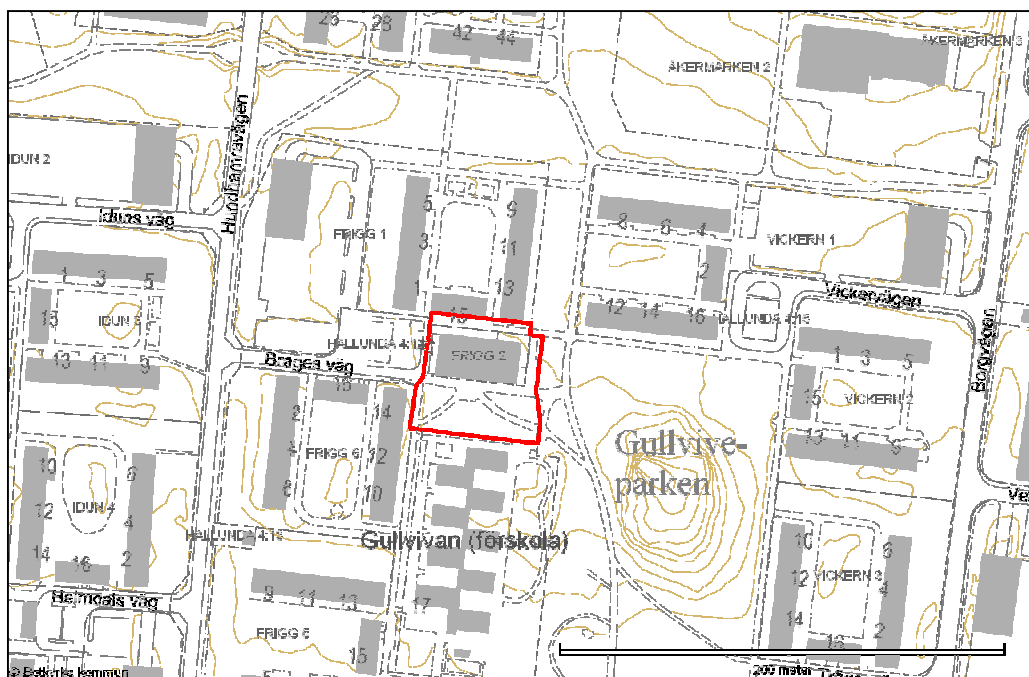
Vy från sydöst. I bakgrunden förutom det åttavåningshuset syns lekplats och bakom lekplatsen en parkering.



Vy från norr. I bakgrunden syns förskolan.



Vy från väster, från lekplatsen. Bakom den gråplattan syns delar av det lilla grönområdet.



Bilden visar planområdets avgränsning.

Planområdet omfattar fastigheten Frigg 2, delar av fastigheterna Frigg 1 och Hallunda 4:34. Delar av parkmark söder och öster om Frigg 2 ingår även i planområdet. Planområdet totalt omfattar ca 3437 m², varav kvartersmarken är ca 1920 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Frigg 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Södertörns Fastigheter AB. En del av marken norr om fastigheten Frigg 2 tillhör fastigheten Frigg 1, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Botkyrkabyggen AB. Parkmarken tillhör fastigheten Hallunda 4:34 och är i kommunal ägo. Det markområdet, som tas med i detaljplanen, släcker ut den gamla planen i denna del.

Direkt väster om planområdet finns fastigheterna Hallunda 4:14 och Frigg 6, som ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till Botkyrkabyggen AB. Fastigheten Frigg 3 som är en förskola och som ligger söder om planområdet ägs av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

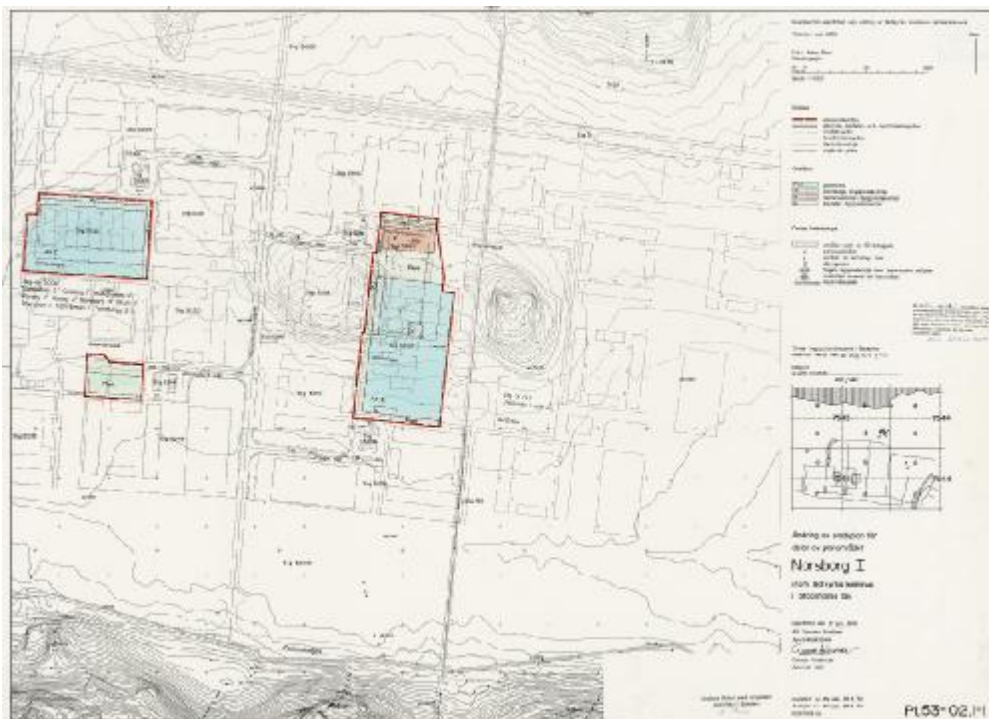
I den nya Översiktplanen för Botkyrka kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-22 och laga kraft i juni 2014, är kommunens åsikter för de norra stadsdelarna som helhet att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse. I den står det att ”Vi vill bygga bostäder i redan befintliga områden, det vill säga förtäta. I första hand genom kompletteringsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.”

