



Referens

Christoffer Jusélius

## Samrådsredogörelse

### Förslag till detaljplan för Tingstorget, Alby Botkyrka kommun

#### Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-18 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för Tingstorget. Syftet med förslaget till en ny detaljplan är att medge ny bebyggelse om ca 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Detaljplanen ska möjliggöra en funktionell och inkluderande offentlig miljö.

Planförslaget, som är upprättat 2015-11-02, har varit på samråd under tiden 2015-11-16 till 2015-12-18. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En annons om samrådet var införd i lokaltidningarna Södra sidan och Mitt i Botkyrka den 14 respektive 17 november.

Ett samrådsmöte om planförslaget hölls 2015-12-03 i lokalen ”Albys hjärta” i Alby. Totalt kom 6 personer till samrådsmötet.

Totalt har **14** yttranden inkommit under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### Sammanfattning av inkomna synpunkter och ställningstagande

De yttranden som kommit in under samrådstiden berör främst dagvattenhantering, tillgänglighet och upplåtelseform. Flera remissinstanser har påpekat behov av utvecklade avsnitt om buller samt dagvattenhantering i planbeskrivningen. Sakägare och remissinstanser har också påpekat behovet av en tillgänglig miljö runt Tingstorget med tanke på de stora höjdskillnaderna i området och kopplingen till Alby centrum. Slutligen ifrågasätter flera sakägare att de nya bostäderna upplåts med bostadsrätt.



### **Samrådsyttrande 1 – SRV återvinning AB**

Vill härmed meddela ett par synpunkter att tänka på vid avfallshanteringen.

1. Att uppställningsplats (parkeringsplats) finns för sopfordon vid tömning av kassuner, dessa behöver vara ca.15 meter.
2. Tänka på att i möjligaste mån undvika körningar, backningar på innegårdar för att nå miljörum.

Om frågor runt avfallshanteringen uppstår längre fram så hjälper vi till att besvara dessa.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Uppställningsplatser för sopfordon vid planerade kassuner ingår i samrådsförslaget. Den befintliga vändplanen högst upp på Lagmansbacken kommer att breddas för att sopfordon inte ska behöva backa.

### **Samrådsyttrande 2 – Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Hieldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Inom kvartersmark önskar Vattenfall att våra högspänningskablar skyddas med U-område, alternativt prickmark.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Exploatören och/eller kommunen samordnar med ledningsägare om eventuell flytt eller skydd av ledningar blir aktuellt under genomförandet. Ledningar på kvartersmark skyddas med prickmark/u-område.

### **Samrådsyttrande 3 – Försvarsmakten**

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

### **Samrådsyttrande 4 – Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har fått in ett förslag till detaljplan med ovanstående rubricering för samråd.

Syftet med planförslaget är att medge ny bebyggelse om ca 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingsstorget i Alby. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Detaljplanen ska möjliggöra en funktionell och inkluderande offentlig miljö.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska ta tillvara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### **Länsstyrelsens synpunkter**

#### ***Sammanfattande bedömning***

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL. Detta under förutsättning att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen för fram nedan.

#### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900)**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900).

#### ***Miljö kvalitetsnormer vatten***

I planförslaget bör det framgå vilka recipienter som berörs, dess ekologiska och kemiska status samt hur förslaget bidrar till att miljö kvalitetsnormerna kan följas. I planen bör även en redogörelse göras för vilka dagvattenrenande åtgärder som planeras.

### **Vattenskyddsområde**

Området omfattas av sekundär skyddszon inom vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, vilket även framgår av plankartan, där det anges att för att följa föreskrifterna ska dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Utifrån att det även finns andra bestämmelser i föreskrifterna anser Länsstyrelsen att det tydligare ska framgå att särskilda föreskrifter för skyddsområdet gäller och att åtgärder i form av hantering och verksamheter som riskerar att, i mer än ringa omfattning, medföra tillförsel/spridning av förorenande ämnen till yt- och grundvatten inte får ske inom skyddsområdet.

### **Hälsa**

#### **Buller**

I den bullerutredning som tagits fram till planförslaget av Åkerlöf Hallin Akustikkonsulent AB har utgångspunkten varit den nya bullerförordningen som började gälla från årsskiftet 2015. Eftersom planförslaget är påbörjat innan årsskiftet gäller dock inte bullerförordningen för aktuellt planförslag. Kommunen behöver därför se över planförslaget avseende buller och även se över planbestämmelserna.

### **Översvämningsrisk**

I dagvattenutredningen beskrivs att avrinningsvägen mellan hus 10 och 11 går över tunnelbanans nedgång och att det i vidare projektering behöver säkerställas att höjdsättningen av ytan går att förena med tunnelbanans gränser. Utredningen föreslår även en alternativ avrinningsväg om höjdsättningen inte går att förena. Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att lösa avvattningen på planerad plats för att minska risken att vatten rinner ner i tunnelbanan vid extrem nederbörd.

### **Övrigt**

#### **Fornlämningar**

Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa om att om fornlämning påträffas under planarbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

### **Rödlistade arter**

De funna rödlistade arterna är sådana som tack vare regionens rika tillgång till gammal ek och tall är väl spridda. Den grova gamla eken i området har ett högt naturvärde enligt naturvärdesbedömningen, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Däremot anser Länsstyrelsen att möjligheten att bevara denna bör ses över — detta utifrån de markgrepp som kommer att krävas i dess närhet som kan påverka både rotsystem och minskad tillgång till markvatten. Utifrån en översiktlig bedömning, anser länsstyrelsen även att kommunen bör se över om ett bevarande av eken kan innebära en säkerhetsrisk då påverkan på rot-

systemet och ev. beskärning av kronan kan försvaga dess stabilitet. Länsstyrelsen bedömer i sammanhanget att ekens bevarandevärde är mindre än bygandet av bostäder.

### ***Samråd med Luftfartsverket***

Vid planering av byggnader eller anordningar högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen i tidigt skede samråda med Luftfartsverket, och vid behov beställa en flyghinderanalys. Luftfartsverket utreder eventuell påverkan på samtliga flygplatsers influensområden.

