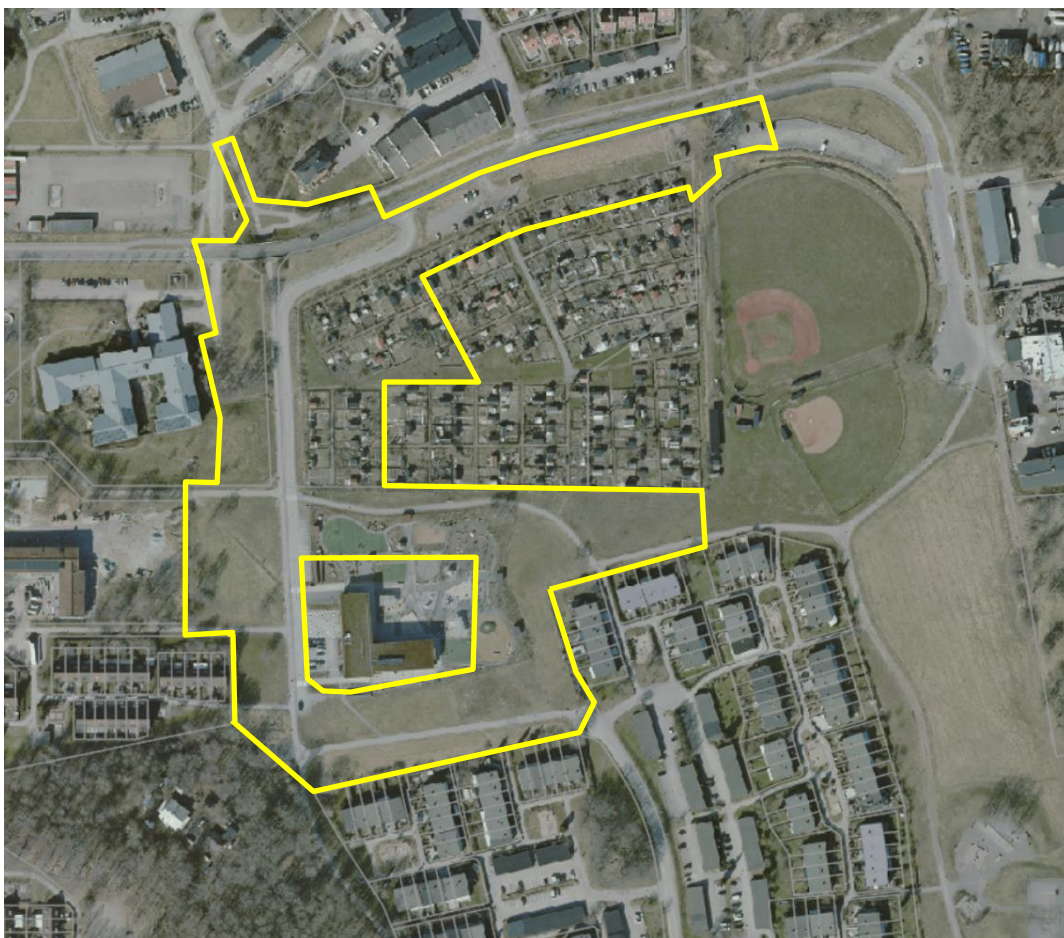




## Planbeskrivning

**Detaljplan för Albytäppan (omfattar delar av fastigheter Alby 15:32, Alby 15:46, Alby Äng 2 och hela fastigheten Alby Äng 3)**

### Samrådshandling



*Bild 1: Flygfoto med planområdesgränser*

## Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Planhandlingar .....	4
Utredningar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Planförfarande.....	5
Plandata .....	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>6</b>
Översiktsplan.....	6
Stadsbyggnadsidé: Framtid Alby .....	6
Detaljplaner .....	6
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB .....	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	7
Kommunala beslut.....	8
<b>Förutsättningar</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	11
Miljö och Hälsa .....	12
Hydrologiska förhållanden och förutsättningar för dagvattenhantering.....	13
Landskapsbild och stadsbild.....	16
Befintlig bebyggelse .....	17
Offentlig och kommersiell service .....	17
Gator och trafik.....	17
<b>Planförslag</b>	<b>19</b>
Övergripande struktur och användning .....	19
Ny bebyggelse.....	21
Gestaltungsprinciper för kvartersmark .....	21
Gestaltungsprinciper för allmän platsmark .....	33
Föreslagen dagvattenhantering .....	35
Gator och trafik.....	39
Service .....	46

