

Samrådshandling

Detaljplan för Alby gård och Gula villan Del av Alby 15:32

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Diarienummer: SBF/2013:430

Flygfoto på framsidan visar Albygård med strandkanten i förgrunden. Planområdets avgränsning är markerad i flygfotot.

Innehåll

Handlingar	3
Syfte.....	3
Planens läge och avgränsning	3
Markägoförhållanden	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
Miljöbedömning.....	4
Översiktsplan	5
Stadsbyggnadsidén Framtid Alby	6
Detaljplan	6
Strandskydd	7
Kommunala beslut	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Rättigheter	7
Geotekniska förhållanden	7
Risk för skred och eller höga vattenstånd	7
Radon	7
Markföroreningar.....	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	8
Natur	9
Teknisk försörjning.....	10
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Markägoförhållanden	10
Fastighetsbildning	10
Rättigheter	11
Störningar	11
Trafik.....	14
Natur	14
Strandskydd.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15

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
Anders Forsberg, miljöstrateg	SBF, miljöenheten
Katharina Holmqvist, landskapsarkitekt,	SBF, gata- och parkenheten

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
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Underlag till detaljplanen

- Antikvarisk förundersökning, Thyrens, oktober 2014.
- Ritning av Norconsult 2015-03-13

Syfte

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2014 att ge uppdrag till SBF. Uppdraget är att upprätta detaljplan för del av Alby 15:32 med normalt förfarande. Enligt beslut om uppdrag till SBF 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 15 hektar och ligger i Alby, vid Albysjön. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av två teknikbyggnader. Den ena kan uppföras i anslutning till tomterna för Alby gård och Gula villan. Det är ett allmänt intresse att skydda dessa miljöer enligt kommunens kulturmiljöprogram. Därför har dessa tomter tagits med i planområdet.

Den andra tekniska anläggningen kommer att anläggas 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 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.



Planområdet ligger vid Albysjön, norr om Hangaren och söder om Fittja.

Markägförhållanden

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 samt att stärka skyddet för Alby gård och kulturmiljön runt gården enligt de förslag som tagits fram i rapporten ”Alby gård - antikvarisk förundersökning”.

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 miljö kvalitetsnormerna för Albysjön.

Planen möjliggör tekniska byggnader för att kunna avleda dagvattnet till dagvattendammar utanför och inom planområdet. Dessa öppna dagvattendammar kan skapa förståelse för vikten av att rena dagvatten och ger parkområden med rekreativsmöjligheter, både en attraktivare utemiljö och biologisk mångfald.

Om kraven på rening av dagvattnet ökar och ytterligare rening skulle krävas kan det bli aktuellt med en reningsanläggning i anslutning till dagvattentunnelns mynning mellan Alby Gård och Gula villan. En sådan byggnad måste smälta in i den befintliga kulturmiljön.

Inom projektet krävs en del ytterligare utredningar, bland annat saknas geoteknisk bedömning för platsen där dagvattendammen invid Alby Gård ska placeras. Avsättningsmagasinets utformning och eventuella risker med byggandet inom primär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde behöver också belysas vidare.

Lämpligheten att ha kvar de byggrätter som finns i befintliga planer i anslutning till vattnet samt längst norrut i planen behöver också fortsätta studeras.

Översiktsplan

- Söder om planområdet går Albyvägen. Enligt översiktsplanen 2013 ska vägen få trottoarer. Detaljplanen medger utrymme att förse vägen med trottoarer.
- Hela planområdet ingår även i östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket ställer särskilda krav på dagvattenhantering.
- Det finns även gröna samband och genom planområdet. Det ena går längs med Albyåsens bergsrygg ut mot Albysjön. Det andra går längs med sjöns strandkant. Gröna samband behöver upprätthållas för att skapa en sammanhängande grönstruktur, enligt översiktsplanen från 2013.
- Planområdet ingår i ett utpekat verksamhetsområde: 3. Subtopia, hangaren m.m”. I detta område vill kommunen se bostäder, tjänster, kontor och produktion.



Bild till vänster visar ett utklipp av översiktsplan. Till höger framgår ett utklipp från strukturplan från Framtid Alby, se nästa stycke.