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

#### **Miljö kvalitetsnormer vatten**

I planbeskrivningen framgår att planområdet ingår i Albysjöns tillrinningsområde. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med sjöns ekologiska/kemiska status samt planförslagets relation till miljö kvalitetsnormerna. Albysjön uppnår inte god kemisk status till följd av förhöjda halter av tributyltenn (TBT). Albysjöns ekologiska status är god enligt den senaste klassningen.

Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att dagvattnet från takytor fördröjs på kvartersmark och att dagvatten från allmänna ytor fördröjs i skelettjordar i torg och längs vägar. I dagvattenutredningen framgår att den största delen av dagvattnet kommer att passera någon form av växtlighet eller fördröjning innan den leds till det allmänna ledningsnätet vilket ger möjlighet till fastläggning av föroreningar och därmed rening av dagvattnet.

Bebyggelseförslaget innebär endast 8 st. nya markparkeringar på kvartersmark, övrig parkering anordnas i parkeringsgarage eller utmed befintliga gator. Eftersom det tillkommande dagvattnet mestadels kommer från naturmark eller takytor kan vattnet antas ha en låg föroreningshalt.

Långsiktigt kan Albysjöns ekologiska och kemiska status väntas bli väsentligt förbättrad då kommunen planerar en omfattande reningsanläggning för dagvatten vid Albysjön.

Totalt sett bedöms föreslagna lösningar rena dagvattnet på ett sätt som bidrar till att upprätthålla miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen kompletteras med mer information kring dagvattenhanteringen.

### **Vattenskyddsområde**

Planbeskrivningen och plankartans del om ”planinformation” kommer att kompletteras med de specifika föreskrifterna om hantering och tillförsel/spridning av förorenande ämnen som gäller inom vattenskyddsområdet.

### **Hälsa**

Buller

Kommunen instämmer om att den nya bullerförordningen inte gäller för planförslaget. Bullerutredningen kommer därför att justeras till att enbart hänvisa till de äldre bestämmelserna om buller. Planförslaget är redan anpassat till de äldre bullerreglerna.

### **Översvämningsrisk**

Efter samråd har förslaget bearbetats vidare vad gäller parktorgets höjdsättning med syfte att leda ut stora vattenflöden från parktorget vid 100-årsregn. När de dagvattenmagasin som hanterar flöden dimensionerade för 20-årsregn blir fyllda, kommer det vatten som inte perkolerar ner i marken att ledas mot en lågpunkt vid det hårdgjorda gångstråket mellan hus 10 och 11 och vidare ut över gräsytan och ner mot Tingsvägen. Kommunen planerar att anlägga diket med en överbyggnad med bl.a. en vattentät täckduk, som hindrar vatten att perkolera ner mot tunneltaket. En ytterligare förbättring sedan samrådsförslaget är att kassunerna mellan hus 10 och 11 har utgått med syfte att minska risken för perkolation ner till tunneltaket från underjordsbehållaren vid stora flöden

### **Rödlistade arter**

Utöver slutsatserna om eken i naturvärdesbedömningen så har möjligheten att bevara eken utretts separat av Jacksons trädvård. I utredningen framgår att då den planerade huskroppen hamnar nära trädet kommer en kraftig utrymmesbeskärning att bli nödvändig. Det som talar för att trädet klarar de påfrestningar som utbyggnaden innebär är att trädet utvecklade kraftiga rötter på norrsidan, till följd av att trädet växer i en slänt. Utredningen fastslår att viss tillbakagång i vitalitet kan väntas som resultat av beskärningen men den sammantagna bedömningen är att trädet bör bevaras med anledning av dess höga naturvärde. Därutöver är trädet karaktärsskapande för platsen. Inga säkerhetsrisker förknippade med att bevara eken framgår i utredningen.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att trädet kan bevaras utan att ha negativ inverkan på säkerheten i området och att utbyggnaden av nya bostäder inte står i konflikt med ett bevarande av eken. Av planbestämmelserna framgår dessutom att eken får fällas om det finns biologiska eller säkerhetsmässiga skäl för detta.

2016-02-22

### ***Samråd med Luftfartsverket***

Kommunen har kontaktat luftfartsverket med anledning av bebyggelseförslaget. Luftfartsverket har framhållit att byggnader inte får utföras med en taknockshöjd högre än 107,07 m över havets medelvattennivå, om taken lämnas fria från påbyggnader, master och dylikt. Den högsta byggnaden i förslaget har en taknockshöjd om 103,7 m, vilket innebär att förslaget är förenligt med det skyddsavstånd som Luftfartsverket föreskriver.

### **Samrådsyttrande 5 – Skanova**

Skanova har en markförlagd kanalisation/teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta där inmätt markförlagd ledning illustreras med hel-dragen grön/gul linje och ledning i osäkert läge med streckad linje.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part/exploatör som initierar åtgärder även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn 08-90 100.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Exploatören och/eller kommunen samordnar med ledningsägare om eventuell flytt eller skydd av ledningar blir aktuellt under genomförandet.

### **Samrådsyttrande 6 – Boende på Domarebacken**

Plan om 670 bostadsrätter.

Enligt hittills publicerade information, saknar skisserna en viktig del av omvärlds- och socialanpassnings analyser. Som jag påpekade vid Alby Dialog forum 3 december, att tillöka antalet lägenheter på Albyberget med 50 % utan att ta hänsyn till tillgänglighet vållar ytterligare tillgänglighetsproblem.



2016-02-22

Även i dag har vi ofta problem med att ta oss upp och ned till Albycentrum och ev tunnelbanan. Fungerar inte rulltrapporna blir det oskäligen långa körer till hissen. Och om t.o.m. hissen är ur funktion, måste föräldrarna med barnvagnar, vi med rollator, rullstolsbundna och andra rörelsehindrade vända oss till den långa, branta rampen upp till Albyhöjden. Botkyrkas hemsida kallar detta för "ett befintligt gångstråk." Minst sagt, är rampen svår eller omöjligt att navigera i ovädret eller under vintertiden.