Teknisk försörjning .....	47
<b>Konsekvenser</b>	<b>50</b>
Naturmiljö och rekreation.....	50
Konsekvenser för närområdet .....	51
Störningar och risker .....	56
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	59
Sociala konsekvenser.....	60
<b>Genomförande</b>	<b>61</b>
Organisatoriska frågor .....	61
Fastighetsrättsliga frågor .....	62
Ekonomiska frågor.....	68

## **Inledning**

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Behovsbedömning (2022)
- Fastighetsförteckning

### **Övriga handlingar**

- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram (Munde Arkitekter, Lscape, Scapeous 2022-10-07)

### **Utredningar**

- Bullerutredning (Tyréns 2022-06-23)
- Dagvattenutredning (MarkTema, 2022-10-07)
- Geoteknisk PM (Structor, 2022-05-13)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Structor, 2022-05-13)
- Geoteknik\_borrprov22-05-13plan (Structor 22-05-13)
- Översiktlig inventering av ekosystemtjänster, särskilt skyddsvärda träd och andra värdefulla träd (Calluna, 2022-06-13)
- Trafik-och parkeringsutredning (Tyrens 2022-09-21)

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att skapa en ny attraktiv bostadsmiljö med närhet till odling och grönska vid koloniområdet i Alby. Området rymmer byggrätter för cirka 270 bostäder med en blandning av lägenheter i flerbostadshus och radhus. Koloniområdet och den nya bebyggelsen ska integreras med varandra genom att skapa ett nytt allmänt parkstråk med nya entréer till koloniområdet och en ny allmän kvarterspark. I nära anslutning till parken skapas ett nytt mindre torg. För att aktivera torget planeras lokaler för restaurang/kafé och/eller butik i punkthusets bottenvåning närmast torget.

Planförslaget ska skapa både offentliga och semiprivata mötesplatser för att skapa ett socialt hållbart och tryggt bostadsområde. Genom skapandet av nya offentliga mötesplatser som till exempel torget och parken, kommer koloniområdet kunna integreras med resten av stadsdelen. Bostadsgårdar ska erbjuda odlingsmöjligheter för de boende vilket skapar semiprivata mötesplatser inom bostadskvarteren.

En annan viktig förutsättning har varit att skapa bättre gatumiljöer och rörelsestråk mellan planområdet och resten av stadsdelen. För att kunna uppnå detta ska gångtunnel under Albyvägen ersättas med en plankorsning mellan Albyvägen och Amalias väg. För att ytterligare säkra hållbara och trygga gatunät i stadsdelen ska Amalias väg kopplas ihop med Storskiftesvägen i södra delen av planområdet.

Koloniområdets funktion som en grön mötesplats har varit en utgångspunkt för den tillkommande bebyggelsens gestaltning och utformning. Även hantering av dagvatten och ekosystemtjänster har varit viktiga för utformningen av planförslaget. För att kunna bemöta detta ska planområdets utemiljöer, både allmän platsmark och kvartersmark med bostadsgårdar, utformas så gröna och genomsläppliga som möjligt, vilket ger bra förutsättningar för dagvattenhantering och gynnar ekosystemtjänster.

### **Planförfarande**

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900. Planen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Plandata**

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Alby. Områdets areal är ca 5,7 hektar.

Marken ägs av kommunen. Planområdet gränsar till de kommunägda

fastigheterna med vård- och omsorgsboendet och förskolan Måsen i väst samt kommunägda marken med koloniområdet och förskolan Tranan i öst. Söder om planområdet ligger radhusområden som i stora delar upplåtits med tomträtt.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är tät stadsbygd i norra delar av planområdet och medeltät stadsbygd i resten av planområdet. Området är även utpekad i översiktsplanen som särskilt förändringsområde med fokus på förnyelse och förtätning i Alby. Planförslaget är i enlighet med Översiktsplanens intentioner.

