

**20****Begäran om planbesked gällande Byrsta 8:1 och 1:7
(sbf/2014:557)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar positivt planbesked för en, i första skede, exploatering om ca 5-10 bostadshus med blandade upplåtelseformer i Byrsta 8:1 och 1:7.

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med begäran av planbesked är att kommunen ska redovisa sin avsikt gällande planläggning för bebyggelse för boende och mindre verksamheter på fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7. Den föreslagna omfattningen är 17 villor, två parhus samt fem flerbostadshus om 20 lägenheter i en småskalig bystruktur. Platsen består idag av naturmark.

Botkyrka är i behov av bostäder, varför förslaget ses som positivt. Förslagets omfattning har dock inget fullständigt stöd i översiktsplanen, då kommunen vill slå vakt om befintlig landsbygdskaraktär. Planområdet inkräktar på strandskyddat område som inte kan planläggas för bebyggelse. Förslaget påverkas också av kommunens avsikt att bygga ut kommunalt VA i planområdet med start 2019.

Beslut i ärendet sätter riktlinjer för resten av Grödinges utveckling varför det är viktigt att hitta en god avvägning.

Kommunfullmäktige beslutade 2014-05-22 om en ny översiktsplan. I den planen pekar vi bl a på möjligheten att etablera nya bostäder på landsbygden. Det kan röra sig om bygglovsförfrågningar men också projekt med flera bostäder som kräver detaljplan. Ett viktigt medskick från Översiktsplanen är dels att göra bedömningar från fall till fall eftersom alla platser på landsbygden inte behöver vara lämpliga men också att ny bebyggelse behöver harmonisera med kulturmil-

2015-06-09

Dnr sbf/2014:557

jön och landskapet. I samband med beslutet om ny Översiktsplan gav Kommunfullmäktige i uppdrag till Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ytterligare riktlinjer för Grödingebygden för att säkra att översiktsplanens intentioner kan följas.

Samhällsbyggnadsnämnden vill möjliggöra för fler bostäder i landsbygden men utmaningen ligger just i hur stor bebyggelse som ska ske. Eftersom Samhällsbyggnadsnämnden kommer att påbörja arbetet med att ta fram riktlinjer för Landsbygden så är vår bedömning att man i första hand bör avvakta riktlinjerna innan det sker en större exploatering.

Ärendet

Ansökan om planbesked har inkommit från byggherre tillika markägare Mikael Forsberg.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-04-27, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Det kommer att tecknas ett plankostnadsavtal mellan Mikael Forsberg och förvaltningen, som täcker kostnaderna för framtagande av en detaljplan.

Mikael Forsberg äger marken.

Infrastruktur i form av gator (enskilda) måste till viss del nyanläggas, samt VA som i dagsläget saknas. Gator ska utföras enligt kommunal standard.



2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Referens

Susanna Findahl

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked gällande Byrsta 8:1 och 1:7

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar positivt planbesked för en mindre exploatering om ca 5-10 bostadshus med blandade upplåtelseformer i Byrsta 8:1 och 1:7. Därtill ges samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med begäran av planbesked är att kommunen ska redovisa sin avsikt gällande planläggning för bebyggelse för boende och mindre verksamheter på fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7. Den föreslagna omfattningen är 17 villor, två parhus samt fem flerbostadshus om 20 lägenheter i en småskalig bystruktur. Platsen består idag av naturmark.

Botkyrka är i behov av bostäder, varför förslaget ses som positivt. Förslagets omfattning har dock inget fullständigt stöd i översiktsplanen, då kommunen vill slå vakt om befintlig landsbygdskaraktär. Planområdet inkräktar på strandskyddat område som inte kan planläggas för bebyggelse. Förslaget påverkas också av kommunens avsikt att bygga ut kommunalt VA i planområdet med start 2019. Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare i år lämnat negativt planbesked till ett förslag på ett 15-tal hus i en byliknande struktur, Wiad 1:2 (diariernr 2014:370). Det förslaget hade dock ett helt annat läge i kulturmiljön och landskapsbilden.

Bakgrund

Området för planbeskedet är beläget i höjd med Kagghamra, öster om Nynäsvägen, väg 225, och är inte tidigare planlagt. Området består av en skogsbevuxen slänt och genomkorsas av en väg från 1970-talet mot ett nu nedlagt grustag. I området finns även en bruten vägbank från en 100 år gammal väg. Ansökan om planbesked har inkommit från byggherre tillika markägare Mikael Forsberg. Den planerade bebyggelsen är tänkt att anpassas till terräng och lokal bebyggelseskala i en organisk bystruktur.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Planförutsättningar

Översiktsplanen pekar ut de områden på landsbygden där kommunen vill ge utrymme för mindre grupper av nya bostäder och enstaka fritidshus. Det kan röra sig om enstaka bygglovsförfrågningar eller projekt med flera bostäder åt gången som kräver detaljplan. Planområdet ingår i detta område. Alla utpekade lägen är dock inte lämpliga för nya bostäder. För att slå vakt om landsbygdskaraktären behöver tillkommande bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelsekaraktär samt placering i landskap och topografi. Planområdet ligger nära Byrsta Kvarn som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Den föreslagna etableringen, 17 villor, 2 parhus och 5 flerfamiljshus om 20 lägenheter – sammanlagt 41 bostäder och fritidshus – är inte förenligt med översiktsplanens skrivning ”mindre grupper med nya bostäder och enstaka fritidshus”. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en sådan exploatering innebär att en helt ny by byggs, snarare än att tillägg sker till den befintliga bebyggelsen. Lämplig omfattning på etableringen påverkas också av att kommunen tidigare har sagt nej till ett förslag på ett 15-tal hus i en byliknande struktur, i Wiad 1:2 (diarienumr 2014:370). Det förslaget hade dock ett helt annat läge i kulturmiljön och landskapsbilden. Förslaget i ansökan är alltför omfattande för att förvaltningen ska föreslå ett fullständigt positivt planbesked. Samtidigt finns det inte heller anledning till ett klart nej, eftersom särskilda skäl saknas (ex fornlämning, att förslaget ligger inom strandskydd, eller som den känsliga natur- och kulturmiljö som var fallet med Wiad 1:2).

Kommunalt VA planeras att byggas ut i planområdet med start 2019. Nyetableringar som släpps fram dessförinnan blir ålagda att själva bära kostnad och risk för lokal VA-lösning. Kommunalt VA kommer dock med tiden att krävas, och också byggas ut. Retroaktiv inlösning eller ersättning för kostnader för lokal VA-anläggning är inte möjlig. För att kunna ansluta lokal VA-lösning till det kommunala nätet krävs att den utförs med kommunal standard.

Beslut i ärendet sätter riktlinjer för resten av Grödinges utveckling varför det är viktigt att hitta en god avvägning.

Ekonomi

Det kommer att tecknas ett plankostnadsavtal mellan Mikael Forsberg och förvaltningen, som täcker kostnaderna för framtagande av en detaljplan.

Mikael Forsberg äger marken.

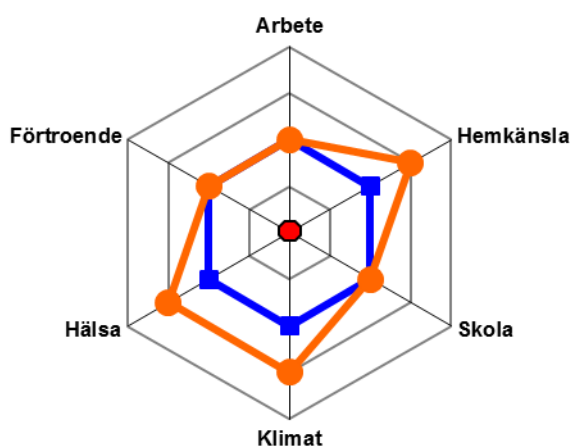
2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Infrastruktur i form av gator (enskilda) måste till viss del nyanläggas, samt VA som i dagsläget saknas. Gator ska utföras enligt kommunal standard.

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.



Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma.
3. Botkyrka har de bästa skolorna.
4. Botkyrkaborna är friska och mår bra.
5. Botkyrka bidrar inte med klimatförändringarna.
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin.

Kommentar

Planerad exploatering är en nyetablering i naturmark i anslutning till en mindre bebyggelse på landsbygden. Etableringen kommer att leda till en långt större lokal befolkning och mer rörelse i området. Bystrukturen förväntas skapa hemkänsla och bidra till en god hälsa.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Etableringen använder sig av befintlig överordnad infrastruktur, men lokalt VA-system samt lokalgator behöver anläggas. Exploateringen väntas leda till ökat underlag för skolor, vilket sannolikt innebär ökade kommunala kostnader. Förslaget kan tillföra arbetstillfällen i liten skala.

Projektet eftersträvar ekobyns kvaliteter, där genomtänkt hushållning med energi och material, energikälla samt möjlighet till egen odling och andra verksamheter är viktiga delar. Byggnaderna i sig stöder därför en klimatsmart bebyggd miljö och uppmuntrar till en hållbarare konsumtion. Bebyggelseypologin är i sin form mer resurs- och energikrävande än mer samlad bebyggelse. Denna form är dock motiverad, då den i sin skala, karaktär och sammanhållna placering anknyter till landsbygdens bebyggelsekultur och tradition. På grund av det geografiska läget bygger förslaget på ett bilberoende som inte går att komma runt även när den föreslagna bilpoolen beaktas.

Förslaget sätter ekobyn som förebild, och avser främst egnahem och bostadsrätter (ca en fjärdedel av bostäderna avses bli hyresrätter) i en bilburen struktur. Närmiljön i området kommer till följd av sina höjdskillnader brista i tillgänglighet. Detta sammantaget begränsar de målgrupper förslaget riktar sig till.