Antagligen, bostadsrättsköparna har också jobb. Att inte kunna hinna till jobb i god tid och utan besvär p.g.a. långa kötider till T-bana förverkar säljningsargumenten. Det skall ta enbart 35 minuter för att nå City med kollektivtrafik, eller hur?

En lösning kan vara att anordna andra hissanläggningar direkt utifrån tunnelbanehuset som öppnar mot Alby Centrum. Skärholmen håller på att göra om tidigare liknande transport till höjderna. Kan man inte lära sig ifrån deras tidigare tillgänglighetsproblem och deras nuvarande lösning?

Vid Alby Dialogen sades det att man måste vända sig till SL, flera myndigheter och instanser för att få hissar. Eftersom projektet att öppna den andra ingångs-utgångsbanor till tunnelbana verkar gå på rälsen, kan man inte göra likadant ang. detta förslag?

Annars, måste vi, de närmaste berörda, överklaga ev byggnadslov. Allt vi begär är en Plan B som förbättrar Plan A.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Förslaget till detaljplan innebär totalt sett en betydande förbättring av tillgängligheten kring Tingstorget. De befintliga torgytorna som har en kännbar lutning kommer att planas ut i förslaget, nya trottoarer tillskapas och gamla breddas. De befintliga busshållplatserna blir samlade på en upphöjd yta som sammankopplas med torget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att en större befolkning på Albyberget ställer högre krav på tillgänglighet. Ytterligare hissar skulle förbättra tillgängligheten till Albyberget. Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att ta upp frågan med Trafikförvaltningen (tidigare kallad SL) som ansvarar för tunnelbanans hissar och rulltrappor.

#### **Samrådsyttrande 7 – Kommunala rådet för funktionshinderfrågor**

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor, krf, har fått förslaget till detaljplan för Tingstorget på remiss. För att ytterligare stärka tillgänglighet som mänsklig rättighet inom den kommunala organisationen har kommunstyrelsen beslutat att ersätta kommunala rådet för funktionshinderfrågor med en ar-

2016-02-22

betsgrupp knuten till demokratiberedningen. Enligt riktlinjerna för arbetsgruppens arbete ska funktionshinderorganisationernas samrådsgrupp fungera som remissinstans till kommunens nämnder och förvaltningar för att lämna synpunkter och förslag ur ett funktionshinderperspektiv. Den lokala funktionshinderrörelsen lämnar i samverkan med kommunens utvecklingsledare för tillgänglighet följande synpunkter på förslaget till detaljplan för Tingstorget, Alby.

Ett Tingstorg designat för alla

Detaljplaneförslaget refererar till kommunens översiktsplan. En översiktsplan som betonar vikten av att använda synsättet design för alla/universell planering. Design för alla utgör metoden för att skapa ett mer inkluderande samhälle. Utgångspunkten är att vidga målgruppen och se till människors skilda behov i olika situationer i livet istället för att fokusera på särlösningar för vissa grupper, exempelvis personer med funktionsnedsättning. FN:s konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning betonar också betydelsen av universell planering. Kommunfullmäktige har antagit konventionen som sitt program vilket innebär att den ska följas i sin helhet av samtliga nämnder och förvaltningar. Rättigheterna i konventionen är odelbara och beroende av varandra, det vill säga, ingen rättighet är viktigare än någon annan. Tillgänglig fysisk miljö och information (artikel 9) har dock en avgörande betydelse för att personer med funktionsnedsättning ska kunna ta del av sina övriga mänskliga rättigheter.

Bristande tillgänglighet en form av diskriminering

Den 1 januari 2015 tillkom bristande tillgänglighet som en ny form av diskriminering i den svenska diskrimineringslagen. Ett otillgängligt samhälle leder till utanförskap och sämre hälsa för människor med funktionsnedsättning. Bristande tillgänglighet betyder att en person med funktionsnedsättning missgynnas därför att man inte gjort skäliga tillgänglighetsåtgärder för att personen ska komma i en jämförbar situation med personer utan funktionsnedsättning. Vilka åtgärder som är skäliga bedöms utifrån bland annat lagens krav på tillgänglighet. Vi vill därför poängtera att genomförandet av detaljplanen måste ske utifrån gata/parkenhetens tekniska handbok samt Västra Götalandsregionens riktlinjer och standard för fysisk tillgänglighet. Dokumenten är baserade på lagkrav och erfarenheter.

Den lokala funktionshinderrörelsen i Botkyrka förutser att lagstadgade krav och riktlinjer följs men vill ändå poängtera följande:

- Trottoarerna i området bör ha en bredd som tillåter att fotgängare, barnvagnar och fordon för människor med nedsatt rörelseförmåga kan mötas utan att någon part tvingas ut på trafikerade vägar. Trottoarerna ska även förses med naturliga ledstråk för synskadade, vilket för övrigt gäller hela området.

