



Planbeskrivning

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

Granskningshandling



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

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB.....	5
Översiktliga planer	5
Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling.....	5
Detaljplaner	6
Behovsbedömning	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Mark och vegetation.....	8
Miljöförhållanden	9
Risk för säkerhet och hälsa.....	11
Stads- och landskapsbild	13
Gestaltning.....	14
Trafik	20
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	32
Konsekvenser av planens genomförande	34
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	34
Sociala konsekvenser	34
Solstudie	36

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla centrala Alby till en tryggare och mer välkomnande plats för boende, vistelse och verksamheter. Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra ca 115 bostäder väster om Alby Centrum, samt skapa ett nytt torg mellan tillkommande bostäder och centrum. Det ska vara möjligt att inrymma verksamheter i bostadsbebyggelsens bottenvåning mot lokalgatan och 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. Allmänt tillgänglig parkmark i trafikstört läge föreslås till största delen tas i anspråk för bostadsbebyggelse på kvartersmark samt en mindre del närmast Albyvägen som skyddsområde mot erosion och olycka med farligt gods. Samtidigt anläggs ett stadsdelstorg på mark som tidigare använts som lastkaj och parkering inom planområdets sydöstra del. En begränsning av Albybornas tillgång till den ena ytan kompenseras genom ny tillgång på en annan plats. Fler bostäder uppförs, i och med detta, 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

- Gestaltungsprogram (Tyréns, 2018-03-22)
- Behovsbedömning (Botkyrka kommun, 2016-12-12)
- Utredningar:
 - Bullerutredning (Tyréns, 2017-11-21)
 - Dagvattenutredning (Tyréns, 2017-05-09)
 - PM Dagvatten (Tyréns 2018-04-27)
 - PM Geoteknik (Tyréns, 2016-08-30) samt en kompletterande bedömning (Tyréns 2017-11-20)
 - 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 vattentäcker.

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att 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 förutsättning för 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. Enligt översiktsplanen går den planerade stäckningen för en framtida Spårväg Syd genom området, längs Albyvägen. 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 variat-

ion 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 ge möjlighet till lek.

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 från marknivån, och hela bebyggelsen utom gårdshuset går i samma fasadmateriell och kulör. Bottenvåningarnas fasadutformning ska också avvika från övriga delar när det material, färg eller struktur.

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 sidan 32.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet ligger omedelbart väster om Alby centrum och utgör mark som inom den västra delen sluttar från norr till söder och som i den östra delen utgör mer plan mark. Förutom Albyvägen i norr och Alby centrum i öster omges planområdet av ett område med flerbostadshus. Sluttningen i området är brantast i den norra delen för att sedan flacka ut mot syd och sydost.

Inom planområdets nordvästra del finns öppna gräsytor som på sina ställen är bevuxna med planterade träd och buskar. En gång- och cykelbana löper tvärs genom den 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 som hör till Alby Centrum. Lastkajen, parkeringarna, GC-banan och bilvägen är asfalterade.

Park- och 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 (där klass 1 är högst och klass 5 är lägst), samt Albysjön.

Planförslaget innebär att allmänt tillgänglig parkmark tas i anspråk för kvartersmark med bostadsbebyggelse i den södra delen. Den norra delen av parkområdet kommer att utgöra skyddsområde för erosion och olyckor med farligt gods och avses utformas så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras. Mer om utformningen av slänten finns att läsa under Markstabilitet på sidan 11.

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. En kompletterande bedömning av markstabiliteten i slänten mellan Albyvägen och den nordöstra byggnadskroppen har också tagits fram (Tyréns 2017-11-20).

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.

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 överskrider 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 m². 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 11.

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 m³ 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.

Solinstrålning

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

Risk för säkerhet och hälsa

Ras och skred

Markstabilitet

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).

En kompletterande bedömning av vägens nuvarande stabilitetsförhållanden har tagits fram baserad på befintliga undersökningar och tillgängligt material (Tyréns 2017-11-20). Det gäller dels skredrisken, om leran under vägen kan ge vika och en skredrörelse uppstår, dels rasrisken för att friktionsjordsslänten rasar p.g.a. släntens branta lutning. En brant lutning kan också innebära problem med erosion vid kraftig nederbörd.