Preliminär tidplan

Planarbete med syfte att upprätta en detaljplan som prövar bostadsbebyggelse med normalt förfarande bedöms kunna påbörjas under tredje kvartalet 2015 och med en antagen plan under tredje kvartalet 2017. Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
samhällsbyggnadschef

Susanna Findahl
Planarkitekt

Bilagor

1. Begäran om planbesked
2. Ställningstagande, planbesked för Byrsta 8:1 och 1:7

Expedieras till
Planadministratör

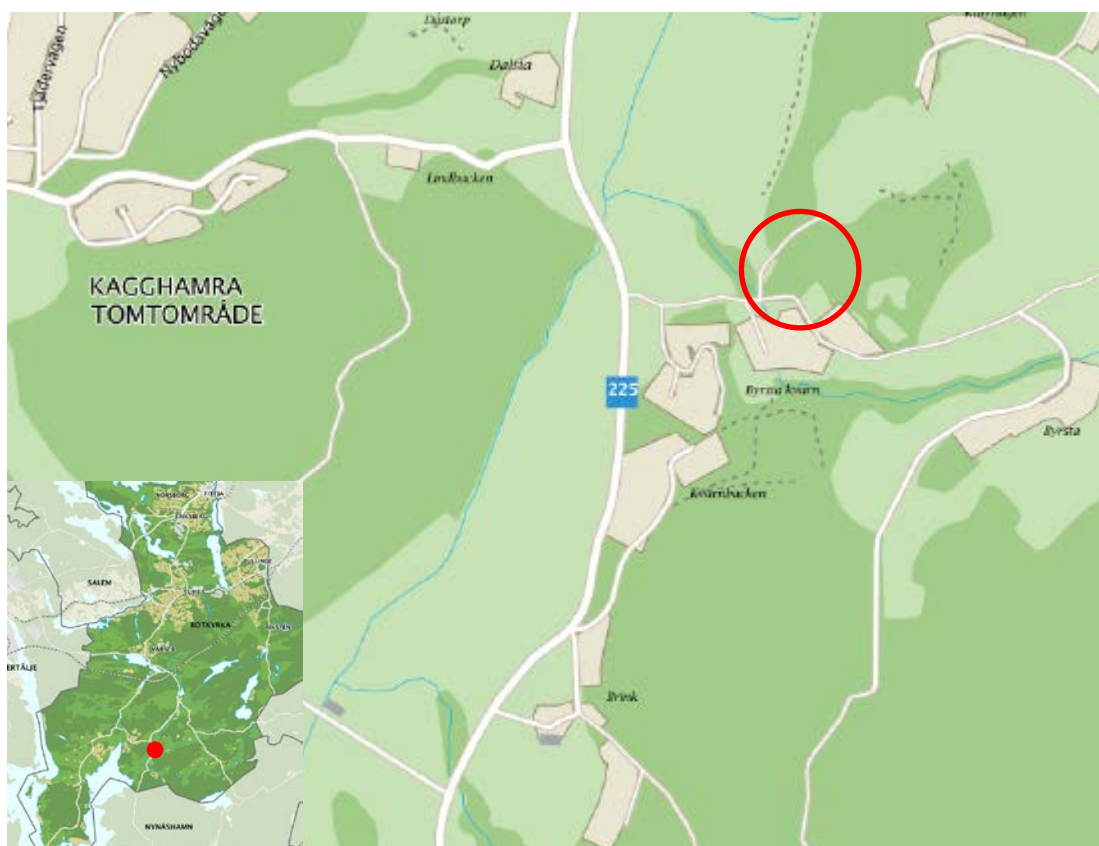
Den sökande:
Mikael Forsberg
Byrsta Gård 1
147 91 Grödinge



Referens
Susanna Findahl

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Ställningstagande till begäran om planbesked gällande Byrsta 8:1 och 1:7



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Kontaktcenter 08-530 610 00

Direkt 08 - 530 613 26 / Sms-/0708-32 95 60/ · E-post susanna.findahl@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Motivering

Bedömning

I nuläget bedöms en måttlig utbyggnad om ca 5-10 bostadshus i blandade upplåtelseformer möjlig: fristående flerbostadshus med 1-4 lägenheter, ett antal rad- eller parhus samt fristående villor. Utbyggnad innan kommunalt VA byggs ut innebär att lokal VA-lösning behöver anordnas.

Planförutsättningar

Kommunens avsikter för landsbygden som helhet:

- Ta till vara landsbygdskaraktären, slå vakt om värdefulla natur- och kulturmiljövärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser.
- Säga nej till fortsatt spridning av bebyggelsen men låta landsbygden leva genom att ge utrymme för nya bostäder och fler verksamheter i angivna delar av Grödingelandet.
- Erbjud service som skolskjuts, hemtjänst och mindre enheter av barnomsorg och äldreomsorg. Kommunal service finns i första hand inom stadsbygden – för Grödinges del i Vårsta. Vi bejakar privata initiativ att driva förskolor och skolor på landsbygden.
- Förbättra trafiksäkerheten och säkerheten för oskyddade trafikanter på vägarna. De boendes behov går före genomfart och framkomlighet för tunga transporter.
- Förbättra allmänhetens tillgång till storstadsnatur, se till att landsbygden i Botkyrka känns välkommande. Landsbygden är som stadsbygden till för alla.

Översiktsplanen pekar ut de områden på landsbygden där kommunen vill ge utrymme för mindre grupper av nya bostäder och enstaka fritidshus. Det kan röra sig om enstaka bygglovsförfrågningar eller projekt med flera bostäder åt gången som kräver detaljplan. Planområdet ingår i detta område. Alla utpekade lägen är dock inte lämpliga för nya bostäder. Kommunen kommer från fall till fall pröva lämpligheten i relation till de restriktioner som finns. För att slå vakt om landsbygdskaraktären behöver tillkommande bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelsekaraktär samt placering i landskap och topografi. Planområdet i förslaget ligger nära Byrsta Kvarn som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Planområdet påverkas av ett strandskydd i söder samt riksintresse för kraftledning i norr. Det är inte möjligt att planlägga strandskyddat område. Förslag för ny bebyggelse behöver därför hålla sig utanför strandskyddat område med samtlig bebyggelse och tomtmark.

Bebyggelse

Den föreslagna etableringen, 17 villor, 2 parhus och 5 flerfamiljshus om 20 lägenheter – sammanlagt 41 bostäder och fritidshus – är inte förenligt med

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

översiktsplanens skrivning ”mindre grupper med nya bostäder och enstaka fritidshus”. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en sådan exploatering innebär att en helt ny by byggs, snarare än att tillägg sker till den befintliga bebyggelsen. Lämplig omfattning på etableringen påverkas också av att kommunen tidigare har sagt nej till ett förslag på ett 15-tal hus i en byliknande struktur, i Wiad 1:2 (diarienumr 2014:370). Det förslaget hade dock ett helt annat läge i kulturmiljön och landskapsbilden. Förslaget i ansökan är alltför omfattande för att förvaltningen ska föreslå ett fullständigt positivt planbesked. Samtidigt finns det inte heller anledning till ett klart nej, eftersom särskilda skäl saknas (ex fornlämning, att förslaget ligger inom strandskydd, eller som den känsliga natur- och kulturmiljö som var fallet med Wiad 1:2). Beslut i ärendet sätter riktlinjer för resten av Grödinges utveckling varför det är viktigt att hitta en god avvägning.



Bild från korsningen i planområdets sydvästra del

Vatten och avlopp

Kommunen vill underlätta omvandling till åretruntboende inom vissa fritidshusområden genom att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt genom nya detaljplaner. Vidare vill kommunen pröva möjligheten till större byggrätter och avstyckningar till fler fastigheter i samband med utbyggnad av kommunalt VA genom nya detaljplaner. Översiktsplanen är tydlig med att nya bostäder samt enstaka fritidshus kan komma ifråga *efter* utbyggnad av kommunalt VA. VA-utbyggnad i planområdet planeras att starta 2019 och stå färdigt tidigast 2020. Nyetableringar som släpps fram dessförinnan blir ålagda att själva bära kostnad och risk för lokal VA-lösning. Retroaktiv inlösning eller ersättning för kostnader för egen anläggning är inte möjlig. För att kunna ansluta lokal VA-lösning till det kommunala nätet krävs att den utförs med kommunal standard.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Uppskattad tidplan

Planarbete med syfte att upprätta en detaljplan som prövar bostadsbebyggelse med normalt förfarande bedöms kunna påbörjas under tredje kvartalet 2015 och med en antagen plan under tredje kvartalet 2017. Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet.

Utredningar

Viktiga frågor att utreda under planarbetet bedöms vara:

- riksintresse (naturvård, kraftledning)
- naturvärden
- strandskydd
- förstudie för att utreda ev påverkan på grundvattenmagasinet
- biotopskydd
- läckage av kväve och fosfor
- fördjupad markundersökning för dimensionering av avloppsanläggning
- risk för ras, skred och erosion (aktsamhetsområde markstabilitet)
- gång- och cykelväg mellan etableringen och väg 225
- ev ombyggnad av korsningen väg 225/Byrstavägen för säker passage till buss-hållplatserna
- behov av förskola och skola

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Begäran om planbesked enligt 5 kap 3§ PBL

	Ja	Nej	Kommentar
Är begäran skriftlig med en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs?	x		
Avser planbeskedet ett byggnadsverk? Innehåller begäran en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning. (ex. högsta våningsantal, antal lägenheter, friliggande hus, sammanbyggda etc.)	x		

Om begäran uppfyller kraven ovan ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader om kommunen och den som har gjort begäran inte kommit överens om något annat.

Gällande planer, program och strandskydd

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Är förslaget förenligt med översiktsplanen?	x			Etablering i detta läge stöds av planen, medan omfattningen av den nya bebyggelsen inte har ett självklart stöd. ÖP stödjer nya bostäder och enstaka fritidshus <i>efter</i> utbyggt kommunalt VA. Förslaget innebär omvänd ordning. Förslag till bebyggelse ligger till största del inom riksintresse för naturvård, och till viss del inom strandskydd.
Ingår platsen i ett program eller fördjupad översiktsplan?			x	
Är marken detaljplanlagd?			x	
Finns det någon fastighetsplan för området?			x	
Ligger området inom strandskyddat område som återinträder vid ny detaljplan?		x		Aktsamhetsområde risk och säkerhet

Hälsa och säkerhet

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Ligger området inom vattenskyddsområde?			X	
Är marken förorenad?			X	
Finns radon i området?		X		Till största del högriskområde
Råder det risk för översvämning?			X	
Hur är de geotekniska förhållandena?				Låg blockighet, postglacialt sand och grus, isälvsediment
Råder det ras- skred och erosionsrisk?	X			Aktsamhetsområde markstabilitet, behöver utredas.
Är klimatförhållandet bra enligt översiktlig klimatutredning?		X		
Innebär etableringen några utsläpp?	X			Etableringen väntas resultera i ökade fordonsrörelser i korsningen väg 225/Byrstavägen med 100 rörelser/dag, och därpå följande ökning av partiklar och utsläpp.
Innebär etableringen någon brandrisk?			X	
Planeras etableringen i ett redan stört område av buller, vibration eller störande ljus?			X	
Bidrar etableringen till buller, vibration eller störande ljus?			X	
Ligger etableringen i närheten av led för farligt gods?			X	
Innebär etableringen en ökning av farligt gods?			X	
Finns det risk för explosionsrisk?			X	
Bidrar etableringen till en farlig trafikmiljö?			X	Korsningen väg 225/Byrstavägen behöver ses över för en säkrare övergång för fotgängare och cyklister. Eventuella kostnader för detta bärs av den nya etableringen. Gc-stråk anläggs av byggherren mellan etableringen och busshållplatsen vid väg 225.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Natur- och kulturvärden