- Skyltning måste ske vid de gångstråk som inte i sin fulla längd är framkomliga för funktionsnedsatta. Ett exempel är den kortaste befintliga gångvägen mot Alby C som slutar i en trappa, vilket gör det omöjligt för en rullstolsburn att ta sig ned. Om det dessutom är en manuell rullstol, är det i princip omöjligt att ta sig upp till utgångspunkten igen. All information i området ska vara tillgänglighetsanpassad och följa Botkyrka kommuns skyltmanual.
- Vikten av kontraster måste beaktas vid färgsättning i fastigheterna vilket tydligt anges i Västra Götalandsregionens riktlinjer.
- Vi förutsätter också att lekplatser och övriga platser för rekreation blir designade för alla, oavsett funktionsförmåga.
- Vi misstänker att trångboddheten kommer att öka på grund av kostnadsläget, och att även små lägenheter kommer att innehas av barnfamiljer. Det kan medföra ett större behov av bil. Att det enligt planen saknas parkeringsplatser för rörelsehindrade vid ett flertal av husen är anmärkningsvärt. De platser som upplåts bör förses med skärmtak och uttag för motorvärmare. Vidare måste de placeras så att snöröjning sker på dessa platser i samband med snöröjning på övrig mark och att det inte finns ordnade cykelparkeringar i omedelbar närhet av handikapparkeringar och entréer. Cyklarna utgör en olycksrisk för personer med funktionsnedsättning.
- Föreningen Föräldrar till utvecklingsstörda barn och ungdomar, FUB, har inte fått möjlighet att delta i processen. Något samråd med berörda föräldrar eller företrädare har inte skett. Det är anmärkningsvärt då de boende på gruppboendet har ett större behov av trygghet och förutsebarhet än andra hyresgäster. Av FN-konventionens artikel 4:3 framgår det tydligt att kommunen har skyldighet att samråda med representanter från funktionshinderrörelsen i alla frågor som rör medborgare med funktionsnedsättning. Boendet är relativt nytt, men det har varit problem med knarkhandel och andra medföljande problem så att väktare har behövs för boendet! Det talar för att något behövde göras men det kräver samråd med representanter från FUB. Föreningen oroar sig för höga hyreshöjningar som oftast medföljer vid nyproduktion. Enligt kommunens regler behöver de boende utöver sin egen lägenhetshyra dessutom betala hyra för gruppboendets gemensamma utrymmen. All hyra överstigande 5 000 kronor måste den enskilde betala själv enligt Försäkringskassans regler för bostadstillägg. Det kommer med all sannolikhet leda till en ekonomiskt ohållbar situation för de boende.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Förslaget till detaljplan innebär totalt sett en betydande förbättring av tillgängligheten kring Tingstorget. De befintliga torgytorna som har en kändbar

lutning kommer att planas ut i förslaget, nya trottoarer tillskapas och gamla breddas. De befintliga busshållplatserna blir samlade på en upphöjd yta som sammankopplas med torget.

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor påtalar att skyltningen som hör till gångvägen ned till Alby C innehåller felaktigheter. Samhällsbyggnadsförvaltningen delar denna uppfattning och kommer att åtgärda felen.

I framtaget Trafik-PM framgår att andelen boendeparkering för rörelsehindrade bör ligga mellan 1 % - 5 % av alla parkeringsplatser. Behovet av parkeringsplatser för rörelsehindrade bedöms uppgå till åtta platser. Skulle ett större behov uppstå finns goda möjligheter att anlägga p-platser för rörelsehindrade i parkeringsgaraget alternativt på gatumark utmed Lagmansbacken eller Tingsvägen, i anslutning till bostadshusens entréer. För att klara tillgänglighetskrav på max 25 m till/från entré har yta för fyra p-platser förbättrats mellan punkthusen söder om Parktorget samt i anslutning till gruppboendet.

Kommunens vård- och omsorgsförvaltning har samrått med personalen på gruppboendet samt haft ett informationsmöte med föräldrarna/gode männen till de boende på gruppboendet.

Kommunen känner till trygghetsproblemen i området. Trygghetsfrågan är ytterst en polisiär fråga men förslaget till detaljplan kan väntas innebära en betydande förbättring av tryggheten i området. Ett stort antal nya boende och förbättrad belysning kommer sannolikt att innebära en tryggare närmiljö kring Tingstorget.

### **Samrådsyttrande 8 – Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Perspektivplan 2025 och Nätutvecklingsplan 2016 -2025. Dessa dokument finns publicerade via vår hemsida:

<http://www.svk.se>

### **Samrådsyttrande 9 – Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

#### **Beslut**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

## Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för nya bostäder och torgutveckling vid Tingstorget i Alby har upprättats som samrådshandling, framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med förslaget till planen är att medge en ny bebyggelse om cirka 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. Förslaget till ny detaljplan innehåller fem olika etapper. I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsokonsekvenser av projektet som miljöenheten anser behöver beaktas alternativt utredas ytterligare.

Miljöenheten har följande synpunkter på detaljplaneförslaget:

- Det bör tydligt framgå av planbeskrivningen att de tre ekar som nämns i planförslaget ska bevaras samt att det är trädfällningsförbud på dessa. Ekarna behöver även skyddas under byggnadsskedet.
- Då planområdet inte lämpar sig för infiltration bör man tydligare klargöra att fördröjningsytor ska förekomma inom detaljplaneområdet eftersom planförslaget innebär stora hårgjorda ytor. Detta för att så liten mängd dagvatten som möjligt ska ledas orenat via ledningar till Albysjön samt för att leva upp till bestämmelserna i 9 § i skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.
- Det bör på ett tydligt sätt framgå i detaljplanen att byggnaderna inom planområdet ska utföras så att trafikbuller inte blir en olägenhet för människors hälsa. Det gäller speciellt för de byggnader i planområdet som antas bli mest störda av trafikbuller.
- Två av de planerade byggnaderna är planerade att anläggas på mark med hög radonhalt. Detaljplanen bör tydliggöra att byggnaderna ska utföras radonsäkra och radonskyddade.
- Med avseende på avståndet från den befintliga bensinstationen i närheten bör en fördjupad analys av hälsopåverkan från bensinstationen utredas.

## Bakgrund

Ett utvecklingsprogram för Alby antogs 2009 av kommunfullmäktige. Programmet ledde till en vilja att förnya stadsmiljön och resulterade till en stadsbyggnadsidé för Alby, kallad Framtid Alby. Syftet med programmet är att uppnå en hållbar utveckling i området, skapa bra uppväxtmiljöer för barn, skapa bättre jobbchanser, förnya stadsmiljön, utveckla Albys identitet samt pröva nya arbetsformer i kommunen. Kommunstyrelsen har beslutat att uppdraga åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta ett förslag till detaljplan för Tingstorget i Alby. För området gäller just nu detaljplanerna E 50-45, 50-39, 50-08-1 A, 50-14-1, fastställda 2009, 2001, 1969 samt 1972. Samtliga genomförandetider för detaljplanerna har gått ut. Syftet med nya detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse om cirka 670 bostäder i form av flerbostadshus, en utvidgad offentlig torgmiljö samt att möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till platsens

förutsättningar med hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Planområdet omfattar cirka 3 hektar och är idag redan ianspråktaget av bland annat ett torg, ett kommunalt gruppboende, en kioskbyggnad, gångbanor samt tre vägar som avskiljer torget från omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. En av vägarna har en genomfartskaraktär och närhet till E4/E20 stör området med trafikbuller. Åtgärder för att reducera trafikbuller vid bebyggelsen ingår i planförslaget. Planområdet består också till stor del av naturmark och tre stora, äldre ekar. Alla tre ekar har trädfällningsförbud och ska bevaras enligt planförslaget.