Albyvägens stabilitetsförhållande bedöms inte påverkas av förslaget då marknivåerna nedan slänten inte ändras. Denna bedömning är baserat på enkla beräkningar avseende stabilitet. När det gäller rasrisken kan konstateras att slänterna har en lutning om som mest 1:2 vilket motsvarar 27°. Detta bedöms vara en säker lutning och ingen risk för ras föreligger. Släntområdet utgör enligt planförslaget skyddsområde mot erosion och olycka med farligt gods (SKYDD). Detta för att tydliggöra att området inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse. En bestämmelse om största marklutning har införts på plankartan för att säkerställa att inga åtgärder vidtas som kan innebära större lutningar. Terrassering av släntområdet kan komma att erfordras.

Förslaget innebär att huskroppar placeras i slänten. Detta påverkar inte stabiliteten om byggnaderna dimensioneras för det ensidiga jordtryck som uppstår. I byggskedet är det nödvändigt med en spont mot Albyvägen.

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. Vid dimensionerande regntillfälle föreslås fördröjning av dagvatten ske i två underjordiska dagvattenmagasin.

Enligt ett kompletterande PM dagvatten med skyfallsberäkningar (Tyréns 2018-04-27) innebär de förändrade marknivåerna som exploateringen innebär att översvämningar söder om planområdet inträffar tidigare än i dagsläget vid skyfall. Det totala översvämningsdjupet och varaktigheten är dock ungefär desamma före och efter exploatering av området. Inom planområdet kan omfördelning av översvämningsvolymen konstateras kring planerat torg (idag parkeringsyta). Vidare ökar översvämningsdjupet något söder om ny bebyggelse, vid infarten till garaget.

Infarten till garaget och/eller lokalgatan ska därmed höjdsättas så att översvämning vid skyfall inte uppstår där.

En större översvämningsyta behöver också skapas på torget vars höjdsättning därmed ska anpassas så att översvämningsnivåerna nedströms inte förvärras vid skyfall (100-årsregn). En skyddsbestämmelse har förts in i plankartan (m) inom markområdet med infart till garaget samt på torgytan. Detta för att säkerställa att genomförandet av detaljplanen inte medför oönskade översvämningar som kan skada närliggande byggnader vid nederbörd.

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 1 och 3 uppfylls genom att området anges som skyddsområde som ska utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Punkt 4 är svår att genomföra då förslaget innehåller många små och enkelsidiga lägenheter där fönster behöver vara öppningsbara för att möjliggöra utrymning i händelse av t.ex. brand.

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. Alla befintliga flerbostadshus, utom punkthusen söder om centrum, har nyligen fasadrenoverats. Bebyggelsen omges av en yttre trafikled. Vid centrum finns ett par punkthus i tolv våningar. I södra och sydöstra Alby finns radhus i en till två våningar. Norr om Albyvägen höjer sig landskapet markant upp mot den övre tunnelbaneuppgången, den nya bostadsbebyggelsen vid Tingstorget 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.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram som ska utgöra underlag med riktlinjer för områdets fortsatta utveckling under genomförandet. Det ska fungera som ett stöd vid projektering samt handläggning av bygglov.

Den övergripande gestaltungsiden går ut på att utveckla centrala Alby till en tryggare och mer välkomnande plats för boende, vistelse och verksamheter genom varsam komplettering 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. Alby centrum utvecklas genom att befintlig centrumbyggnad vänder huvudentrén och verksamheter mot det nya torget och centrum markeras med en hög byggnad. Den nya bebyggelsen ramar in det nya torget och skapar möjlighet till verksamheter på båda sidor om torget.

