

Granskningshandling

Detaljplan för avsättningsmagasin vid Albysjön Del av Alby 15:32

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Diarienummer: SBF/2013:430

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

Innehåll

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

Medverkande tjänstemän

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

Eva Haglund, projektledare

TEF, va-enheten

Olof Karlsson, planarkitekt

SBF, planenheten

Ulrika Elveskog, miljöinspektör

SBF, miljöenheten

Olof är kontaktperson för detaljplanen:

E-post: olof.karlsson@botkyrka.se

Telefon: 08-530 626 89

Handlingar

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

Underlag till detaljplanen

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

Syfte

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

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

Planens läge och avgränsning

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

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

Markägoförhållanden

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Miljöbedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

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

Översiktsplan

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

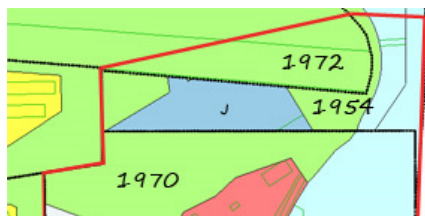
Klimatstrategi

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

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

Detaljplan

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



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

Strandskydd

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

Kommunala beslut

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

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

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

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

Geotekniska förhållanden

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

Radon

Området är normalriskområde för radon.

Markföroreningar

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

Fornlämningar

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

Natur

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

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

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

Rättigheter

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

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

Störningar

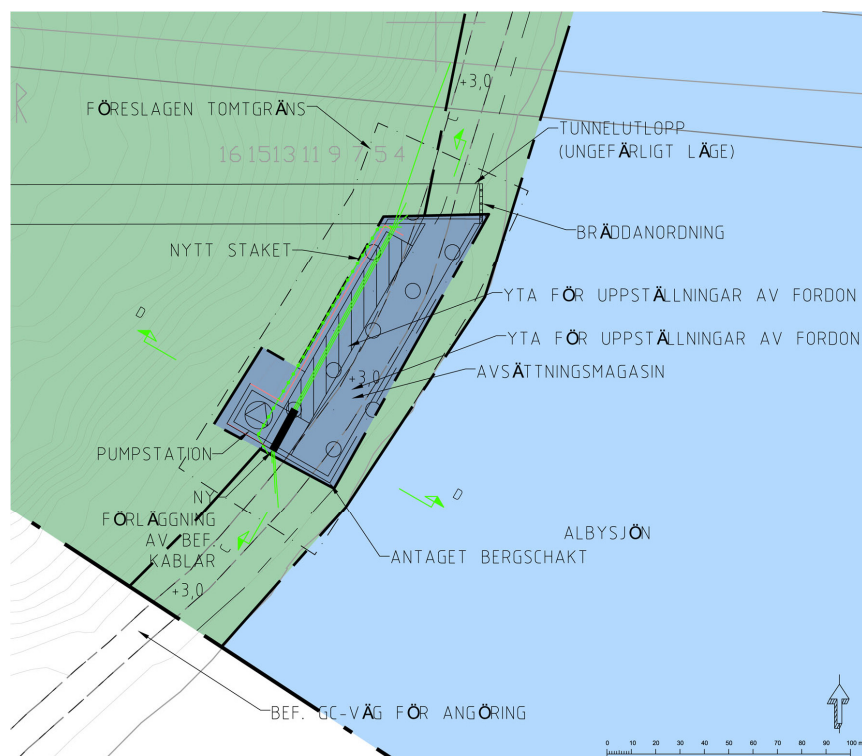
Detaljplanen möjliggör utbyggnaden av en teknikbyggnad; ett avsättningsmagasin för dagvatten. Slam, olja och andra föroreningar avskiljs från dagvattnet som sedan pumpas vidare till dammar eller annan plats för fortsatt rening. Utsläppen av föremål och föroreningar till Albysjön från dagvattnet som sker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

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

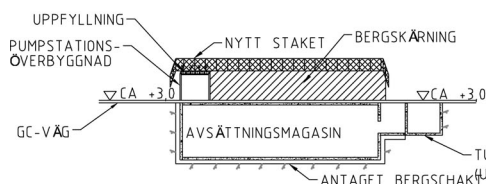
Lukt kan avges från avskilt slam. Dagvattenslammet innehåller dock normalt inte höga halter organiskt material. Därför förväntas inte luktpåverkan att bli stor. Luktmissionerna kan även förhindras med en luktbehandlingsanläggning.

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

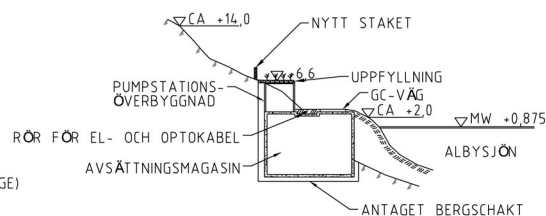
När byggnaden är anlagd så kommer det att bli en bergsschakt på cirka fyra meter i terrängen med ett staket för att förhindra fallolyckor.



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



SEKTION C-C



SEKTION D-D

Risk för översvämning

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

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

Risk med att bygga under luftledning

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

Trafik

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

Natur

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

Strandskydd

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

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

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN och TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt

Eva Hagland
Projektledare