### **Miljöaspekter**

#### **Vegetation**

I området finns det idag tre solitära ekar varav alla tre har en uppskattningsvis hög ålder, cirka 100 år vardera. En av ekarna, belägen i slänten söder om hus 11, har bedömts till naturvärdesklass 1. Trädet har en hållighet och gott om mulm vilket gynnar insekter med högt signalvärde. Om de två övriga ekarna skyddas kommer de på sikt att utvecklas och få samma struktur och värde som den solitära eken vid hus 11.

Under byggskedet bör alla ekarna skyddas. Enligt rapporten ”*Besiktning av skogsek vid Albyberget*” (Krifors juni 2015) bör fyllnadsmassor och kompression av marken intill ekarna undvikas. Arbete intill kan skada rötterna och lämnas rötterna exponerat kan de snabbt torka ut och utgöra infektionspunkt för bland annat svampar och bakterier.

#### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Då området inte lämpar sig för infiltration bör man tydligare beskriva hur dagvatten inom området ska tas omhand i form av fördröjningsytor i planområdet eftersom planförslaget bland annat innebär stora hårgjorda ytor. Detta för att motverka föroreningar i Albysjön som idag inte uppnår god kemisk ytvattenstatus samt för att leva upp till bestämmelserna i 9 § i skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

#### **Buller**

I förslaget till planbestämmelser regleras ljudnivåerna vid fasaderna samt balkongernas utformning. Inom det fortsatta planarbetet bör det tydligare framgå hur ljudnivåer motsvarande avstegsfall B (samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpas sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen) ska innehållas vid de mest bullerutsatta bostäderna. Detta i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa på grund av buller

## Radon

Två huskroppar i detaljplaneförslaget kommer att byggas på mark med hög radonhalt. Enligt rapporten ”*B-PM-Markradon*” (WSP april 2015) rekommenderas det att en kompletterande mätning av radiumhalten ska göras samt att byggnader på normalradonmark ska uppföras radonskyddade. Detaljplanen bör tydligt påpeka att byggnader som ska uppföras på mark med hög radonhalt ska göras radonsäkra och byggnader på normalradonmark ska uppföras radonskyddade. Byggnader som ska utföras radonsäkra samt radonskyddade kräver särskilda åtgärder för att skydda byggnader mot att luft från marken tränger in. Detta för att sträva efter en så låg radonhalt som möjligt och för att skydda människors hälsa.

## Skyddsavstånd

Enligt detaljplaneförslaget ligger det en befintlig bensinstation 40 meter sydost om planområdet. Rekommenderat skyddsavstånd för bensinstationer till ny bebyggelse är 100 meter. Enligt Länsstyrelsens (2000) rapport ”*Riskhänsyn vid ny bebyggelse*” är de närmsta 50 metrarna motiverade ur risksynpunkt och det resterande skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Avfallssteg från skyddsavståndet bör normalt endast komma i fråga vid hög exploateringsgrad och när inga andra alternativa lösningar finns att tillgå. Länsstyrelsen menar att om en situation uppkommer där bebyggelse närmare än 50 meter planeras en fördjupad hälso-, risk- och miljökonsekvensanalys. En riskutredning för den planerade bebyggelsen har gjorts men miljöenheten saknar en analys av hälsopåverkan i form av störningar från bensinstationen.

## Miljöenhetens synpunkter

Med bakgrund av tidigare resonemang har miljöenheten följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

- De tre solitära ekar som beskrivs i planförslaget ska bevaras i form av fällningsförbud samt skyddas under arbetets gång.
- Dagvatten som uppkommer inom planområdet bör i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och renas lokalt. Lösningar för dagvattenhanteringen bör konkretiseras för att uppnå Botkyrka kommuns dagvattenstrategi samt leva upp till bestämmelserna i 9 § skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.
- Det bör tydligare framgå hur bullernivåer motsvarande avfallssteg B (samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpas sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen) ska innehållas vid de mest bullerutsatta bostäderna.
- Två av de planerade byggnaderna är planerade att anläggas på mark med hög radonhalt och resterande byggnader på normalradonmark. Det bör tydligt framgå av detaljplanen att de planerade byggnaderna på högradonmark ska

2016-02-22

utföras radonsäkra samt att resterande byggnader ska uppföras radonskyddade.

- Med avseende på avståndet från den befintliga bensinstationen i närheten av planområdet bör en fördjupad analys av hälsopåverkan från bensinstationen utredas.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Planförslaget innebär att dagvattenhanteringen sker lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Detta framgår också i planbeskrivningen och i avsnittet planinformation på plankartan.

Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att dagvattnet från takytor fördröjs på kvartersmark och att dagvatten från allmänna ytor fördröjs i skelettjordar i torg och längs vägar. I dagvattenutredningen framgår att den största delen av dagvattnet kommer att passera någon form av växtlighet eller fördröjning innan den leds till det allmänna ledningsnätet vilket ger möjlighet till fastläggning av föroreningar och därmed rening av dagvattnet.

Bebyggelseförslaget innebär endast 8 st. nya markparkeringar på kvartersmark, övrig parkering anordnas i parkeringsgarage eller utmed befintliga gator. Eftersom det tillkommande dagvattnet mestadels kommer från naturmark eller takytor kan vattnet antas ha en låg föroreningshalt.

Långsiktigt kan Albysjöns ekologiska och kemiska status väntas bli väsentligt förbättrad då kommunen planerar en omfattande reningsanläggning för dagvatten vid Albysjön.

Totalt sett bedöms föreslagna lösningar rena dagvattnet på ett sätt som bidrar till att upprätthålla miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen kompletteras med mer information kring dagvattenhanteringen.