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Är området ett område med höga naturvärden? (ex. Natura 2000 och Naturresevat)	X			Planområdet ligger till största del inom riksintresse för naturvård avseende Kagghamraån. Området längs Kagghamraån har naturvärdesklass 1, och lyder under strandskydd. SGU har under 2014 gjort en översiktlig karta av grundvattnets sårbarhet. I området finns betydande grundvattenmagasin som är långsiktigt viktigt för dricksvattenförsörjningen. Byggherrens naturvärdesbedömning finner att en rand i områdets nordvästra del har naturvärdesklass 3 (värdefull åsbarrskog), och att planområdets södra del angränsar till ett område av naturvärdesklass 4. Utredningen bedömer vidare att det generellt saknas höga naturvärden i området, och att exploatering ur ett landskapsekologiskt perspektiv inte skulle påverka de ekologiska sambanden negativt. Kommunen behöver undersöka detta vid planarbete.
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för kulturmiljön?			X	
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för det rörliga friluftslivet?			X	
Inkräktar etableringen på ett område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper?			X	Inga värdearter (rödlistade eller signalarter) har vid byggherrens naturvärdesbedömning återfunnits i området.
Innebär etableringen att gröna stråk, samband och gröna kilar påverkas eller reduceras?		X		Planområdet ligger i regional grön värdekärna och grön kil.
Försörjs området med platser för lek och rekreation, dvs. lekplatser, bollplaner, motions-slingor etc.?			X	

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Ligger platsen i närhet till naturmark för vandringsleder, skidsport, strövområden etc. som inte avses som anlagd park?	x			Områdets sociala funktioner: grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden, ljusgrönt utflyktsrum på landsbygd. I nära anslutning till områdets östra, och på gränsen till områdets västra del finns gångvägar / vandringsleder som bör respekteras.
Finns det några kända fornlämningar inom området?			x	

Utformning

	Vet ej	Ja	Nej	Kommentar
Påverkar etableringen stads- och landskapsbildningen?		x		Etableringen byggs i en naturslänt utan tidigare exploatering. Bebyggelsen anpassas till terräng i höjd och volym och håller en låg skala, vilket begränsar påverkan. Samtidigt innebär etableringen i princip att en ny by byggs. Etableringen är synlig från väst och söder. Områdets funktion förändras.
Är utformningen estetiskt tilltalande?		x		Utifrån referensbilder och volymstudie i ansökan bedöms förslaget vara godtagbart.
Finns det tillräckligt med yta för en eventuell expansion?	x			Expansion utanför aktuellt område begränsas av riksintressen och strandskydd.
Finns det möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området?	x			Etableringen utgår från byn som fysisk struktur, anpassat till släntens terräng i en organisk struktur. Även om tillgänglighet avseende lutning kan ordnas invid respektive hus innebär områdets topografi en begränsning avseende fysisk tillgänglighet. Områdets begränsade utsträckning och låga täthet gör det relativt överblickbart och läsbart. Dess organiska struktur kan både stödja och motverka orienterbarheten i området.
Finns det ytor för parkering, in- och utlastning till och från området?	x			Delvis. Ett begränsat antal p-platser finns. Sophus är lokaliserat till områdets huvudsakliga entré.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Service

	Delvis	Ja	Nej	Kommentar
Finns det någon kommersiell service i närheten?		x		Vårsta.
Innebär etableringen utökad kommersiell service?			x	Förslaget öppnar för lugnare verksamheter, ex kontor, verkstäder, fotvård, hönsbus, odling, hobby. Dock inget uttalat kommersiellt syfte.
Finns det kommunal service i närheten (skolor, daghem etc.)?		x		Skolor och barnomsorg i Vårsta (Malmsjö skola) samt Olberga Föräldrakooperativ.
Kommer etableringen att leda till behov av utökad kommunal service?		x		Omfattning och lösning måste utredas.

Kommunikation

	Delvis	Ja	Nej	Kommentar
Finns det utbyggd infrastruktur till platsen?	x			I sin helhet saknas utbyggd infrastruktur i området, bortsett från en infartsväg till det tidigare grustaget i nordost samt en 100-årig delvis sönderbruten vägbank.
Finns det kollektivtrafik?	x			Busshållplats på väg 225. Tätare kollektivtrafik är en förutsättning för att detta inte ska bli en helt bilburen etablering.
Finns det gång och cykelvägar till och från området?			x	Nej, men gc-väg till väg 225 kommer att anläggas av byggherren.

Teknisk försörjning

	Vet ej	Ja	Nej	Kommentar
Finns det kommunalt VA?			x	Planeras byggas ut med start 2019, och stå färdigt tidigast 2020.
Om inte ingår området i verksamhetsområde för VA?			x	

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Tas dagvattnet hand lokalt idag (LOD)?		x		
Löses hanteringen av avfall på ett bra sätt?	x			Förslaget visar lokalisering av gårdshus/sopor till områdets huvudsakliga entré.
Finns det möjlighet att ansluta området/ fastigheten till fjärrvärmenät?			x	

Ekonomiska och sociala aspekter

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Skapas från social synpunkt en god miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper?			x	Förslaget bidrar till en god bymiljö, men som inte kan betraktas som tillgänglig för samtliga samhällsgrupper beroende på kulturella och ekonomiska förhållanden samt fysiska förutsättningar.
Innebär etableringen en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt?	x			Exploatering av naturmark. Projektet utgår från tanken om ekoby, med ambition om energisnåla byggnader i goda material, solenergi, odling och lokalt omhändertagande av avlopp. Samtidigt innebär de många små volymerna att projektets energi- och resurseffektivitet begränsas, och vidare kommer projektet sannolikt stimulera en bilburen livsstil och därtill kommande resursutnyttjande och förorening.

Kommunala kostnader

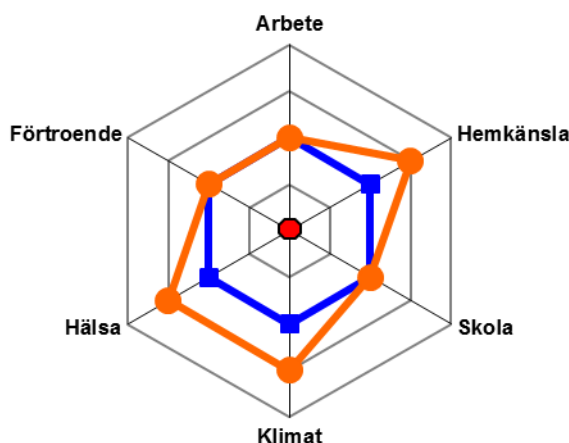
	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Förskola, skola mm (se ovan under service)	x			Beror av antalet inflyttande barn. Behöver utredas.
Gata			x	Gc-väg till väg 225, och gator inom planområdet anläggs av byggherre. Nya gator ska byggas enligt kommunal standard.
Vatten och avlopp			x	Området ska inom ett par år anslutas till kommunalt VA.
Övriga kostnader				

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

De sex hållbarhetsutmaningarna

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.



Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma.
3. Botkyrka har de bästa skolorna.
4. Botkyrkaborna är friska och mår bra.
5. Botkyrka bidrar inte med klimatförändringarna.
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin.

Kommentar

Planerad exploatering är en nyetablering i naturmark i anslutning till en mindre bebyggelse på landsbygden. Etableringen kommer att leda till en långt större lokal befolkning och mer rörelse i området. Bystrukturen förväntas skapa hemkänsla och bidra till en god hälsa.

Etableringen använder sig av befintlig överordnad infrastruktur, men lokalt VA-system samt lokalgator behöver anläggas. Exploateringen väntas leda till ökat underlag för skolor, vilket sannolikt innebär ökade kommunala kostnader. Förslaget kan tillföra arbetstillfällen i liten skala.

2015-04-27

Dnr sbf/2014:557

Projektet eftersträvar ekobyns kvaliteter, där genomtänkt hushållning med energi och material, energikälla samt möjlighet till egen odling och andra verksamheter är viktiga delar. Byggnaderna i sig stöder därför en klimatsmart bebyggd miljö och uppmuntrar till en hållbarare konsumtion. Bebyggelseypologin är i sin form mer resurs- och energikrävande än mer samlad bebyggelse. Denna form är dock motiverad, då den i sin skala, karaktär och sammanhållna placering anknyter till landsbygdens bebyggelsekultur och tradition. På grund av det geografiska läget bygger förslaget på ett bilberoende som inte går att komma runt även när den föreslagna bilpoolen beaktas.

Förslaget sätter ekobyn som förebild, och avser främst egnahem och bostadsrätter (ca en fjärdedel av bostäderna avses bli hyresrätter) i en bilburen struktur. Närmiljön i området kommer till följd av sina höjdskillnader brista i tillgänglighet. Detta sammantaget begränsar de målgrupper förslaget riktar sig till.

Preliminär tidplan

Planarbete med syfte att upprätta en detaljplan som prövar bostadsbebyggelse med normalt förfarande bedöms kunna påbörjas under tredje kvartalet 2015 och med en antagen plan under tredje kvartalet 2017. Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet.

Medverkande tjänstepersoner:

Per-Anders Framgård	Utvecklingschef planenheten
Ingrid Molander	Miljöchef
Ulrika Persson	Gata Parkchef
Ebrahim Zadeh	Trafikplanerare
Heléne Hill	Exploateringschef
Heidi Pintamo	Utvecklingsledare samhällsplanering
John Staberg	VA-chef

Bilagor:

1. Begäran om planbesked

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Susanna Findahl
Planarkitekt

Sökande: Mikael Forsberg
Byrsta gård 1, 147 91 Grödinge
Byrsta 8:1 och 1:7
Tel.nr. 073- 7070678

Lexnummer: sbf 2014:557

Komplettering till föreslaget beslut gällande planbesked Byrsta 8:1 och 1:7

Jag tycker det är bra att förvaltningen i grunden ställer sig positiv till en exploatering och att förvaltningen uppskattar vår ambitionsnivå för en klimatsmart bostadsbyggnation och ser det positiva med möjligheter till egen odling och andra verksamheter. Jag har också förståelse för att omfattningen med 24 bostadshus innehållande 41 lägenheter kan behöva justeras nedåt. Exempelvis ligger några av tomterna delvis innanför strandskydd, vilket enkelt justeras genom att ta bort ett par hus.

Jag tycker att förvaltningens föreslagna nivå om 5 -10 st bostadshus är för låg. Det är också väldigt stor nivåskillnad mellan 5 och 10 hus. Även om planprocessen syftar till att utreda omfattningen, behöver vi en högre grad av tydlighet redan nu.

