



## Planbeskrivning

**Detaljplan för Alby Torghus (del av Lagmannen 2, del av Alby 15:32, del av Byatomten 2, Alby 15:40), plannr 50-52**

### Samrådshandling



*Fig 1. Snedbild över centrala Alby med platsen för det nya Alby Torg samt Alby Torghus markerat.*

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande.....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>5</b>
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB .....	5
Översiktliga planer.....	5
Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling.....	5
Detaljplaner .....	6
Behovsbedömning.....	6
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>7</b>
Stads- och landskapsbild.....	7
Natur .....	8
Miljöförhållanden .....	9
Risk för säkerhet och hälsa .....	10
.....	12
Gestaltningförslag.....	12
Trafik .....	18
<b>Genomförande</b> .....	<b>24</b>
Organisatoriska frågor .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor.....	31
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b> .....	<b>33</b>
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	33
Sociala konsekvenser.....	33
Solstudie .....	35

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla centrala Alby till en tryggare och mer attraktiv plats för boende, vistelse och verksamheter. Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra ett antal bostäder väster om Alby Centrum, samt ett nytt torg mellan tillkommande bostäder och centrum. Det ska vara möjligt att inrymma verksamheter i bostadsbebyggelsens bottenvåning mot torget. Förändringarna av centrala Alby ska ske genom varsam komplettering med ny bebyggelse som tar hänsyn till dagens bebyggelse och boendekvaliteter. Projektet är del i en större ansats från Botkyrkabyggen och kommunen att utveckla centrum samt intilliggande offentliga platser.

Genom detaljplanen stärks Albys offentliga rum med ökad trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienterbarhet. Allmän mark i trafikstört läge som idag är avsatt för park tas i anspråk för bostadsbebyggelse på kvartersmark. Samtidigt anläggs ett stadsdelstorg på mark som tidigare använts som lastkaj och parkering. En begränsning av Albybornas tillgång till den ena ytan kompenseras genom att tillgången ökar på en annan plats. Fler bostäder byggs i ett av Albys bästa lägen, och befintliga bostäder får en bättre ljudmiljö genom dämpad bullernivå.

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Plandata

Planområdet ligger i centrala Alby i kommunen, med en areal om cirka 0,9 hektar. Området omfattar de kommunägda fastigheterna Alby 15:40 och del av Alby 15:32, Lagmannen 2 som ägs av Botkyrkabyggen samt del av Byatomten 2 som ägs av Botkyrkabyggens dotterbolag Fastighets AB Alfågeln.

### Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

#### Övriga handlingar

- Behovsbedömning (Botkyrka kommun, 2016-12-12)
- Utredningar:
  - Bullerutredning (Tyréns, 2017-03-15)
  - Dagvattenutredning (Tyréns, 2017-05-09)
  - PM Geoteknik (Tyréns, 2016-08-30)
  - PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns, 2016-12-22)
  - PM Riskhänsyn i detaljplan (Tyréns, 2016-12-22)

## Tidigare ställningstaganden

### Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter.

### Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är Alby centrum ska stärkas som nod och tyngdpunkt för bebyggelse, kollektivtrafik och service. Det är viktigt att blanda bostäder med andra funktioner, såsom handel och service, för att ge en stadsdel som lever hela dygnet. Alby centrum ses som en framtida tyngdpunkt även i ett regionalt perspektiv. Bebyggelsen i centrala Alby ska utvecklas mot tät stadsbygd. Det är ett glidande mått som ska relateras till den befintliga bebyggelsen, men som innebär en förtätning jämfört med idag. Genom området går Spårväg Syd. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

### Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling

”Framtid Alby – stadsmiljö i utveckling” är ett visionsdokument som visar hur stadsmiljön i Alby kan förnyas och förändras genom förnyade gator och parker, bättre kopplingar till omgivningen, ett rustat centrum och förtätningar med ny bebyggelse. Stadsbyggnadsidén är en del av översiktsplanen, och antogs i mars 2014. ”Framtid Alby” utgår från fyra byggstenar – hus, grönska, trafik och mötesplatser – med fokus på olika delområden i Alby. Planområdet ligger just väster om Alby centrum, och där innebär byggstenarna följande:

- Byggsten Hus: stadsmiljön ska bli mer dynamisk och föränderlig. Centrumbyggnaden ska få fler framsidor mot det offentliga rummet, och kopplingen mellan centrum, torg och tunnelbanestationen ska stärkas. Det ska vara möjligt med verksamheter i bottenvåningarna. Tillkommande bebyggelse ska tydligt förhålla sig till den befintliga men ha en egen identitet och tillföra något nytt i Alby. Bebyggelsen ska ha variation i material och färger, korta fasader, och ett föränderligt taklandskap. Husens entréer ska vändas mot gator och stråk, och gårdarna ska bli mer slutna. En högre byggnad kan markera centrum.
- Byggsten Grönska: Centrum är den mest stadsmässiga delen av Alby där många människor rör sig. Grönskan ska utvecklas för att ge en större variation och upplevelse av miljön i centrum, exempelvis genom inslag av exotiska växter, öppna dagvattenlösningar och gatuträd.

- Byggsten Trafik: Längre fram i tiden ska Albyvägen sänkas för att ligga i nivå med centrum och ny bebyggelse. Albyvägen får då karaktären av en stadsmässig trädplanterad gata med kantstensparkering. Varuinlastning till Alby Centrum ska ske i centrums östra del.
- Byggsten Mötesplatser: Tunnelbanetorget är Albys mest centrala plats, och kopplingen mellan centrum och tunnelbanan bör förstärkas. Lokaler, butiker och entréer samt nya byggnader ska vända sig mot torget. Torget ska få ny möblering, markbeläggning, planteringar, och små lekplatser.

Förslaget förhåller sig till stadsbyggnadsvisionen, och går i stort sett i linje med den. Genom förslaget förstärks kopplingen mellan centrum och tunnelbanan, Alby får ett väldefinierat torg med omsorgsfull gestaltning, samt verksamhetslokaler i bottenvåningarna i den nya bebyggelsen. Förslaget omfattar ett torg och ett högt hus, men föreslår nya lägen för dem. I sin planform förhåller sig bebyggelsen i förslaget tydligt till den befintliga bebyggelsen i Alby, samtidigt som det presenterar en ny struktur som skapar nya typer av rum. Förslaget utgår från att det i Alby *som helhet* ska finnas en variation i taklandskap och fasadutformning, snarare än att samtliga nya bebyggelseprojekt ska ha brutna tak och en stor fasadvariation internt. Bebyggelsen i förslaget har flacka tak som kommer att upplevas som platta, och hela bebyggelsen utom gårdshuset går i samma fasadmateriell och kulör.

### Detaljplaner

Detaljplan för Albyberget och Albydalen (50-39) från 2001-09-18 gäller för området. Detaljplanen anger ändamålen bostäder, parkmark, centrum samt transformatorstation. Över del av området finns ett z-område för att möjliggöra för Albyvägens sträckning i öst-västlig riktning. Genom området går en gång- och cykelväg. Genomförandetiden har gått ut.

### Behovsbedömning

I varje förslag till detaljplan ska kommunen göra en *behovsbedömning*. Bedömningen redovisar om detaljplanens genomförande antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Om planförslaget innebär sådan miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning*.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Du kan läsa en sammanfattning av behovsbedömningen i kapitlet Konsekvenser av planens genomförande på sida 32.

## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Alby byggdes under miljonprogrammet 1971-1974 och bär tidstypiska drag i form av tydlig trafikseparering, ett centrum med service och handel, en relativt enhetlig arkitektur, samt separering av boende och arbetsplatser. Bebyggelsen består främst av långa lamellhus, till största delen i sju våningar med putsade fasader och en något indragen sockel. I bottenvåningarna finns inga bostäder. Många av husen har nyligen fasadrenoverats. Bebyggelsen omges av en yttre trafikled. Vid centrum finns ett par punkthus i tolv våningar. I södra och syd-östra Albys finns radhus i en till två våningar. Norr om Albyvägen höjer sig landskapet markant upp mot den övre tunnelbaneuppgången och lamellhusbebyggelsen på Albyberget.

Albydalen ringas in av bilvägar som leder in till stora parkeringsgarage. I mitten av Albydalen ligger Albyparken med skolor och förskolor. Parken sträcker sig in mellan grupperna av hus och övergår i stora bostadsgårdar. Eftersom dessa gröna rum hänger samman kan de boende nå tunnelbanan från sin bostad utan att behöva passera en bilväg. Det begränsar samtidigt antalet övergångsställen över vägarna i Alby och gör att bilister enkelt kan komma fram. Mellan bebyggelse, vägar och parker finns stora sammanhängande grönytor.

### Planområdet

Planområdet ligger omedelbart väster om Alby centrum och omfattar cirka 5700 m<sup>2</sup> mark som sluttar från norr till söder. Förutom Albyvägen i norr och Alby centrum i öster omges planområdet av ett flerbostadsområde. Slutningen i området är brantast i den norra delen för att sedan flacka ut mot syd-sydost.

På planområdet finns öppna gräsytor som ställvis är bevuxna med planterade träd och buskar. En gång- och cykelbana löper tvärs genom den norra delen. Inom planområdet finns även en boendeparkering med en tillhörande mindre bilväg, samt två vändplatser. I områdets östra del finns en kombinerad lastkaj och parkering tillhörig Alby Centrum. Lastkajen, parkeringarna, GC-banan och bilvägen är asfalterade.

### Lek och rekreation

I de omgivande kvarteren finns större lekplatser och parkrum. Genom Alby leder ett parkstråk via spontanidrottsplatser, bollplaner och Folkhälsoparken

med sina många möjligheter till aktiviteter, till koloniområdet och dagvattenparken nära Albysjön. Vid sjön finns ett hamnområde och möjlighet till fiske. På något längre avstånd finns en badplats. Hälsans stig går i en runda genom Alby.

#### Naturmiljö

Inom 1,5 km finns bostadsnära natur som strövområden med utsiktspunkter, ett större område som är riksintresse för kulturmiljövården, vandringsleden Stendalspromenaden genom skog med naturvärdesklass 4, samt Albysjön.

#### Service

Full kommersiell och offentlig service finns i planområdets direkta närhet i Alby. Då etableringen innebär ett tillskott av bostäder kan behovet av platser i förskola och skola, samt vård- och fritidslokaler öka.

#### Natur

##### Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga kartor består marken i planområdet av lera-silt med låg blockighet. För att klargöra projekteringsförutsättningarna för geoteknik och grundvatten har ett översiktligt PM tagits fram för området (Tyréns, 2016-08-30). PM:et finner att området överst består av utlagd fyllningsjord, och under gräsytan finns sand, grus och torrskorpelera.

##### Grundläggning

Bebyggelsen föreslås grundläggas på stödbärande pålar nedslagna till fast mark (morän). Pålarnas längd bedöms till 2,5-9,0 meter. Där pållängder understiger 3 meter rekommenderas borrade pålar för att erhålla tillräcklig stabilitet. Grundkonstruktionen bedöms inte behöva utformas som vattentät baserat på mätningar av grundvattennivån.

Utredaren rekommenderar därefter ett antal vidare studier som bör vidtas inför projektets genomförande: fastställa jordens lagerföljd och relativa fasthet; exakta pålstoppnivåer; grundvattenförhållanden; djup till berg; lerans hållfasthets- och deformationsegenskaper. Dessa frågor kan utredas i samband med projekteringen, och utgör inget hinder för planläggningen. Vid planering av större uppfyllnader i omkringliggande mark ska sättningsberäkning utföras.



### Markstabilitet

Markstabiliteten i en del av planområdet behöver utredas inför granskningskedet av planprocessen. Markytan i släntområdet mellan Albyvägen och den framtida kvartersmarken har en brant lutning, med vibrationskänsliga jordlager av varvig lera och silt. Detta kan kräva särskild grundläggning av bebyggelsen, och/eller förstärkning av slänten. Vidare ingår området i aktsamhetsområde för skred (SGU, SMHI, MSB, SGI och Lantmäteriet, 2015), vilket innebär att skredrisken ska utredas. En fördjupad utredning av dessa frågor kommer att genomföras inför granskningen.

### Solinstrålning

Förutsättningarna för solenergi är goda i området, med många möjliga södervända tak som inte påverkas av någon skuggning.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter, och avvattnas mot Albysjön via dagvattenledningar. Albysjön är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (undantaget överallt över-skridande ämnen) på grund av för höga halter av tributyltenn (TBT). Miljö-kvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk status med en tidsfrist för parametern TBT som ska klara halter som motsvarar god kemisk status senast 2027. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljö-kvalitetsnormerna för Albysjön inte uppnås år 2021. Föreskrifterna för vattenskyddsområdet samt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ska följas.

### Miljöförhållanden

#### Markföroreningar

Inga tidigare kända misstänkt förorenade områden finns inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet (Tyréns, 2016-12-22) med avseende på eventuella läckage från närliggande bensinstation. Undersökningen omfattade jordprovtagning i totalt sex prov-punkter. Analyser gjordes på BTEX, alifater, aromater, PAH:er och metaller. Ingen av de analyserade parametrarna uppmättes i förhöjda halter.

#### Buller

Planområdet är exponerat för vägtrafikbuller från Albyvägen. Enligt Botkyrkas översiktliga bullerkartläggning överskrids riktvärdena för trafikbuller inom planområdet, framför allt i den norra delen. En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2017-03-15) som visar att det går att klara gällande riktvärden för

bostäder genom en kombination av dubbelsidiga lägenheter med en tyst sida och små lägenheter under 35 m<sup>2</sup>. En planbestämmelse om att lägenheterna ska uppnå gällande riktvärden har lagts in i plankartan.

### Dagvatten

Efter utbyggnaden av planområdet kommer den hårdgjorda ytan att öka relativt idag. Markens naturliga jordarter gör det svårt att lokalt ta hand om allt dagvatten som uppstår inom planområdet. I den östra delen av planområdet finns en lågpunkt där översvämningar riskerar att uppkomma vid höga flöden. Denna risk ökar med det högre tillflödet av dagvatten efter utbyggnaden. Mer om översvämning finns att läsa på sida 12.