### Stadsbyggnadsidé: Framtid Alby

Stadsbyggnadsidén Framtid Alby antogs 2014 av Kommunfullmäktige. Framtid Alby har föreslagit fyra byggstenar för att Alby ska kunna utvecklas och förtätas enligt principer för hållbar stadsbebyggelse.

Området kring kolonilottsområdet är utpekad som en plats för nya bostäder.

Enligt Framtid Albys vision ska nya bostäder rama in kolonilottsområdet. De nya bostäderna ska vara en blandning av olika typer av bostadshus, till exempel punkthus, lamellhus och radhus. Odling och grönska ska utgöra viktiga kvalitéer vid planering av stadsdelen och omfattningen av ny bebyggelse studeras närmare under planprocessen.

### Detaljplaner

Inom planområdet gäller flera olika detaljplaner för olika delar. De detaljplaner som gäller inom planområdet är:

- stadsplan för del av Alby XII (50-15-1) från 1970-03-10
- stadsplan för del av Alby XIII (50-16-1) från 1972-04-10
- ändring av stadsplan för kvarteret Tegskiftet m.fl. (50-20.1-1) från 1985-03-15
- ändring av stadsplan del av Alby XX (50-23.1-1) från 1985-03-21
- tillägg för ändring av stadsplan för del av Alby XX (T 50-23) från 2002-07-09
- ändring av stadsplan kvarteret Rotemannen m.m. (50-34.1-1) från 1984-08-27
- detaljplan för Alby Äng 1 (50-42) från 2001-07-19

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Den delen av fastigheten Alby Äng 2 som ingår i detaljplanen är planlagd för äldreboende.

Hela fastigheten Alby Äng 3 är planlagd som kvartersmark med användningen E-område för transformatorstation.

Den del av den stora kommunägda fastigheten Alby 15:32 som ingår i planområdet är till största delen planlagd som allmän platsmark med användningen park, gata. Mindre delar i östra kanten av planområdet av fastigheten Alby 15:32 är planlagda som kvartersmark med användningsområden som idrott, E-område för transformatorstation och allmänt ändamål (reservtomt för skola).

Den del av fastigheten Alby 15:46 som ingår i planområdet är planlagd som kvartersmark med användningen koloniträdgård.

### **Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB**

Planområdet ingår i yttre vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

Vattenskyddsområdet omfattas av skyddsföreskrifter, varav två berör dag- och dräneringsvatten i den primära och sekundära skyddszonen (Östra Mälarens vattenskyddsområde, Skyddsföreskrifter, Länsstyrelsen Stockholm, 2008):

- Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor.
- Utsläpp av dag- och dräneringsvatten från befintliga vägar, broar, järnvägsspår, parkeringsanläggningar och dylikt får förekomma i den omfattning och utformning den har då dessa föreskrifter träder i kraft under förutsättning att den inte strider mot bestämmelserna i gällande miljölagstiftning

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

- Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Underlag för bedömningen är Behovsbedömning

#### Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Det finns ett flertal miljöfrågor att utreda under planprocessen men ingen av dessa bedöms, enskilt eller sammantaget, medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planområdet bedöms inte innehålla några betydande naturvärden. Det gröna sambandet öster om planområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Det finns en viss översvämningsrisk vid skyfall men det bedöms kunna hanteras med bland annat en medveten höjdsättning. Ansträngningar kommer också att behöva göras för att rena dagvattnet, framför allt från trafikerade ytor. Bullernivåerna är relativt låga inom planområdet. Det är endast vid Albyvägen som ljudnivån eventuellt kan överskrida riktvärdena.

De miljöfrågor som behöver utredas i samband med planarbetet är:

- En utredning av dagvatten- och skyfallshantering
- En bullerutredning för de planerade bostadshusen vid Albyvägen
- En utredning av skredrisken i det fall ny bebyggelse (eller annan belastning) ska uppföras inom de områden inom planområdet som är utpekade som aktsamhets- eller riskområden för skred.

#### Kommunala beslut

En markanvisningstävling hölls under år 2017. Det vinnande förslaget (Sonia Andersson SAR/MSA, Nyréns Arkitekter) har varit grunden till planförslaget och har vidareutvecklats under framtagandet av samrådsförslaget.