Med tanke på att bostadshusen avser en kombination av fristående flerbostadshus med 1-4 lägenheter, ett antal rad- eller parhus samt fristående villor, så anser jag att man även bör skriva in en nivå på antal lägenheter. Då de mindre lägenheterna inte i praktiken kommer belasta kommunen gällande förskola/skola så är det väldigt viktigt att inte minst detta faktum förtydligas.

Jag vill därför att nämnden tar beslut om 10 - 15 bostadshus; i varierande upplåtelseform avseende en kombination av fristående flerbostadshus med 1-4 lägenheter, ett antal rad- eller parhus samt fristående villor. Totalt 15-20 normalstora lgh samt 5-10 mindre lägenheter om ca 55 kvm.

Här följer de skäl som jag anser talar för vår sak:

- Med tanke på den höga ambitionsnivån, dess projekteringskostnader och kommunens krav på att exempelvis bygga gångväg till väg 225 måste de fasta kostnaderna kunna slås ut på tillräckligt stort antal enheter för att vanliga människor i Botkyrka ska ha råd att bo här. Den av nämnden föreslagna nivån är oroande låg och oroande otydlig.
- Översiktsplanen stöder valet av plats och vi äventyrar inga känsliga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen. VA-frågan löses med lokalt minireningsverk, vilket utretts av DeltaGeo och Miljöenheten. VA-chefen John Staberg intygar att om och när en framtida kommunal framdragningsplan av VA står klar, så ansluter man enkelt från en förberedd anslutningspunkt då dragningar görs med kommunal standard.
- Efterfrågan av nya bostäder på landsbygden är stort. Det finns i den omedelbara närheten runt 300 hästar och jag hyr själv ut stallplatser. Att bo nära sin häst minskar transportbehovet till och från sin häst och ökar trivselen. Förutom hästägare finns en stark efterfrågan från småföretagare som vill bo på landet och driva mindre verksamheter. Många friluftsmänniskor vill flytta ut på landet och många vill odla. Kombinationen av boende med möjligheter till verksamhet/hobby/odling skapar en levande bykänsla.

I slutändan är en levande landsbygd en viktig och betydelsefull resurs som gynnar företagande, skapar sysselsättning och inte minst kommer ge ökade skatteintäkter.

- Planområdet ligger nära busshållplats, i en västlig slutning, med bra markförhållanden och inga känsliga naturvärden. Jag vill att nämnden väger in att större delen av Översiktsplanens markerade korridor längs väg 225 som möjlig för byggnation kantas av obyggbar mark i form av åkermark, strandskyddad mark, skogsbranter, fjärrtåg och befintlig bebyggelse. Vad som återstår är i realiteten ett fåtal platser. Jag vill också lyfta fram att Byrsta Kvarn historiskt utgjort en mötesplats, då man kom för att mala sitt mjöl.

- Förvaltningen anför som ett skäl för att dra ned omfattningen på att man sagt nej till att bygga 17 hus på Wiad 1:2. Visserligen har man justerat formuleringen till att "förslaget hade ett helt annat läge i kulturmiljön och landskapet". Men området är inte markerat i översiktsplanen som lämpligt och det ligger mitt ute i ett åkerlandskap på en åkerholme som är biotopskyddad. Det ligger också inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv. Jag anser därför att denna jämförelse saknar relevans.

- Projektet har en ekologiska inriktning och helhetssyn. Att bygga energisnåla hus i sunda material som tar tillvara solenergin ligger i tiden. Jag har sedan förslaget lämnades in inlett en dialog med Volkswagens huvudkontor i Södertälje för ett möjligt pilotprojekt med elbilspool. En trend i världen är att vi går mer mot delat ägande, och att vi använder resursen när vi behöver den. Det är också mer demokratiskt, då alla kanske inte vill äga en bil. Men även denna aspekt kräver en viss volym.

- Jag vill också nämna att som tredje generation på gården tar jag ett stort markägaransvar i att bevara naturvärden och kulturmiljöer. På fastigheten har jag avsatt bl.a. drygt 50 hektar till naturreservat, skapat en våtmark för att minska kväveläckaget och är nu i färd med att bevara och utveckla det gamla radartornet på fastigheten till en unik mötesplats.

Väldigt många vill inget annat än att bo på landet, vi behöver bostäder, skapa nya arbeten, öka skatteintäkterna och här finns ett spännande projekt som ligger rätt i tiden - på en av många skäl - lämplig plats. Det jag vill att nämnden beslutar om är inte alls orimligt. Tvärtom, det är tydligare och gör projektet genomförbart på ett helt annat sätt. Får jag be om lite politiskt mod.

Grödinge den 15 maj 2015

Med vänliga hälsningar,

Mikael Forsberg



22

Riktlinjer för landsbygden (sbf/2015:187)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ytterligare riktlinjer för landsbygden och särskilt för Grödingebygden för att säkra att översiktsplanens intentioner kan följas.

Sammanfattning

Riktlinjer för landsbygden syftar till att förtydliga översiktsplanens intentioner för landsbygden ska följas och vara vägledande i samhällsbyggnadsprocesser.

Viktiga frågor att hantera under processen är hur prövningar för till exempel detaljplan, bygglov och enskild VA ska hanteras i samsyn så att ny bebyggelse i landsbygden kan koncentreras i utpekade lägen enligt översiktsplanen.

De delar som är utpekade för nya bostäder på landsbygden enligt översiktsplanen följer i stora drag den planerade utbyggnaden av VA. Det finns även aspekter som trafiksäkerhet, möjlighet för service och höga kultur- och naturvärden som är viktiga att ta med vid framtagandet av riktlinjer.

Riktlinjerna bör utöver det som angetts även arbeta fram ett stöd för bedömning för vad som kan anses vara en möjlig utbyggnad i det berörda området. I samband med det är det även viktigt att få fram vilka konsekvenser som en utbyggnad kan ge för kommunen.

Ärendet

Uppdrag för ytterligare riktlinjer för landsbygden för att säkerställa översiktsplanens intentioner kommer från kommunfullmäktiges protokoll från antagandet av översiktsplanen. I översiktsplanen finns översiktliga avsikter för hur landsbygden ska utvecklas fram till år 2040. Kortfattat är de fem viktigaste punkterna om framtida utvecklingar i landsbygden som kommer fram från översiktsplanen följande:

2015-06-09

Dnr sbf/2015:187

Ta till vara landsbygdskaraktären
Säga nej till fortsatt spridning av bebyggelse
Erbjuda service som skolskjuts, hemtjänst osv
Förbättra trafiksäkerheten
Förbättra allmänhetens tillgång till storstadsnatur

Riktlinjerna ska komplettera de strategiska avvikelserna och vara ett stöd i arbetet för olika enheter i kommunen samt vara rådgivande för allmänheten som är intresserade av att utveckla landsbygden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-05-18, utgör underlag för beslutet.



2015-05-18

Dnr sbf/2015:187

Referens

Kaisa-Leena Aksli

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Riktlinjer för landsbygden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ytterligare riktlinjer för landsbygden och särskilt för Grödingebygden för att säkra att översiktsplanens intentioner kan följas.

Sammanfattning

Sammanfattning

Riktlinjer för landsbygden syftar till att förtydliga översiktsplanens intentioner för landsbygden ska följas och vara vägledande i samhällsbyggnadsprocesser.

Viktiga frågor att hantera under processen är hur prövningar för till exempel detaljplan, bygglov och enskild VA ska hanteras i samsyn så att ny bebyggelse i landsbygden kan koncentreras i utpekade lägen enligt översiktsplanen.

De delar som är utpekade för nya bostäder på landsbygden enligt översiktsplanen följer i stora drag den planerade utbyggnaden av Va. Det finns även aspekter som trafiksäkerhet, möjlighet för service och höga kultur- och naturvärden som är viktiga att ta med vid framtagandet av riktlinjer.

2015-05-18

Dnr sbf/2015:187

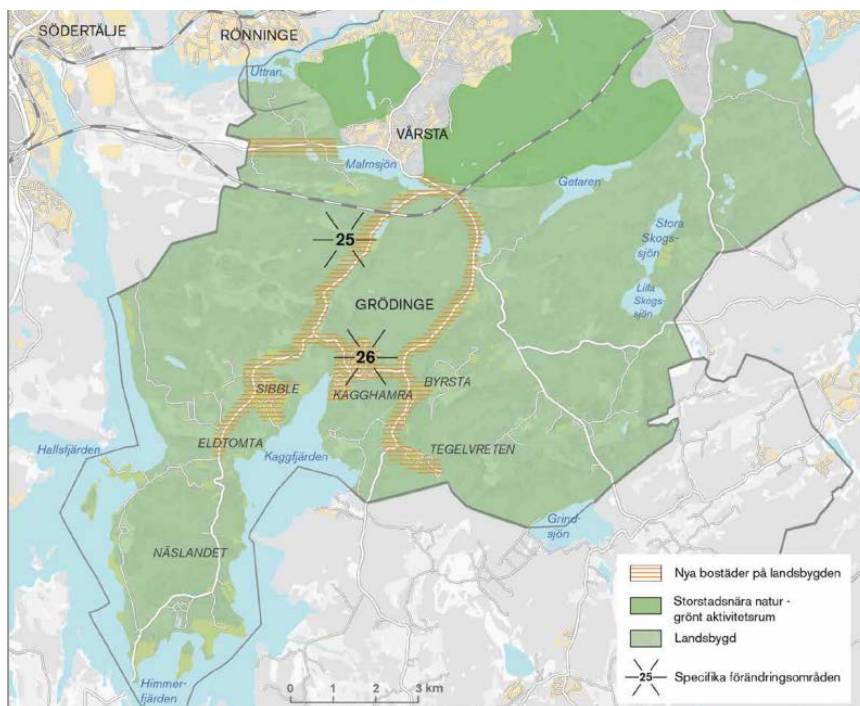


Bild 1. Markanvändningsstrategi i landsbygden enligt översiktsplanen. Bilden kommer från översiktsplanen

Bakgrund

Uppdrag för ytterligare riktlinjer för landsbygden för att säkerställa översiktsplanens intentioner kommer från kommunfullmäktiges protokoll från antagandet av översiktsplanen. I översiktsplanen finns översiktliga avsikter för hur landsbygden ska utvecklas fram till år 2040. Kortfattat är de fem viktigaste punkterna om framtida utvecklingar i landsbygden som kommer fram från översiktsplanen följande:

1. Ta till vara landsbygdskaraktären
2. Säga nej till fortsatt spridning av bebyggelse
3. Erbjud service som skolskjuts, hemtjänst osv
4. Förbättra trafiksäkerheten
5. Förbättra allmänhetens tillgång till storstadsnatur

Riktlinjerna ska komplettera de strategiska avsikterna och vara ett stöd i arbetet för olika enheter i kommunen samt vara rådgivande för allmänheten som är intresserad av att utveckla landsbygden.