En dagvattenutredning har tagits fram för att visa hur dagvattnet kan hanteras (Tyréns, 2017-05-09). Utredningen visar att flödet av dagvatten ökar med 93% när området bebyggs enligt förslaget (beräkningen avser ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25). Det ger 58 m<sup>3</sup> som behöver kunna omhändertas lokalt. Utredaren föreslår därför att dagvattenmagasin anläggs i lokalgatan och i torget. Höjdsättningen av planområdet behöver anpassas så att avrinningen sker proportionerligt mot dagvattenanläggningarna, alternativt mot nya kupol- och rännstensbrunnar. Det är också viktigt att i höjdsättningen se till att vattnet leds bort från entréer till bostadshus och garage i området, samt att dagvatten leds bort från bostadsgården på ett lämpligt vis.

Utredningen omfattar även en schablonbaserad beräkning av föroreningshalten i dagvattnet före och efter omdaning av området. Med hänsyn till den framtida markanvändningen bostad bedöms föroreningshalterna inte förändras negativt i någon större utsträckning. Siffrorna ska dock hanteras varsamt. Utredaren rekommenderar insatser för rening samt fördröjning i form av regnbäddar som anläggs på torget. För att uppnå en god rening och infiltration behöver växtbäddarnas yta motsvara minst 4 % av den hårdgjorda yta som avvattnas, och vara minst 45 cm djupa. På så sätt kan risken för negativ påverkan på recipienten Albysjön minimeras.

### Risk för säkerhet och hälsa

Ras och skred

Se ”Markstabilitet” på sida 9.

## Översvämning

Den befintliga lastkajen och parkeringen i den östra delen av planområdet utgör idag en lågpunkt och ”instängt område” som riskerar att översvämmas vid skyfall (100-årsregn). I samband med att det nya Alby torg byggs planeras marknivån höjas i denna del. Genom höjningen skapas möjlighet till tillgängliga entréer till Alby Centrum samt ökad tillgänglighet i det offentliga rummet, samtidigt som lågpunkten försvinner. Enligt en tidig modellsimulering som kommunen utfört kommer vattnet vid ett skyfall sprida ut sig jämnt söder om planområdet efter höjningen av marken. Det antas därmed inte skapas nya översvämningsområden längre söderut som en konsekvens av att marknivån höjs. Detta ska dock utredas vidare inför granskningsskedet av planprocessen.

För att säkerställa att genomförandet av detaljplanen ger ett torg och en bebyggelse som inte riskerar att översvämmas vid riklig nederbörd har en skyddsbestämmelse lagts in i plankartan ( $m_1$ ).

## Bensinstation och transportled

En bensinstation ligger drygt 50 m norr om samt cirka 6 m ovan planområdet. Mellan stationen och planområdet finns en väg som lutar ner bort från de båda områdena. Bensinstationen är obemannad, och säljer bensin, diesel och etanol. Inga planer finns på försäljning av fordonsgas. Påfyllningsstationen för bränslet är beläget norr om stationen, vilket ger ett avstånd mellan detta objekt och de planerade bostäderna om dryga 60 m. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer (Länsstyrelsen, 2000) ska risksituationen och risker för människa och miljö analyseras och bedömas om avståndet mellan nyplanerade bostäder och en bensinstation är mindre än 100 m. Direkt norr om planområdet går Albyvägen, där transporter av farliga ämnen går till bensinstationen cirka en gång per vecka. Vägen är inte klassad som vare sig primär eller sekundär transportled.

En riskutredning har tagits fram (Tyréns, 2016-12-22), där utredaren finner att risknivån är godtagbar för både Albyvägen och bensinstationen. För Albyvägen grundar sig slutsatsen på det begränsade antalet transporter, samt att transportererna avviker från vägen innan de når fram till planområdet. Bedömningen av bensinstationen bygger på Länsstyrelsens riktlinjer (rapport 2000:01), där 50 m anges som ett minimiavstånd mellan bensinstation och bostäder i nyplaneringsfallet. Detta stärks av MSB:s krav på avstånd (*Hantering av brandfarliga vätskor och gaser på bensinstationer*, 2015), där 50 m är långt mer än de rekommenderade distanserna. För en acceptabel risknivå utifrån ett hälsoperspektiv bör dock följande åtgärder implementeras:

1. Området mellan Albyvägen och de planerade bostäderna **ska** inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.
2. Utrymning från de planerade bostäderna **bör** kunna ske bort från Albyvägen och bensinstationen.
3. Det **bör** finnas ett bebyggelsefritt avstånd mellan Albyvägen och de planerade bostäderna.
4. Luftintag **bör** placeras bort från bensinstationen och Albyvägen.

Punkt 1-3 har utgjort förutsättningar vid utformningen av förslaget. Punkt 4 har omvandlats till en planbestämmelse.

### Gestaltningförslag

#### Överordnad gestaltningsidé

Gestaltningens övergripande syfte är att utveckla Alby centrum till en tryggare och mer inbjudande plats för boende, vistelse och verksamheter, genom att varsamt komplettera området med ny bebyggelse som tar hänsyn till dagens bebyggelse och boendekvaliteter.

Fotgängare och cyklister ska möta torg och befolkade hus istället för lastkajer, parkeringsytor och tomma gräsytor. Väster om Alby centrum anläggs ett nytt torg, och för att ringa in torget uppförs ett nytt bostadskvarter. Torget binder samman tunnelbanan med centrum och övriga Albydalen. På torget kommer det finnas plats för torghandel och vistelse med sittytter, träd, planteringar och vatten som skapar en trevlig plats att vistas på. Den nya bebyggelsen ramar in torget och ger möjlighet till verksamhetslokaler som vänder sig mot torget. Bostäderna och verksamheterna innebär att fler ögon vänds mot torget vilket bidrar till att öka tryggheten för de som vistas och rör sig där. Alby centrum markeras med en högre byggnad. I de nya husen kan många albybor hitta en bostad.

Genom att förtäta i utkanten av centrum skapas en ny årsring med egen struktur och skala. Byggnadsvolymer varierar i storlek, kvartersformen är delvis sluten, och bostadsgården skapar nya typer av rum. Skalan på den nya

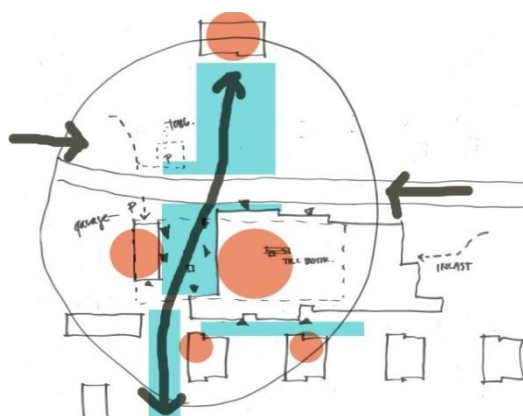


Fig. 2 Förslaget syftar till att stärka de offentliga rummen i Alby, från tunnelbanan i norr, förbi centrum och vidare söderut.

bebyggelsen trappas ned mot befintliga bostadshus för att ta hänsyn till de boende. Byggnadernas gestaltning är enkel och sammanhållen. Husen mot Albyvägen och mot centrum har en färg, och det fristående gårdshuset en annan. Genom olika höjder, förskjutning av byggnadskroppar samt diskret mönsterverkan i fasad skapas en variation i bebyggelsen.

Projektets övergripande och detaljerade gestaltning kommer att definieras i ett separat gestaltungsprogram inför granskningskedet av planprocessen.