I planbeskrivningen framgår att särskilda krav ställs på de byggnader som kan väntas få högre ljudnivåer än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå till följd av buller. Fyra av byggnaderna kommer att utföras med en planlösning, fönster och balkonger som sammantaget innebär en acceptabel ljudnivå. Vissa av balkongerna kommer exempelvis att utföras med täta räcken och ljudabsorbenter i taken. Plankartan kommer att kompletteras med en bestämmelse som innebär att stomljud i boningsrum inte får överstiga 30 dB(A) vid tågpassage.

Det framgår av både planbeskrivning och plankarta att byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras radonsäkra samt att de tre mest värdefulla ekarna i området omfattas av trädfällningsförbud.



2016-02-22

I planbeskrivningen framgår att en riskbedömning avseende den närliggande bensinstationen är gjord. Riskerna från bensinstationerna bedöms vara små och inga särskilda åtgärder föreslås. En viktig anledning till detta är att bensinstationen ligger betydligt lägre i terrängen än bostäderna. Länsstyrelsen har tagit del av samrådshandlingarna och har inte påtalat behovet av ytterligare utredning av bensinstationens hälsopåverkan. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att frågan är tillräckligt utredd.

### **Samrådsyttrande 10 – Boende på Skarpbrunnsvägen och Linvägen**

Hej!

Som unga i Botkyrka kommun tycker vi att det är fruktansvärt att de nya planerade bostäderna på Tingstorget enbart kommer att bestå av bostadsrätter. Vi tycker att det är ett oansvarigt beslut från kommunpolitikerna som bygger på lösa argument om nödvändigheten av blandat boende och en tes om att befintliga hyresrätter kommer att bli tomma eftersom Botkyrkabor kommer att köpa dessa nya lägenheter, utan uppvisning av vare sig statistik eller resultat från enkätundersökningar gällande intern förflyttning efter andra nybyggen i kommunen (detta var något som påstods upprepade gånger under ett möte på Albys hjärta den 1 december 2015). Inte heller har man tagit hänsyn till den bostadsbrist som råder samtidigt som alla inte har möjlighet att köpa sitt boende.

Vi vill att kommunen omprövar beslutet att enbart bygga bostadsrätter på Tingstorget i samråd med boende i kommunen. Att bygga både bostads- och hyresrätter borde vara en självklarhet för kommunen.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Kommunen har inriktningen att bygga bostäder med den upplåtelseform som är underrepresenterad i området som ska förtätas. Det gäller även Tingstorget. Inriktningen framgår i kommunens beslut om översiktsplan och i tävlingskriterierna för markanvisningstävlingen gällande Tingstorget.

Kommunen kan inte ompröva beslut om översiktsplan eller markanvisningstävling i en detaljplaneprocess. Det är dessutom inte möjligt att reglera upplåtelseformer i en detaljplan eftersom det saknas stöd för sådana bestämmelser i plan- och bygglagen.

### **Samrådsyttrande 11 – Mitt Alby**

Mitt Alby har tagit del av samrådshandlingen och har följande synpunkter. Som närmast intilliggande fastighetsägare är föreslagna förändringar av byggelsen på Tingstorget viktiga för Mitt Alby och det ses som mycket positivt med en utveckling av området kring tunnelbanenedgången som är en av de viktigaste platserna på Albyberget. Rörelser till och från Mitt Albys fas-

2016-02-22

tigheter, livet på berget med ytterligare bostäder och kommersiella verksamheter och den nya bebyggelsens volym och karaktär kommer att förändra såväl Albybergets ansikte utåt som upplevelsen av området inifrån parken och utsikten ifrån befintliga bostäder.

Vi har följande synpunkter på samrådshandlingen:

### **Förbindelsestråk gångvägar**

Det är viktigt för Mitt Alby att rörelserna i området fortsatt fungerar väl till och från befintliga bostadshus. Som det ser ut med föreslagna nya gångförbindelser i östlig och västlig riktning samt förslaget med borttagande av gångbron över Tingsvägen förändras rörelsemöjligheterna till och från tunnelbanan och mellan Tingstorget och centrum avsevärt. Det är i vårt perspektiv angeläget att de plushöjder som ännu inte angivits i samrådsförslaget kommer fram och att det inte blir en försämrad tillgänglighet för boende i området.

- Gångvägen i väster som kopplar till Mitt Albys fastighet bör behålla en god tillgänglighet när den flyttas mot norr, gångvägen bör vara så plan som möjligt hela vägen till tunnelbanans nedgång.

- Gångväg från tunnelbana mot öster får i liggande förslag inte en direkt streckning mellan gångväg mot Mitt Albys fastighet vid botten av trappan upp till skolan. Kontakten mellan Mitt Albys hus och tunnelbanenedgången bör i öster av planområdet vara väl så bra som idag utan höjdskillnader så som trappan upp till Lagmansbacken eller en väg som tvingar fotgängaren att gå runt huset i östra delen av torget. Förbindelsen förbi trappan upp till skolan är inte med i analyserna i gestaltungsprogrammet idag.

- Det är önskvärt att förbättra kommunikationen mellan torget och busshållplatsen på Tingsvägen så som samrådsförslaget föreslår. Ett övergångsställe vid busshållplatsen är också en god idé. Vi anser emellertid att det är en avsevärd försämring att ta bort den planskilda gång- och cykelbron. Det är en investering som finns på plats och den har oavsett gångvägens bruk idag ett ännu större värde när nybebyggelse kommer till området. Inte minst för barn och ungdomar som rör sig till och från ungdomsverksamheter mm i dalen är planskilda lösningar tryggare och det är en avsevärd försämring för boende i Mitt Albys bestånd att inte kunna ta sig från dagens brofäste över vägen. Det bör noteras att detta är den enda gångvägen nedför berget bortsett från tunnelbanenedgången som finns på den här sidan av berget. Mitt Alby föreslår därför att bron behålls samtidigt som man kompletterar med nya lösningar vid Tingsvägen, det skulle vara i linje med planbeskrivningens idé som säger att gående och cyklister ska tryggt och säkert kunna röra sig i och genom stadsdelen. Att inte riva bron skulle var mer i linje med intentionen att gång- och cykelvägnätet byggs ut så att framkomligheten förbättras.