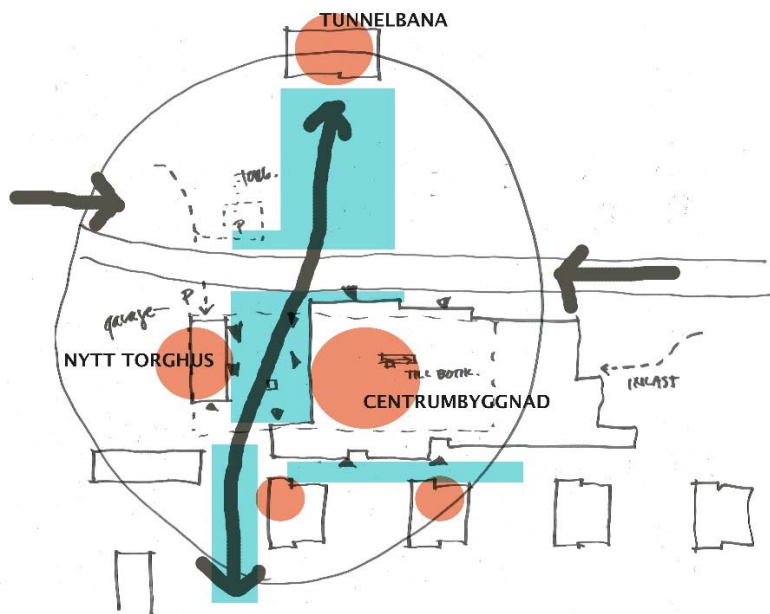


Fig. 2 Förslaget syftar till att stärka de offentliga rummen i Alby, från tunnelbanan i norr, förbi centrum och vidare söderut.

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. 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.

Byggnadsvolymer i förslaget varierar i storlek, kvartersformen är delvis sluten, och bostadsgården skapar nya typer av rum. Skalan på den nya bebyggelsen trappas ned mot befintliga bostadshus för att ta hänsyn till utblickar och skuggning på torget. Byggnadernas arkitektoniska uttryck är enkelt och sammanhållet. Den större byggnadsvolymen har en enhetlig utformning medan det fristående gårdshuset avviker från denna i kulör, material eller struktur. Variation skapas genom olika höjder, förskjutning av byggnadskroppar samt diskret mönsterverkan i fasad.

Bebyggelse

Bostäder och lokaler

Det nya kvarteret planläggs för bostäder (B) med centrumverksamheter i sockelvåningarna (C₂). Total ny byggnadsarea är ca 2000 m² i fem byggnadskroppar med olika höjd. I nuvarande förslag ger det ca 115 nya bostäder samt cirka 800 m² ny lokalarea.



Fig 3 Bild som visar föreslagen bebyggelse och torget, sett från Albyvägen.

Byggnaders placering och skala

Byggnaderna mot Albyvägen är förskjutna trapphusvis och höjden för respektive byggnadskropp är reglerad genom högsta byggnadshöjd som motsvarar ett högsta antal möjliga våningar enligt följande. De två husen åt väst kan uppföras i upp till fem respektive sex våningar, sett från bostadsgårdens nivå. Huset som ligger med långsidan mot torget kan uppföras i tre våningar. Huset i det nordöstra hörnet av kvarteret markerar stadsdelens centrum och kan uppföras i elva våningar sett från torget. Läget i kvarterets nordöstra hörn minimerar negativ skuggningspåverkan för boende i kvarteret. Den lägre trevåningsbyggnaden som avgränsar torget från bostadsgården ger förutsättningar för kvällssolen att nå torgytan, samtidigt som utsikten från det

befintliga bostadshuset inte försvinner. Det friliggande gårdshuset kan uppföras i upp till fem våningar högt sett från lokalgatan. Huset avgränsar gården i väster. Byggnadsarea (e₁-e₃) samt byggnadshöjd (romb med siffra i) definieras i plankartan för varje byggnadsdel. För en av byggnadsdelarna används totalhöjd istället för byggnadshöjd, eftersom byggnadens tak utgör en del av bostadsgården.

Tak

De nya byggnaderna får ett lågt lutande tak. Största takvinkel regleras genom en planbestämmelse till 14°. Gård med jordmån om minst 0,5 meter inom 10% av takytan regleras för en av byggnaderna genom bestämmelsen n₃.

Fasader

De nya byggnaderna avses utföras med fasader i prefabricerad betong. Betongelementen föreslås få en mönster- eller reliefverkan för att ta hand om fogarna mellan betongelementen, binda ihop och samtidigt skapa variation i fasaderna. Mönstret föreslås gå igen i andra byggnadsdelar så att det blir ett återkommande gestaltningselement. Betongfasad med mönster eller relief slås fast genom en utformningsbestämmelse i plankartan. De sammanbyggda huskropparna i kvarterets nordöstra del har en gemensam fasaduppbyggand medan gårdshuset avviker i kulör, material eller struktur, vilket regleras genom en utformningsbestämmelse (f).

