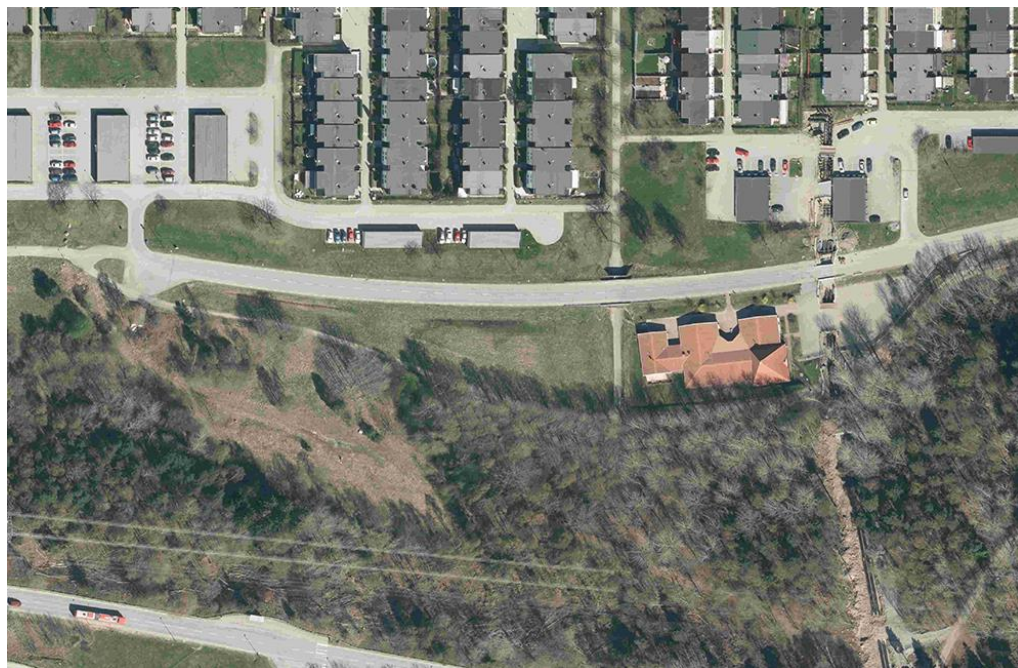




## Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Alby 15:32 (och Postiljonen 1), plannr 56-57**

### Samrådshandling



Ortofoto över planområdet.

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande.....	3
Plandata .....	3
Planhandlingar .....	3
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
Översiktliga planer.....	4
Riksintressen.....	4
Detaljplaner .....	4
Behovsbedömning.....	4
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Bebyggelseområden.....	7
Trafik .....	7
Teknisk försörjning .....	8
<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>11</b>
<b>Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Ekonomiska frågor.....	13
Tekniska frågor.....	14

## **Inledning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att tillskapa en ny parkering för Sankt Botvids katolska församling.

Vid de tider då församlingen har högt besöksstryck skapas hinder i närområdet genom felparkerade bilar. En ny parkering skulle kunna lösa detta problem.

Ytan som kommer ianspråk tas är idag en mindre gräsyta i nära anslutning till kyrkan och till Postängsvägen. Kommunen är idag markägare av den ytan.

### **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 södra Fittja. Områdets areal är 0,25 hektar. Fastigheten som berörs av planarbetet är Alby 15:32 och den ägs av Botkyrka kommun. Den del av fastigheten Alby 15:32 som berörs är tänkt att fastighetsregleras till exploatörens fastighet Postiljonen 1.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

#### Övriga handlingar

- PM PARKERING POSTILJONEN 1 – Utformning och LOD, Tyréns 2017.
- GEOTEKNISK BEDÖMNING, PLANERAD PARKERING POSTILJONEN 1, Tyréns 2017
- Behovsbedömning

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är en fortsatt utveckling mot gles stadsbygd. Med gles stadsbygd menas bostäder, verksamheter, osv men i mindre omfattning än i centrala Fittja. Kommunen eftersträvar att förtäta och komplettera med ny bebyggelse, service och utbud i kollektivtrafikhärlägen samtidigt som gröna samband upprätthålls. Översiktsplanen lyfter dessutom fram vikten av bra mötesplatser. Planförslaget är således förenligt med översiktsplanen.

### Riksintressen

Utredningsområde riksintresse vattenförsörjning. Se mer under rubriken *Teknisk försörjning*.