Man bör rent allmänt tydligare visa hur rörelsestråken från Tingstorget är tänkta dels mot Mitt Albys fastighet i både öster och väster men också hur kopplingen mot norra delen av berget ser ut och kopplingen från torget till Albydalen.

### **Husens höjder**

Höjden på föreslagen bebyggelse är som mest 12-13 våningar, i flera lägen i realiteten högre på terrängen där de står. De är därmed avsevärt högre än nuvarande bebyggelse på Albyberget. Den höga bebyggelsen kommer att skymma utsikt från skolan och parken på höjden mot söder och sydväst. Mitt Alby anser att detta faktum bör studeras närmare och att det bör visas hur förslaget påverkar upplevelsen och den visuella kontakten med Albydalen mellan bergets topp och andra delar av parken samt hur bebyggelsen påverkar dels upplevelsen av hela berget från olika väderstreck och dels hur det ser ut från Mitt Albys bostadshus.

### **Variation**

Samrådsförslaget uttrycker vilja till variation i volym och uttryck i beskrivningen. Det är två typer av bebyggelse som används som sedan får en variation i färg och material och en variation i taklutningens riktning. Från tävlingsförslaget fanns också idén om att det ska vara en hög andel av små lägenheter som genomgående var tänkta som bostadsrätter. Husen står mycket nära varandra. Från Mitt Albys sida är det angeläget att det nya området vid Tingstorget fungerar väl tillsammans med bolagets bebyggelse. Med tanke på att man föreslår en ny typ av volym och en ny typ av täthet vid Tingstorget vore det önskvärt att se studier på hur den nya typologin med många likartade volymer med likartad lägenhetsfördelning förhåller sig till befintlig bebyggelse.

### **Bestämmelse**

Föreslagen bestämmelse Parktorg önskar vi förklaras något tydligare då torgets behandling påverkar kopplingen från tunnelbanan till gångvägen i öster.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Förslaget till detaljplan innebär totalt sett en betydande förbättring av tillgängligheten kring Tingstorget. De befintliga torgytorna som har en kännbar lutning kommer att planas ut i förslaget, nya trottoarer tillskapas och gamla breddas. De befintliga busshållplatserna blir samlade på en upphöjd yta som sammankopplas med torget. De nya plushöjderna för allmän platsmark kommer att anges på plankartan till nästa skede i planprocessen (granskning). Dessutom ersätts användningsbestämmelsen "Parktorg" med "Torg" och områdets karaktär regleras istället med egenskapsbestämmelsen "n<sub>2</sub>" som anger att torget ska utföras med grönytor, planteringar och trädplantering.

Rivningen av den befintliga gång- och cykelbron innebär bättre siktförhållanden samt att Tingsvägen kan höjas för att skapa en upphöjd yta vid busshållplatserna. När hållplatserna samlas på den upphöjda ytan ökar trafiksäkerheten, dels genom sänkta hastigheter och dels genom att det blir lättare att ta sig mellan hållplatserna och torget. Åtgärden ligger dessutom i linje med kommunens långsiktiga visioner om att förtäta Albyberget utmed Tingsvägen och att trafiken ska ske på de gåendes villkor. Det långsiktiga resultatet av en sådan strategi blir att Tingsvägens karaktär förändras från transportled till stadsgata.

I bebyggelseförslaget för Tingstorget har bebyggelsen en variation av material, höjder och byggnadstyper. Vissa av byggnaderna är högre än befintlig bebyggelse på berget. De föreslagna byggnadshöjderna understiger befintlig bebyggelse vad gäller lamellhusen och punkthuset på tunnelbaneuppgången, men är något högre vad gäller resten av punkthusen. Punkthusen får utföras mednockhöjder som motsvarar sex till elva våningar. Därutöver kan husen utföras med två takvåningar. Takvåningarna kommer upplevas mindre volymskapande än de lägre våningarna. Sammantaget utförs den föreslagna bebyggelsen med byggnadshöjder som är jämförbara med den befintliga bebyggelsen.

Eftersom den nya bebyggelsen främst består av punkthus med regelbundna avstånd mellan varandra bevaras möjligheten till utblickar från berget. Lamellhusen är placerade längst ned i slänterna mot Lagmansbacken och Tingsvägen och påverkar därför utblickarna marginellt. Den föreslagna byggnaden som placeras längst öster i planområdet, närmast Mitt Albys fastighet, Albyberget 5, placeras med ett varierande avstånd (generellt runt 20 m) från Mitt Albys bostadshus vilket får anses fullt acceptabelt med tanke på skuggning och insyn. Byggnaden är dessutom inte placerad parallellt med Mitt Albys bostadshus vilket ytterligare minskar problemen med skuggning och insyn.

### **Samrådsyttrande 12 – Trafikförvaltningen**

Botkyrka har översänt rubricerad detaljplan till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge ny bebyggelse om ca 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby. De nya byggnaderna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och ha hög kvalitet avseende utformning och gestaltning. Detaljplanen ska möjliggöra en funktionell och inkluderande offentlig miljö.

Botkyrka har fört en dialog med trafikförvaltningen i tidiga skeden av

detaljplaneprocessen.

### **Trafikförvaltningens synpunkter på planen**

Trafikförvaltningen ser det som mycket positivt att den höga tillgängligheten till kollektivtrafik på Albyberget här utnyttjas genom tillskapandet av nya bostäder och verksamheter. Vid Alby's tunnelbanestation sker idag dagligen ca 7000 påstigningar och 6000 avstigningar per vintervardag. Stationen har en uppgång med två entréer varav en är lokaliserad i direkt anslutning till planområdet. Planområdet trafikeras även av busslinjerna 708, 702, 737, 707 och nattbusslinjerna 191 och 795. De direkta relationer som busslinjerna erbjuder finns beskrivna i fig.1.

Trafikförvaltningen vill delta i detaljutformningen av den nya busshållplatsen.

### **Upprättande av genomförandeavtal**

Detaljplanen är direkt angränsande till tunnelbanan varför ett genomförandeavtal behöver upprättas för att säkra anläggningen under byggskedet. Genomförandeavtalet ska upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas vilket detaljplanen beskriver på sid 29.