De bostäder som vetter mot torget ska ha balkonger mot torget, för att bidra till en livligare fasad och öka uppsikten mot torget. Detta anges i en planbestämmelse på plankartan. Gårdshuset och övriga byggnader får förses med balkonger på fasader mot gården. Endast balkonger mot torget får glasas in.

Sockelvåningar

För att torget och det nordsydliga gång- och cykelstråket ska bli levande och tryggt är det viktigt att sockelvåningarna i den nya bebyggelsen aktiveras. De bostadshus som vänder sig mot torget och lokalgatan ska därför ha centrumverksamheter i sockelvåningen, vilket regleras på plankartan (C₂). Sockelvåningen ska utföras med fasad där kulör, material eller struktur som skiljer sig från överliggande våningsplan vilket slås fast i en bestämmelse på plankartan.

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. Du kan läsa mer om hur projektet förhåller sig till Albyvägens läge på sidan 22.

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. 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. De olika nivåerna binds ihop med en trappa.

Den övre gården utgörs dels av korsmark och dels av område med centrumändamål vars tak utgör del av gården. Taket ska utföras som gårdsyta med en jordmån om minst 0,5 meter på minst 10% av yta inom egenskapsgräns (n₂). Korsmarken ska utföras som körbart och planterbart bjälklag med en jordmån om minst 0,5 meter på minst 10 % av ytan. Underjordisk parkering ska finnas där och marken ovanpå garaget får endast bebyggas med komplementbyggnad. Gård inom korsmark ska rymma angöring med personbil, handikapparkering (hkp), cykelparkering och plats för lek (n₁).

Den nedre delen av bostadsgården utgör en kombinerad aktivitetsyta och vändplats för lokalgatan (n₄). För att inte ytan ska upplevas som en bortglömd baksida utformas platsen så att den kan användas för olika sociala aktiviteter, t.ex. som golvet i en gymnastiksal, ett schackplan eller en hoppa-hage-plan. Trappan som binder ihop kvarterets olika nivåer fungerar i anslutning till den nedre ytan i någon mån som sittplats.

Torg

Det nya bostadskvarterets placering och lokaler i sockelvåningarna 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. Gång- och cykelvägen som ansluter nordväst om det nya kvarteret via den nya lokalgatan leds vidare över torget.



Fig. 4 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. Gång- och 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 sittytor, planteringsytor 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. Planteringsytorna 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 (n3).

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.

Planen anger att område för lek ska finnas på den övre gården. Marken på den nedre gården utgör vändplats för sopbilar men ska också utformas så att den kan användas för aktiviteter. Den kan till exempel utformas som ett gymnastiksalsgolv, schackplan eller hoppa-hage-plan.

Service

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

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.

Elnätstation

Befintlig elnätstationen ligger mitt i både blickfång och fysisk koppling mellan det nya torget och tunnelbanan. Två nya områden för elnätstationer föreslås öster och norr om Alby centrum (E). När stationen flyttas blir platsen under Albyvägen 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.

Trafik

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

Lastkaj och centumparkering

Befintlig lastkaj och parkering i planområdets östra del tas bort för att ge plats åt det nya torget. Inlastning till verksamheterna i centrumbyggnaden kommer istället att ske via lastbryggan i östra delen av centrumbyggnaden (se figur 5). Genom att det befintliga parkeringsgaraget under centrum i framtiden används mer effektivt behöver parkeringen vid lastkajen inte ersättas på annan plats.