### Bebyggelse

#### Bostäder och lokaler

Det nya kvarteret planläggs för bostäder (B) med centrumverksamheter i bottenvåningarna mot torget (e<sub>4</sub>). Total ny byggnadsarea är 1785 m<sup>2</sup> i fem byggnadskroppar med olika höjd. I nuvarande förslag ger det omkring 100 nya bostäder samt cirka 700 m<sup>2</sup> ny lokalarea.



Fig 3. Bild som visar den nya bebyggelsen och torget sett från Albyvägen.

### Byggnaders placering och skala

Byggnaderna i det nya kvarteret är uppdelade i tre typer: korta lameller mot Albyvägen och torget, en låg del mot torget och ett fristående gårdshus. Byggnaderna placeras i vinkel mot Albyvägen och det nya torget så att ett södervänt gårdsrum bildas mot befintligt bostadshus.

Husen mot Albyvägen är förskjutna trapphusvis. De två husen åt väst har fem respektive sex våningar, sett från bostadsgårdens nivå. Huset som ligger med långsidan mot torget har tre våningar. Huset i det nordöstra hörnet av kvarteret är elva våningar högt sett från torget. Huset är tänkt att markera stadsdelens centrum. Läget i kvarterets nordöstra hörn minimerar negativ skuggningspåverkan för boende i kvarteret. Den lägre trevåningsbyggnaden som avgränsar torget och bostadsgården gör att kvällssolen når torgytan, samtidigt som utsikten från det befintliga bostadshuset inte blockeras. Det friliggande gårdshuset är fem våningar högt sett från lokalgatan. Huset avgränsar gården i väster. Byggnadsarea samt byggnadshöjd definieras i plankartan för varje byggnad (e<sub>1</sub>-e<sub>3</sub>). För en av byggnadsdelarna används totalhöjd istället för byggnadshöjd, eftersom byggnadens tak blir en del av bostadsgården.



*Fig. 4 Vy som visar den nya gården inne i bostadskvarteret. Till vänster ses gårdshuset med sin avvikande färg. Bakom husen till höger döljer sig Albyvägen.*

### Tak

De nya byggnaderna får ett lågt lutande tak. En bearbetad taksarg avslutar mötet mellan tak och vägg vilket gör att taket inte syns från marken. Största takvinkel regleras genom en planbestämmelse till 7°. Gård på taket regleras för en av byggnaderna genom bestämmelsen n<sub>3</sub>.

### Fasader

De nya byggnaderna får fasader i prefabricerad betong. Betongelementen ges en relief för att ta hand om fogarna mellan betongelementen och på så vis binda ihop och få variation i fasaderna. Betongfasad med relief slås fast genom en utformningsbestämmelse i plankartan. Mönstret kan gå igen i andra byggnadsdelar så att det blir ett återkommande gestaltningselement.

De sammanbyggda husen i kvarterets nordöstra vinkel har en gemensam färg medan gårdshuset har en egen färg, vilket regleras genom en utformningsbestämmelse (f<sub>1</sub>). Se figur 4 ovan.

De bostäder som vetter mot torget ska ha balkonger mot torget, för att bidra till en livligare fasad samt att fler ögon vänds mot torget. För att undvika ett alltför slutet intryck ska balkonger mot torget ha ett luftigt och genomsiktligt utförande med minst 50 procent luft eller glas.

### Bottenvåningar

För att torget och det nordsydliga gång- och cykelstråket ska bli levande och tryggt är det viktigt att bottenvåningarna i den nya bebyggelsen aktiveras. De bostadshus som vänder sig mot torget ska därför ha centrumverksamheter i sina bottenvåningar, vilket regleras i plankartan (e<sub>4</sub>). I samma bestämmelse slås minsta fria rumshöjd fast till 2,7 m. Bottenvåningen ska ges en avvikande utformning jämfört med bostadsbyggnaderna i övrigt.

### Anpassning till sänkning av Albyvägen

Detta planförslag berör inte en eventuell framtida sänkning av Albyvägen. Förslaget gör det dock möjligt att i senare skede bygga till kvarteret norrut med verksamhetslokaler i bottenvåningen som möter upp Albyvägen i en ny, lägre nivå. En sådan förändring kräver att en ny detaljplan tas fram. Det är viktigt att byggnaderna i aktuell detaljplan utformas med trapphus som gör det möjligt att öppna upp entréer mot norr vid en senare tillbyggnad. Du kan läsa mer om hur projektet förhåller sig till Albyvägens läge på sidan 21.



*Fig. 5 Vy som visar den nya bebyggelsen längs Albyvägen när vägen ligger i dagens läge*

### Bostadsgård

Det nya kvarterets bostadsgård har en mindre skala och mindre offentlig karaktär än de befintliga gårdsrummen i Albydalen. Gården delas upp i två nivåer med olika uttryck och karaktärer: den nedre nivån är en mer offentlig zon medan den övre har en mer privat karaktär. De olika nivåerna binds ihop med en bred trappa vilken även kan fungera som en sittyta och ha trädplanteringar. Det är särskilt viktigt att den övre gården gestaltas som en privat zon för de boende att nyttja och att det är tydligt att gården tillhör dem. Gården ska kunna angöras med personbil, och vändplatsen läggs med plattor med extra bred fog för att ge gården ett grönare intryck. Med hjälp av vegetation i olika skikt, såsom buskar, häckar och träd, skapas i den östra delen av gården olika rum som uppmintrar till vistelse. Här ska finnas olika sittmöjligheter. Den övre gården ska byggas under med körbart och planterbart bjälklag ( $b_1$ ), och underjordisk parkering ska finnas ( $n_2$ ). Det ska finnas plats för lek på gården ( $n_1$ ).

Den nedre delen av bostadsgården delas med vändplanen för lokalgatan. För att inte ytan ska upplevas som en bortglömd baksida utformas platsen för att kunna användas för olika sociala aktiviteter, såsom golvet i en gymnastiksal, schackplan eller hoppa-hage-plan. Trappan som binder ihop kvarterets olika nivåer fungerar i anslutning till den nedre ytan som läktare och sittplats.



## Torg

Det nya bostadskvarterets placering och lokaler i bottenvåningen är viktiga delar för att det nya stadsdelstorget ska fungera bra. Det möjliggör för handel och service att flytta ut på torget och bidra till liv och rörelse. Torget blir en naturlig del av det nord-sydliga gång- och cykelstråket genom Alby, och en viktig del av en sekvens av platser i stadsdelen. Cykelvägen som ansluter nordväst om det nya kvarteret via den nya lokalgatan leds vidare över torget.



*Fig. 6 Sektion som visar hur torget är tänkt att fungera. Den nya bebyggelsen syns till vänster, och centrumbyggnaden till höger. Mellan dem går cykelvägen och torget.*

Torget får en enhetlig beläggning som binder samman befintlig centrumbyggnad med det nya kvarteret. Samma markbeläggning följer med runt kvarteret och dess verksamhetslokaler i sydväst, och fortsätter även under bron norr om torget. Materialet bör vara natursten, ett hållbart material som klarar slitage och bidrar till att torget upplevs som väl omhändertaget under många år framöver. Cykelstråket markeras tydligt i markbeläggningen, men är en naturlig del av torgytan.