2015-05-18

Dnr sbf/2015:187

Innehåll för riktlinjerna ska diskuteras under arbetets gång, men frågor som t ex. lokalisering av bebyggelse, kulturmiljö, landskapsbild, god arkitektur som passar in till befintlig miljö ska tas upp för att nämna några aspekter.

Olika förvaltningar som jobbar med dessa frågor har olika krav på vilket stöd de behöver för att säkerställa hållbar samhällsbyggnad på landsbygden. Därför är även diskussioner under arbetets gång mellan olika enheter om arbetsprocessen lika viktiga som slutprodukten. Det handlar om att skapa samsyn om hur olika enheter ska samarbeta kring samhällsbyggnadsprocessen när det gäller prövningar för detaljplan, bygglov och enskild VA. Med tanke på VAs utbyggnadsprojekt, trenden att omvandla fritidshus till permanenta bostäder och rådande bostadsbrist i Stockholmsområdet är det viktigt att ha tydliga riktlinjer och tydlig arbetsprocess kring utvecklingen på landsbygden.

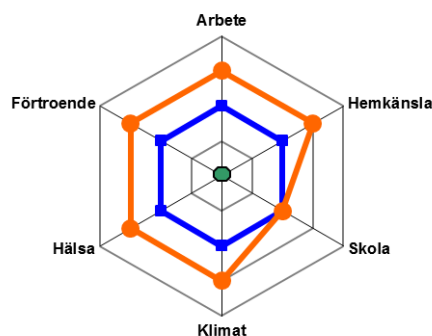
Förutom diskussioner mellan olika enheter i kommunen kommer troligen även dialog med medborgare behövas. Därför ska även medborgarmöte hållas under arbetets gång för att ta fram riktlinjer för landsbygden som del av arbetsprocessen.

Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

- A. Botkyrkaborna har arbete
- B. Botkyrkaborna känner sig hemma
- C. Botkyrka har de bästa skolorna
- D. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- E. Botkyrkaborna är friska och mår bra
- F. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå ovan beskrivna utmaningar.



2015-05-18

Dnr sbf/2015:187

I detta projekt riktar vi särskilt fokus på att säkerställa hållbar utveckling av landsbyden för framtiden. Att hålla sig till översiktsplanens intentioner för strategisk utveckling är viktigt både för botkyrkabor som redan bor på landsbygen men även för resten av botkyrkaborna. Det är viktigt att undvika en spridd bebyggelse på landsbygden vilket inte skapar förutsättningar att erbjuda bra service på kommunal nivå samt kan påverka värdefulla kultur- och naturmiljöer negativt. Landsbygden är inte bara levandsmiljö för de som bor där, utan även en viktig resurs för resten av botkyrkaborna som utnyttjar de rekreativa, kulturella och ekologiska värden som Grödingebygdens landskap erbjuder.

Preliminär tidplan

Beslut om uppdrag	juni	2015
Samråd(internt)	oktober	2015
Färdig	februari	2016

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Expedieras till:
Planadministratör



24

Arbetsutskott till samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att för mandatperioden 2015-2018 inrätta ett arbetsutskott, samt

beslutar att för mandatperioden 2015-2018 välja ledamöterna som anges i förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-06-08, med tillägg av två namn från oppositionen.

Ärendet

Kommunala nämnder får enligt kommunallagen själv bestämma om utskott, med såväl beredande som beslutande uppgifter (KL 6 kap, 20-21 §). Ett utskott kan med stöd av delegation besluta på nämndens vägnar i vissa ärenden eller i en viss grupp av ärenden (KL 6 kap, 33 §).

Samhällsbyggnadsnämnden har under föregående mandatperiod haft ett arbetsutskott för i första hand beredning av bygglovsärenden i syfte att avlasta nämndens hantering och effektivisera handläggningen.

Denna ordning har fungerat väl och mot denna bakgrund föreslås att ett arbetsutskott inrättas även för denna mandatperiod. Utskottet föreslås bestå av fem ordinarie ledamöter och tre ersättare, valda ur nämnden enligt förslaget nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-06-08, utgör underlag för beslutet.



2015-06-08

Dnr sbf/2015:225

Referens
Magnus Andersson

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskott till samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att för mandatperioden 2015-2018 inrätta ett arbetsutskott, samt

beslutar att för mandatperioden 2015-2018 välja nedanstående ledamöter och ersättare till arbetsutskottet.

Ärendet

Kommunala nämnder får enligt kommunallagen själv bestämma om utskott, med såväl beredande som beslutande uppgifter (KL 6 kap, 20-21 §). Ett utskott kan med stöd av delegation besluta på nämndens vägnar i vissa ärenden eller i en viss grupp av ärenden (KL 6 kap, 33 §).

Samhällsbyggnadsnämnden har under föregående mandatperiod haft ett arbetsutskott för i första hand beredning av bygglovsärenden i syfte att avlasta nämndens hantering och effektivisera handläggningen.

Denna ordning har fungerat väl och mot denna bakgrund föreslås att ett arbetsutskott inrättas även för denna mandatperiod. Utskottet föreslås bestå av fem ordinarie ledamöter och tre ersättare, valda ur nämnden enligt förslaget nedan.

Utskottet föreslås vanligen sammanträda en gång per månad och ersättning till ledamöter och ersättare utgår enligt gällande kommunala bestämmelser.

Vad gäller frågan om att även delegera viss beslutsrätt till utskottet, föreslås denna fråga behandlas till hösten.

2014-06-04

Dnr sbf/2015:225

Arbetsutskott:

Gabriel Melki (S), ordförande
Youbert Aziz (S), vice ordförande
Margareta Holmqvist (S), ledamot
Jimmy Baker (M), ledamot
NN, ledamot
Kevin Kors (MP), ersättare
Yrsa Rasmussen (S), ersättare
NN, ersättare

Expedieras till:

Kansli och juridik
Berörda ledamöter och ersättare

**57****Förslag till detaljplan för Avsättningsmagasin, del av Alby 15:32 (sbf/2013:85)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ställa ut förslag till detaljplan för Avsättningsmagasin – del av Alby 15:32 – för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan, enligt upprättad behovsbedömning. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan men innebär att strandskyddet kommer att upphävas, för det område som behövs för att bygga teknikbyggnaderna.

Ärendet

Detaljplanen är cirka 2,7 hektar och ligger i Alby, vid Albysjön. Detaljplanen möjliggör en teknikbyggnad för att rena dagvatten från norra Botkyrka innan det når Albysjön. Byggnaden kommer att uppföras vid tunnelns utlopp vid Albysjön, i anslutning till gångvägen till Fittja, längs med Albysjöns strandkant. Gångvägen vid strandkanten med angränsande natur har tagits med i detaljplanen för att tydliggöra konsekvensen för det gröna sambandet och för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera. Teknikbyggnaden är en del av projektet "Dagvatten Norra", som syftar dels till bättre dagvattenhantering, dels till att skapa attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-06-06, utgör underlag för beslutet.

2015-06-09

Dnr sbf/2013:85

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas av projektet ”Dagvat-
ten Norra Botkyrka” som har en sammanlagd budget på 100 miljoner kro-
nor.



2015-06-06

Dnr sbf/2013:85

Referens
Olof KarlssonMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan för Avsättningsmagasin, del av Alby 15:32 (plannr: 50-49)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ställa ut förslag till detaljplan för Avsättningsmagasin – del av Alby 15:32 – för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan, enligt upprättad behovsbedömning. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan men innebär att strandskyddet kommer att upphävas, för det område som behövs för att bygga teknikbyggnaderna.



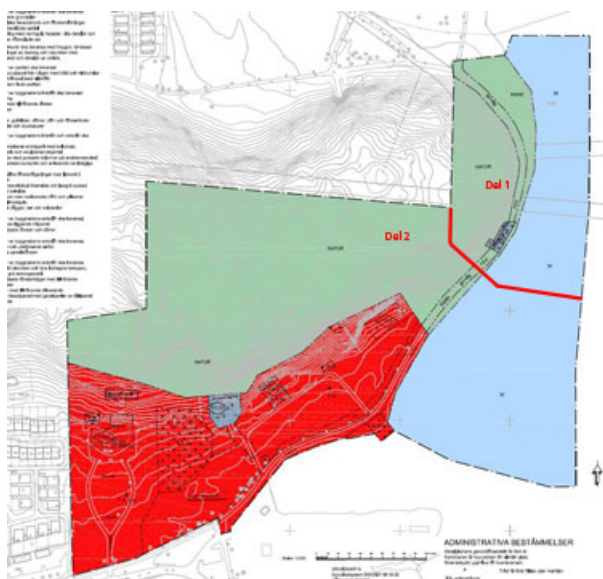
Planområdet ligger vid Albysjön, vid en gång- och cykelväg mellan Alby och Fittja.

Ett samråd men två detaljplaner

2015-06-06

Dnr sbf/2013:85

Samrådsförslaget till detaljplan medgav två byggrätter för teknikbyggnader. Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två detaljplaner, en för varje teknikbyggnad. Härmed ställs detaljplanen för den ena teknikbyggnaden i den norra delen av samrådsförslaget ut på granskning. Denna del innehåller en byggrätt som enligt tidplan ska byggas redan under våren 2016, motsvarande del 1 enligt illustration.



Samrådsförslag till detaljplan som har delats upp i två detaljplaner. Den delen som är aktuell för granskning är markerad med del 1, enligt illustration.

Inför granskning av del 2 av samrådsförslaget behöver fler utredningar tas fram. Dessutom finns det inte heller någon skarp tidplan för genomförande av dessa byggrätter. Granskningsförslag för del 2 kommer att få namnet Alby gård. De delar av inkomna yttranden som rör den kommer inte att redovisas i denna samrådsredogörelse. Istället kommer dessa delar att redovisas och bemötas i samband med den samrådsredogörelse som kommer att tas fram för granskningen av detaljplanen för Alby gård. Det planområdet redovisas i ovanliggande illustration som del 2.

Ärendet

Detaljplanen är cirka 2,7 hektar och ligger i Alby, vid Albysjön. Detaljplanen möjliggör en teknikbyggnad för att rena dagvatten från norra Botkyrka innan det når Albysjön. Byggnaden kommer att uppföras vid tunnelns utlopp vid Albysjön, i anslutning till gångvägen till Fittja, längs med Albysjöns strandkant. Gångvägen vid strandkanten med angränsande natur har tagits med i detaljplanen för att tydliggöra konsekvensen för det gröna sam-

2015-06-06

Dnr sbf/2013:85

bandet och för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera. Teknikbyggnaden är en del av projektet ”Dagvatten Norra”, som syftar dels till bättre dagvattenhantering, dels till att skapa attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas av projektet ”Dagvatten Norra Botkyrka” som har en sammanlagd budget på 100 miljoner kronor.

