



Referens

Christoffer Jusélius

## Granskningsutlåtande

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

#### Beskrivning av granskningsförfarandet

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 2016-03-09, har varit på granskning under tiden **2016-03-21 till 2016-04-13**. Förslaget har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista samt till berörda remissinstanser. En kungörelse om granskningen var införd i Dagens Nyheter den 20 mars 2016. Därutöver var kungörelsen införd i lokaltidningarna Södra sidan och Mitt i Botkyrka den 19 mars 2016 respektive den 22 mars 2016.

Totalt har **7** yttranden inkommit under granskningstiden, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.



### **Granskningsyttrande 1 – Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 2 – Lantmäteriet**

Lantmäteriet har tagit del av handlingarna och har huvudsakligen inga ytterligare synpunkter.

Dock bör fastighetsgränser och befintliga servitut förtydligas i grundkartan samt befintlig ledningsrätt väster och öster om planområdet redovisas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Fastighetsgränser och servitut framgår på grundkartan, men med svagare linjetjocklekar, för att det ska vara tydligt vad som är befintligt och vad som tillkommer som en konsekvens av projektet.

### **Granskningsyttrande 3 – Trafikverket**

Trafikverket yttrade sig över samrådsremissen och har i detta skede inga ytterligare synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 4 – Svenska kraftnät**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Granskningsyttrande 5 – Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, normalt planförfarande.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

**Granskningsyttrande 6 – Mitt Alby**

Mitt Alby har tagit del av granskningshandlingen och har synpunkter enligt nedan.

Vi vill återigen nämna att Mitt Alby, som närmast intilliggande fastighetsägare, anser att föreslagna förändringar av bebyggelsen på Tingstorget viktiga för området och det ses som mycket positivt med en utveckling av området kring tunnelbanenedgången som är en av de viktigaste platserna på Albyberget.

Vi har tidigare framhållit att rörelser till och från Mitt Albys fastigheter, livet på berget 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. Ur vårt perspektiv är det fortfarande önskvärt med en mer ingående genomgång av hur relationen mellan den nya bebyggelsen och den befintliga ser ut i detaljplaneförslaget.

Vi har följande synpunkter på granskningshandlingen:

**Förbindelsestråk gångvägar**

Vi anser inte att vi har fått svar på hur rörelse till och ifrån Mitt Albys fastigheter löses i granskningshandlingen. Att tillgängligheten kring tunnelbanenedgången blir bättre förklaras men inte hur torget nås från övriga berget. Se bifogad bild 1.