Detaljplaner

För planområdet gäller ”Ändring av stadsplan för delar av planområdet Norsborg I”, som fastställdes av Länsstyrelsen i Stockholms län 26 januari 1971. Syftet med planändringen var att förstora området kring ”barnstugan” samt att lägga till ledningsområden. I samma veva tillkom Frigg 2 som närhetsservice. I tidigare plan tillhörde marken ”barnstugan”. Byggrätten inom fastigheten Frigg 2 tillåts på hela tomten. Den högsta tillåtna byggnadshöjd begränsas till +28,3 meter över nollplanet. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För den östra delen av planområdet gäller ”Stadsplan för del av Norsborg I inom Botkyrka kommun i Stockholms län” (53-02-1), som fastställdes den 12 december 1969. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger markanvändning för bostäder, förskola och park.

I väster gränsar planområdet till ”Detaljplan för delar av kv. Idun, Freja och Frigg i Norsborg”, laga kraft 1992-12-29 (53-18). Genomförandetiden har gått ut. Planen anger markanvändning för bostäder.



Gällande detaljplan från 1971.

Fastighetsplaner

För området finns inte någon fastighetsplan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beviljade (2012-08-04 §126) positivt planbesked för rubricerad plan. Samtidigt gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade (2013-06-03 §143) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Frigg 2 (54-55). Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-08-26 § 230 att förslaget till detaljplan för Frigg 2 mm i Norsborg går ut på samråd.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen

blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 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.

Sammanfattning av behovsbedömningen maj 2014

En del av planområdet är idag redan anspråktaget av en betongplatta från en tidigare byggnad. Betongytan och de omgivande gångvägarna och gräsytor bedöms inte innehålla några betydande naturvärden. Naturvärden finns i Gullviveparken och kopplat till ekarna i omgivningen. Dessa naturvärden bedöms dock inte påverkas av detaljplanen. Den del av Gullviveparken som kommer att innefattas av den nya detaljplanen kommer även fortsättningsvis att vara planlagd som park.

Större delen av det dagvatten som kommer att uppkomma i planområdet bedöms vara rent dagvatten, t.ex. avrinningen från byggnadens tak. En mindre del av planområdet kommer att trafikeras av transporter till och från äldreboendet och den restaurang som också ska inrymmas i byggnaden. Dagvatten från trafikerade ytor (förorenat dagvatten) ska enligt kommunens dagvattenstrategi renas inom fastigheten innan det släpps vidare till dagvattennätet. Om kommunens dagvattenstrategi följs klarar man också de krav som ställs i föreskrifterna för vattenskyddsområdet och påverkan på Albysjön blir marginell. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter.

Från senare tids forskning är det känt att betydligt fler äldre personer än normalt dör under kraftiga värmeböljor. Dessa värmeböljor kan förväntas inträffa allt oftare i framtiden beroende på klimatförändringarna. Därför är det viktigt att äldreboendet utformas så att inomhusklimatet kommer att vara bra även under kraftiga och långa värmeböljor.

Detaljplanen bedöms främst påverka omgivningen genom att skugga närliggande bostadshus, främst två flerbostadshus norr om planområdet. Framför allt riskerar boenden på de lägre våningarna i denna byggnad att få begränsad tillgång till solljus i de fönster som vetter mot äldreboendet.

Med stöd av Botkyrka kommuns bullerkartläggning bedöms äldreboendet väl klara Naturvårdsverkets riktvärden för utomhusbuller från vägtrafik.

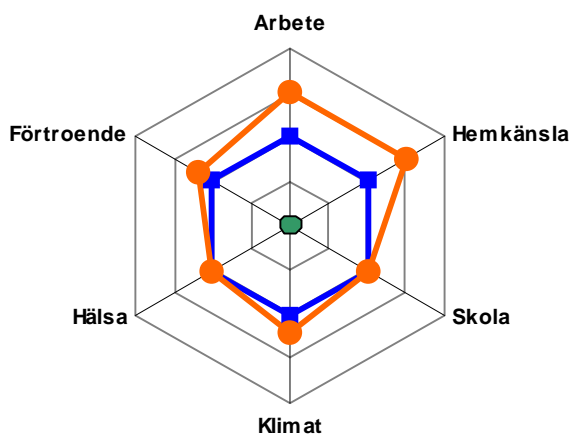
Fläktar som installeras på den nya byggnaden behöver utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller klaras för närboende och boende i det nya äldreboendet.

Eftersom avstånden mellan husen är begränsade är det viktigt att transport- och inlastningsmiljön vid den nya byggnaden utformas så att störningar inte uppstår för närboende och så att inte trafikfarliga situationer skapas.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Ett hållbart Botkyrka

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.



Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

1. Botkyrkaborna har arbete

Förslaget ger fler kommuninvånare arbete. Nya arbetstillfällen genereras vid själva planeringen och byggandet. På sikt ges även arbetstillfällen till den personal som arbetar här.

2. Botkyrkaborna känner sig hemma.

Äldre människor får chansen att byta till en mer anpassad bostad. De boende i Norsborg får tillgång till nya bostäder.