I mitten av torget skapas ett inre torgrum med hjälp av avvikande material, ytbehandling och mönsterläggning. Här ska det finnas sittytter, planteringsytter och ett vattnelement, samt trädplanteringar som bidrar med vandrande skugga. Det är också viktigt att planera för öppna ytor som inbjuder till torghandel och andra evenemang. Sittyterna utformas som upphöjda planteringsytter med marktäckare och träd. Planteringsytterna får kompletterande möblering i form av bänkar på strategiska platser. Vattnet fungerar som ett

samlande och socialt element. Delar av detta regleras genom bestämmelsen ”torg”. Parkering får inte finnas på torget (n<sub>4</sub>).

### Elnätstation

Befintlig elnätstation under Albyvägen flyttas till ett nytt läge öster om Alby centrum (markerat med E i plankartan). Elnätstationen ligger mitt i både blickfång och fysisk koppling mellan det nya torget och tunnelbanan. När stationen flyttas blir platsen mer överblickbar och orienterbar och samtidigt kan platsen förändras för att öka den fysiska tillgängligheten i området. På så vis är den en viktig del i att bidra till trygga offentliga platser kring centrum.



*Fig. 7 Vy som visar den nya bebyggelsen, och kopplingen mellan tunnelbanetorget och det nya Alby torg när elnätstationen flyttas.*

### Trafik

#### Befintlig trafikstruktur

Trafikstrukturen i Alby var från början strikt separerande, där fordon respektive fotgängare och cyklister rörde sig i parallella system. I planområdet kommer dessa två system idag mycket nära varandra, och det förekommer också konflikter mellan dem där tillgång till lastkaj och parkering kräver att trafiken korsar Albys viktigaste gång- och cykelstråk. Albyvägen är en

genomfartsväg i väst-östlig riktning med hastigheten 50 km/h som delvis går på en bro i norra delen av planområdet.

#### Angöring

Från Albyvägen kommer en angöringsväg ned till dagens lastkaj och parkering. Angöringsvägen leder även till en parkering norr om planområdet.

Parallellt med Albyvägens södra sida löper en angöringsväg längs lamellhusbebyggelsen, både på allmän mark och på kvartersmark. Angöringsvägen slutar inom planområdet i en vändplats med sophantering.

#### Gång- och cykelvägar

I rakt nord-sydlig riktning genom planområdet, väster om lastkaj och parkering, löper Albys viktigaste gång- och cykelväg. Just söder om bron under Albyvägen gör vägen en knyck åt nordost, och korsar angöringen till centrum. En ytterligare cykelväg löper från den nord-sydliga vägen, och sträcker sig diagonalt västerut genom planområdet mot Eriksberg.

På det nord-sydliga gång- och cykelstråket finns idag djurformade block som hindrar fordonstrafik att leta sig ner genom Alby.

#### Kollektivtrafik

Området har idag mycket god tillgång till kollektivtrafik. Alby tunnelbanestation ligger på cirka 130 m gångavstånd från de planerade bostäderna. Vid Alby centrum ansluter även flera busslinjer.

#### Föreslagen trafikstruktur

##### Lastkaj och centrumparkering

Befintlig lastkaj och parkering i planområdets östra del tas bort för att ge plats åt Alby torg. Logistik till verksamheterna i centrumbyggnaden kommer istället att ske via lastbryggan i centrums östra del (se figur 8). Genom att det befintliga parkeringsgaraget under centrum i framtiden används mer effektivt behöver parkeringen vid lastkajen inte ersättas på annan plats.

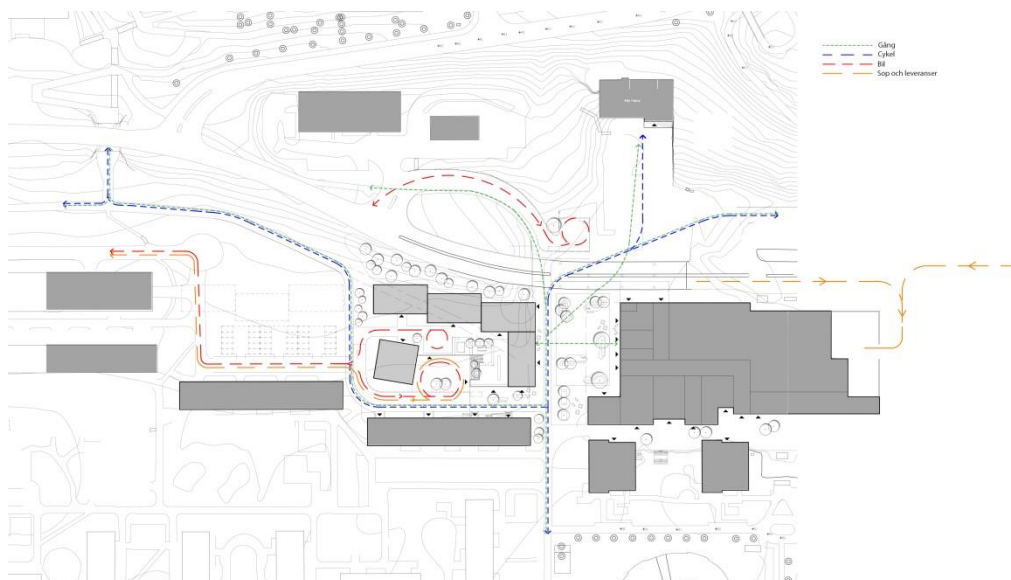


Fig. 8 Bilden visar trafikstrukturen efter att torget och det nya kvarteret har byggts. Orange linje = sopbil och leveranser, röd linje = bil, blå linje = cykel, grön linje = fotgängare

### Angöring

Angöringsvägen ner mot lastkajen skärs av på Albyvägens norra sida. När torget byggs kommer trafiken inte längre kunna komma ner på torget. Del av befintlig parkering på Albyvägens norra sida tas i anspråk av en vändplats i angöringsvägens ände.

Lokalgatan till det nya bostadskvarteret bygger vidare på angöringsvägen till det befintliga lamellhuset just söder om planområdet (se figur 9). En större vändplats anläggs invid infarten till bostadskvarterets garage för att tillgängliggöra platsen för sophämningsfordon. Inlastning till verksamheterna i torghusets bottenplan sker genom parkeringsgaraget. Eftersom lokalgatan är en förlängning av befintliga angöringsgator på kvartersmark ligger även denna på kvartersmark.



Fig. 9 Sektion för den nya lokalgatan, befintligt bostadshus till vänster, gårds- huset till höger.

### Gång- och cykelvägar

Stadsdelstorget blir en naturligt viktig del av gångstråken i centrala Alby. Torget möbleras och gestaltas för att underlätta rörelser mellan de angränsande byggnaderna och över torget. Att gåna över torget ska vara en självklarhet. I samma lopp som tidigare gång- och cykelväg finns ett stråk markerat med avvikande material. Detta kommer att vara den enklaste vägen för cykel förbi torget. Genom att hela torgytan ligger i samma nivå skapas inga barriärer och en god tillgänglighet uppnås.

Utmed den nya lokalgatan anläggs en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till befintlig gång- och cykelväg nordväst om det nya kvarteret. Banan höjs upp i förhållande till körbanan för att skilja fotgängare och cyklister från motorfordon. Där banan möter torget övergår den till att ligga i nivå med torget, samt ansluter till det nord-sydliga stråket.