Preliminär tidplan

Antagande SBN i september 2015

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Olof Karlsson
Planarkitekt

Bilagor

- Detaljplan
- Plan-och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Utredningar

Nedanstående utredningar har genomförts. Utredningarna bifogas inte, men kan beställas genom mail till plan@botkyrka.se.

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Ritning av Norconsult 2015-06-05
- E-post från med riskbedömning av översvämning, Norconsult 2015-06-04
- PM med ritningar av Norconsult 2015-03-12
- PM om risk för påverkan av intilliggande fornminnen, BOTARK, 2015-06-03

Expedieras till
Planadministratör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivnen användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- PARK Park
- NATUR Natur

Kvartersmark

- E Avsättningsmagasin

Vattenområde

- W Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc-väg Gång- och cykelväg
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

BEGRENSNING AV MARKENS BYGGANDE

- Markytan får underbyggas
- u Marken- och ska vara tillgänglig för underhåll och reparation av allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

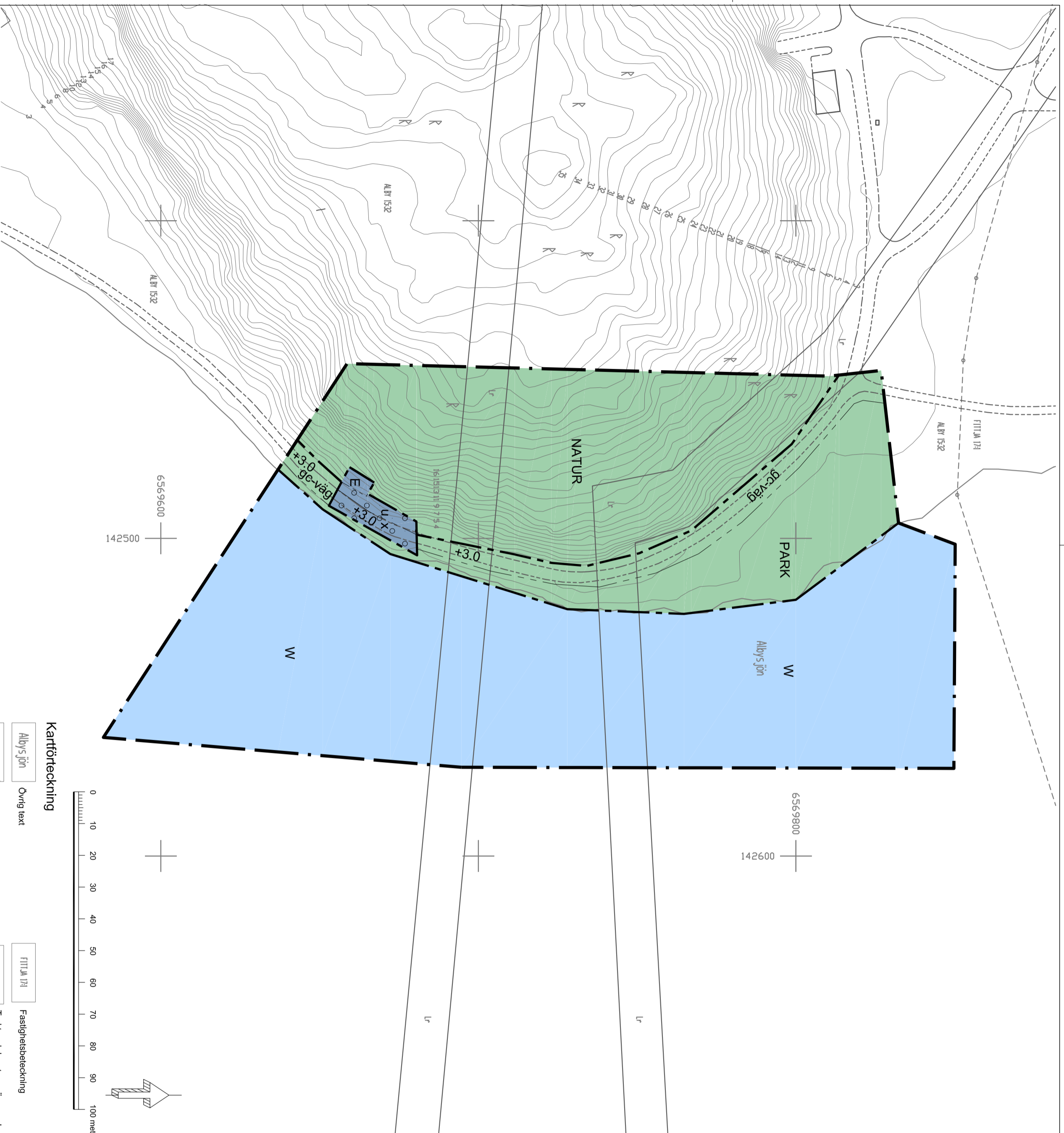
Detaljplanens genomförandetid är fem år
Kommunen är huvudman för allmän plats
Strandskydd upphävs för kvartersmark

- Till planen hör:
- Plan- och genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Behovsbedömning
 -
 -
 -

Detaljplan för Avsättningsmagasin

Del av Alby 15:32

Botkyrka kommun	Stockholms län	Bestämdatum	Instans
Granskning		Godkännande	
		Anläggande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	
Charlotte Rickardsson Planchef	Olof Karlsson Planarkitekt	15-49	



PLANINFORMATION

Detaljplanen ingår i den Östra Mälarens Inre vattenskyddsområde

GRUNDKARTA

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i maj 2013
Genom utdrag ur kommunens kartas-
Grundkartan Utmör planområdet är ej fältkontrollerad

Kartförteckning

- Albysjön Övrig text
- Strandkant
- Höjdkurva med en meters ekvidens och med höjdväxelse
- Formlinje, stensättning
- Koordinatkryss med 100 meter mellanrum och med koordinater
- Fastighetsbeteckning
- Trakt- och kvartersgräns med gränspunkt
- Ledningsrätt
- Gång- och cykelväg
- Byggnad

Granskningshandling

Detaljplan för avsättningsmagasin vid Albysjön Del av Alby 15:32

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Diarienummer: SBF/2013:430

Flygfoto på framsidan visar den del av Albysjön strandpromenad där det enligt detaljplanen kan uppföras ett avsättningsmagasin.

Innehåll

Handlingar	3
Syfte.....	3
Planens läge och avgränsning.....	3
Markägoförhållanden	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
Miljöbedömning	4
Översiktsplan.....	4
Klimatstrategi.....	4
Detaljplan	4
Strandskydd	5
Kommunala beslut	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR	5
Rättigheter.....	5
Geotekniska förhållanden.....	5
Radon	5
Markföroreningar	5
Fornlämningar	6
Natur	6
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Fastighetsbildning.....	6
Rättigheter.....	6
Störningar.....	6
Risk för översvämning.....	8
Risk med närhet till luftledning.....	8
Trafik.....	8
Natur	8
Strandskydd	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram i ett sammanbete mellan Tekniska förvaltningen (TEF) och Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF).

Eva Haglund, projektledare
Olof Karlsson, planarkitekt
Ulrika Elveskog, miljöinspektör

TEF, va-enheten
SBF, planenheten
SBF, miljöenheten

Olof är kontaktperson för detaljplanen:

E-post: olof.karlsson@botkyrka.se

Telefon: 08-530 626 89

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Underlag till detaljplanen

- Ritning av Norconsult 2015-06-05
- E-post från med riskbedömning av översvämning, Norconsult 2015-06-04
- PM med ritningar av Norconsult 2015-03-12
- PM om risk för påverkan av intilliggande fornminnen, BOTARK, 2015-06-03

Syfte

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i april 2013 att ge uppdrag till SBF. Uppdraget är att upprätta detaljplan för del av Alby 15:32 med normalt förfarande. Enligt beslutet syftar detaljplanen till att möjliggöra för nya tekniska lösningar av dagvattenhanteringen som ska skydda Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet är också att göra det möjligt att bygga attraktiva utemiljöer längs med kommande dagvattenstråk.

Största delen av dagvattnet från kommunens norra stadsdelar leds i dag ner i en dagvattentunnel som sträcker sig från Norsborg till utloppet i Albysjön. Tunneln tar även emot dagvatten från E4/E20. När dagvattnet väl hamnat i ledningarna så leds det direkt ner till Mälaren via Albysjön. Därmed bidrar dagvattnet med föroreningar till Östra Mälarens vattenskyddsområde som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten.

Planens läge och avgränsning

Detaljplanen är cirka 2,7 hektar och ligger i Alby, vid Albysjön. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av en teknikbyggnad som är en pumpstation och ett avsättningsmagasin. Byggnaden kommer att uppföras vid tunnelns utlopp vid Albysjön, i anslutning till gångvägen till Fittja, längs med Albysjöns strandkant. Gångvägen vid strandkanten med angränsande natur har tagits med i detaljplanen för att tydliggöra konsekvensen för det gröna sambandet och för att säkerställa allmänhetens möjlighet att passera.

Den större delen av planområdet består av natur- och av vattenområden. Dessa områden är med för att avgränsa de planerade verksamheterna. De är också med för att modernisera intilliggande detaljplaner, som har bestämmelser utan lagstöd.

Markägoförhållanden

Detaljplanen motsvarar en del av den kommunala fastigheten Alby 15:32. Hela fastigheten sträcker sig över en stor del av Botkyrkas norra stadsdelar och rymmer kommunens gata- och parkmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering och minska mängden föroreningarna som avleds till Albysjön. En förbättrad dagvattenhantering med rening i öppna dagvattendammar kommer att leda till en förbättrad vattenkvalité i Albysjön och Mälaren. Belastningen av metaller och närsalter till Albysjön från dagvatten i Norra Botkyrka förväntas minska med ca 75-80%. Åtgärderna förväntas starkt bidra till målet att klara miljökvalitetsnormerna för Albysjön.

Översiktsplan

Hela planområdet ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket ställer särskilda krav på dagvattenhantering. Det finns även gröna samband genom planområdet. Det ena går längs med Albyåsens bergsrygg ut mot Albysjön och det andra går längs med sjöns strandkant. Gröna samband behöver upprätthållas för att skapa en sammanhängande grönstruktur, enligt översiktsplanen från 2013.

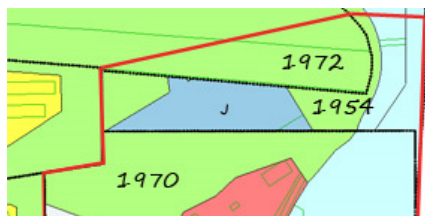
Klimatstrategi

2009 antog kommunstyrelsen en klimatstrategi. Strategin begränsar möjligheten att bygga vid vattenbrynet p.g.a. risken för översvämningar.