## Förutsättningar

### Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet ligger i Albydalen och ramar in av Albyberget i norr och höjden vid Kvarnhagen i söder. Marken är relativt platt och lutar i sydöstlig riktning mot Albysjön. Alhagen, som ligger utanför planområdet är en skogbeklädd höjd med flera grova lövträd som ekar och pilar.

Det finns ett dike med branta slänter och stora alträd mellan Amalias väg och vård- och omsorgsboendet Alby Äng. Nordöstra hörnet av koloniområdet bredvid elnätstationen innehåller en dunge med grova popplar. Resten av planområdet består mestadels av gräsytor med några enskilda träd.

Del av den mark som är planlagd för koloniträdgård och ingår inom planområdet omfattar ca 16 000 kvadratmeter. Koloniföreningen använder ytan som är markerad med grön färg på bilden nedan för odling, angöring och parkering. Det gulmarkerade området består av vägslänter närmst Albyvägen och delar av gatan Amalias väg. Planområdet är markerat med en blå linje på bilden nedan.

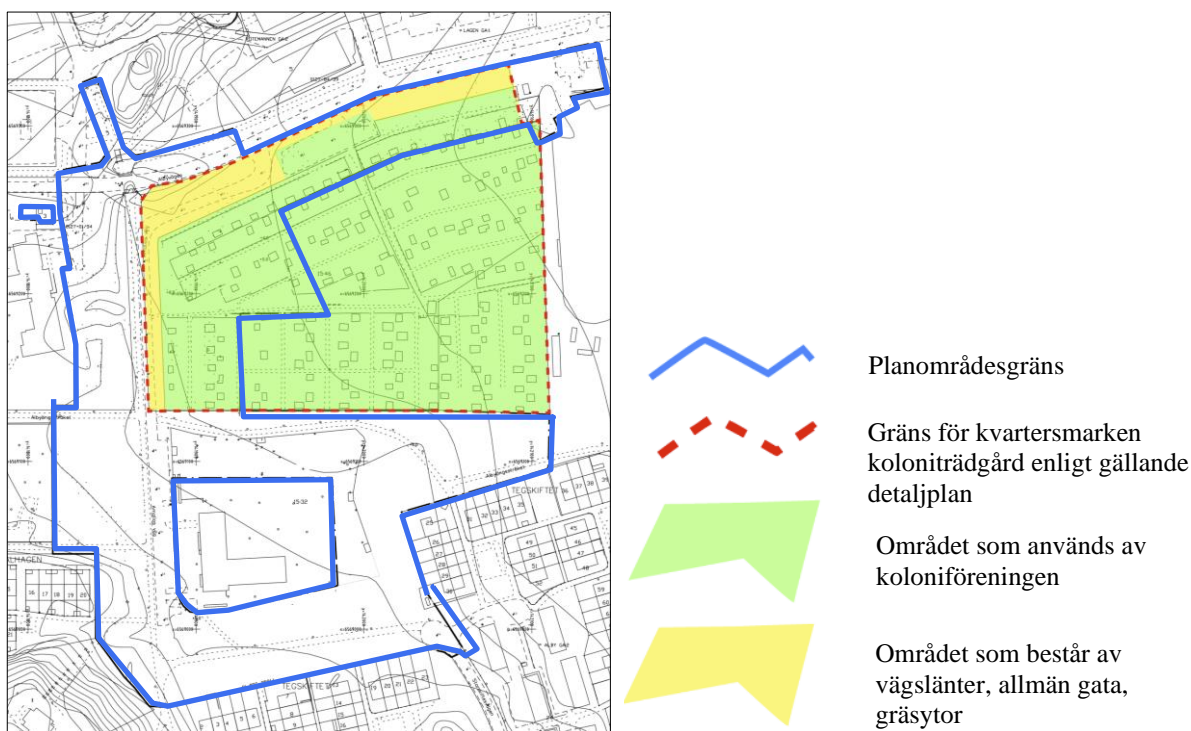


Bild 2: Koloniområdet och planområdesgränser

### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster består av naturens möjlighet att tillhandahålla stödjande, försörjande, kulturella och reglerande ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster har kartlagts med Boverkets verktyg ESTER i utredningen som genomfördes av Calluna (2022-06-13). Utredningen har kartlagt ekosystemtjänster även en bit utanför planområdet, för att skapa en bra helhetsbild.