### Bil- och cykelparkering

Parkering för cykel och bil tillgodoses på kvartersmark. Läget i centrala Alby invid tunnelbanan samt de många små lägenheterna gör att ett lågt p-tal ska tillämpas för parkering - 0,3. Mobilitetslösningar kan ge rabatt på p-talet.

Tillgängliga parkeringsplatser till verksamheterna i torghuset kan anordnas längs angöringsvägen i norr samt i lokalgatans ände. På torget kommer det att finnas viss cykelparkering.

### Albyvägen

Mellan Albyvägen och den nya bebyggelsen sparas en grön buffertzona mot befintlig gata för att ge det utrymme som behövs vid en eventuell framtida sänkning av Albyvägen (se figur 9). Vid en sänkning av vägen är det möjligt att bygga till kvarteret norrut med verksamhetslokaler i bottenvåningen som möter upp Albyvägen i en ny, lägre nivå (se figur 10-13). En sådan förändring kräver att en ny detaljplan tas fram. Det är viktigt att byggnaderna i aktuell detaljplan utformas med trapphus som gör det möjligt att ansluta entréer vid en senare tillbyggnad.

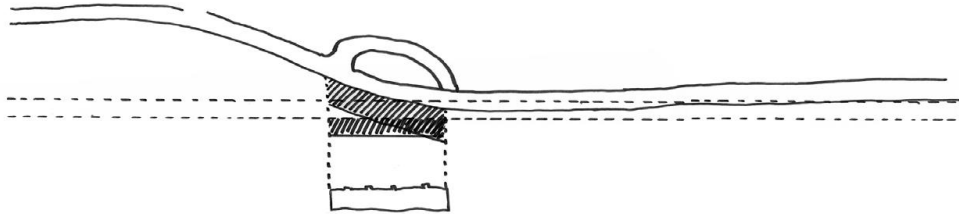


Fig. 9 En grön buffertzon lämnas mellan Albyvägen och den nya bebyggelsen.

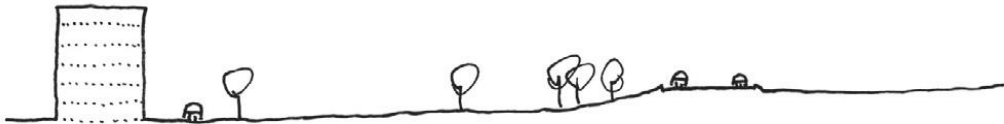


Fig. 10 Bilden visar avståndet mellan Albyvägen och det närmaste bostadshuset idag.

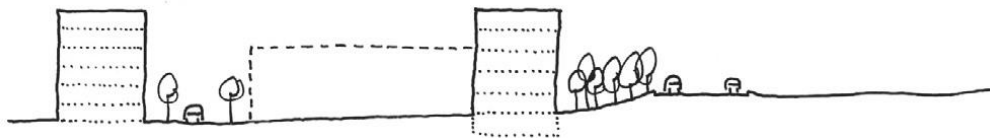


Fig. 11 Bilden visar hur området kan bebyggas.

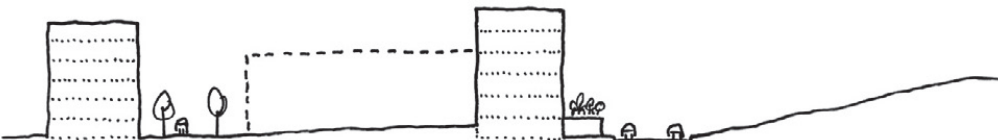


Fig. 12 Vid en framtida sänkning av Albyvägen kan det nya kvarteret byggas till norrut med verksamhetslokaler, och bostadsentréer kan öppnas mot norr.



*Fig. 13 Vy som visar hur Albyvägen skulle kunna se ut i framtiden, och hur den föreslagna bebyggelsen (till höger) kan utvecklas om vägen sänks.*

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 1 2018
Laga kraft	kvartal 2 2018

#### Genomförandetid

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 7 år varför genomförandetiden är 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

#### Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartermark.

#### Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen utgör grunden för pågående detaljplanearbete. I samma plankostnadsavtal framgår att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen.



I exploateringsavtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, överlåtelse av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i exploateringsavtal. Botkyrka kommun ansvarar för att behövliga ansökningar inkommer till Lantmäteriet i enlighet med exploateringsavtal.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid ett fullt genomförande:

- Det markområde vilket planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för bostäder bör genom fastighetsreglering överföras till fastigheten till Lagmannen 2.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för centrum bör genom fastighetsreglering överföras till Byatomten 2.
- Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning bör genom avstyckning från Byatomten 2 frigöras till en ny fastighet.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut inom u-område.

#### **Inlösen**

Nedan förklaras kort de fyra fall av inlösen utav mark som kan ske för att säkerställa genomförandet av en detaljplan:

#### **Allmänplats**

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

#### Kvartersmark för allmänt ändamål

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande, det vill säga för allmänt ändamål, om det inte ändå kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. Rätten att lösa in sådan mark upphör dock att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd på kvartersmark för allmänt ändamål.

Till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser ställs det alltså i detta fall som villkor att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Det betyder att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt.

#### Kvartersmark som inte har bebyggts

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

#### Kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får lösa in mark för vilken det finns fastighetsindelningsbestämmelser som inte har genomförts av fastighetsägarna själva genom fastighetsbildning under planens genomförandetid.

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

Samtliga marköverlåtelse inom ramen för detaljplanens genomförande sker mellan Botkyrka kommun och exploitören. Marköverlåtelse regleras genom exploateringsavtal varför fastighetsindelningsbestämmelser inte anses vara behövliga.

#### Fastighetskonsekvenser

##### Alby 15:32

Ca 1238m<sup>2</sup> av Alby 15:32 som tidigare varit planlagd som allmän plats för natur, park och lokalgata planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med tillhörande verksamheter i vissa delar. Den del av Alby 15:32 som planläggs som kvartersmark för bostäder ska genom fastighetsreglering överföras från Alby 15:32 till Lagmannen 2.

Ca 497 m<sup>2</sup> av Alby 15:32 som tidigare varit planlagd som allmän plats för natur, park, och lokalgata planläggs som kvartersmark för centrum. Del av Alby 15:32 som planläggs som kvartersmark för centrum ska genom fastighetsreglering överföras från Alby 15:32 till Byatomten 2.

#### Lagmannen 2

Ca 553 m<sup>2</sup> av Lagmannen 2 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för bostäder planläggs som allmän plats för gång- och cykelväg samt park. De delar av Lagmannen 2 som nu planläggs som allmän plats för gång- och cykelväg samt park ska genom fastighetsreglering överföras från Lagmannen 2 till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32.

#### Alby 15:40

Alby 15:40 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för transformatorstation planläggs som kvartersmark för centrum. Alby 15:40 ska genom fastighetsreglering överföras i sin helhet till Byatomten 2 vilket medför att fastigheten kommer att avregistreras.

#### Byatomten 2

Del av Byatomten 2 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för centrum förblir kvartersmark för centrum men genom egenskapsbestämmelser ges en minskad bygg rätt samt belastas med administrativa bestämmelserna u och z. De administrativa bestämmelserna u och z medför att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och allmännyttig körtrafik.