3. Botkyrka har de bästa skolorna.

Påverkas inte av denna plan.

4. Botkyrka bidrar inte med klimatförändringarna.

Kring platsen är redan infrastrukturen utbyggd. Parkeringsproblematiken löses på redan befintliga parkeringsytor.

5. Botkyrkaborna är friska och mår bra.

Ingen kommentar

6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin.

Detaljplanen kommer att prövas i en detaljplaneprocess där medborgaren har rätten att yttra sig.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Frigg 2 belastas idag av en ledningsrätt för vatten- och avlopp till förmån av Stockholms Vatten AB, vilket uttrycks som ett u-område i befintlig detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Den naturliga jordarten i planområdet är glacial finlera vilket inte är de bästa förutsättningarna för att bygga. Källare avrådes. Inför bygglovprövning ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

Radon

Området anses som lågrisk- normalriskområde för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

Markföroreningar

Marken i området är före detta åkermark och är inte förorenad.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Det råder ingen risk för skred, ras eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar i området.

Störningar

Buller

Enligt kommunens bullerkartering har planområdet en ekvivalent ljudnivå på mellan 34 och 47 dB(A) samt en maximal ljudnivå mellan 44 och 81 dB(A).

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneområdet ligger i bostadsområdet Norsborg. Området byggdes i samband med miljonprogrammet på 70-talet och består framför allt av höghus i 8 våningar som är placerade två och två, parallellt med en servicebyggnad mellan. Gården som bildas mellan husen och servicebyggnaden används mest för lek.



Befintlig bostadsbebyggelse i åttavåningar.

Inom fastigheten Frigg 2 har tidigare funnits en servicebyggnad som brann ner och kvar finns bara den gjutna grunden.

Övrig bebyggelse

Den enda verksamheten i direkt anslutning till planen är förskolan Gullvivan söder om platsen där det bedrivs barnomsorgsverksamhet.

Arbetsplatser

I och med att ett äldreboende uppförs kommer nya arbetsplatser att ges till området.

Kommersiell service

Närmsta dagligvaruhandel finns i Hallunda centrum som ligger på avstånd om ca 600 meter från planområdet i sydöstlig riktning. Ett bra utbud av kommersiell service finns i Norsborgs centrum.

Offentlig service

Det finns en rad skolor och förskolor som ligger inom ett avstånd på 1 km; Blåklintsskolan, Vallmos, Karsbyskolan och Anemonen. Den närmaste förskolan, Gullvivan ligger precis söder om planområdet. Vårdcentral och apotek finns i Hallunda centrum på avstånd om ca 500 meter från området.

Äldreboende

Idag i norra Botkyrka finns det äldreboende i Alby Äng med 56 platser, 29 servicelägenheter i Hallunda (Tre källor) och ett nytt äldreboende med 50 platser i kv. Tornet 4.

Tillgänglighet

Planområdet är i princip helt plan.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Frigg 2 utgörs av exploaterad mark. I direkt anslutning till fastigheten ligger Gullviveparken. Vegetation i parken i övrigt består av diverse växtlighet samt några stora vackra ekar. Inom planområdet direkt söder om fastigheten finns ett gräsmatta och flera olika träd. Det gröna är viktigt i området som i övrigt är hårt exploaterat.



Gullviveparken.



Lek och rekreation

Fastigheten Frigg 2 ligger invid en förskola. Intill fastigheten och förskolan finns en allmän gräsyta med en lekplats. Gullviveparken används av de boende i området för lek och rekreation. Väster om fastigheten inom Botkyrkabyggens kvartersmark finns ytterligare en lekplats men som dessvärre inte ser ut att användas så mycket.

Naturmiljö

Närmaste strövområdet för rekreation är Eriksbergsåsen samt vandringsled längs Mälaren.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Tillfart till området sker från Hundhamravägen via Brages väg.

Till och från området är det lätt att ta sig till fots eller med cykel. Kring platsen är det många gång-och cykelvägar med belysning. Det finns också några väl upptrampade stigar som tyder på att den är en plats som används och passeras av många dagligen. I den cykelplan som har tagits fram av Botkyrka kommun 2010 finns inget cykelstråk i direkt anslutning till området utpekat som Huvudcykelstråk och Huvudcykelstråk i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Området ligger på gångavstånd till Hallunda tunnelbanestation och hållplatsen vid Hallunda centrum. Hållplatsen trafikeras av linjerna 702, 708, 151, 172, 191, 738. Närmaste busshållplats finns vid Borgvägen öster om planområdet som kan nås via en ca 260 m lång gångväg.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Väster om fastigheten ligger en befintlig parkering, som tillhör Botkyrkabyggen AB. Parkeringen känns överdimensionerad och skulle kunna fungera som parkering till personal och besökare till äldreboendet eller till de nya bostäderna.

Risakanalys

Inga riskkällor finns i närheten till planområdet. Närmsta transportväg för farligt gods är väg E4/E20 (primärled är belägen cirka 1 000 m österut) samt väg 584 (sekundärled belägen cirka 840 m söderut). Det finns inte heller några industrier, bensinstationer och dylikt. Närmsta riskkälla är en bensinstation, som är belägen cirka 900 meter sydost. Södertörns brandförsvärsförbunds bedömning är att någon ytterligare riskanalys för detaljplanen med anledning av riskkällor med farliga ämnen inte behöver upprättas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten- och spillvattenledningar finns framdragna till fastigheten. Runt fastigheten ligger väl tilltagna dagvattenledningar i marken.



Utdrag ur kommunens kartdatabas.