### Detaljplaner

Detaljplan Fittja V (56-07-1), fastställd 1971-06-11, gäller för området, och anger ändamålet park. Genomförandetiden för planen har gått ut. Även delar av detaljplanen för den befintliga Katolska kyrkan (56-34), laga kraft 1998-08-05, berörs. Området berör grässlätten öster om parkeringen, vid gång- och cykelvägen ner till tunneln. Den marken är i gällande detaljplan utpekad som gång- och cykelväg. Genomförandetiden för även denna detaljplan 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 av kommunen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs idag av en plan gräsyta som sluttar något åt öster. Ytan ligger mellan Postängsvägen och de gång- och cykelvägar som binder ihop Fittja med Alby. Söder om planområdet finns en skogbeklädd bergssida/höjd som sluttar mot planområdet. Detta skogsområde består idag av blandskog och är en del av ett grönt samband mellan Eriksberg och Albysjön. Skogsområdet används som strövområde och det finns stigar som skapar smitvägar mellan de olika områdena/stadsdelarna.

Gräsytan som ianspråkats används idag inte för något speciellt ändamål och det i översiktsplanen utpekade gröna sambandet kommer inte att påverkas i någon större utsträckning. Förändringen som kommer ske genom planförslaget är att dagens gräsyta delvis kommer att ersättas med en parkeringsyta med kompletterande träd- och buskplanteringar.

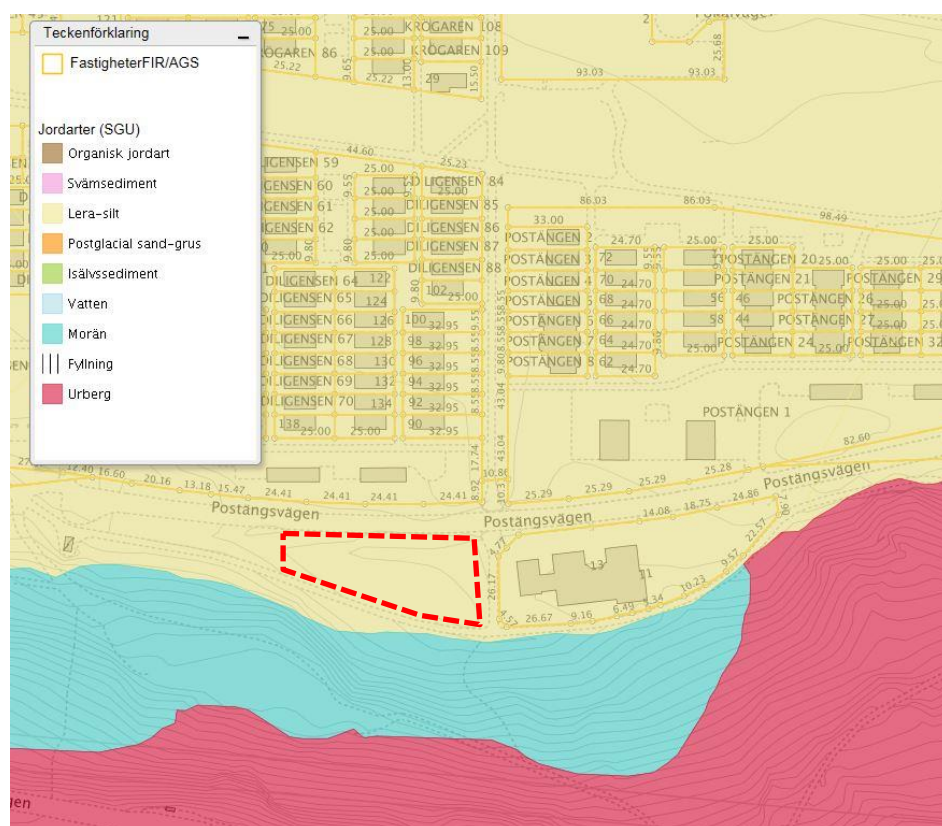
Vägs slänten med tillhörande dike som idag ligger i anslutning till Postängsvägen kommer även i fortsättningen att vara i kommunal ägo. Detta visas i detaljplanen genom att markområdet planläggs som park.

### Geotekniska förhållanden

Området är utpekat som ett akksamhetsområde gällande markstabilitet. På uppdrag av Sankt Botvids katolska församling har Tyréns utfört en geoteknisk bedömning av rubricerat objekt i samband med planering av en ny parkeringsyta. Syftet var att bedöma om platsen är lämplig för parkeringsändamål ur ett geotekniskt perspektiv då området är utpekat som ett akksamhetsområde i ”Riksöversikt över finkorniga jordars skredbenägenhet” (SGU).