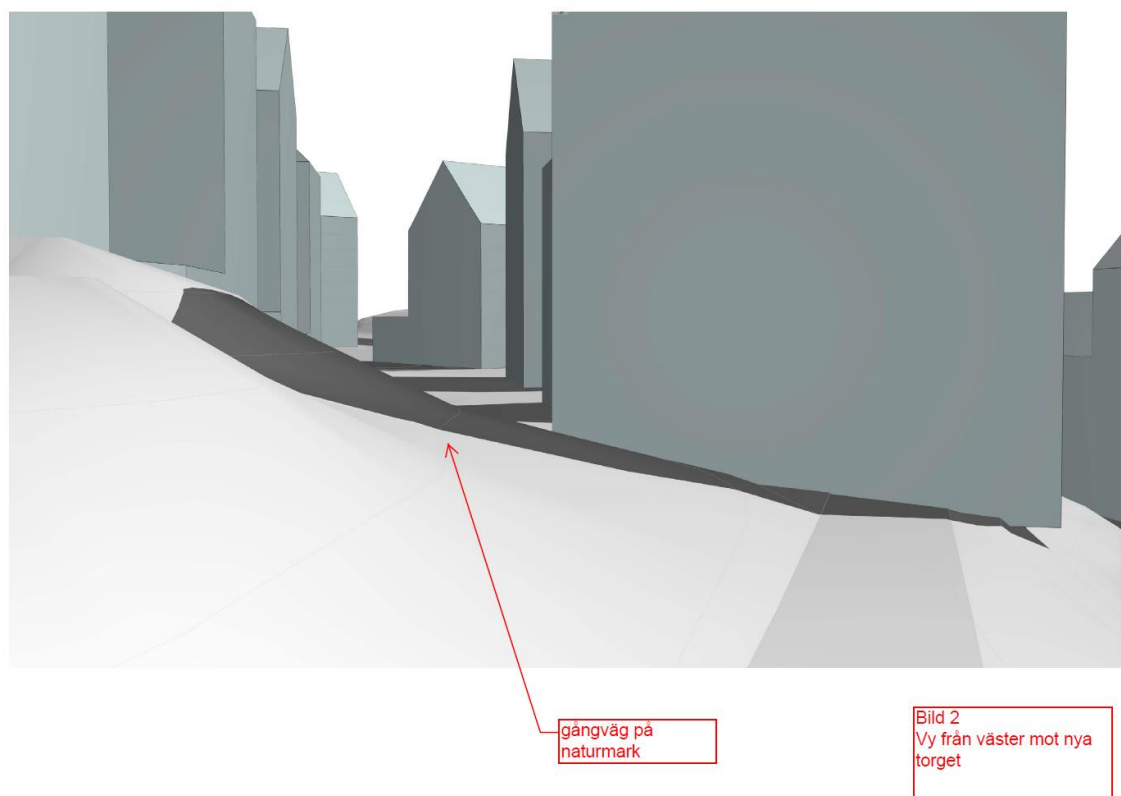
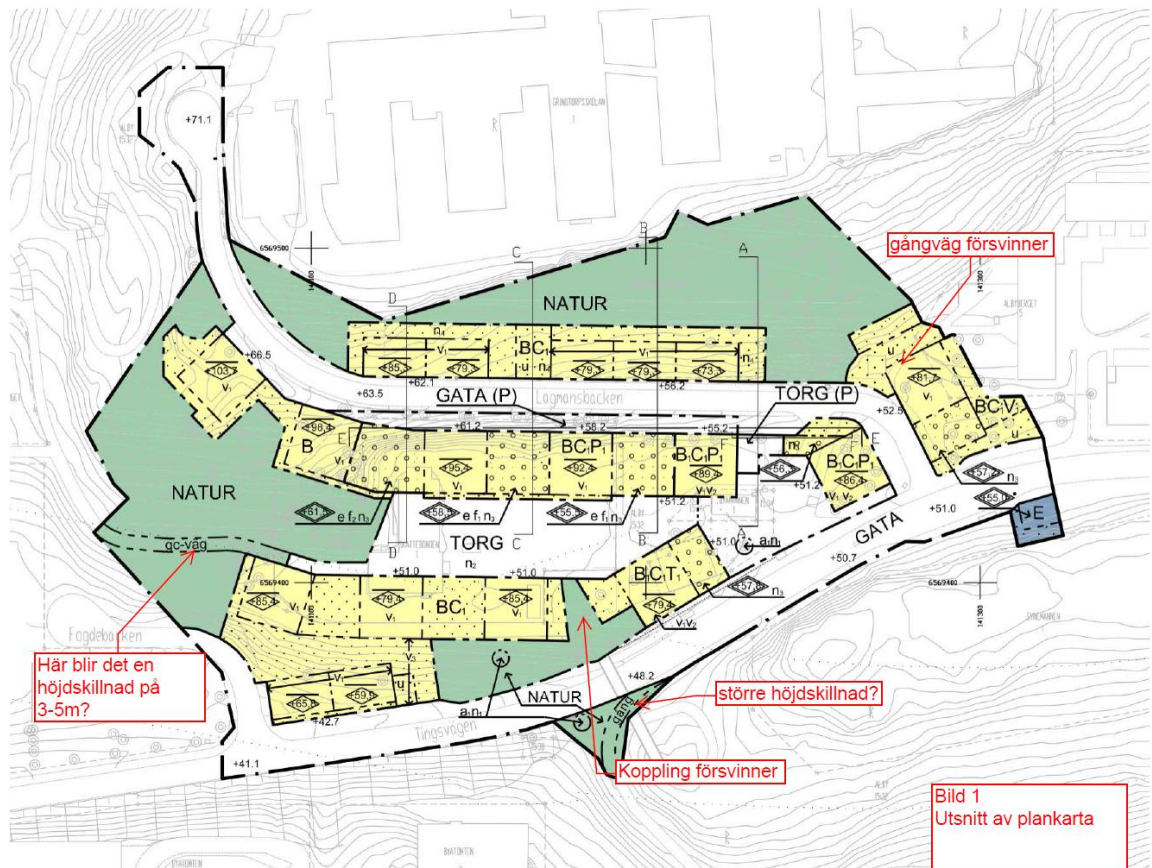
- Gångvägen i väster som kopplar till Mitt Albys fastighet bör behålla en god tillgänglighet när den flyttas mot norr, gångvägen bör vara så plan som möjligt hela vägen till tunnelbanans nedgång. Vi önskar att detta beskrivs i materialet. I förslaget är vägen markerad som naturmark. Se även bild 2 där det tydligt framgår att det finns en betydande höjd där vägen är inritad i planen.

- Vi anser fortfarande att det är en försämring att ta bort den planskilda gång- och cykelbron. Att riva bron är en förutsättning för höjningen av Tingsvägen. Samtidigt blir det längre att gå till dalen för Mitt Albys hyresgäster och en otryggare väg med enbart övergångsställe. Det är också oklart hur föreslagen gångväg kommer att koppla till den högre vägen.

**Husens höjder**

Den föreslagna bebyggelsens höjd påverkar utsikt och upplevelse av berget från flera håll. Inte minst från skolan kommer utsikten över dalen i princip

försvinna, se bild 3. Vi anser att denna typ av relationer bör belysas mer ingående.



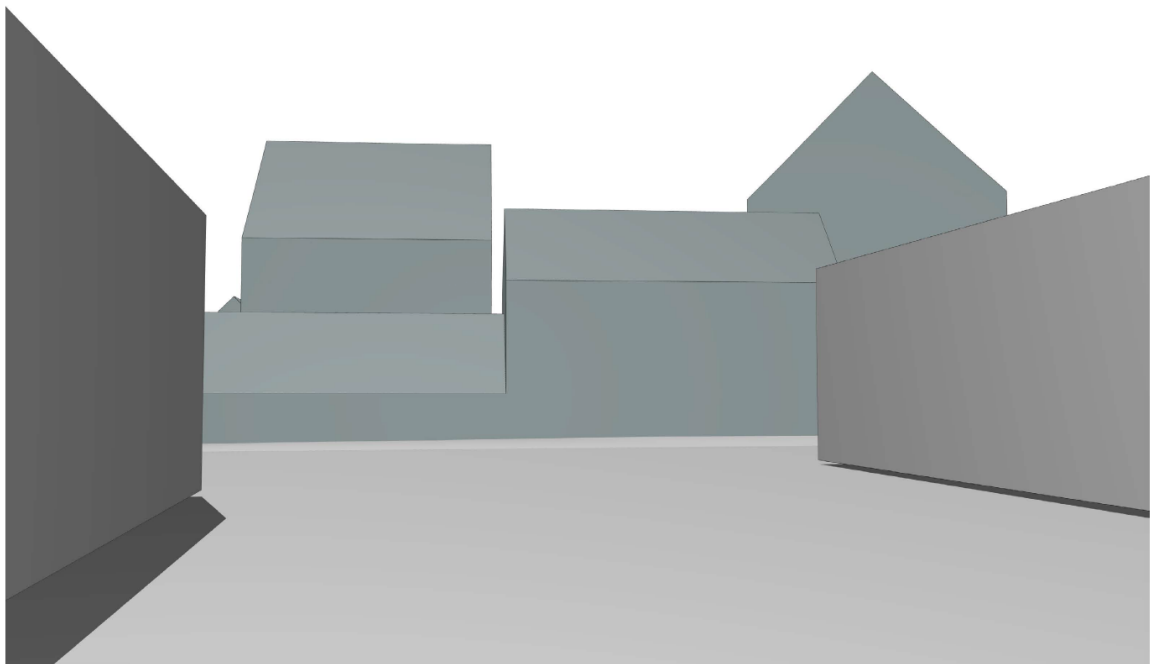


Bild 3  
Utsikt från skolans gård

**Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:**

Eftersom den nya bebyggelsen främst består av punkthus med regelbundna avstånd mellan varandra bevaras goda möjligheter till utblickar från berget. Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i Mitt Albys bedömning att utblickarna från de västra delarna av Grindtorpsskolan kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Österut är höjdskillnaderna mot Lagmansbacken så stora att utblickarna endast påverkas i mindre utsträckning. Sammantaget bedömer förvaltningen att påverkan på utblickarna från Grindtorpsskolan är acceptabel då lamellhusen mot skolan innebär nya bostäder, gestaltningsmässiga kvaliteter och en avsevärt förbättrad gatumiljö utmed Lagmansbacken.

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.

Gång- och cykelvägen väster om planområdet utförs i område för naturmark i detaljplanen. Användningen Natur kan i mindre omfattning rymma parkanläggningar såsom gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen är planerad i terräng men kan enligt förvaltningens bedömning utföras tillgänglig.

### **Granskningsyttrande 7 – Trafikförvaltningen**

Botkyrka har översänt rubricerade granskningshandlingar till SLL Trafikförvaltningen för yttrande.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge nybebyggelse 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.

Då planområdet ligger i direkt anslutning till tunnelbanan har Botkyrka tidigt fört en dialog med Trafikförvaltningen i detaljplaneprocessen. De avtal som krävs för genomförande är under framtagande och trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingarna som har tagit hänsyn till tidigare utlåtande.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

### **Ändringar efter granskningstiden**

Efter granskningstiden har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Användningsbestämmelsen Torg (P), d.v.s. torg som får underbyggas med enskilt parkeringsgarage, ändras till att gälla hela torget och bestämmelsen GATA (P) utgår då garaget planeras under torget istället för under Lagmansbacken.
- Sektionerna har uppdaterats med den nya garagelösningen under torget och kvartersmarken söder om torget.
- Bestämmelsen BC<sub>1</sub> kompletteras med P<sub>1</sub> så att en del av parkeringsgaraget kan utföras under kvarteret söder om torget.
- Gården mellan hus 11 och 12 ändras till att omfattas av mark som får byggas under med planterbart bjälklag istället för mark som inte får bebyggas till följd av parkeringsgaraget.
- Bestämmelsen v<sub>1</sub> om indragna entréer ändras till att gälla ”flerbostadshus” istället för ”bostäder” eftersom stadsradhusen inte planeras få indragna entréer.

2016-05-17

- Området för ledningar öster om lamellhuset mot Tingsvägen (hus 14) har utvidgats norrut till hus 12.
- Den högsta tillåtna nockhöjden för hus 10-13 är sänkt 0,3 m för att den byggtekniska marginalen ska vara konsekvent (0,5 m) för alla nya byggnader.
- Egenskapsbestämmelsen  $n_3$  ändras till ” Taket ska utföras som gårdsyta där minst 35% av ytan ska vara grönyta med en jordmån om minst 0,5 meter. Minst 5% av gårdsytan ska vara en grönyta med en jordmån om minst 0,7 meter.”. Eftersom den nya formuleringen för  $n_3$  innebär att tak ska utföras med planterbart bjälklag utgår bestämmelsen om planterbart bjälklag (ringmark) generellt för de upphöjda gårdarna. Bestämmelsen  $n_3$  utgår för gård till hus 9 då den visat sig för komplicerad att genomföra där.
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.