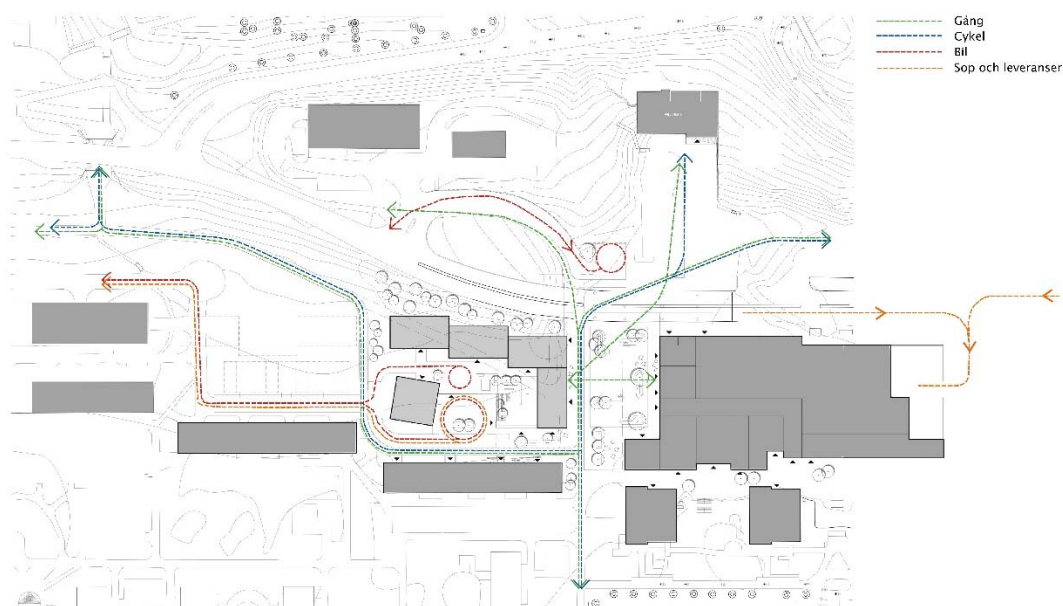


Fig. 5 Bilden visar trafikstrukturen efter att torget och det nya kvarteret har byggts. Orange linje = söpbil och leveranser, röd linje = bil, blå linje = cykel, grön linje = fotgängare

Angöring

Från Albyvägen går idag en angöringsväg ned till centrumbyggnadens lastkaj och parkering inom östra delen av planområdet. Angöringsvägen leder även till en parkering norr om Albyvägen. När torget anläggs kommer trafiken inte längre kunna komma ner på torget. Del av befintlig parkering på Albyvägens norra sida tas därför i anspråk av en ny vändplats (se figur 5). Mark som idag utgör kvartersmark med centrumändamål för parkering norr om Albyvägen föreslås därmed utgöra GATA för vändplats.

Befintlig angöringsväg till lamellhuset söder om planområdet i kvarteret Lagmannen 2 kommer enligt detaljplanen att användas som angöringsväg till föreslaget bostadskvarter (se figur 6). En större vändplats anläggs invid infarten till bostadskvarterets garage för att tillgängliggöra platsen för sophämtningsfordon. Inlastning till verksamheterna i torghusets bottenplan sker via angöringsvägen medan inlastning till övriga verksamhetslokaler sker via parkeringsgaraget. Eftersom lokalgatan är en förlängning av befintliga angöringsgator på kvartersmark ligger även denna på kvartersmark.



Fig. 6 Sektion för den nya lokalgatan, befintligt bostadshus till vänster, gårdshuset till höger.

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 böjer gång- och cykelvägen idag av åt nordost, och korsar angöringen till centrum. Ytterligare en cykelväg löper från den nord-sydliga vägen, och sträcker sig diagonalt åt nordväst genom planområdet mot Eriksberg. På det nord-sydliga gång- och cykelstråket finns idag djurformade block som hindrar fordonstrafik att leta sig ner genom Alby.

Stadsdelstorget mellan tunnelbanan och bostadsområdena i söder blir en naturligt viktig del av gångstråken i centrala Alby. Det nya torget möbleras och gestaltas för att underlätta rörelser för gående mellan de angränsande byggnaderna och över torget. Att gena över torget ska vara en självklarhet. En kombinerad gång- och cykelväg korsar torget i nord-sydlig riktning (i samma läge som befintlig gång- och cykelväg) för att långsiktigt säkerställa allmänhetens möjlighet till passage. Gång- och cykelvägen ska markeras med avvikande material och ett ledstråk för synskadade (i avvikande färg och/eller struktur) längs dess östra gräns. Tanken är att gång- och cykelvägen i första hand ska användas av cyklister, medan gående ska röra sig fritt över hela torget. Genom att hela torgytan ligger i samma nivå skapas inga barriärer och en god tillgänglighet för gående uppnås över hela torgytan.