Stadsbyggnadsidén Framtid Alby

Enligt stadsbyggnadsidén Framtid Alby 2014 vill kommunen att hamnen utvecklas till en plats som är tillgänglig för alla. Ny bebyggelse i Gula villan kommer att studeras vidare. Iden är även illustrerad, som en del i en översiktlig strukturplan för hela stadsdelen. Skissen visar på tre punkthus för bostäder vid vattnet och att den större delen av Albygård och Gula villan omvandlas till park.

Denna detaljplan bekräftar pågående markanvändning och har inte prövat iden om att bygga bostäder vid vattnet, enligt Framtid Alby.

Detaljplan

Förutom att säkerställa dagvattenrening och befintliga kulturvärden så moderniserar denna detaljplan befintliga planbestämmelser, som numera saknar lagstöd.

- Användningen för Alby gård är allmänt ändamål och användningen för Gula villan är fritidsområde. Dessa användningarna ersätts med ändamålet kultur.
- I detaljplanerna från 1970 och -54 finns två stråk för ledningar, med egenskapsbestämmelser på allmän platsmark. Dessa bestämmelser fyller ingen funktion eftersom det inte finns någon byggrätt på allmän mark. Därför tas dessa bort.
- Genom Albygård och Gula villan finns flera stråk med inskränkningar av byggrätterna för att säkerställa tillgänglighet för allmän ledning, så kallade u-områden. I flera av dessa stråk finns inga ledningar, därför kommer dess u-områden att tas bort då de inte fyller något syfte.

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 resten av byggrätten.



Planområdet regleras av fyra detaljplaner från 1954 till 1986. Den nya planområdesgränsen är markerad med rött.

Strandskydd

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

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

De lägre delarna av terrängen består av postglacial grovlera. De högre partier i Albyberget, har ett stort inslag av berg i dagen med partier av sandig morän enligt kommunens övergripande jordartskarta.

Enligt översiktsplanen från 2013 ingår strandkanten till kvartersmarken ett aktsamhetsområde för ras- och skred.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Det finns risk att strandpromenaden och infarten till den gula villan kan översvämmas vid ett så kallat 100 års flöde.



MSB Översvämningskartering 100 årsflöde

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. De berörs inte av detaljplanen eftersom motsvarande område planläggs för natur. På tomten till Alby gård har det funnits en minnessten. Denna sten har flyttats till den gula villans trädgård, se bilagt kulturmiljöprogram.

Bebyggelseområden

Alby gård är utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö i kulturmiljöprogrammet för Botkyrkas kommun, från 2014. Enligt bilagt kulturmiljöprogram är Alby gård och Gula villan särskilt värdefull, enligt 8:13 PBL (förvanskningförbud). Dessa värden är skyddade av detaljplanen. I bilagd antikvarisk utredning beskrivs de befintliga kulturmiljövärdena ytterligare.

Park

Alby gård och Gula villan ligger i en park med inslag av olika stilar, t.ex. från barock- och engelska parkträdgårdsarkitektur. Blandning av stilar låg i tiden vid sekelskiftet i början av 1900, både när det gällde gestaltningen av parker och byggnader.

Genom parken i Albygård går en huvudaxel där byggnaderna i parken spelar en central roll. Denna formgivning är hämtad från barockträdgårdens stränga symmetri. Det finns även mer organiskt uppbyggda stråk som ansluter mittaxeln med en köksträdgård och med stigar ner till Albysjön. Dessa stråk är mer organiska och visar på drag av engelsk landskapsarkitektur, med ett varierande rörelsemönster genom en naturligt växande grönska.

Alby gårds huvudbyggnad

Alby gårds huvudbyggnad är från 1600-talet och har byggts om flera gånger under 1800 och 1900-talet. Byggnaden har ett monumental formspråk och präglas i första hand av det tidiga 1800-talets empirikänsla, med en lätt klassicerande grundton. Under 1900-talet gjordes en del tillägg till byggnaden.

Lusthuset

Bakom huvudbyggnaden finns en veranda. I samma nivå ligger ett lusthus, en åttakantiga paviljong,

Kägelbanan

I slänten bakom huvudbyggnaden ligger kägelbanan. Banan är en förlängning av en mittaxel som finns i parken. Byggnaden som tillkom i början av 1900-talet andas nationalromantik i både fasaduttryck och detaljer.