Planområdets yta är flack och markens naturliga jordart är postglacial lera av okänt djup. På grund av de täta jordlagren är det svårt att infiltrera dagvatten i området. Via de dagvattenledningar som finns i området leds dagvattnet idag till en dagvattentunnel som i sin tur leder det orenat ut i Albysjön. Albysjön är klassad till otillfredsställande ekologisk status (Vattenmyndigheten, arbetsmaterial 2013) med anledning av växtplankton-näringsämnespåverkan. De allmänna förhållandena i Albysjön bedöms dock uppnå god status. Den kemiska statusen i Albysjön är klassad till god (Vattenmyndigheten, fastställd 2009). Planområdet ligger också inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter och omfattas därmed av vattenskyddsområdets föreskrifter.

Merparten av dagvattnet från området kommer sannolikt att vara förhållandevis rent, t.ex. från taket. Föreslaget sedumtak minskar påverkan på Albysjön av förorenat dagvatten. Växtligheten tar upp vatten och fördröjer flödet, och motverkar på så sätt även effekten av att plötsliga och höga dagvattenflöden spolar ut föroreningar i sjöar och vattendrag. Förorenat dagvatten från väg- och parkeringsytor behöver renas i enlighet med kommunens dagvattenstrategi innan det förs vidare från området.

Värme

Området kan anslutas till Södertorns fjärrvärmeledningar.

EI

Möjlighet till elförsörjningens anslutningar finns sedan tidigare. Vattenfall har el-ledningar framtagna till fastigheten.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagd teleanläggning inom planområdet. Teleanläggningen säkerställs med u-område i planen.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar ligger inom Botkyrkabyggens mark väster om planområdet. Kommunens närmaste anläggning av återvinningsstation finns vid Iduns väg ca 200 meter från planområdet och Trädesvägen ca 150 meter bort. Närmaste SRV Återvinningscentral ligger vid Hallundavägen i Fittja.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

För att bilda byggnadskvarter enligt upprättat förslag ska Södertorns Fastigheter AB förvärva marken av fastighet Frigg 2, som ägs av Stockholm stad, och en del av parkmark, som tillhör fastighet Hallunda 4:34 och ägs av Botkyrka kommun. Markområdena kommer efter erforderlig fastighetsreglering att överföras till bostads- eller äldreboendefastigheten. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning. Ansökan om fastighetsreglering ska göras till Lantmäteriet.

Rättigheter

Frigg 2 belastas idag av en ledningsrätt för vatten- och avlopp till förmån av Stockholms Vatten AB, vilket uttrycks som ett u-område i befintlig detaljplan. Inom fastigheten är en fjärrvärmeledning belägen. Den ska säkras genom ett officiellt servitut samt ett u-område på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Den naturliga jordarten i planområdet är glacial finlera vilket inte är de bästa förutsättningarna för att bygga. Källare avrådes. Inför projektering ska en geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

Radon

Området anses som lågrisk- normalriskområde för radon. Enligt Boverkets krav ska bostäder byggas radonskyddade på normalriskmark.

Markföroreningar

Marken i området är före detta åkermark och är inte förorenad.

Störningar

Buller

De riktvärden som skall klaras för externt buller från väg- och järnvägstrafik vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus på uteplats

Enligt Botkyrka kommuns bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån vid det planerade äldreboendet som mest på 40-45 dBA och den maximala ljudnivån som mest på 65-70 dBA. Därmed bedöms riktvärdena för buller vid äldreboendet klaras. Det är den planerade byggnadens sida mot Hundhamravägen som kommer att få de högsta bullernivåerna. På norra och östra sidan av byggnaden blir bullernivåerna betydligt lägre.

Det är viktigt att transport- och inlastningsmiljön vid den nya byggnaden utformas så att utomhusriktvärdena för externt industribuller klaras vid lägenheterna. Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA är 50 dB(A) dagtid kl.07-18, 45 dB(A) kvällstid kl.18-22 och 40 dB(A) nattperioden kl.22-07. Det finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån.

Störande buller kan uppstå från fläktar på taket och dessa behöver därför utformas så att de klarar Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Lågfrekvent buller från kompressorer och fläktar fordrar normalt särskilda åtgärder för att isolera mot stomljud och luftburet ljud. (BFS 2013:14).

Bebyggelseområden

Bostäder

Förslaget skapar möjlighet att uppföra ett äldreboende eller bostäder.

Fastigheten ligger insprängd mellan stora ortogonalt liggande huskroppar om 8 våningar. Fastighetens långsidor är orienterade i nord-sydlig riktning och ligger som enda fastighet, bortsett från ett dagis, delvis inne i parkområdet.

Fastighetens placering och ortogonala geometri pekar på en typologi som *både* ska vara urban men samtidigt också ett hus i en park. Dessa förutsättningar har resulterat i en byggnadskropp som bevarar områdets stadsplanemässiga överordnade struktur men söker tillföra området högre kvalitéer.



Situationsplan, äldreboende (ritad av Kolman Boye Arkitekter AB)

Fastigheten har idag en area på 1037 m² där byggnaden som brann ner upptog 662 m². I planförslaget utökas fastigheten något österut och söderut mot parkområdet och får en tomtyta på ca 1570 m². Den nya byggnaden är placerad i strikt väst-östlig riktning och upptar en yta på 890 m². Passagen om ca 10 meter mellan den nya byggnad och befintligt bostadshuset som finns idag bevaras.