Enligt den kartläggningen är produktionen av följande tjänster särskilt hög: Naturligt kretslopp, jordmånsbildning, rening och reglering av vatten, vattenförsörjning, mentalt välbefinnande, kunskap och inspiration och social interaktion. Särskilt viktiga områdena för kulturella ekosystemtjänster är koloniträdgården, de stora gräsmattorna med gång- och cykelvägar, skogen Alhagen och diket med alar som utredningen kallar för Aldungen. Alhagskogen med torpet ligger utanför planområdet.

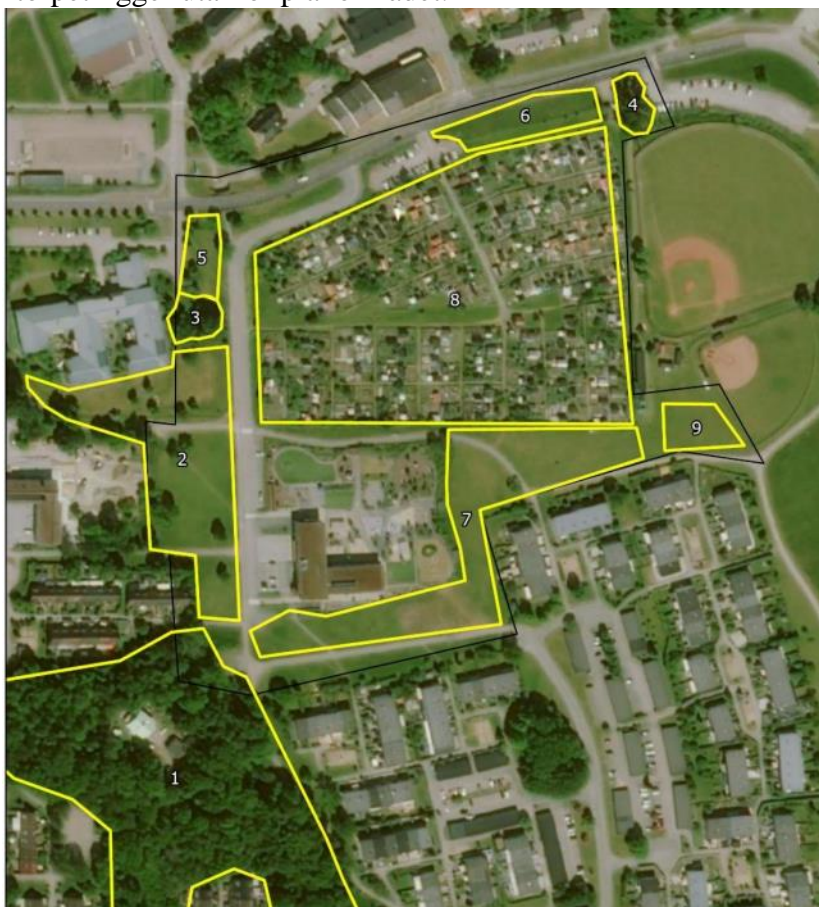


Bild 3: Ytor som inventerades för ekosystemtjänster (Calluna 2022)

Området har också stora värden för produktion av livsmiljöer. Dels i de delar som har en skoglig karaktär som Alhagen och aldungen, dels genom de spridda gröna strukturer som finns i koloniområdet, i trädjungar, buskage och på oklippta gräsmattor.

Under inventering identifierades 9 ytor (bild 3) i området med funktioner för ekosystemtjänster. Ytorna 1, 3 och 4 är ytor med skoglig karaktär. Ytorna 2, 5, 6 och 9 är gräsytor med kort- eller oklippt gräsmatta. Yta 8 är kolonilottsområdet.