### **Plankartan**

#### *Buller*

Plankartan bör kompletteras med följande text pga. närheten till tunnelbanan.

- Bostäder ska grundläggas och utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) (slow) vid tågpassage.

#### *Övrigt*

Plankarta och planbestämmelse ska kompletteras med stora T för tunneln till tunnelbanan, för att kunna möjliggöra eventuell framtida 3D-fastighetsbildning. I detta fall borde stora T även gälla för själva anslutningen/uppgången från plattform till biljetthall. Lägsta schaktdjup om +34,5 m ligger en halv meter ovan tunnelbanans skyddszon på +34 m ovan nollplan. Det bör kontrolleras att samma höjdsystem använts, tillsammans med Johannes Hedtjärn, Teknikförvaltare, på trafikförvaltningen (bygga@sl.se).

#### **Övrigt**

På sid 13, sista stycket under rubriken geotekniska förhållanden ska det stå lägsta tillåtna schaktdjup istället för minsta.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Plankartan kompletteras med föreslagen bestämmelse om stomljud i boningsrum till granskningsskedet. Om en framtida 3D-fastighetsbildning ska göras

för fler delar av tunnelbaneanläggningen bör detta göras i ett separat ärende, där ett större grepp kan tas.

Bestämmelsen om lägsta tillåtna schaktdjup kommer att utgå i granskningsförslaget då den riskerar att bli oförenlig med de överenskommelser gällande schaktning som exploatören gör med Trafikförvaltningen. Istället framgår det på plankartan att skyddsområdet för tunnelbanan ska beaktas i avsnittet med planinformation.

### **Samrådsyttrande 13 – Trafikverket**

Ovanstående ärende har till Trafikverket inkommit för synpunkter. Syftet med detaljplanen är att medge ny bebyggelse om ca 670 bostäder samt möjliggöra för kommersiella verksamheter vid Tingstorget i Alby.

Trafikverket vill informera om att alla byggnader över 20 meter ska meddelas LfV för lokaliseringsbedömning. Se [www.lfv.se](http://www.lfv.se) för mer information i frågan

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Kommunen har kontaktat luftfartsverket med anledning av bebyggelseförslaget. Luftfartsverket har framhållit att byggnader inte får utföras med en taknockshöjd högre än 107,07 m över havets medelvattennivå, om taken lämnas fria från påbyggnader, master och dylikt. Den högsta byggnaden i förslaget har en taknockshöjd om 103,7 m, vilket innebär att förslaget är förenligt med det skyddsavstånd som Luftfartsverket föreskriver.

### **Samrådsyttrande 14 – Lantmäteriet**

Vid genomgång av planens granskningshandling (daterade 2015-12-11) har följande noterats.

### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen för Tingstorget har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna fastigheter, överföra mark genom fastighetsreglering till kommunal gatu- och parkmarksfastighet samt eventuellt inrätta servitut eller gemensamhetsanläggningar för olika ändamål så att fastigheterna kan fungera på ett tillfredställande sätt.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Plankarta med bestämmelser*

Plankartan har ett antal planbestämmelser som reglerar kvartersmark; högsta nockhöjd i meter över nollplanet och högsta totalhöjd i meter över nollplanet finns angivet för kvartersmark. Dessutom finns en bestämmelse om lägsta schaktningsnivå.

För allmänplatsmark TORG och GATA där även 3D-fastighetsbildning är tänkt att möjliggöras finns inte några ”plushöjder” eller bestämmelser som på annat sätt reglerar höjdnivån. Det hade nog varit klokt och bedöms som en brist att inte låsa höjdläget för åtminstone dessa delar av den allmänna platsmarken. Detta för att lättare kunna förutse detaljplanens utformning och intentioner. Illustrationerna och sektionerna ger viss vägledning om hur 3D-fastighetsindelningen är tänkt att avgränsas men en tydligare beskrivning verbalt om vad lämpligen bör ingå i de olika 3D-fastigheterna/3D-utrymmena borde finnas med. Tydligare höjdsättning hade varit önskvärd för sektionerna, gärna med ca höjder för större tolerans vid bygglovsgivning och fastighetsbildning.

#### *Planbeskrivning*

Detaljplanens konsekvenser kan inte anses vara ordentligt beskrivna för att uppfylla 4 kap 31§ och 4 kap 33§ i Plan- och bygglagen (PBL). Konsekvenserna som planförslaget föranleder är väl beskrivet per fastighet men även rättigheterna bör beskrivas på liknande sätt. I planhandlingarna hänvisas till att kostnader kommer att regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och den nu aktuella exploitören. För övriga berörda och framtida intressenter är detta inte till fylles. En detaljplan ska vara så tydlig att alla kan förstå den och inkomna med värdefulla synpunkter i processen. Ekonomiska schabloner där kostnadsposter och intäktsposter hade funnits med hade klargjort en förväntad planvinst och nytta att genomföra projektet. De fastighetsrättsliga kostnaderna som förrättningar genererar beslutas av Lantmäteriet i de olika förrättningarna. Parterna kan komma överens om fördelningen av dessa kostnader genom att avtala eller komma skriftligen överens om detta. I annat fall är det Lantmäteriet som anger skäl för beslut och fattar detta beslut.

#### *Grundkarta och fastighetsförteckning*

Lantmäteriet ifrågasätter underlagsmaterialet till detaljplanen då grundkartan inte är aktualiserad på över 1 år; daterad i december 2014. En aktualisering av materialet torde övervägas.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Plankartan kommer att kompletteras med plushöjder för allmän platsmark i granskningsförslaget. Detta framgår i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av detaljplanens konsekvenser för rättigheterna i området. Därutöver kompletteras planbeskrivningen med ett utvecklat avsnitt om projektekonomi.

I enlighet med Lantmäteriets samrådsyttrande är grundkartan aktualiserad i februari 2015. Inga förändringar kunde dock konstateras vid fältkontroll vil-

2016-02-22

ket innebär att underlaget är detsamma. Fastighetsförteckningen kommer att uppdateras inför granskningsskedet.