Ett äldreboende föreslås uppföras i ett 6-våningshus med indragen översta våning. Byggnaden är tänkt att uppföras i en massivträstomme och bekläs med lodräta bemålade element som spänner mellan bjälklagen och förtolkar den existerande bebyggelsen. De stora fönsterpartierna och balkongerna tillför kvalitéer till rummen invändigt. Samtidigt förmedlar de en öppenhet och en visuell kontakt mellan hus och park. Öppenheten bjuder både de boende och de förbipasserande på liv och rörelse.

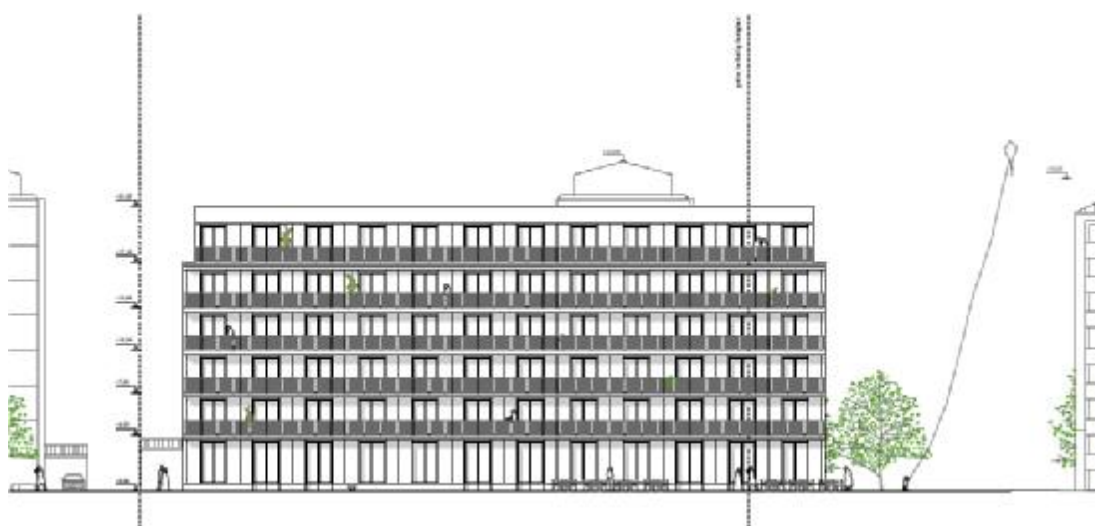
Bottenvåningen består av restaurang, dagcenter och andra faciliteter för både boende, personal och gäster. Lokaler placerar sig utmed en långsgående loggia som går utmed husets södra fasad. En huvudentré är lagd i den västra änden av huset, mot parkeringen. De andra entréerna till olika faciliteter, restaurang etc. anläggs mot parken. De övriga våningarna innehåller äldreboende med tillhörande faciliteter. På den övre plan finns vinterträdgård samt en utomhusterrass i sydvänd läge. Taket föreslås vara sedumtak.



Vy från parken, äldreboende (ritad av Kolman/ Boye Arkitekter AB)



Sektion av byggnaden (ritad av Kolman Boye Arkitekter AB)



Fasad mot söder (ritad av Kolman Boye Arkitekter AB)



Vy från entrésidan (ritad av Kolman/ Boye Arkitekter AB)



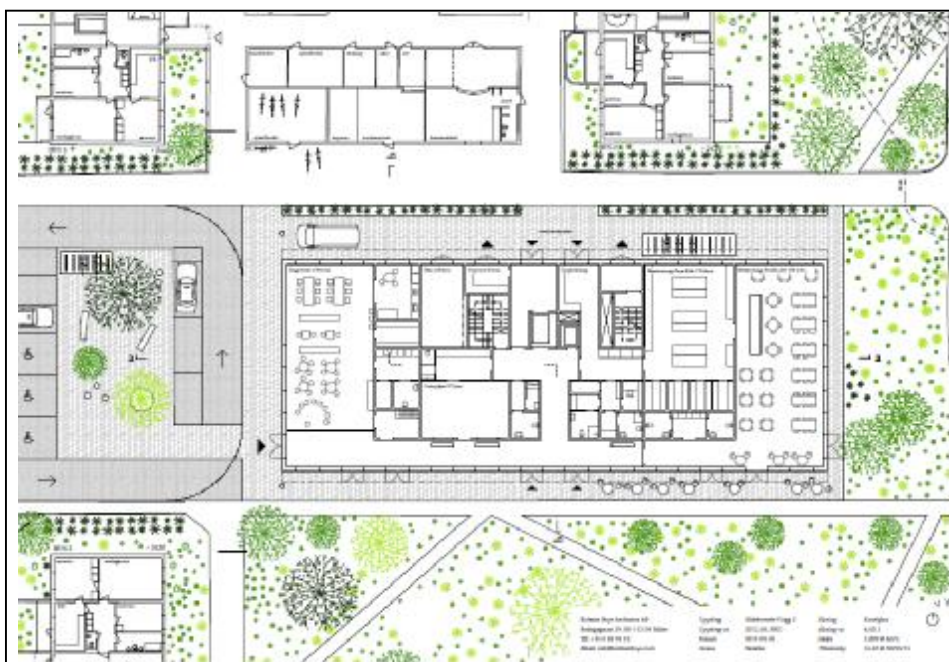
Vy av passagen mellan husen norr om fastigheten (ritad av Kolman/ Boye Arkitekter AB)

Förslaget innebär en hög byggnad på en liten fastighet. Höjden känns relevant då höghusen norr om platsen är åtta våningar. Den indragna översta våningen bryter höjden på huset och bidrar till att byggnadshöjden minskas både faktiskt och visuellt. Den högsta tillåtna byggnadshöjden begränsas till 23,0 meter.