Innan besöket studerades jordartskartan och foton över området. På plats användes en handhållen sticksond för att i några utvalda punkter bedöma jordarten och dess relativa fasthet samt djup till fastare lagrad jord. Huvudsakligen påträffades halvfast siltig lera samt finsandig silt med något fastare karaktär. I både leran och silten återfanns flera skikt av grus eller grövre sand och sticksonden kunde inte neddrivas till ett större djup än 1,5 m. Den trädbevuxna slänten söder om den grusbelagda gång- och cykelvägen är ett fastmarksparti av siltig morän. Därför är risk för ras i slänt mycket liten.

Jordarna i området är till synes stabila nog för att inte innebära någon risk för stabilitetsproblem som en följd av den ökade belastningen som en parkeringsplats innebär. Dessutom agerar Postängsvägens vägbank samt den uppbyggda vallen på andra sidan densamma som tryckbank, en mothållande kraft, och lutningen inom området är mycket liten.



*Jordmånen inom planområdet består av lera – silt (begränsad infiltration)  
Planområdet är markerat med röd streckad linje.*

När parkeringsytan ska anläggas rekommenderas att mulljordslagret (de översta 20-30 centimetrarna) schaktas bort och överbyggs med ca 30-40 cm krossmaterial. Då jordarna i området är mycket finkorniga har de en väldigt låg permeabilitet. LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) genom olika typer av slutna perkolationsmagasin är därför inte lämpligt. Parkeringsytan bör luta mot planerad dagvattenavledning.

Observera att detta är en bedömning av området gällande anläggning av parkeringsyta för personbilar. Ska denna yta i framtiden bebyggas på annat sätt bör en ny bedömning eller geoteknisk undersökning med borrhandsvagn utföras och planeras efter detta syfte.

### **Bebyggelseområden**

#### **Stads- och landskapsbild**

Planområdet utgörs idag av en gräsbevuxen yta som ligger mellan Postängsvägen och befintliga gång- och cykelvägar i området. Närmaste bebyggelse är Sankt Botvids katolska kyrka som ligger öster om planområdet. Norr om planområdet, vid Postängsvägen och Krögarvägen, ligger befintlig radhusbebyggelse i två våningar. Byggnaderna närmast Postängsvägen utgör garage med tillhörande markparkeringar till radhusbebyggelsen.

I Fittja centrum finns ett flertal affärer samt olika typer av offentlig service. Planförslaget kommer inte medföra ökat behov av någon serviceverksamhet.

Planområdet kommer att användas som parkeringsyta till den befintliga kyrkan och därför kommer kvartersmarken i detaljplanen att vara för kyrkoändamål (C<sub>1</sub>). För att minimera påverkan av stadsbilden kommer planområdet inte ges någon bygg rätt för några byggnader. Detta regleras med en planbestämmelse (prickmark) som betyder att marken inte får förses med byggnader.

Den nya parkeringsanläggningen är diskret utformad med inspiration från befintlig natur i området. Grässlåtar med grupper om träd kommer att avgränsa parkeringsytan. Det är viktigt att bevara öppenheten så att både parkeringsytan och gångvägen även i framtiden känns trygga. Eventuella skyltar ska följa kommunens skyltpolicy.

### **Trafik**

#### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Planområdet angränsar norrut mot Postängsvägen och omgärdas i övriga väderstreck av gång- och cykelvägar. Mellan den tänkta avstyckningen av Alby 15:32 som är tänkt att fastighetsregleras till den befintliga Kyrkans fastighet (Postiljonen 1) går en gång- och cykelväg under Postängsvägen. Den ansluter bostadsområdet norr om Postängsvägen med gång- och cykelvägarna som går vidare mot Alby och Hallunda. Postängsvägen är en återvändsgata som slutar strax väster om planområdet.

En ny in- och utfart mot Postängsvägen kommer att behöva skapas för den nya parkeringen. För att lösa tillgängligheten till kyrkan från den nya parkeringen, samt parera nivåskillnaderna i planområdet östra del, kan en gångväg eller ramp anläggas mot gång- och cykelvägen i söder samt en trappa mot gång- och cykelvägen i öster. Den nya parkeringen kommer att öka trafiksäkerheten då oskyddade trafikanter längs med Postängsvägen förhoppningsvis kommer minska i antal. Detta eftersom gående besökare naturligt kommer att röra sig mer längs med gång- och cykelvägen söder om parkeringen och kyrkan. En ny ramp öster om kyrkan kommer att behöva anläggas mot gång- och cykelvägen för att öka tillgängligheten till kyrkan.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har ett bra läge vad gäller närhet till kollektivtransport. De närmaste busshållplatserna finns vid Bågarvägen eller Advokatbacken. Planområdet ligger även ca 700 meter från Fittja centrum där det finns en tunnelbanestation trafikerad av den röda linjen som förbinder Botkyrkas norra kommundelar med bl.a. centrala Stockholm. I anslutning till tunnelbanestationen finns även flera busshållplatser.

#### Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Det nya planområdet kommer att bli en parkering till Sankt Botvids katolska kyrka. Enligt framtagen illustrationsplan så rör det sig om ca 48 nya parkeringsplatser som kan tillskapas inom planområdet. De flesta parkeringsrutorna kommer då att vara vinklade och körgångarna inom parkeringen kommer vara enkelriktade. Kyrkans befintliga parkering öster om kyrkan, som ligger utanför planområdet, kommer att anpassas ur tillgänglighetssynpunkt. På så sätt kan cykel- och handikapparkeringar placeras nära kyrkans entré. En ny in- och utfart mot Postängsvägen behöver tillskapas för att lösa tillgängligheten till planområdet.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kan anslutas till befintliga ledningar som går genom planområdets norra del. Planområdet ligger även inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattentäkter och berörs av dess skyddsföreskrifter. Enligt skyddsföreskrifterna får utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdtytor, såsom nya trafik-, parkerings- och industriytor, inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.



Dräneringssystem vid sådana anläggningar ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor. Mark- och anläggningsarbeten får inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening.

Nuvarande avvattning av området sker inte direkt till ledningsnätet då dagvattenbrunnar saknas på den befintliga gröna ytan. Det kan därför antas att dagvatten samlas på den gröna ytan och infiltrerar avdunstar vid mindre intensiva regn. Vid intensiva regn kan dagvatten troligen rinna över mot gångstråk och gång- och cykeltunnel och dagvattenbrunnar placerade där.

En dagvattenutredning har tagits fram för projektet. Utredningen föreslår att avrinningen från parkeringsytan efter exploatering sker över den hårdgjorda ytan mot ett dike (kommunalt) placerat i släntfoten mot Postängsvägen. Någon anläggning av dagvattenbrunnar och ledningsnät på parkeringsplatsen bedöms inte vara nödvändigt. Dagvatten från parkeringen bedöms vara mindre förorenat än från konventionella parkeringar med större trafikrörelser och hantering av varor.

Längs med Postängsvägen ligger en befintlig dagvattenledning (btg Ø 225 mm). Diket ansluts till ledningen via en kupolbrunn i den östra delen av diket närmast gång- och cykeltunneln. Kupolbrunnen placeras på lämplig höjd över dikesbotten för att vatten som rinner till diket ska kunna stå och i diket infiltrera/avdunsta. För att utnyttja hela diket för infiltration/avdunstning ska diket inte falla mot kupolbrunnen vilket skulle påskynda avledning av dagvatten. Om diket fylls vid intensiv/långvarig nederbörd sker bräddning via kupolbrunnen till ledningsnätet.

I och med att parkeringsytan med infart från Postängsvägen anläggs riskerar den naturliga avrinningen från det smala grönstråket mellan Postängsvägen och gång- och cykelstråk väster om parkeringen att dämmas upp. Därför ansluts en kupolbrunn strax väster om infarten till befintlig dagvattenledning. Om en kulvert anlades för att avvattna gröna ytor väster om infarten mot diket längs med parkeringen så skulle diket bli belastat, vilket enligt dagvattenutredningen är olämpligt.

Då recipienten Albysjön ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde måste ett extra skydd mot utsläpp ske i form av en oljeavskiljare, förslagsvis en mindre prefabricerad lamelloljeavskiljare. Denna kan placeras på fastighetsmark och kopplas till utloppet från diket kupolbrunn och ansluts till det allmänna

ledningsnätet. Oljeavskiljaren bidrar, utöver avskiljning av olja, även till avskiljning av lättare partiklar (cigarettfimpar, frigolit, etc) och suspenderat material som inte avskilts i diket. Prefabricerade oljeavskiljare finns i mindre storlekar som lämpar sig för platsen och det låga flöde som bedöms komma från diket i de flesta situationer.

Den befintliga dagvattenledningen kommer delvis att vara placerad inom kvartersmark och delar av planområdet kommer därför ges en planbestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### Stadsbild/landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras något då planområdet som idag är en gräsyta blir en parkering. Den nya parkeringen är dock relativt liten och kommer inte kräva några större förändringar av marknivåerna för att lösa tillgängligheten till angränsande vägar. Anläggningen är diskret utformad med inspiration från befintlig natur i området. Grässlånter med grupper om träd avgränsar parkeringsytan och håller nere skötseln. Detaljplanens påverkan på den befintliga stads- och landskapsbilden anses därför vara ytterst liten.