Gula Villan

Gula villan, även kallad Gulan, uppfördes 1902. Villans formgivning är typisk för det tidigare 1900-talets framväxande villabebyggelse. Här är det sena 1800-talets omväxlade panelarkitektur med dekorativa detaljer i takfot, på verandor och listverk fortfarande tongivande. Kombinationen med råa betongsocklar med indrag som ger byggnaden karaktär av en alpstuga, vilket ger villan ett eget intryck.

Natur

Området utanför Alby Gård sträcker sig dels i väst-östlig riktning på en skogsklädd bergshöjd; dels i nord-sydlig riktning längs Albysjöns strand. I väster ansluter planområdet till bostadsområdena på Albyberget och i öster till Albysjön. På bergshöjden växer hällmarksskog. 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 bergshöjden 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.



Vy av strandpromenaden med ekar.

Teknisk försörjning

Gatunät

Bebyggelseområdet angörs via Albyvägen. Längs med vägen finns även en gång- och cykelväg som fortsätter ut längs med strandkanten för att ansluta till Fittja.

En del av gång- och cykelvägen går genom tomterna till Gula villan och Alby gård. För motsvarande sträcka gäller bestämmelsen ”x” med innebörden att allmänheten har rätt till passage.

Kollektivtrafik

För att ta bussen går man cirka 900 meter mot Alby centrum längs med gång- och cykelvägen till hållplatsen Alby IP. Efter ytterligare 700 meter når man tunnelbanestationen Alby.

Vatten, avlopp och dagvatten

Alby gård och Gula villan är anslutna till kommunens va-nät. Genom parken i Alby gård går en va-ledning. Det går även en va-ledning längs med gång- och cykelvägen vid Albysjön.

Värme

Alby gård är ansluten till SFAB´s fjärrvärmenät, med en servis från kvarteret Lagen. SFAB har även en optisk kabel genom Alby gård.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Enligt befintlig detaljplan är Alby gård planlagd för ”allmänt ändamål”, vilket innebär att det endast är landsting, kommun eller statskyrka som får äga fastigheten. Med den nya användningen ”kultur”, kan fastigheten säljas till enskild.

Fastighetsbildning

Enligt befintlig detaljplan kan fyra fastigheter bildas inom planområdet.

Tomten till Alby gård kan avstyckas till en enskild fastighet. Tomten till Gula villan kan styckas till tre fastigheter eftersom detaljplanen medger tre huvudbyggnader för motsvarande område. Den ena av dessa motsvarar den befintliga huvudbyggnaden med namnet Gula villan. Den andra byggrätten ligger i kvarterets östra del och den tredje ligger vid vattnet.

Den nya detaljplanen medger att ytterligare två fastigheter kan avstyckas från Alby 15:32. Dessa fastigheter kan komma att rymma de planerade teknikbyggnaderna. Båda fastigheterna förutsätter in- och utfartsservitut över angränsande fastigheter, för att nå det allmänna gatunätet. Den ena fastigheten förutsätter även tillstånd att ta sig fram över parkmark, till och från gatan.

Rättigheter

Längs med befintlig gångväg vid strandbrynet begränsas byggrätten för att möjliggöra allmän passage genom kvarteret. Det finns även en begränsning för motsvarande sträckning, som syftar till att säkerställa tillgängligheten för underhåll och reparation för allmän ledning. Detta innebär att framtida och enskilda fastigheter kommer att belastas av servitut för motsvarande ändamål. Den härskande fastigheten för servitut av allmänt ändamål inom planområdet, kan med fördel bli återstoden av stamfastigheten Alby 15:32.

I gällande detaljplan finns flera stråk genom kvartersmarken för underhåll och reparation av allmän ledning. Dessa stråk tas bort med den nya detaljplanen, eftersom stråken varken motsvaras av befintlig eller planerad ledningsdragning.

Störningar

Detaljplanen möjliggör utbyggnaden av två teknikbyggnader; en reningsanläggning och en uppfodringsanläggning för dagvatten. Slam, olja och andra föroreningar avskiljs från dagvattnet för att senare pumpas 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 teknikbyggnaderna 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.