Utmed den nya lokalgatan anläggs också en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till befintlig gång- och cykelväg nordväst om det nya kvarteret. Gång- och cykelbanan höjs upp i förhållande till körbanan för att skilja fotgängare och cyklister från motorfordon (se figur 6). Där banan möter torget övergår den till att ligga i nivå med torget, samt ansluter till det nord-sydliga gång- och cykelbanan.

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 om 0,3 bilplatser/bostad ska tillämpas för boendeparkering och ett p-tal om 0,05 bilplatser/bostad för besökare till bostäderna vilket ger ett behov om 41 p-platser. Förslaget rymmer ca 30 p-platser för boende vilket gör att besöksparkering och viss boendeparkering behöver lösas genom samnyttjande på angränsande fastighet samt genom att minst två bilpoolsplatser inrättas. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i direkt anslutning till föreslagna bostäder och verksamhetslokaler.

Parkering för besökare till verksamheterna i torghuset kan ske i centrumbyggnadens parkeringsgarage samt på övriga p-platser i centrum. En parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas i lokalgatans ände. På torget kommer det att finnas viss cykelparkering.

Enligt p-normen för cykel ska förslaget rymma 1,5 platser/bostad för små lägenheter (105 st) och 2 platser/bostad för större lägenheter (90 st) vilket ger ett totalt antal om ca 195 platser. Minst hälften av dessa ska anordnas inomhus.

Albyvägen

Mellan Albyvägen och den nya bebyggelsen sparas en grön buffertzonen mot befintlig gata för att ge det utrymme som behövs vid en eventuell framtida sänkning av Albyvägen (se figur 7). 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 8 - 10). En sådan förändring kräver att en ny detaljplan tas fram.

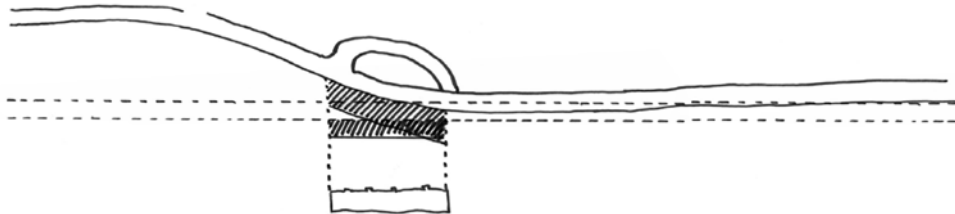


Fig. 7 En grön buffertzon lämnas mellan Albyvägen och den nya bebyggelsen.

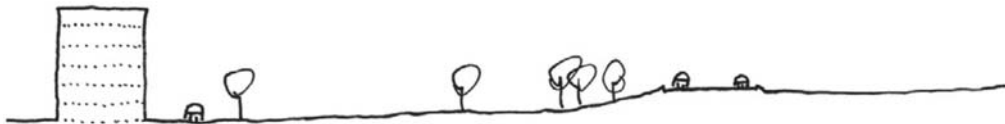


Fig. 8 Bilden visar avståndet mellan Albyvägen och det närmaste bostadshuset idag.

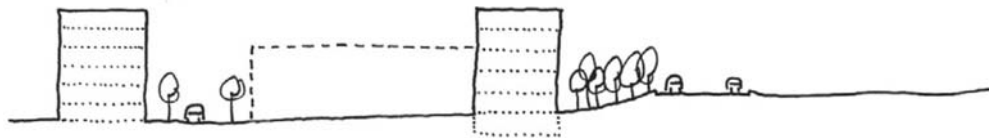


Fig. 9 Bilden visar hur området kan bebyggas.

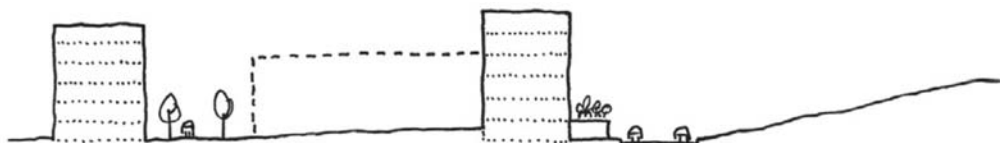


Fig. 10 Vid en framtida sänkning av Albyvägen kan det nya kvarteret byggas till norrut med verksamhetslokaler, och bostadsentréer kan öppnas mot norr.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2 2017
Granskning	kvartal 2 2018
Antagande	kvartal 3 2018
Laga kraft	kvartal 3 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. Ekonomiskt ansvar för till exempel utförandet av allmän platsmark regleras tydligare genom exploateringsavtal.