Cirka 144 m<sup>2</sup> av Byatomten 2 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för centrum planläggs som kvartersmark för transformatorstation. Del av Byatomten 2 som nu planläggs som kvartersmark för transformatorstation ska genom avstyckning frigöras från Byatomten 2 med Botkyrka kommun som ägare av den nybildade fastigheten.

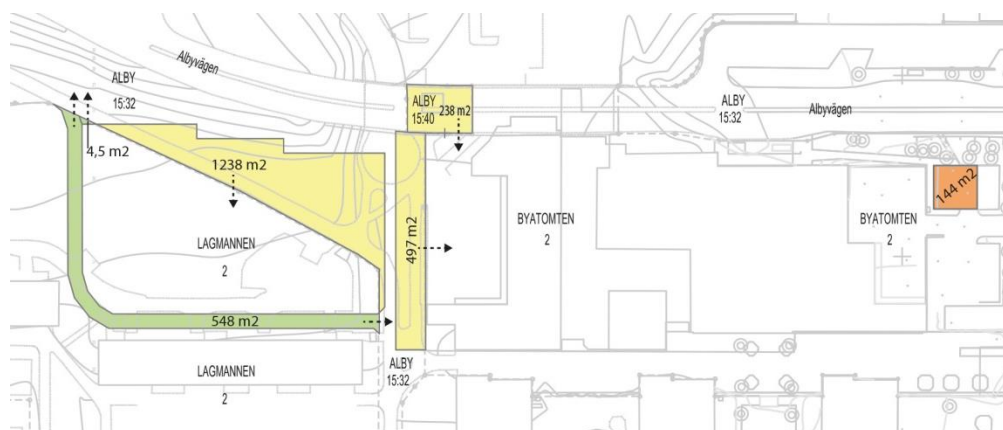


Fig. 14 Fastighetskonsekvenskarta. Gult = allmän mark som blir privat mark, grön = privat mark som blir allmän mark, orange = privat mark som blir allmän mark i separat fastighet

### Rättigheter

Behövliga rättigheter för el, belysning, tele, fjärrvärme, vatten- och avlopp med mera planeras inom angivet e- och u-område samt i den kommande gång- och cykelvägen.

Anslutningen från Albyvägen till tidigare vändplan inom planområdet ska komma att tas bort på grund av den planerade exploateringen. Ny vändplan ska uppföras inom Byatomten 2 enligt figur 7. Den nya vändplanen ligger utanför planområdet och rättighet för denna regleras i exploateringsavtalet.

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna i fastighetsregistret och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten. (Redigeras när fastighetsförteckning är klar)

### Lagmannen 2

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Vatten- och avloppsledning	01271M-04/17592.1	Lagmannen 2	Tullinge 20:1
Avtalsservitut	Belysning och snöupplag	01271M-04/17620.1	Lagmannen 2	Alby 15:32

## Byatomten 2

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Kraftledning	0127IM-01/32367.1	Byatomten 2	Tumba 8:21
Avtalsservitut	Belysning och snöupp- lag	0127IM-04/17629.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Avtalsservitut	Gång och cykelväg	0127IM-04/17633.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Avtalsservitut	Vatten och avlopps- ledning	0127IM-04/17636.1	Byatomten 2	Tullinge 20:1
Avtalsservitut	Allmän körtrafik	0127IM-04/17654.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Avtalsservitut	Parkering med mera	01-IM7-89/9198.1	Byatomten 2	Byatomten 4
Officialservitut	Allmän gång- och cy- keltrafik	0127-92/69.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Officialnyttjan- derätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Byatomten 2	Kungliga Telegrafsty- relen

## Alby 15:40

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Alby 15:40	Kungliga Tele- grafstyrelen

## Alby 15:32

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Alby 15:32	Kungliga Tele- grafstyrelen

## Konsekvenser befintliga rättigheter

Några konsekvenser för befintliga rättigheter uppstår inte på grund av planläggningen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Inom planområdet tillskapas en ny byggrätt om totalt 1785 m<sup>2</sup> byggnadsarea för bostadsändamål med ett tillhörande utrymme för verksamhetslokaler om ca 700 m<sup>2</sup> i vissa delar. Byggrätten för centrum minskas något.

#### Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av AB Botkyrkabyggen enligt upprättat plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen.

#### Marköverlåtelse

Botkyrka kommun ska överlåta markområden för bostads- och centrumändamål till den exploatör som ska bebygga marken. Överlåtelsen ska komma att ske till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället och regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Det markområde vilket planläggs som allmän plats för gång- och cykelväg ska överlåtas till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32. Ersättning för marköverlåtelsen regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Det markområde vilket planläggs som kvartersmark för transformatorstation ska avstyckas till en egen fastighet med Botkyrka kommun som ägare. Ersättning för markområdet regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

#### Rättigheter och ersättning

Ersättning för rättigheter som uppstår under genomförandet för kommunala vatten- och avloppsledningar regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. För övriga rättigheter utöver de för det kommunala vatten- och avloppsnätet beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

#### Omläggning av befintliga ledningar

Fördelningen av kostnaderna för att lägga om befintliga kommunala ledningar regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. Kostnader för omläggning av övriga befintliga ledningar bekostas av respektive ledningshavare.

#### Elnätstation

Kostnader för flytt av befintlig elnätstation regleras genom ett särskilt avtal mellan ledningshavaren Vattenfall och exploitören.

#### VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploitören enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa och regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploitören.

#### Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploitören.

#### Z-område

Botkyrka kommun ansvarar för utförande och drift av den väg som markerats med z i detaljplanen.

#### Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploitören. I det fall ersättning inte regleras i exploateringsavtal beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt vid debiteringstillfället gällande bygglovtaxa.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

I samband med detaljplanens genomförande ska en befintlig kommunal vatten- och avloppsledning flyttas. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ges möjlighet att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet i dess nya dragning.

### Värme

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ges möjlighet att anslutas till befintligt fjärrvärmenät i direkt anslutning till bebyggelsen.

### EI

Elnätanslutningar finns nära den tillkommande bebyggelsen. I planområdet finns en elnätstation. Med anledning av det nya torget flyttas elnätstationen till en annan plats. Ett nytt e-område planeras öster om Alby Centrum på fastigheten Byatomten 2. Befintliga ledningsstråk inom kvartersmark är markerade med u-område (u) i plankartan.

### Tele och IT

Anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i området.

### Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler. Hushållsavfall från den nya bebyggelsen ska lösas inom kvartersmarken, genom markbehållare invid den nya vändplatsen. Avfall från inflyttande verksamheter utformas utifrån respektive verksamhets behov.



## Konsekvenser av planens genomförande

### Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. En stor del av planområdet är redan exploaterat i form av gång- och cykelvägar och parkering och det finns inga nämnvärda naturvärden i området. Planområdet planeras att bebyggas med flerbostadshus vilket väl ansluter till den markanvändning som finns i omgivande områden. Tillgången till kollektivtrafik i form av bussar och tunnelbana blir mycket god för framtida boenden. De miljöfrågor som framför allt behöver utredas är buller, vibrationer, dagvatten och skredrisk. Utredningar avseende riskhänsyn och markföroreningar är utförda sedan tidigare.