- Ny bebyggelse ska ligga minst 2 meter över Mälarens medelvattennivå. Undantag kan ske om risken för översvämningar på annat sätt kan minimeras.
- Nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner ska ligga minst 3 meter över Mälarens medelvattennivå.

Detaljplan

I gällande planer finns stora områden som är avsedda för park men som idag består av skogsmark. Därför planläggs dessa områden för ändamålet natur. I detaljplanen från 50-talet finns även en rest av en byggrätt, ett bergsrum för att rymma en industrilokal. Hälften av denna rätt har redan släckts ut av efterföljande detaljplaner. Rättigheten går därför inte att utnyttja. Med denna plan försvinner återstoden av byggrätten.



Planområdet regleras av tre detaljplaner från 1954 till 1972. Den nya planområdesgränsen är markerad med rött.

Strandskydd

Detaljplanen berörs av strandskydd, eftersom det ligger inom 100 meter från strandkanten till Albysjön.

Kommunala beslut

Tekniska nämnden beslutade 2011-11-14 (sbf/2009:456 § 63) att bygga dagvattenreningsanläggningar för att klara rening av dagvatten från Norra Botkyrka. För projektet avsätts 100 mnkr i investeringsmedel.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Alby 15:32 belastas av två ledningsrätter som motsvarar befintliga ledningar:

- Vattenledning som ägs av Stockholms Vatten AB. Området motsvarar ett stråk under Albysjön och längs med gångvägen i norra delen av planområdet.
- Luftledning för starkström som ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Området motsvarar befintligt stråk för luftledning längst med Albyberget och över Albysjön.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållanden bedöms som goda eftersom det finns berg i dagen i på platsen, där en byggrätt föreslås för teknik byggnad.

Radon

Området är normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Vid dagvattentunnelns utlopp kan det förväntas vara förhöjda halter i sedimenten av sådana föroreningar som vanligtvis återfinns i dagvatten. Inga sedimentprov är tagna på platsen.

Fornlämningar

Uppe på Albyberget finns flera stensättningar. För att säkerställa att de nya byggrätterna som möjliggörs genom samrådsförslaget till detaljplan, har kommunen tagit beställt ett PM med en riskbedömning av BOTARK. Enligt bedömningen är det högst osannorligt att en sådan risk förekommer, eftersom de nya byggrätterna ligger under fem meters nivån.

Natur

På bergshöjden växer hållmarksskog. I branterna växer ädellövskog. Berget stupar brant ner mot Albysjöns strand. Längs stranden, nedanför bergsbranten, är marken relativt plan och här finns en anlagd strandpromenad. Strandområdet är trädbevuxet, här växer bland annat ek. Strandskanten är bitvis stenig och på vissa delar finns vasstråk i vattnet.

Det finns flertalet naturliga utsiktspunkter och stigar på den skogsklädda berghöjden mellan Fittja och Alby. Många människor vistas i detta natursköna område. Området är ett utvecklingsområde för rekreation. Området består i norr av ett skogsbestånd som är yngre än 60 år och i söder är skogsbeståndet 60-100 år.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Enligt detaljplanen kan en fastighet bildas inom planområdet som rymmer teknikbyggnaden – avsättningsmagasin med pumphus. Fastighetsbildningen skulle förutsätta ett avtal om att fastighetsägaren har rätt att köra över parkmark för att nå teknikbyggnaden.

Rättigheter

Längs med befintlig gångväg vid strandbrynet begränsas byggrätten för att möjliggöra allmän passage över taket till avsättningsmagasinet. Det finns även en begränsning för intilliggande sträckning, som syftar till att säkerställa tillgängligheten för underhåll och reparation för allmän ledning. Detta innebär att fastigheten kan komma att belastas av servitut för motsvarande ändamål, underhåll av ledning och allmän passage.

Den härskande fastigheten för servitut av allmänt ändamål inom planområdet, kan med fördel bli återstoden av den kommunala stamfastigheten Alby 15:32.

Störningar

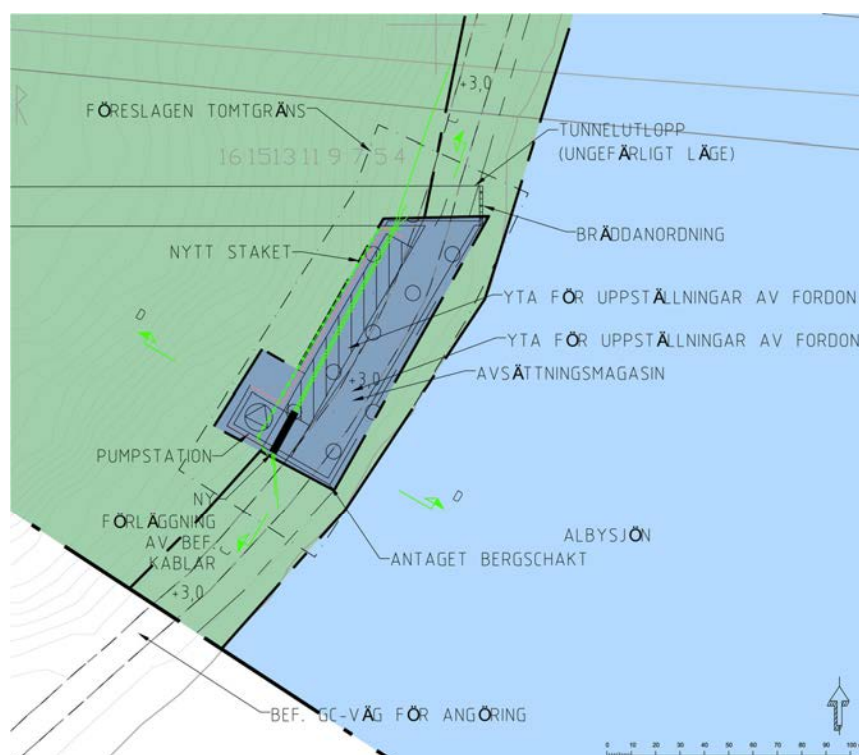
Detaljplanen möjliggör utbyggnaden av en teknikbyggnad; ett avsättningsmagasin för dagvatten. Slam, olja och andra föroreningar avskiljs från dagvattnet som sedan pumpas vidare till dammar eller annan plats för fortsatt rening. Utsläppen av föremål och föroreningar till Albysjön från dagvattnet som sker idag kommer att minska avsevärt med planerad anläggning.

Sammantaget kommer teknikbyggnaden inte att medföra en störande påverkan på omgivningen. De störningar som byggnaden ändå medför består av lukt och buller. Ljud avges från elmotorer till maskinell utrustning samt pumpar. Spridningen minskas genom att elmotorerna byggs in, byggnaden kan även utformas med bullerdämpande egenskaper.

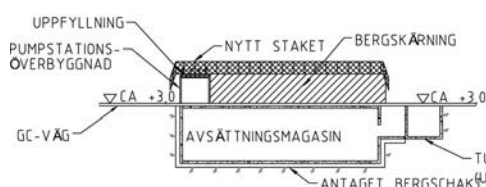
Lukt kan avges från avskilt slam. Dagvattenslammet innehåller dock normalt inte höga halter organiskt material. Därför förväntas inte luktpåverkan att bli stor. Luktmissionerna kan även förhindras med en luktbehandlingsanläggning.

Teknikbyggnaden vid Albysjön kan anläggas helt i berg, nedsänkt i terrängen. På motsvarande läge går idag en gångväg längs med Albystranden. Efter uppförandet av teknikbyggnaden kommer gångvägen att återställas på taket. Det enda som kommer att synas från gångvägen ett pumphus, som sticker upp från den nedsänkta huvudbyggnaden.

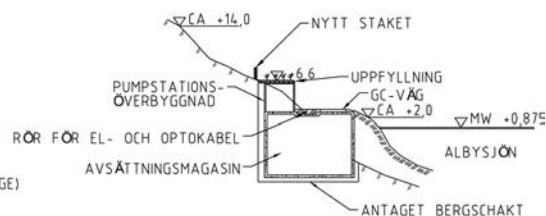
När byggnaden är anlagd så kommer det att bli en bergsschakt på cirka fyra meter i terrängen med ett staket för att förhindra fallolyckor.



Situationsplanen ovan visar hur teknikbyggnaden kommer att uppföras vid Albysjön, under gångvägen vid strandbrynet. Sektionerna nedan visar två sektioner av planerad byggnad.



SEKTION C-C



SEKTION D-D

Risk för översvämning

Teknikbyggnaden klarar kraven i Botkyrkas klimatstrategi, eftersom den kan uppföras på ett sätt, så att byggnaden klarar av att översvämmas. Här är en beskrivning av Norconsult, från e-post som inkom 4 juni:

Pumpstationen och angränsande avsättningsmagasin skall utföras i vattentät betong varvid inläckage även skall förhindras. Skulle extrema vattenstånd kring nivån för golvet till pumpstationens överbyggnad inträffa, bedöms detta inte medföra några större skador. Detta då den huvudsakliga maskinella utrustningen kommer att lokaliseras permanent under vatten och övrig elektrisk utrustning monteras i vägghängda skåp. Eventuellt vatten som läcker in via dörröppningen kommer även att rinna ner i underbyggnaden och pumpas bort, varvid nära högre vattenstånd inne i pumpstationens överbyggnad inte kan uppstå.

Risk med att bygga under luftledning

15 meter norr om teknikbyggnaden går en luftledningsgata med ledningar som ägs av Vattenfall och Svenska kraftnät. Enligt ägarna så innebär det risker att bygga inom 20 meter från en luftledningsgatans yttersta ledning. Det kan uppstå en risk för elektromagnetisk uppladdning och brand. Dessa risker kan dock avhjälpas genom att uppföra byggnaden i icke brännbart material och genom att jorda byggnaden.

Trafik

Reningsprocesserna förväntas kräva ytterst lite tillsyn varvid trafiken till anläggningen blir begränsad. Anläggningarna behöver tillsyn en gång per månad och tömning en gång per år. Detta genererar trafik med en personbil till och från anläggningarna en gång per månad och en lätt lastbil till och från en gång per år.

Natur

Utbyggnaden av teknikbyggnaden innebär att en mindre del av Albyberget kommer att schaktas bort.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för planområdet. Enligt miljöbalken ska skälen att upphäva skyddet omprövas i samband med ny detaljplan.

När detaljplanen har vunnit laga kraft så kommer strandskyddet gälla 100 meter från strandlinjen inom detaljplanen, undantaget kvartersmark för tekniskt ändamål.