Invändig utformning

Äldreboendet kommer att bestå av åtta boendeavdelningar på fyra plan. På varje våningsplan planeras två boendeavdelningar. Varje avdelning rymmer 7 lägenheter och gemensamma samvaruutrymme samt pentry, lokaler för förvaring och tvätt. Storleken på lägenheterna ska vara minst ca 30 m².

Lägenheterna utgörs av hall, handikappanpassad toalett med dusch och ett rum som möjliggör möblering för både samvaro och vila och klädförvaring. Det nya huset uppförs med två hissar och samtliga lägenheter blir tillgängliga för funktionshindrade. Totalt planeras 56 lägenheter för äldre. Två lägenheter för personal och kontorslokaler föreslås byggas på övre plan ovanpå äldreboendet. Bottenvåningen inrymmer lokaler knutna till service och vård, inklusive dagcenter, restaurang med mathall och kök samt tekniska lokaler.



Entréplan, äldreboende (ritad av Kolman/ Boye Arkitekter AB)



Våningsplan, äldreboende (ritad av Kolman/ Boye Arkitekter AB)

Arbetsplatser

I och med att ett äldreboende uppförs kommer nya arbetsplatser att ges till området.

Service

Ett nytt äldreboende kommer att tillhöra området. En restaurang i bottenvåningen kommer att fungera inte bara för boende och personal utan också för boende i närområdena.

Tillgänglighet

Planområdet är i princip helt plant. Förutsättningar finns för att skapa bra tillgänglighet för boende med gånghjälpmedel, såsom rollator samt rullstol både utanför och inne i äldreboendet. Angöring till samtliga entréer är möjlig inom 10 meter. Alla entréer ska nås via tillgänglighetsanpassade vägar. En handikapparkering kan anordnas inom 10 m från huvudentrén vilket uppfyller krav på tillgänglighet. Tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR inom byggnaden säkerställs i kommande bygglovhantering.

Närhet till tunnelbanestation och hållplatsen vid Hallunda centrum gynnar också både personal och de anhöriga som vill använda sig av kollektivtrafiken för att ta sig dit.

Säkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänstens utryckningsfordon är tillgodosedd från Brages väg. Infartsvägar till området ska utföras så att rundkörning möjliggörs. Hinder på körbanan får inte förekomma. Uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon finns inte längre än 50 meter från byggnaden. Åtkomst för räddningstjänsten skall särskild redovisas i brandskyddsdokumentationen som krävs vid bygglov.

Solstudier

Miljömålet God bebyggd miljö anger att boendemiljön ska ha tillgång till solljus. Boverkets byggregler (BFS 2006:12) anger att i bostäder skall något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus (avsnitt 6:323). Därutöver finns idag inga rekommendationer.

En solstudie har genomförts av Kolman Boye Arkitekter AB, daterad 2014-06-26. En solstudie har gjorts för att utreda förutsättningarna för det nya huset av äldreboende samt eventuell påverkan på omgivningen. Det nya huset placeras i sydlig ljust läge vid parken. De lägenheterna på sydsidan får goda solförhållanden hela året. Lägenheterna på norrsidan får tidig morgonsol sommartid och begränsad tillgång till solljus under våren, hösten och vinter. Studien visar att äldreboendet kommer att ge en slagskugga på de omgivande bostadshusen. Vid sommarsolståndet påverkas de i norr liggande fastigheterna

knappt av den nya byggnaden. Solen vid denna tid på året står som högst och det gör att skuggan endast marginellt berör framkanten av bostadshusets södra gavel. Under höst- och vårdagjämning når skugga från den nya byggnaden de i norr liggande fastigheterna vid ca kl.10.00. När skuggan är som störst så berörs ca 1/3 av fastigheternas fasadytor. Eftermiddagssolen, även i perioden mellan 20 mars och framåt senvåren fortsätter att nå fastigheternas fasader ungefär på det sätt som situationen varit tidigare. Påverkan från den nya byggnaden kan sålunda sägas vara måttlig eftersom lägenheterna är genomgående.

Under vintersolståndet solens totala uppetid är ca 6 timmar. Direkt solljus kan dock bara förväntas nå markytan mellan 09:45 – 14:15, dvs. under 5 timmar och 30 minuter. Under denna tid skymmer den föreslagna byggnaden delvis byggnaderna som är belägna norr om fastigheten. Eftersom solen står lågt under januari, så påverkas de befintliga byggnaderna även av de träd och byggnader som befinner ännu längre söder ut. Byggnaden skuggar sålunda fastigheterna, men i mindre omfattning.

Sommarsolståndet - 21 juni



21 juni kl.10.00 vy från öster



21 juni kl.10.00 vy från väster



21 juni kl.12.00 vy från öster



21 juni kl.12.00 vy från väster



21 juni kl.14.00 vy från öster



21 juni kl.14.00 vy från väster



21 juni kl.16.00 vy från öster



21 juni kl.16.00 vy från väster

Höst och vårdagsjämning - 20 mars/ 23 september

20 mars kl.10.00 vy från öster



20 mars kl.12.00 vy från öster



20 mars kl.14.00 vy från öster



20 mars kl.16.00 vy från öster

Natur

Mark och vegetation

Kring fastigheten finns det grönstruktur som är fin och värd att bevara. Äldreboendet kommer inte påverka det gröna, snarare utveckla det och öka tillgängligheten till det. Föreslås även att markplaneringsritning upprättas för de angränsande grönområdena. Det ska finnas möjlighet att promenera i direkt anslutning till äldreboendet.