Bebyggelseområden

Befintlig detaljplan medger fritidsändamål och allmänt ändamål. Dessa användningar saknar idag lagstöd och kommer därför att ersättas med användningen kultur och fritid. Det innebär att verksamheter som vänder sig till besökare. Här är några exempel på verksamheter som ingår i användningen:

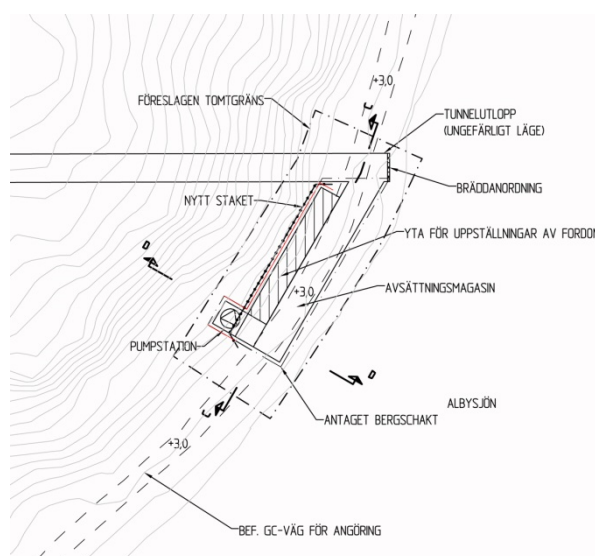
- Kulturellt ändamål som museer, folkparker, religiösa byggnader m.m.
- Idrott- och sportanläggningar t.ex. idrottsplats, sporthall eller ridhus.
- Mindre butiker, restauranger och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas
- Nöjesparker, konserthus, teatrar och mässhall.
- Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedd för tillfällig övernattning
- Komplement till det tillfälliga boendet som garage, servicehus, parkering och lekplats.

I ändamålet kultur- och fritid ingår inte camping och områden för det rörliga friluftslivet.

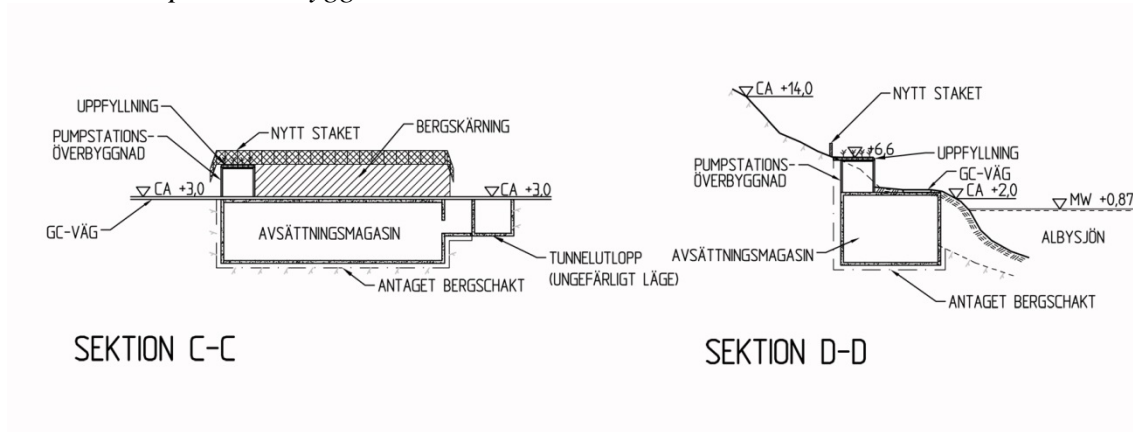
Den större delen av byggrätten för kultur- och fritid är redan tagen i anspråk. Det finns en outnyttjad byggrätt kvar i den norra delen av användningsområdet och en rätt att uppföra komplementbyggnad vid vattnet. Denna byggrätt har inskränkts till att endast gälla för ett däck eller en brygga med en paviljong. Inskränkningen till komplementbyggnad beror på att byggrätten ligger inom det område som kan bli översvämmat, enligt Botkyrkas klimatstrategi.

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 är ett pumphus, som sticker upp från den nedsänkta huvudbyggnaden.