Det är närheten till Albyvägen som gör att buller och risken för vibrationer behöver utredas. Marken i planområdet består av lera och silt vilket är vibrationskänsliga jordarter. Planområdet ligger i ett s.k. aktsamhetsområde vilket innebär att risken för skred behöver utredas. En dagvattenutredning behöver analysera möjligheterna att minimera föroreningsbelastningen på Albysjön och Östra Mälarens vattentäkter. Inom ramen för dagvattenutredningen behöver även översvämningensrisken inom och nedströms planområdet utredas.

Behovsbedömningen har fått följande effekter på planarbetet:

- Dagvattenutredning har tagits fram
- Markstabiliteten (vibrationer och skredrisk) kommer att utredas
- En bullerutredning har tagits fram, som påverkat lägenhetsindelningen

### Sociala konsekvenser

#### Tillgänglighet och trygghet

Två stora delar av tillgängligheten och tryggheten på en plats är dels hur den fysiska miljön ser ut och fungerar, dels hur den tas i anspråk. Upprinnelsen till planläggningen av Alby Torghus är att omvandla de offentliga ytorna kring Alby centrum till tryggare och mer befolkade platser. Platsen för det framtida Alby Torg har i tidigare trygghetsvandringar pekats ut som en av Albys minst trygga platser. Sedan dess har ett antal mindre förändringar skett, och med torget tas steget fullt ut. I framtiden är målet att samtliga albybor ska kunna känna sig hemma här.

I allt väsentligt leder detaljplanens genomförande till en förbättring av trafiksäkerheten, orienterbarheten och tillgängligheten i området. Siktlinjen och

orienterbarheten från tunnelbanan i norr, via torget och vidare söderut i Alby, förstärks. Det sker genom att elnätstationen som står mitt i denna koppling flyttas bort, samtidigt som torgytan utvecklas och det nya torghuset förtydligar torgrummet och stråket. Bil- och lasttrafiken som idag finns på platsen hänvisas, befintliga marknivåer jämnas ut, och en enhetlig gestaltning samlar ihop den nya torgytan. Detta sammantaget gör det lättare för både fotgängare och cyklister att röra sig genom området. Genom den nya bebyggelsen kan fler verksamheter flytta in och bidra till att befolka det nya torget. De nya bostäderna gör att fler ögon vänds mot torget, vilket är positivt för tryggheten. Belysningen förbättras och sittplatser iordningställs. Omvandlingen av centrumbyggnaden är en förutsättning för att torget ska fungera som det är tänkt.



*Fig. 20 Nya Alby torg med aktiviteter och rörelse*

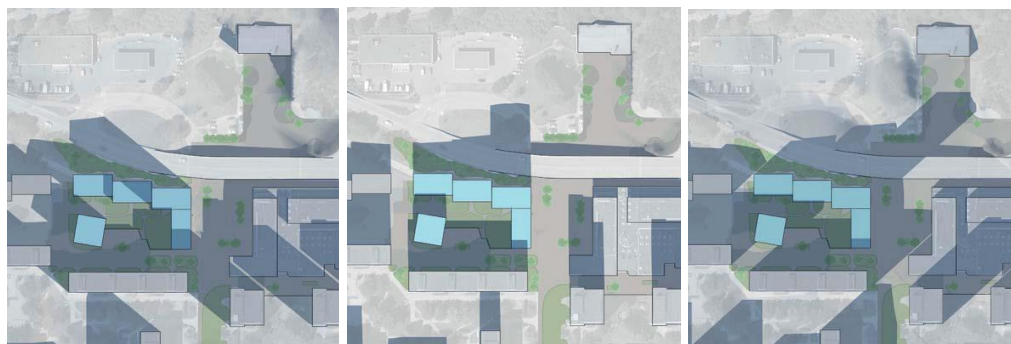
Den andra delen av tillgängligheten och tryggheten är av en mjukare karaktär, och handlar om vilka verksamheter som inryms i centrum och bottenvåningarna i Torghuset, vilka aktiviteter som fyller torget, och vilka medborgare som attraheras av att använda dessa. I det här avseendet är detaljplanen ett trubbigt verktyg. Det har under planläggningens gång diskuterats hur denna del kan tas omhand på ett bra vis. Exploatören tar frågan med sig in i genomförandefasen.

### Hushållssammansättning

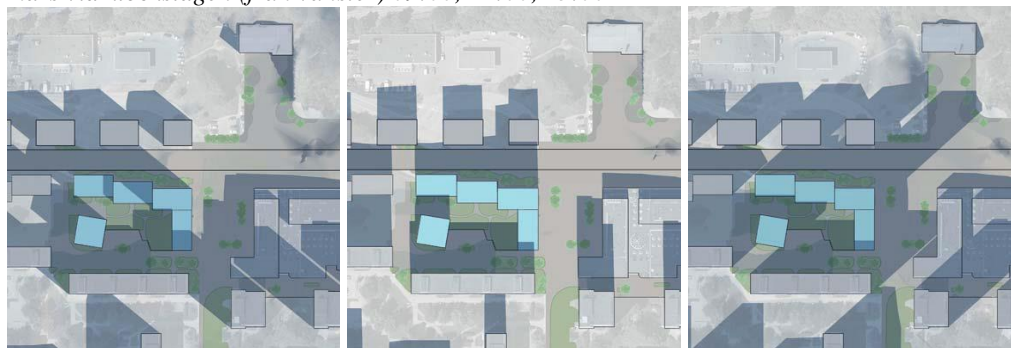
Lägenhetsfördelningen i den nya bostadsbebyggelsen utgår från den befintliga fördelningen i Albys flerbostadshus, samt efterfrågan i Borkyrkabyggens bostadskö. Efterfrågan är störst på de bostäder det finns minst av – små lägenheter som 1-2 rum och kök, samt stora lägenheter om minst 4 rum och kök. Husen innehåller därför en stor del ettor, ett antal mindre tvåor samt fyror. Genom det hoppas Botkyrkabyggen att albybor som behöver en egen, eller en annan sorts bostad ska hitta hem i det nya kvarteret, men också att medborgare från andra delar av kommunen ska hitta till Alby. De små lägenheterna förväntas främst attrahera unga, medan de större snarare riktar sig till familjer.

### Solstudie

Planerad bebyggelse kastar sin skugga över Albyvägen och delar av marken norr om vägen samt delar av parkeringen och torget vid tunnelbanan. Figur 15-17 visar skuggningen vid vårsolståndet med Albyvägen i nuvarande läge. Vid en framtida sänkt väg blir skuggpåverkan något större, se figur 18-20.



*Fig. 15-17 Skuggning från bebyggelsen med Albyvägen i dagens läge. Studien avser den 20:e mars vid klockslagen (från vänster) 09:00, 12:00, 15:00*



*Fig. 18-20. Skuggning från bebyggelsen med Albyvägen i ett hypotetiskt framtida sänkt läge. Studien avser den 20:e mars vid klockslagen (från vänster) 09:00, 12:00, 15:00*

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Susanna Findahl  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, projektledare

mark- och exploateringsenheten

Lotta Magnuson, landskapsarkitekt

gata- och parkenheten

Anders Forsberg, miljöutredare

miljöenheten

Christer Silver-Holmberg, projektledare

VA-enheten

Serop Bidros, trafikplanerare

gata- och parkenheten