För att upphäva strandskyddet så behöver särskilda skäl anges enligt MB 7 kap 18 d §. Kommunen anser att skälet att upphäva strandskyddet är att anläggningen måste placeras vid dagvattentunnelns utlopp och därmed inom strandskyddet. För att avsättningsmagasinet ska fungera behöver det ligga vid dagvattentunnelns utlopp. Utloppet ligger vid strandbrynet. Det är av ett stort allmänt intresse att avsättningsmagasinet kan uppföras vid strandbrynet eftersom det bidrar till en högre reningsgrad av dagvattnet. Därmed bidrar det även till skyddet av Östra Mälarens vattenskyddsområde samt att klara miljökvalitetsnormen för vatten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kommer att ställas ut på granskning i juni. Det innebär att detaljplanen kan vara aktuell för godkännande av SBN i september och vinna laga kraft i oktober.

Enligt gällande tidplan kommer avsättningsmagasinet att projekteras under höst/vinter 2015 och uppföras under följande vår. Detaljplanens genomförandetid är fem år. Huvudman för allmän plats är kommunen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN och TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt

Eva Hagland
Projektledare



Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

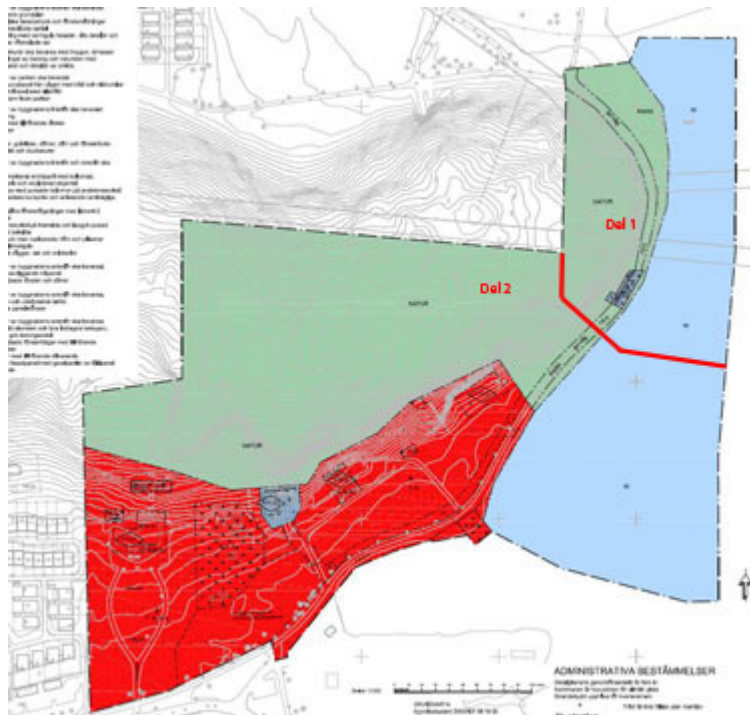
Om samrådet	1
Uppdelning av planområdet	1
Yttranden	2
Remissinstanser som ej har någon erinran mot detaljplanen	2
Länsstyrelsen	3
Lantmäteriet	4
Svenska kraftnät	4
Vattenfall	4
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	5
Ägare till fastigheten Lagen 46	5

Om samrådet

I april 2015 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att samråda detaljplan för del av Alby 15:32 – Alby gård och Gula villan. Samrådet var från den 20 april till den 11 maj. Detaljplanen skickades ut till berörda sakägare och myndigheter enligt upprättad sakägarförteckning. Planhandlingarna ställdes även ut i kommunhuset, plan 2 och publicerades på kommunens hemsida.

Uppdelning av planområdet

Samrådsförslaget till detaljplan medgav två byggrätter för teknikbyggnader. Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två detaljplaner, en för varje teknikbyggnad. Härmed ställs detaljplanen för den ena teknikbyggnaden ut på granskning, motsvarande den norra delen av samrådsförslaget. Denna del innehåller en byggrätt som enligt tidplan ska byggas under våren 2016, motsvarande del 1 enligt illustration.



Inför granskning av del 2 av samrådsförslaget behöver fler utredningar tas fram. Dessutom finns det inte heller någon skarp tidplan för genomförande av dessa byggrätter. Granskningsförslag för del 2 kommer att få namnet Alby gård. De delar av inkomna yttranden som rör den kommer inte att redovisas i denna samrådsredogörelse. Istället kommer dessa delar att redovisas och bemötas i samband med den samrådsredogörelse som kommer att tas fram för granskningen av detaljplanen för Alby gård. Det planområdet redovisas i ovanliggande illustration som del 2.

Yttranden

Remissinstanser som ej har någon erinran mot detaljplanen

Följande remissinstanser har inget att erinra mot detaljplanen:

- Syvab (Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag)
- Trafikverket
- Södertörns fjärrvärme
- Stockholms Läns landsting - Trafikförvaltningen

2015-06-06

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen kan komma att pröva antagandet av detaljplanen enligt 11 kap. 10 § PBL. Detaljplanens förenlighet med strandskyddslagstiftningen behöver ses över. Länsstyrelsen delar uppfattningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra en betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Redovisningen av strandskyddsfrågan behöver tydliggöras i planhandlingarna. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att de angivna särskilda skälen principiellt kan övervägas för det aktuella planområdet. Planutformningen med bevarande av så mycket som möjligt av strandzonen är av stor vikt. Det är även viktigt att den fria passagen blir tillräckligt omfattande och får en ändamålsenlig utformning.

Länsstyrelsen anser att kommunens motivering behöver utvecklas varför strandskyddet föreslår att upphävas för strandområdet och det mest strandnära området. Om strandskyddet behålls i denna del får de anläggningar som planeras här som paviljong och teknikbyggnad, prövas för dispens från strandskyddet.

Övrigt

Kommunen beskriver att delar av planområdet innefattar risker för ras, skred och översvämning. Kommunen kan med fördel beskriva om dessa riskområden kan påverkas föreslagna teknikbyggnader och om några skyddsåtgärder är nödvändiga.

Planområdet angränsar mot fornlämningar. Undersökningen syftar till att fastställa om det finns okända fornlämningar inom området vilket kan innebära att planen behöver omdisponeras i vissa delar.

Detaljplanen bör informera om att det krävs tillstånd för nya byggnader och verksamheter inom femtiometer från strandkanten till Albysjön. Detta område ingår i det inre skyddsområdet till Östra Mälarens Vattenskyddsområde.

Det bör bli tydligare hur teknikbyggnaderna ska fungera.

Kommentar:

Vilka delar av detaljplanen som är aktuell för strandskyddsupphävande har blivit tydligare i plan- och genomförandebeskrivningen.

2015-06-06

Anknytningen till de särskilda skälen har också blivit tydligare. Detaljplanen har kompletterats med ett utlåtande från arkeolog som bedömer att de byggrätter som detaljplanen medför ej innebär någon risk för intilliggande fornminnen. Angående risk för översvämning och skred så står teknikbyggnaden på berggrunden. Byggnaden klarar också av en översvämning på 2,3 meter. Detaljplanen har kompletterats med en upplysningstext om att planområdet ingår i det inre vattenskyddsområdet till östra Mälarens vattenskyddsområde.

Lantmäteriet

Hur löses vägarna till de nya fastigheterna? Detta borde framgå tydligare enligt Lantmäteriet. Förövrigt har Lantmäteriet uppmärksammat två fel av redaktionell karaktär.

Kommentar:

Lantmäteriets synpunkter kommer att tillgodoses i samband med den andra granskningen, när detaljplanen för Alby gård ställs ut.

Svenska kraftnät

Vid planering av sprängning eller framtida byggnationer närmare än 100 meter från kraftnätet önskar samverkan. Det gäller även för planering av belysning för gång- och cykelvägar.

Invid en kraftledning sker en elektrisk uppladdning av föremål och personer som uppehåller sig inom 20 meter från närmaste spänningssatta del.

Kommentar:

Samverkan kommer att ske med Vattenfall under detaljplanens genomförandeskede. I detta skede kan en säker konstruktion tas fram som inte medför risk för uppladdning. En informationstext om risker att bygga under luftledningsgator har lagts in i plan- och genomförandebeskrivningen.

Vattenfall

Vattenfall har ledningar längs med gångvägen vid Albysjön. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av planförfarandet. Ett avstånd på 20 meter bör gälla mellan ledningens ytterfas och byggnads brännbara del.

2015-06-06

Kommentar:

Detaljplanen har kompletterats med en rättighet för allmän ledning, som ska vara tillgänglig för underhåll och reparation. Hur denna tillgänglighet kan säkerställas framgår i de sektioner som finns redovisade i plan- och genomförandebeskrivningen. Angående risker så se svar på Svenska kraftnäts yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter:

- Sedimenten som avsatts vid befintligt utlopp till Albysjön för dagvattnet kan vara förorenade. Därför behöver provtagning och eventuell sanering av sedimenten utföras innan arbetena påbörjas.
- En utredning behöver utföras som behandlar riskerna med att spränga och bygga på platsen för avsättningsmagasinet/teknikbyggnaden.

Kommentar:

- Detaljplanen medför inga byggrätter eller vattenverksamheter i anslutning till sedimenten.
- En utredning om sprängning kommer att tas fram i genomförandeskedet av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört flera andra synpunkter som kommer att bemötas i samband med utställning av detaljplanen för Albygård.

Ägare till fastigheten Lagen 46

Från Lagen 46 är vi positiva till ny detaljplan och har följande synpunkter:

1. Teknikbyggnaden: Bör utföras så estetisk som möjligt och framförallt att den utförs så att klotter på den försvåras alt. att det blir lätt att göra ren byggnaden efter ev. skadegörelse.
2. Att det skrivs in byggnadstillståndet för teknikbyggnaden och pumpstationen att det är viktigt för invånarna i området att kunna passera platsen under byggenskapen i varje fall gående. Passagen till Fittja T-bana är mycket viktig.
3. Det vore bra om marken mellan udden och tillfartsvägen till Gula Villans sopkärl ytterligare återställdes efter tidigare där belägna byggnader d.v.s. att byggnadsresterna grävdes upp och

lämplig jord tillfördes så att naturen kan återkomma istället för dagens ogräs.

Kommentar:

1. Krav på gestaltning kommer att ställas på teknikbyggnaden vid Albygård och Gula villan. Dessa krav kommer att redovisas i samband med granskning av detaljplan för Alby gård.
2. Allmänhetens rätt att passera längs med gång- och cykelvägen längs med Albysjön är skyddad enligt detaljplanen med en bestämmelse, markerad med "x" på plankartan.
3. Önskemålet om återställande av mark, har förts vidare till fastighetsenheten, som förvaltar marken.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt