

2011-12-06
2012-01-09 rev

Dnr KS/2011:360

Referens
Anna HolmMottagare
Kommunstyrelsen

Fastigheterna Alby Kvarn 1, 3 och 4- planbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för bostäder vid Alby Kvarn.

Sammanfattning

Begäran av planbesked har inkommit för bostäder på fastigheterna Alby Kvarn 1, 3 och 4 inom Botkyrka kommun. Enligt skisser innebär det en bebyggelse på 3-4 våningar med en mindre "terrassvåning" på taket.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anger i bifogat underlag att förutsättningarna inte finns för att inleda en planläggning enligt ansökan.

De studier som gjorts visar att platsen lider av allvarliga brister som inte är förenliga med bostäder. Alby kvarn är lågt beläget och enligt länsstyrelsen måste bebyggelsen läggas ca. 1,10-1,60 meter över dagens marknivå då det råder risk för översvämning. Marken är mycket sättningsbenägen och bedöms ligga i stabilitetsklass 1 vilket är den klass som löper störst risk för ras och skred. Marken är förorenad och vid uppförande av bostäder måste marken saneras för att tillgodose en god livsmiljö.

Förslag till ny bostadsbebyggelse

Ansökan innehåller förslag till 150 bostadslägenheter i flerfamiljshus, markparkering, förskola och lokaler för café/restaurang eller liknande efter strandpromenaden. Till ansökan har fogats en pm om åtgärder för att uppfylla krav i fråga om översvämning, miljöföroreningar och stabilitet.

Planeringsförutsättningar

Fastigheterna Alby kvarn 1, 3 och 4 ligger i Alby vid Albysjön i norra delen av kommunen Botkyrka. Platsen ligger ca 1,2 km öster om Alby centrum och 1,2 km söder om Fittja. Platsen ligger vackert intill vattnet med närhet till rekreation, grönska, och båthamn.

Idag finns två verksamheter inom området; en bilmekaniker och en byggställningsfirma. Området är privat, inhägnat och otillgängligt för allmänhet.

2011-12-06
2012-01-09 rev

Dnr KS/2011:360

ten. Fastigheterna Alby kvarn 1, 3 och 4 bildar tillsammans med Alby kvarn 2 en detaljplan från 2001 (detaljplan 50-41). Hela området är planlagt som industrimark med benämningen Jm (småindustri). Planens genomförandetid går ut 2015.

Området ingår i den primära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsområdet fastställs av länsstyrelsen för att skydda kvaliteten på vårt dricksvatten från Mälaren.

Marken är förorenad och delvis sanerad till ”mindre känslig markanvändning” ner till lerlagret enligt länsstyrelsen och naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Om det skulle bli aktuellt med bostäder här kräver Botkyrka kommun och Naturvårdsverkets riktvärden att marken saneras till ”känslig markanvändning”.

Området ligger nära Albysjön och det råder risk för översvämningar. Alby kvarn är lågt belägen och ligger på +1-+1,5 m över Mälarens medelvattennivå. I klimatstrategi för Botkyrka kommun anges att ny bebyggelse ska ligga minst 2.0 meter över Mälarens medelvattennivå (+2,33 i RH00). Enligt det förslag som planbeskedet behandlar fylls marken upp med en lättfyllning av cellplast eller skumglas så att byggnadernas entrénivå ligger på +2,4 RH00. Om de tekniska lösningarna är ekonomiskt hållbara är inte utrett.

Marken är mycket sättningsbenägen. Ändrade nederbördsförhållanden och fluktuationer i yt- och grundvattnet ökar dessutom risken för erosion, ras och skred. Enligt stabilitetskarteringen bedöms området ligga i stabilitetsklass 1 vilket är den klass som har störst risk för ras och skred.

Åsa Ratcovich
Kommundirektör

Anna Holm
Exploateringschef

Bilagor

Ansökan om planbesked, Albykvarn Förvaltnings AB, 2011-09-27
Underlag för planbesked, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2011-12-06

Expedieras till

Albykvarn Förvaltnings AB
Samhällsbyggnadsnämnden
Exploateringschef Anna Holm, klf



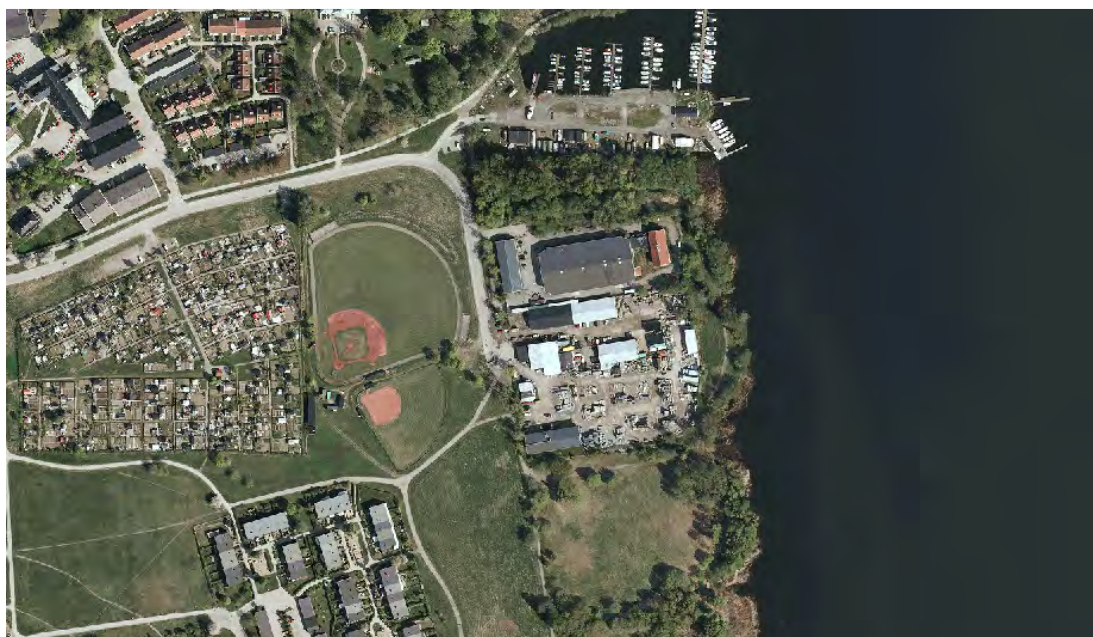
2011-11-23
rev 2011-12-29 (rubrik sid 3 ändrad, del av text
sid 8 första stycket utgår och ny text är gulmarkerad)

Referens
Anna Ahlstrand

Sökande
Albykvarn Förvaltnings AB
Alby kvarn 1, 3 och 4
Botkyrka kommun

Planbesked för Alby kvarn

Lexnummer: KS/2011:360, SBF/2011:584



2011-11-23 rev 2011-12-29

Inledning

- Syftet med begäran av planbesked** Syftet med begäran av planbesked är att bygga bostäder på fastigheterna Alby Kvarn 1, 3 och 4 inom Botkyrka kommun.
- Översiktlig beskrivning av området** Alby kvarn 1, 3 och 4 ligger i Alby vid Albysjön i norra delen av kommunen Botkyrka. Platsen ligger ca 1,2 km öster om Alby centrum och 1,2 km söder om Fittja.
- Se bilaga 1: Ortofoto eller karta över området Platsen ligger vackert intill vattnet med närhet till rekreation, grönska, och båthamn.
- Idag finns två verksamheter inom området; en bilmekaniker och en byggställningsfirma. Området ger i dagsläget ett skräpigt intryck med diverse mindre småhus, upplag och parkerade bilar. Området är privat, inhägnat och otillgängligt för allmänheten. På kvällar och helger förvandlas platsen till en mörk och otrygg plats.
- Areal** ca 1,9 ha
- Markägoförhållanden** Albykvarns församling AB
- Utrymmeskrav** Förslaget inrymmer alla tre fastigheterna. Parkering löses inom kvarteretsmark.



Det streckade linjen visar avgränsningen för planbeskedet och den yttre, heldragna linjen visar området för gällande detaljplan.

2011-11-23 rev 2011-12-29

Ställningstagande

Efter att ha studerat fastigheterna utifrån de förutsättningar som råder där gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det finns bättre platser inom kommunen att bygga bostäder på än platsen planbeskedet avser. Området ligger fint, med närhet till vatten, småbåtshamn, grönområden och i utkanten av ett bostadsområde som skulle tänkas må bra av ny bebyggelse. Men de studier som gjorts visar att platsen lider av allvarliga brister som inte är förenliga med bostäder.

Till att börja med löper platsen risk för översvämning. Det är inget nytt och enligt kommunens *Klimat- och sårbarhetsanalys* ska all ny bebyggelse ligga minst 2 m (samhällsviktiga funktioner 3 m) över Mälarens medelvattnenivå¹. Fastigheterna som ligger precis vid vattnet är lågt belägen och ligger på +1-1,5 RH00 men måste enligt analysen ligga på +2,33 RH00. I analysen står det också att kommunen bör/ska ta hänsyn till klimatförändringar i översikts- och detaljplaner samt bygglovsutredningar², något som även länsstyrelsen granskar och kan överpröva om kommunen gör motsatsen (PBL 11 kap 10§ punkt 5). Att stänga ute sig från översvämning kanske är tekniskt möjligt med murar och utfyllningar men anses inte lämpligt då marken dessutom är sättningsbenägen. Enligt den bedömning som gjorts av kommunen krävs troligen pålning för byggnader, angoringsytorna, tekniska anläggningar som ledningar och dylikt, något som kan bli kostsamt även för kommunen. Exploatören har i sin ansökan uttryckt att ytterligare geotekniska utredningar bör tas fram om en planläggning sker. En fördel med att marken bebyggs är att den först måste saneras från föroreningar för att uppfylla de krav som ställs för att placera bostäder här.

Vidare ligger platsen inom område för den primära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det betyder att allt dagvatten måste renas innan det rinner ut i Albysjön, något som dagens etablering undkommit då den fanns där innan denna lag trädde i kraft. Följden av kostsamma utredningar och konstruktioner leder med största sannolikhet till dyra bostäder som i sin tur kan leda till ett segregerat Alby.

Vi står inför stora klimatförändringar. Att bebygga just här motsäger de dokument kommunen själv tagit fram: *Klimatstrategi för Botkyrka kommun* och *Klimat och sårbarhetsanalys för Botkyrka kommun* och vad *Plan och Bygglagen* säger. Enligt lagen måste kommunen ta ställning till vad som är lämplig användning av mark och vatten och arbeta för en god och långsiktigt hållbar livsmiljö, något som inte bejakas om ett positivt planbesked ges.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att platsen är mer lämpad som en mötesplats och rekreationsområde för medborgarna i Alby och/eller som en fortsättning och länk mellan småbåtshamnen i norr och grönområdet i söder.

¹ Svenska miljöinstitutet (2010), *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka*, s. 20

² Svenska miljöinstitutet (2010), *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka*, s. 5

2011-11-23 rev 2011-12-29

Begäran om planbesked enligt 5 kap 3§ PBL

	Ja	Nej	Kommentar
Är begäran skriftlig med en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs?	X		Ansökan om planbesked ankom till Botkyrka, kommunledningsförvaltningen 2011-09-28
Avser planbeskedet ett byggnadsverk? Innehåller begäran en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning. (ex. högst antal våningsantal, antal lägenheter, friliggande hus, sammanbyggda etc.)	X		Sammanbyggda flerbostadshus i 3 våningar + en mindre "terrassvåning" på taket. Ca. 155 lägenheter, 2-4 rum och kök, 155 bilplatser på mark, 50 m ² butik, 200 m ² servering+ terrass.

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

Gällande planer, program och strandskydd

	Delvis	Ja	Nej	Kommentar
Är förslaget förenligt med översiktsplanen?	X			I översiktsplanen från 2002 med en aktualiseringsförklaring 2006 pekas området närmast vattnet ut som ett ganska problematiskt område ur miljösynpunkt med förorenad mark, dåliga markförhållanden och risk för översvämning vid högt vattenstånd. I övrigt pekas inte området ut att vara ett område med höga naturvärden, det ligger inte inom riks eller kommunala intressen för kulturmiljön eller intresse för det rörliga friluftslivet. Alby Kvarn ingår inte i något av de fyra förändringsområdena i norra Botkyrka vilket gör att platsen ligger inom övrig mark som "pågående markanvändning som ingriper mindre förtätningar och enskilda etableringar". Utifrån översiktsplanen är det därför svårt att avgöra om projektet är förenligt med kommunens intentioner.
Ingår platsen i ett program eller fördjupad översiktsplan?	X			<i>Framtid för Alby – ett långsiktigt program för hållbar utveckling (2008)</i> – Detta är inget program i planerings- och stadsbyggnadssyfte utan ett program som har tagits fram av Botkyrka kommun i dialog med medborgarna och speglar viljan och ambitionen hos Botkyrka kommun. I programmet talar man bland annat om att Alby är en stadsdel som behö-

2011-11-23 rev 2011-12-29

			<p>ver bli mer varierad, blandad och intressant för att fungera bra. Som förslag till långsiktiga handlingsvägar nämner man bland annat att stranden och ytorna upp mot centrum ska vara Albys gröna lunga med plats för aktiviteter. Man säger också att nytt byggande i Alby ska vara genomtänkt och ha ett intressant och utmanande uttryck. För att skapa nya värden menar man också att Alby ska bli ett intressant område för investerare, så att en naturlig förnyelse uppstår. Politikerna hävdar i programmet att viss bebyggelse vid stranden kan prövas.</p> <p><i>Detaljplanprogram för området Rotemannen mm i Alby, P 50-43 (2007) -Programmet togs fram av tekniska förvaltningen 2005 och måste ses som arbetsmaterial då det har gått ut på samråd men inte antagits. Programmet behandlar marken kring Albyvägen, från Hågelbyleden till Albysjön och bryts ner i sex utredningsområden där kolonilotterna och området vid Albysjön är ett område med tyngdpunkten på Rotemannenområdet. I programmet skriver man hur viktigt det är att grönstråket längs vattnet används ur rekreationssynpunkt och att parker, grönområden och strand kopplas samman. Man uttrycker också att det är olyckligt med industriverksamheter som försvårar tillgängligheten för allmänheten och att om kontakten öppnas till Albysjön för Albyborna skulle småbåtshamn, badplats, café och restaurang vara möjliga verksamheter där.</i></p>
Är marken detaljplane-lagd?		X	Alby kvarn 1, 3 och 4 bildar tillsammans med Alby kvarn 2 en detaljplan från 2001 (detaljplan 50-41). Hela området är utpekad som industrimark med benämningen Jm (småindustri). Planen gäller fortfarande där genomförandetiden går ut 2015. Gällande detaljplan måste vid byggnation av bostäder göra som.
Ingår platsen i någon fastighetsplan?		X	Nej, det finns ingen fastighetsplan för området.
Ligger området inom strandskyddat område som återinträder vid ny detaljplan?		X	Strandskyddet upphävdes i och med den gällande detaljplanen från 2001. Från och med den 1 juli 2009 har lagstiftningen kring strandskydd ändrats. Vid en eventuell planändring kommer strandskyddet att prövas på nytt. Eftersom området i dag är ianspråktaget bedöms ett upphävande vara möjligt, men hur det här påverkar ärendet vet vi först vid detaljplaneprovning.

Hälsa och säkerhet

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Ligger området inom vattenskyddsområde?		X		Området ingår i den primära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsområdet fastställs av länsstyrelsen för att skydda kvaliteten på vårt dricksvatten från Mälaren. Skyddszonen delas in i två zoner, primär zon (vattenområde + 50 meter upp på land från strandgränsen vid medelhavsnivå) samt sekundär zon (hela norra Botkyrka). Detta medför att vissa föreskrifter som tagits fram av Stockholms vatten måste följas. Föreskriften säger bland annat att det inom vattenskyddsområdet är förbjudet eller krävs tillstånd att bedriva vissa verksamheter. Det är verksamheter som innebär en påtaglig risk för negativ påverkan på vattenkvaliteten, exempelvis industrier, jordbruk, avloppsanläggningar och nya väg- och byggprojekt. Befintlig verksamhet får kvarstå som de var då föreskriften trädde i kraft.
Är marken förorenad?	X			Området är undersökt och riskklassat enligt översiktsplanen. Marken är delvis sanerad till "mindre känslig markanvändning" ner till lerlagret enligt länsstyrelsen och naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Marken bedöms kunna användas för parkmark, kontor, industri, vägar eller liknande utan ytterligare åtgärder men inte till exempelvis bostäder, skola, dagis etc. Markföroreningar som idag ligger relativt fast i marken kan på grund av ras, skred eller erosion komma upp i markytan där de kan utgöra ett hot för människor och djur. Om det skulle bli aktuellt med bostäder här kräver Botkyrka kommun och Naturvårdsverkets riktvärden att marken saneras till "känslig markanvändning".
Finns radon i området?	X			Området anses som lågriskområde för radon enligt kommunen översiktliga karta.
Råder det risk för översvämning?		X		Området ligger nära Albysjön och det råder risk för översvämning vid högt vattenstånd i Mälaren. Om området bebyggs måste, enligt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning, området stabiliseras med komplicerade och kostsamma lösningar, exempelvis vallar eller murar. Murarna måste i så fall pålas då marken, på grund av de dåliga markförhållanden som råder inte klarar belastning. Enligt "Översiktlig

2011-11-23 rev 2011-12-29

			<p>klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka”, framtagna av Svenska Miljöinstitutet, antagen 2010-09-03, bör kommunen ta hänsyn till klimatförändringar vid detaljplanering samt bygglovsutredningar. Enligt analysen blir småbåtshamnen i Alby gård och industrin i Alby kvarn helt översvämmat med dagens 100-års flöde i Mälaren. Dessutom har kommunen tagit fram en klimatstrategi för Botkyrka kommun där det beslutats att ny bebyggelse ska ligga minst 2.0 meter över Mälarens medelvattennivå (+2,33 i RH00) och nybyggnation av viktiga samhällsfunktioner ska ligga minst 3.0 meter över Mälarens medelvattennivå (+3,3 i RH00). Strategin bör följas såväl vid nybyggnation som vid ombyggnation.³ Alby kvarn är lågt beläget och ligger på +1-1,5 RH00. Enligt det förslag som planbeskedet behandlar fylls marken upp med en lättfyllning av cellplast eller skumglas så att byggnadernas entrénivå ligger på +2,4 RH00. Om de tekniska lösningarna är ekonomiskt hållbara är inte utrett.</p>
Är markförhållandena bra?		X	<p>Markförhållandena på platsen är inte bra. Det finns prover tagna i området från 70-talet. Marken består av lergyttja, gyttjelera och till viss del mo. Marken är mycket sättningsbenägen. Enligt kommunens beräkningar krävs troligen pålning för byggnader, angöringsytor och tekniska anläggningar som ledningar o dyl. Inför eventuell planläggning bör en geoteknisk utredning göras, något som även exploatören uttryckt i den inkomna ansökan om planbesked.</p>
Råder det ras- skred och erosionsrisk?		X	<p>Ändrade nederbördsförhållanden och fluktuationer i yt- och grundvattnet ökar risken för erosion, ras och skred. Vid planering av ny bebyggelse bör det räknas med ökade vattenflöden. Enligt stabilitetskarteringen bedöms området ligga i stabilitetsklass 1 för ras och skred. Stabilitetsklass 1 är de områden som har störst risk för ras och skred. I skredrisk känsliga områden med bebyggelse eller obebyggda tomter behöver uppföljning göras hur klimatförändringarna påverkar stabiliteten.⁴ Vid byggnation på sådan mark kan markförstärkningar bli aktuella.</p>

³ Svenska miljöinstitutet (2010), *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka*, s. 20

⁴ Botkyrka kommun (maj 2009). *Klimatstrategi för Botkyrka*, s. 5

2011-11-23 rev 2011-12-29

				Områdets lokal- och totalstabilitet kan påverkas så att skred inträffar i samband med den planerade byggnationen. För att effektivtrycket på leran inte skall öka ytterligare tillåts inte att dränerande ingrepp utförs djupare än nivå +0,7. ⁵ Enligt Tyréns AB krävs att kompletterande geotekniska utredningar utförs.
Är klimatförhållandet bra?	X			Enligt översiktlig klimatutredning är området markerat som "Begränsad kallluftssjö med förhärskande kraftiga sydliga vindar".
Innebär etableringen några utsläpp?			X	Nej, etableringen innebär inga kända utsläpp.
Innebär etableringen någon brandrisk?				Att vändplaner och tillgängligheten för utryckningsfordon planeras på rätt sätt är viktigt. En räddningsväg ska ha en minsta körbanebrädd på 3,0 meter, vertikalradien ska vara minst 50 meter, innerradien i kurvor ska vara minst 7 meter och i ytterradien ska det finnas sådan breddökning och hinderfritt område att stegfordon kan framföras med tanke på det främre överhänget. Infartsvägar till och vägar inom området bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Hinder på körbanan får inte förekomma. Uppställningsplatsen för räddningstjänsten fordon ska inte vara längre än 50 meter från byggnaderna.

Natur- och kulturvärden

	Delvis	Ja	Nej	Kommentar
Är området ett område med höga naturvärden?			X	

⁵ Tyréns AB (2011). *Krav och regler för planerade flerbostadshus inom fastigheterna Albykvarn 3 och 4 inom Botkyrka kommun*

2011-11-23 rev 2011-12-29

Ligger området inom riks eller kommunala intressen för kulturmiljön eller intresse för det rörliga friluftslivet.			X	150 meter söder om platsen börjar ett område värdefullt för friluftslivet.
Finns det några kända fornlämningar inom området?			X	Om fornlämningar påträffas under byggnation ska de enligt lag anmälas till länsstyrelsen.
Innebär etableringen att gröna stråk, samband och gröna kilar påverkas eller reduceras?	X			De gröna stråken bör värnas i kommunen. ⁶ Platsen är enligt samhällsbyggnadsenheten mer lämpad som en mötesplats för medborgarna i Alby och/eller som en fortsättning och länk mellan grönområdet söder om och båthamnen norr om platsen. Detta skulle dock innebära att verksamheterna som ligger där idag skulle behöva flytta.

Utformning

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Påverkar etableringen stads- och landskapsbildningen?	X			Den etablering som finns där idag, en bilmekaniker och en byggställningsfirma är av lägre bebyggelsekaraktär. Området ger i dagsläget ett skräpigt intryck med diverse mindre småhus, upplag och parkerade bilar. Området är privat, inhägnat och otillgängligt för allmänheten. Enligt skisser framtagna för området som bostadsområde innebär det en bebyggelse på 3-4 våningar+ en mindre "terrassvåning" på taket. Landskapsbildningen påverkas på ett positivt sätt om man jämför med idag.
Är utformningen estetiskt tilltalande?		X		De framtagna skisserna ser tilltalande ut.
Finns det tillräckligt med yta för en eventuell expansion?				Det finns inga planer på att området ska expandera.
Finns det möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området?		X		Förutsättningar finns, området som sådant är plant.

⁶ Botkyrka kommun (2011). *Botkyrkas gröna värden. Naturvårdsprogram för Botkyrka kommun*, s. 17

Service

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Finns det någon kommersiell service i närheten till platsen?		X		Alby centrum ligger centralt i Alby med ett relativt bra utbud av kommersiell och social service.
Innebär etableringen någon kommersiell service?		X		Förslaget innebär 50 m ² butik och 200 m ² servering i form av restaurang och/eller café.
Finns det behov av icke kommersiell service (skolor, daghem, vård etc.)? Var ligger den?		X		Det finns flera skolor och förskolor i anslutning till området. Beroende på om platsen bebyggs med bostäder, i så fall med hur många och om det finns plats för fler barn i befintlig icke kommersiell service är svårt att säga i dagsläget.

Kommunikation

		Ja	Nej	Kommentar
Finns det utbyggd infrastruktur till platsen?		X		Lättast tar man sig till området med bil, på redan befintliga vägar.
Finns det kollektivtrafik?	X			Alby har en tunnelbanestation som ligger ca 1 km väster om området för förstudien. Även bussarna 702 och 708 passerar Alby. Den närmaste busshållplatsen är Albyvägen som ligger strax nordväst om området. Den näst närmaste, Kvarnhagsvägen, ligger 600 meter söder om området. Det är ofta halvtimmestrafik. Kommunen har under flera år framfört önskemål om ytterligare hållplatser men SL har nekat då det inte funnits tillräckligt underlag. Om etableringen innebär många boende bör kollektivtrafiken ses över.
Finns det gång och cykelvägar till och från området?		X		Till och från området är det lätt att ta sig till fots eller med cykel. Dock ligger platsen avsides, utgör ingen mötesplats och kan även uppfattas otrygg på kvällen.

Teknisk försörjning

	Vet ej	Ja	Nej	Kommentar
Finns det kommunalt VA?		X		Om området bebyggs måste vatten- och spillvattenledningarna bytas ut till större dimensioner. Området måste kompletteras med en till servis samt en ny pumpstation.
Tas dagvattnet hand lorkalt idag (LOD)?	X			Området är i dagsläget hårdgjort vilket betyder att dagvattnet med största sannolikhet rinner ut orenat i sjön. Albysjön är starkt påverkat av bland annat förorenat dagvatten och det är önskvärt att minska belastningarna i sjön. ⁷ Om området exploateras krävs att en dagvattenutredning görs för att kartlägga var dagvattnet tar vägen och se till att det renas innan det förs vidare ut i sjön och hur det ska tas omhand och renas för den nya exploateringen.
Löses hanteringen av avfall på ett bra sätt?	X			Hur avfallshanteringen fungerar idag och hur den kan komma att fungera om platsen bebyggs med bostäder finns inga uppgifter om.

Ekonomiska och sociala aspekter

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Skapas från social synpunkt en god miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper?				Området som det ser ut idag är otillgängligt för allmänheten. Här vistas bara de personer som arbetar här och på kvällstid lämnas platsen mörk och ödslig. I programmet för Rotemannen skriver man hur viktigt det är att grönstråket längs vattnet används ur rekreationssynpunkt och att parker, grönområden och strand kopplas samman. Man uttrycker också att det är olyckligt med industriverksamheter som försvårar tillgängligheten för allmänheten och att om kontakten öppnas till Albysjön för Albyborna skulle småbåtshamn, badplats, café och restaurang vara möjliga verksamheter där. Risken med att bebygga platsen med bostäder är att bostäderna med största sannolikhet blir väldigt dyra på grund av de svåra markförhållandena. Detta gör i sin ordning att segregering kan ske.

⁷ Botkyrka kommun (2007). *Detaljplaneprogram för området Rotemannen mm i Alby, P 50-43, s. 7*

2011-11-23 rev 2011-12-29

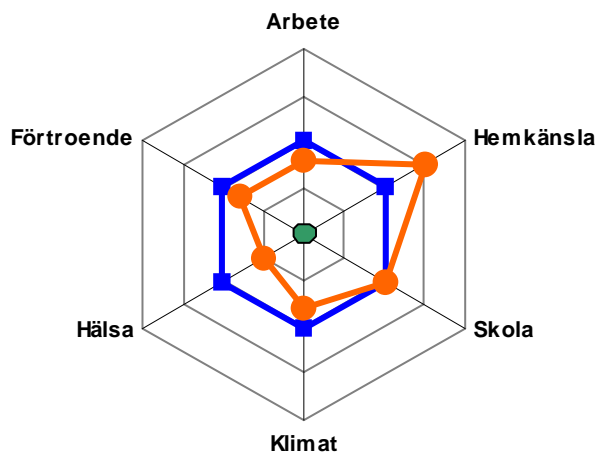
Innebär etableringen en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt?				Det är inte den lämpligaste och mest långsiktiga lösningen att placera bostäder här med tanke på att det är dåliga markförhållanden, risk för skred och översvämningsrisk samt att vi står inför klimatförändringar som gör dessa faktorer försvåras ytterligare. Det mest hälsosamma för Albysjön som ligger inom primär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde vore att sanera marken och lämna det fri från exploatering. Vid en utbyggnad av detta slag bör kollektivtrafiken förbättras för att minska bilberoendet.
--	--	--	--	--

Kommunala kostnader

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Gata				Viss infrastruktur till och från området finns redan idag. Allmänna vägar som ansluter till vägar in på fastigheten måste läggas högre än dagens marknivå för att klara översvämningsrisken. På grund av de dåliga markförhållandena måste dessutom den allmänna vägen stabiliseras med påplatta, kompensationsbelastning eller liknande vilket kan bli väldigt kostsamt för kommunen.
Vatten och avlopp				Hela Alby är utpekad som verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att kommunen är skyldig att dra fram kommunalt vatten och avlopp till alla hushåll inom området. Idag finns vatten- och spillvattenledningar och pumpstation framdragna till fastigheten. Vid en exploatering kommer med stor sannolikhet avloppspumpstationen i området att behöva bytas ut och utrustas med större pumpar. Detta medför att spillvattenledningen ut från pumpstationen måste bytas ut till större dimension. Ledningsdimensionen för vatten bör räcka. Området måste också kompletteras med en till servis.
Övriga kostnader				

De sex hållbarhetsutmaningarna

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



Kommentar:

Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

De sex hållbarhetsutmaningarna är:

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

Pricken i mitten svarar på om någon grupp flickor eller pojkar, kvinnor eller män gynnas/missgynnas av beslutet, t.ex. utifrån kön, etnisk bakgrund, ålder eller funktionsnedsättning. (Grön = nej, röd=ja).

2011-11-23 rev 2011-12-29

Medverkande tjänstemän:

Anna Ahlstrand
Ronny Lyberg
Katja Larnholt
Britta Ahlgren

Stadsbyggnadsenheten
VA-enheten
VA-enheten
Miljöenheten

Bilagor:

Bilaga 1: Inkommen ansökan

Bilaga 2: Bedömning gjord av Ronny Lyberg, VA-enheten