De delarna av parkmarken, som tas i anspråk för exploatering, bedöms inte innehålla några betydande naturvärden. Naturvärden finns i Gullviveparken och kopplat till ekarna i omgivningen. Dessa naturvärden bedöms dock inte påverkas av detaljplanen. Den del av Gullviveparken kommer även fortsättningsvis att vara planlagd som park.

Lek och rekreation

Fastigheten ligger intill en förskola och Gullviveparken med en lekplats. Intill fastigheten och förskolan finns en allmän gräsyta samt en dunge med flera olika träd bland annat ekar.

Naturmiljö

Närmaste strövområdet för rekreation är Eriksbergsåsen samt vandringsled längs Mälaren.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Tillfart till planområdet sker från Hundhamravägen via Brages väg. Befintlig korsningen har en bra standard. Infarten är dimensionerad för trafik till och från planområdet och är anpassad för både biltrafik och tyngre varuleveranser. Etableringen av äldreboendet, bostäder kommer att generera biltrafik, dock inte av någon betydande ökning.

Angöring till äldreboendet med bil och färdtjänstfordon föreslås ske från Brages väg på den västra sidan av byggnaden där anläggs en huvudentré.

De gång- och cykelvägar som finns i området idag är välanvända, och ska bevaras. Det är många gående och cyklister som passerar parkområdet och den möjligheten kommer att finnas kvar vid exploatering.

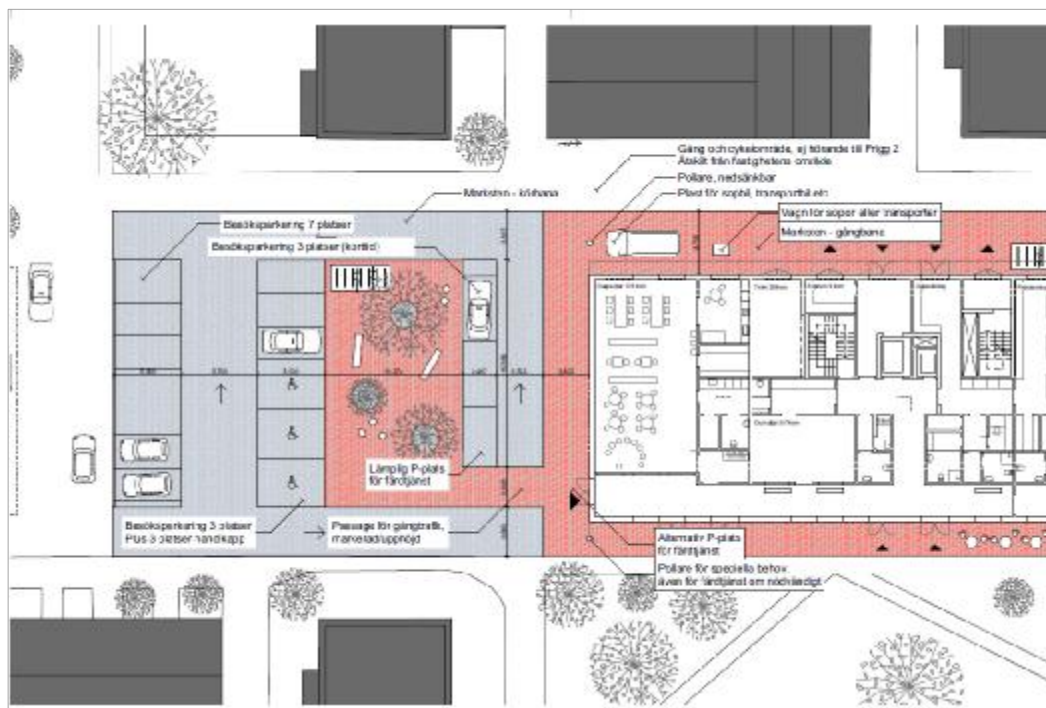
Kollektivtrafik

Området ligger på gångavstånd till Hallunda tunnelbanestation och hållplatsen vid Hallunda centrum. Hållplatsen trafikeras av linjerna 702, 708, 151, 172, 191, 738. Närmaste busshållplats finns vid Borgvägen öster om planområdet som kan nås via en ca 260 m lång gångväg.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Väster om fastigheten ligger en befintlig parkering, som tillhör Botkyrkabyggen AB. Parkeringen är överdimensionerad och tillräckligt stor för att personal och besökare till äldreboendet också ska kunna utnyttja den. Antal parkeringsplatser måste uppfylla p-normen för äldreboende. Vid eventuell utbyggnad av bostäder beräknas parkeringsnormen till 1,0 p-plats /lgn, studentbostäder -0,3 p/plats/lgn. Parkeringsbehovet beräknas klaras inom fastigheter Frigg 1 och Hallunda 4:14. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats 22 maj 2014 mellan Sjöängen Fastighets AB och Botkyrkabyggen AB om upplåtelse av mark för ca 10 stycken parkeringsplatser. Långsiktad avtal efterfrågas. Ytterligare ett avtal skall tecknas mellan Sjöängen Fastighets AB och Botkyrkabyggen AB angående anordning av parkering på fastigheten Hallunda 4:14, där ligger en lekplats idag, som inte används och ser tom och ödslig ut.

Tillfarten är dimensionerad för både biltrafik och tyngre varuleveranser. Sophämtning, leverans till restaurang och service föreslås ske från byggnadens norra sida. Ingångar i samband med en restaurang dimensioneras så att utrymme ska finnas så att en mindre lastbil kan komma fram till byggnaden med leverans. Cykelparkering planeras i anslutning till restaurangen.