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 så som:

- Överlåtelse av mark
- Flytt av ledningar
- Flytt av elnätstation
- Utbyggnad av allmänplats

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 eller frigöras till en egen fastighet.
- För att underlätta drift och underhåll av torgområdet bör det markområde vilket planläggs som kvartersmark för centrum genom fastighetsreglering överföras till Byatomten 2.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning bör genom avstyckning från Byatomten 2 frigöras till nya fastigheter.
- 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 fastighetsindelingsbestämmelser

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

Fastighetsindelingsbestämmelser

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

Fastighetskonsekvenser

Alby 15:32

Ca 1238m² 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 m² 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.

Cirka 64 m² av Alby 15:32 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för centrum planläggs som kvartersmark för transformatorstation.

Lagmannen 2

Ca 553 m² 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 byggrätt 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. Ca 563 m² av Byatomten 2 som tidigare varit planlagd som kvartersmark för centrum planläggs som allmän plats för gata för att ersätta tidigare vändplats inom planområdet.

Cirka 200 m² 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 de nybildade fastigheterna.

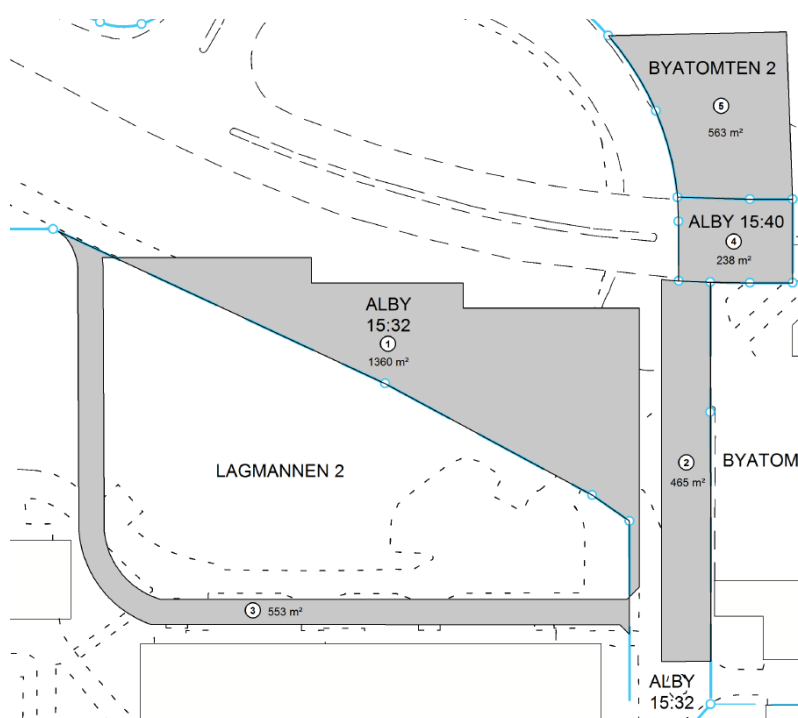


Fig. 10 Fastighetskonsekvenskarta.

Område 1 och 2 = allmän platsmark som blir kvartersmark. Område 3 och 5 = kvartersmark som blir allmän platsmark. Område 4 = Kvartersmark som överläts till annan kvartersmark. Utöver dessa områden planläggs två områden om 64 m² och ca 465 m² inom Byamannen 2 som kvartersmark för teknisk anläggning.

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.

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.

Lagmannen 2

Lagmannen 2 belastas inte av någon rättighet inom planområdet.

Byatomten 2

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Gång och cykelväg	0127IM-04/17633.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Avtalsservitut	Allmän körtrafik	0127IM-04/17654.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Officialservitut	Allmän gång- och cykeltrafik	0127-92/69.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Byatomten 2	Kungliga Telegrafstyrelsen

Alby 15:40

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

Alby 15:32

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Alby 15:32	Kungliga Telegrafstyrelsen
Officialservitut	Område för gång-och cykeltrafik, transporter, husfasadunderhåll, planteringar	0127-92/69.3	Alby 15:32	Byatomten GA:1

Konsekvenser befintliga rättigheter

Berörkretsen för officialnyttjanderätten med aktnummer 01-IM7-48/2018.1 komma att ändras under kommande lantmäteriförrättning. Några övriga konsekvenser för befintliga rättigheter inom planområdet uppstår inte på grund av planläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 1790 m² byggnadsarea för bostadsändamål. Inom byggnadsarea för bostadsändamål samt fristående skapas även byggrätt för centrum om ca 1100 m² i vissa delar.