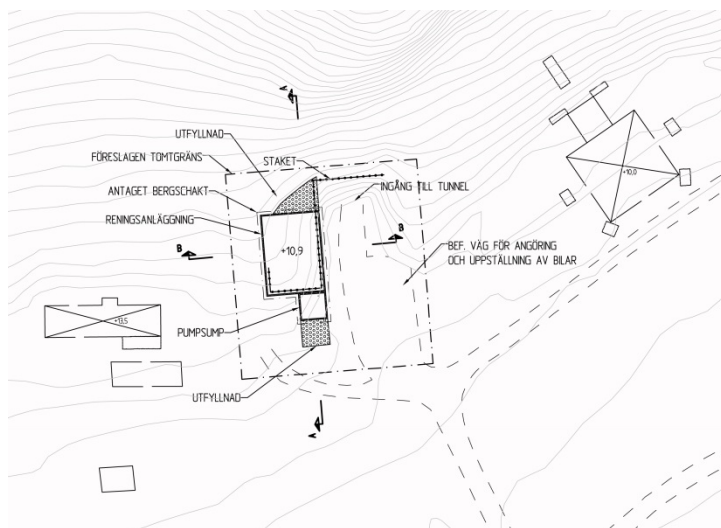
När byggnaden är anlagd så kommer det att bli en bergsschakt på cirka fyra meter i terrängen med ett staket för att förhindra fallolyckor.



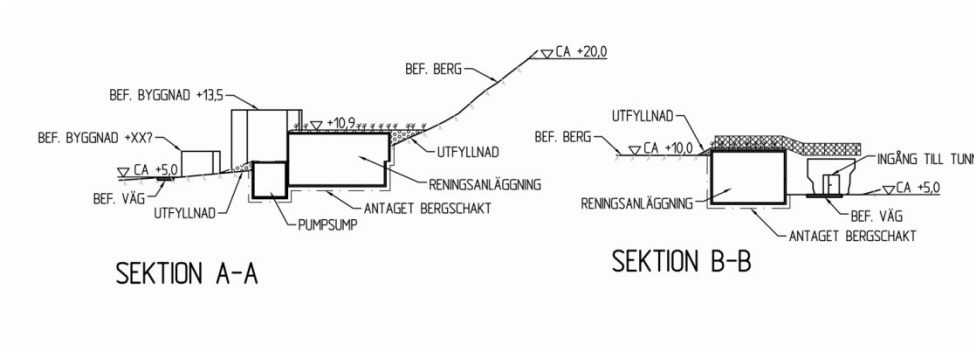
Situationsplanen ovan visar hur teknikbyggnaden kommer att uppföras vid Albysjön, under gångvägen vid strandbrynet. Sektionerna nedan visar en två sektioner av planerad byggnad.



Byggnaden vid Alby gård planeras till största delen att anläggas i berget varvid de delar som blottas lämpligen utformas för att smälta in i bakgrunden. Detta innebär att tak kan utformas med växtlighet och väggar kan kläs in med natursten eller lämnas med betong. Eftersom denna byggnad kan komma att uppföras i en känslig kulturmiljö kommer krav att ställas på gestaltningen.



Situationsplanen ovan visar att en del av berget kommer att sprängas bort för att ge rum till den nya teknikbyggnaden.



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 de båda teknikbyggnaderna innebär att en mindre del av Albyberget kommer att schaktas bort.

Strandskydd

Enligt 7:18 MB återinträder strandskydd en detaljplan upphävs eller ersätts. För den nya detaljplanen innebär detta att strandskyddet börjar att gälla för vatten, park- och naturområde när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmarken kommer dock strandskyddet att förbli upphävt.

Enligt MB 7:18c finns sex skäl att upphäva strandskyddet. Två av dessa skäl kan tillämpas för kvartersmarken inom planområdet.

Det ena skälet gäller för den kvartersmarken som planeras för kulturändamål; marken är redan tagen i anspråk. För kvartersmarken är det väl dokumenterat hur marken har använts över tiden. T.ex. finns det dokumenterat att det har funnits byggnader tidigare, med motsvarande läge för de planerade byggrätterna i detaljplanen.

Det andra skälet är för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett utpekat centrum för kreativa näringar. Kommunen vill ge plats för en betydande del av regionens företagande. De byggrätter som finns inom planområdet ger plats för de kreativa näringarna, vilket är ett angeläget kommunalt intresse. Det är även betydande för Albys utveckling. Läs översiktsplanen sidan 85-86.

Att värna om vattenkvaliteten inom Östra Mälarens vattenskyddsområde är ett annat allmänt intresse som är angeläget. Med utbyggnad av teknikanläggningar kommer reningsgraden av dagvattnet att stiga avsevärt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kommer att ställas ut på samråd i april och 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.

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Huvudman för allmän plats är kommunen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN och TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Olof Karlsson
Planarkitekt

Eva Hagland
Projektledare