### Tillgänglighet och trygghet

I och med att antalet parkeringsplatser mer än fördubblas kommer tillgängligheten för kyrkans besökare att öka. Detta leder förhoppningsvis till att dagens parkeringsproblem, som uppstår i samband med mässor och andra evenemang, kommer att lösas för närområdet.

Från den nya parkeringsytan kommer det vara möjligt att ta sig ut på angränsande gång- och cykelvägar antingen via en gång åt söder eller en trappa åt öster. För att förbättra tillgängligheten till kyrkan behöver en ny ramp anordnas mot gång- och cykelvägen vid kyrkans östra gavel. Dagens öppna gräsyta kommer att bytas ut mot en öppen parkeringsyta. Siktlinjer vid gång- och cykelvägar bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Det är viktigt att bevara öppenheten så att både parkeringsytan och gångvägen känns trygga. Eventuell belysning av parkeringsytan kan öka trygghetskänslan kvällstid eftersom området då lysas upp mer än tidigare.

## Genomförande av detaljplanen

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd – 1 kv. 2018

Granskning –1 kv. 2018

Antagande – 2 kv. 2018

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 5 år varför genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats.

#### Ansvarsfördelning

Ägaren av kvartersmark inom planområdet ansvarar för och bekostar alla åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmarken.

Botkyrka kommun ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

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

#### Avtal

För kostnader vid framtagning av detaljplanen har ett plankostnadsavtal upprättats mellan Botkyrka kommun och ägaren av Postiljonen 1, Sankt Botvids katolska församling.

Ett marköverlåtelseavtal mellan Sankt Botvids katolska församling och Botkyrka kommun bör tecknas för genomförandet av detaljplanen, där Botkyrka kommun överlåter kvartersmark inom detaljplaneområdet till Sankt

Botvids katolska församling. I marköverlåtelseavtalet ska även en rättighet säkras för den befintliga dagvattenledningen inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. För att genomföra detaljplanen kommer en marköverlåtelse behöva ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Vidare kommer även en rättighet behöva skapas för den befintliga dagvattenledningen inom planområdet.

#### Fastighetskonsekvenser

##### Alby 15:32

Del av Alby 15:32 tidigare allmän platsmark med ändamål park, planläggs som kvartersmark för parkering och park. In och utfart för parkeringen kommer att krävas vilket kommer att medföra ytterligare en angöring mot den angränsande Postängsvägen.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns inga kända rättigheter.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

För kostnader vid framtagning av detaljplanen har ett plankostnadsavtal upprättats mellan Botkyrka kommun och ägaren av Postiljonen 1, Sankt Botvids Katolska Församling. I enlighet med detaljplanen möjliggörs ett område för parkering inom kvartersmark vilket innebär ett ökat markvärde.

#### Förrättningskostnader

Vid fastighetsbildning uppstår kostnader hos Lantmäteriet enligt gällande taxa som fördelas i enlighet med Lantmäteriets beslut.

#### Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

## Inlösen och ersättning

Ersättningsbeloppet för marköverlåtelsen till Sankt Botvids Katolska Församling ska grundas på aktuellt marknadsvärde.

## Tekniska frågor

### Dagvatten

I dagvattenutredningen föreslås att avrinning från parkeringsytan efter exploatering sker över den hårdgjorda ytan mot ett dike (kommunalt) placerat i släntfronten mot Postängsvägen. Någon anläggning av dagvattenbrunnar och ledningsnät på parkeringsplatsen bedöms inte vara nödvändig. Då recipienten Albysjön ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde måste ett extra skydd mot utsläpp ske i form av en oljeavskiljare som kan placeras på fastighetsmark. För mer information om dagvatten se rubriken *Vatten, avlopp och dagvatten* ovan.

### Geoteknik

Enligt den utförda geotekniska bedömningen är jordarna i området till synes stabila nog för att inte innebära någon risk för stabilitetsproblem som en följd av den ökade belastning som en parkeringsplats innebär. För mer information om geotekniska förhållanden se rubriken *Geotekniska förhållanden* ovan.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Felicia Sellgren  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner

Susanna Findahl, Planarkitekt  
Oskar Melin, markingenjör  
Anders Forsberg, miljöutredare  
Christer Silver Holmberg,

mark- och exploateringsenheten  
miljöenheten  
VA-projektledare  
VA-enheten

Rolf Söder, byggprojektledare

gata- och parkenheten

### Medverkande konsult

Henrik Siksjö, planarkitekt

Tyréns AB