Situationsplan (ritad av Kolman/Boye Arkitekter AB)

Risakanalys

Inga riskkällor finns i närheten till planområdet. Närmsta transportväg för farligt gods är väg E4/E20 (primärled är belägen cirka 1 000 m österut) samt väg 584 (sekundärled belägen cirka 840 m söderut). Det finns inte heller några industrier, bensinstationer och dylikt. Närmsta riskkälla är en bensinstation, som är belägen cirka 900 meter sydost. Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning är därför att någon ytterligare riskanalys för detaljplanen med anledning av riskkällor med farliga ämnen inte behöver upprättas.

Ett äldreboende ställer särskilda krav på brandskyddets utformning. Samråd med Södertörns brandförsvarsförbund kommer att ske i bygglovsförfarandet angående brandskyddsutformning av byggnaden.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planen ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Vatten- och spillvattenledningar ligger norr om och väster om fastigheten Frigg 2 och kan inte byggas över. Anslutningspunkt finns i den nordvästra delen av planområdet. Den nya byggnaden kommer att anslutas till det kommunala nätet som beräknas ha tillräcklig kapacitet.

VA-ledningar säkras med u-området i detaljplanen. Detaljplanen avser att det lämnas ett fritt område på ca 4 meter från ledningarna fram till norra fasaden och minst 3,3 meter fram till västra fasaden av byggnaden.

Planområdet ligger inom Albysjöns avrinningsområde och inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddszon har upprättats av länsstyrelsen för Stockholm med stöd av 7 kap 22§ miljöbalken. Det innebär att boende och verksamma inom området måste vara försiktiga med allt som kan förorena grundvattnet. Det handlar t ex om att använda växtbekämpningsmedel, att undvika andra typer av bekämpningsmedel och att inte tvätta bilen på tomt eller gata. Det innebär också att vägar och uppfarter inte får saltas utan tillstånd från kommunen. Skyddsområdet är till för att skydda vattnet till Norsborgs vattenverk som försörjer cirka 600 000 personer med dricksvatten.

Större delen av det dagvatten som kommer att uppkomma i planområdet bedöms vara rent dagvatten, t.ex. avrinningen från byggnadens tak. En mindre del av planområdet kommer att trafikeras av transporter till och från äldreboendet och den restaurang som också ska inrymmas i byggnaden. Dagvatten från trafikerade ytor (förorenat dagvatten) ska enligt kommunens dagvattenstrategi renas inom fastigheten innan det släpps vidare till dagvattennätet. Om kommunens dagvattenstrategi följs klarar man också de krav som ställs i föreskrifterna för vattenskyddsområdet och påverkan på Albysjön blir marginell.

Vid exploatering av området måste dagvattenledningen som löper öster och söder om fastigheten bytas ut på exploatörens bekostnad. Det är önskvärt att sedumtak tillämpas. Det kan minska kostnader för dagvattenhantering.

Värme

Området kommer att anslutas till Södertörns fjärrvärmeledningar. Placering av de befintliga fjärrvärmeledningarna inom den norra delen av fastigheten Frigg 2 säkerställs med u-området på plankartan. Eventuell flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar ska utföras av Södertörns Fjärrvärme AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten. Servitutssavtal ska tecknas mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren. Kommunen kommer att medverka i upprättande av avtalet.

El

Möjlighet till elförsörjningens anslutningar finns sedan tidigare. Vattenfall har el-ledningar inom och i närheten av planområdet. Nätet i det aktuella planområdet har i dagsläget begränsad kapacitet på grund av belastning. Teknisk anläggning för transformatorstation har reserverats vid planområdets östra gräns.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 2005:1. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagd teleanläggning inom planområdet. Teleanläggningen säkerställs med u-område i planen. Eventuell flytt/förändring av befintliga teleanläggningar ska utföras av TeliaSonera Skanova, men bekostas av initiativtagaren till flytten.

Avfall

Ett utrymme för sophantering och sopsortering reserveras i husets bottenvåning. Avhämtning av avfall ska ske vid husets ingång på norra sidan.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar ligger inom parkeringsytan på Botkyrkabyggens mark väster om planområdet. Närmaste kommunens anläggning av återvinningsstation finns vid Iduns väg ca 200 meter från planområdet och Trädesvägen ca 150 meter bort. Närmaste SRV Återvinningscentral ligger vid Hallundavägen i Fittja.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Preliminär tidplan

SBN beslut om planuppdrag	2013-06-03
Framtagande av handlingar	2014
Beslut om samråd SBN	2014-08-26
Beslut om granskning SBN	2014-12-09
Beslut om godkännande SBN	februari 2015
Beslut om antagande KS	april 2015
Antagande av plan KF	april-maj 2015

Laga kraft

ca 4 veckor efter KF beslut om antagande om ej överklagande sker

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmänplats inom planområdet. Allmän plats utgörs av gång- och cykelvägar inom parkmark. Kommunen är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Köpeavtal ska träffas mellan Södertörns Fastigheter AB och Stockholms stad angående förvärvande av mark av fastigheten Frigg 2.

Ytterligare ett avtal skall tecknas mellan exploatören och Botkyrkabyggen AB angående anordning av besöksparkering för äldreboendet på fastigheten Hallunda 4:14.

Ev. avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas ifall det skulle bli aktuellt med att flytta övriga ledningar.

Ledningsrättsavtal ska träffas mellan Södertörns Fjärrvärme AB och fastighetsägaren.

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning ska utföras vid projektering som klarlägger förutsättningarna för ledningsdragningar och grundläggningsmetoder för byggnaden.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson

Gruppchef planverksamheten

Marina Pavlova

Planarkitekt

Sigvard Andersson

Mark- & exploateringsingenjör