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 lantmåteriförrättning 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 exploatören.

VA-kostnader

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

Gatukostnader

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

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 exploatören. 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 avloppsnätet 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 ersätts befintlig elnätstationen med två andra platser reserverade för tekniskanläggning. Ett nytt e-område planeras öster om Alby Centrum och ett i den norra delen av 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 översvämningrisken 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 till annan plats, 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 uppsikten över torget ökar, 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. 11 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 12-14 visar skuggningen vid vårsolståndet med Albyvägen i nuvarande läge. Vid en framtida sänkt väg blir skuggpåverkan något större, se figur 15-17.

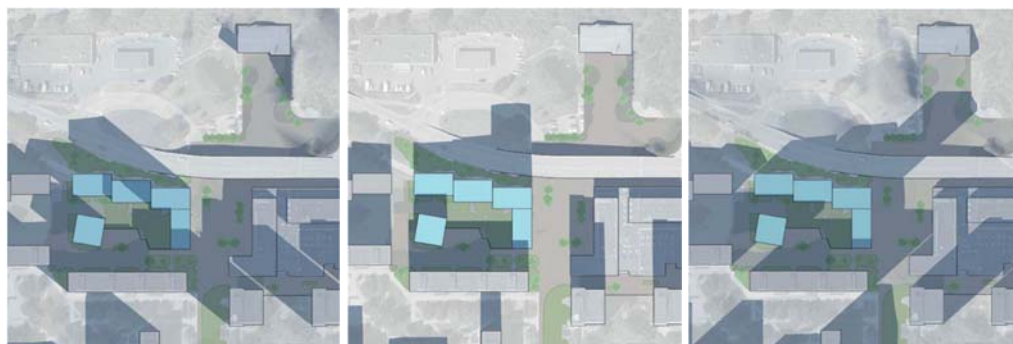


Fig. 12-14 Skuggning från bebyggelsen med Albyvägen i dagens läge. Studien avser den 20:e mars vid klockslagen (från vänster) 09:00, 12:00, 15:00

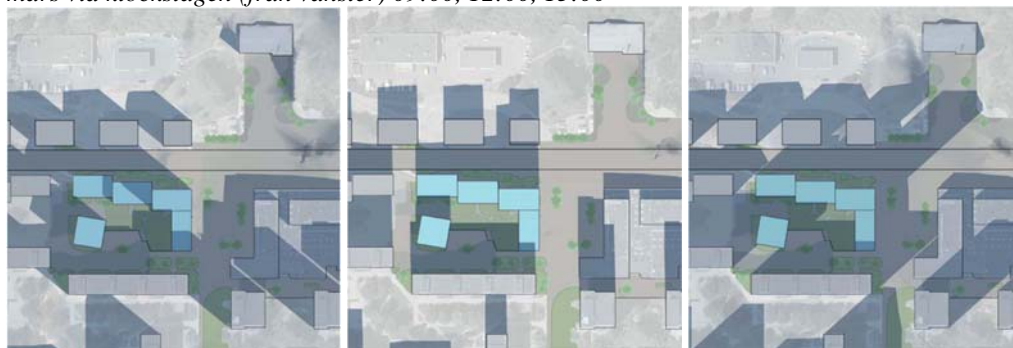


Fig. 15-17. Skuggning från bebyggelsen med Albyvägen i ett hypotetiskt framtida sänkt läge. Studien avser den 20:e mars vid klockslagen (från vänster) 09:00, 12:00, 15:00

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Sara Olsson
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Oskar Melin, projektledare

Sofia Didrik, landskapsarkitekt

Anders Forsberg, miljöutredare

Christer Silver-Holmberg, projektledare

Serop Bidros, trafikplanerare

mark- och exploateringsenheten

gata- och parkenheten

miljöenheten

VA-enheten

gata- och parkenheten