#### Rekreation, lek och friluftsliv

Planområdet ligger nära Albysjön och ramar in av naturmarken som erbjuder flera rekreativmöjligheter. Söder om planområdet vid vattnet ligger Alby äng med lekplatsen Albyängspark, Folkhälsostigen och närheten till Sörmlandsleden. Via Sörmlandsleden kan man vandra till friluftsområdet Flottsbro i Huddinge kommun, som fågelvägen ligger ca 1,5 kilometer bort och till Stendalsbadet som ligger ca 2 kilometer bort fågelvägen. Västerut i stadsdelen Alby finns Folkhälsoparken med utegym och flera lekplatser som Åldermannen och Albyparken.

Längre norrut via gång- och cykelvägen som löper längs Albysjön, kan man komma till Fittja dagvattenpark och lekplatsen vid Fittjabadet.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består de naturliga jordlagren av postglacial lera med låg blockighet.

Enligt närmare geotekniska undersökningar (Structor 2022) består marken i området där ny bebyggelse planeras främst av fyllning ovan torrskorplera på varvig lera ovan silt och friktionsjord på berg. Fyllningens mäktighet varierar i huvudsak mellan noll och en meter inom området och utgörs av lera, sand och silt i utförda provpunkter.

Planerade byggnader rekommenderas att grundläggas med slagna pålar. Planerade radhus kan eventuellt grundläggas med platta på mark beroende på grundläggningsnivåer och planerade laster.

Det finns ett undre grundvattenmagasin i friktionsjorden under leran.

Ett grundvattenrör installerades under de marktekniska undersökningarna och de dimensionerade grundvattennivåerna var +3 i norra delen, + 6 i mitten och +5 i sydvästradelen, varför grundkonstruktioner för byggnader som utförs under dessa nivåer behöver utföras som en vattentät konstruktion. Grundvattenrör bör dock installeras vid flera tillfällen för att slå fast de slutliga dimensionerade nivåerna för grundvattnet.

Lägsta grundläggningsnivån för bostäder intill Mälaren är +2,7 m (RH2000) enligt Länsstyrelsens rapport ”Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning”.

Planerad gata kan grundläggas med normal överbyggnad vid mindre uppfyllnader. Vid uppfyllnad inom den norra delen överstigande 2 meter erfordras markförstärkningsåtgärder.

#### Risk för ras och skred

Det finns ett mindre aktsamhetsområde för ras och skred vid slänterna av den befintliga gångtunneln. Enligt PM Geoteknik (Structor 2022) bedöms det att ingen risk för ras och skred finns inom planområdet, då det efter närmare markundersökningar konstaterats att lerans mäktighet är begränsad, förutsatt att inga slänter utförs brantare än befintliga slänter inom planområdet.

#### **Miljö och Hälsa**

##### Radon

Stora delar av planområdet ligger inom lågriskområde för markradon. Södra delen av planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Radonmätningar görs under bygglovsprocessen och åtgärder för att få ned radonhalten i de nya byggnaderna kan bli aktuella under bygglovsskedet.

##### Markföroreningar

Leran inom planområdet är sulfidhaltig, vilket innebär att extra korrosionsskydd erfordras för planerade konstruktioner. Jordmassorna från planområdet kan behöva klassificeras som förorenade på grund av sulfidhaltig lera och en miljöanmälan behövs i sådant fall inför hantering av massorna.

##### Buller

En översiktlig bullerutredning från 2006 som kommunen har tagit fram visar att närmast Albyvägen, som är en bussgata, finns de högsta bullernivåerna i området.

Efter den översiktliga bullerutredningen har en hel del ändringar skett inom planområdet, varför den översiktliga bullerkarteringen inte längre är aktuell för området och en ny bullerutredning har tagits fram under framtagandet av samrådsförslaget. Läs mer om buller under rubriken ”Beräknade värden på buller” sidan 57.

### **Hydrologiska förhållanden och förutsättningar för dagvattenhantering**

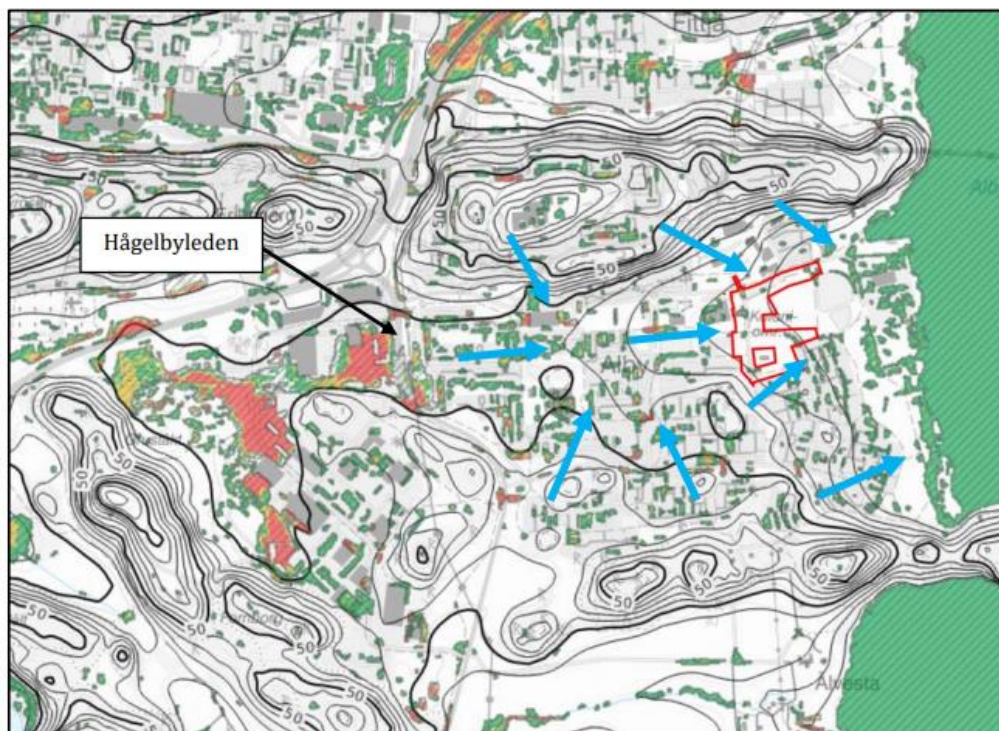
En dagvattenutredning (MarkTema 2022) har tagits fram för att undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering och ta fram förslag på åtgärder för dagvattenhantering för planförslaget som följer kommunens riktlinjer och strategier för hållbar dagvattenhantering. Här nedan beskrivs förutsättningar för dagvattenhanteringen. Förslag på dagvattenhantering, dess konsekvenser på MKN-normer och översvämningsrisken beskrivs på sidorna 35-39 och 56-57.

Den befintliga markanvändningen utgörs av stora delar öppna grönytor med gräs. Utöver det tillkommer hårdgjorda ytor bestående av Albyvägen, Amalias väg, gång- och cykelvägar, parkeringsytor och delar av den delvis hårdgjorda ytan inom förskolegården för förskolan Tranan.

Marken inom planområdet består av lera, vilken har begränsad möjlighet att infiltrera dagvatten. Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Topografi, befintliga lokala lågpunkter och översvämningsrisk

Planområdet ligger i Albydalen och lutar generellt i östlig riktning mot Albyjön. Norr om planområdet ligger en höjdrygg, Albyberget och söder om planområdet ligger den skogbeklädda höjden Alhagsskogen. Dagvatten som topografiskt sett passerar genom planområdet avrinner mot öst och från den norra höjdryggen. Dagvatten som avrinner från den södra höjdryggen passerar delvis genom planområdet och delvis söder om planområdet.



*Bild 4: Topografiska förutsättningar för dagvattnet. Planområdet markerat med rött och ytliga avrinningsvägar för dagvatten markerade med blått. Dämningsutbredning simulerat med 60 mm nederbörd med verket Scalgo Live (Dagvattenutredning, MarkTema 2022)*

Det finns några lågpunkter inom planområdet, se bild 5 nedan. I nordvästra delen av planområdet finns en befintlig gångtunnel (lågpunkt nr 1) och ett anlagt dräneringsdike för före detta jordbruksmark (lågpunkt nr 2). Resten av dräneringsdiket har byggts bort och kopplats om till dagvattennätet under 1970-talets bostadsbebyggelse i Alby. Lågpunkt nr 2 är den sista resten som finns kvar av det ursprungliga diket. Utöver det finns det en lågpunkt mellan det befintliga koloniområdet och baseballplanen (lågpunkt nr 3).

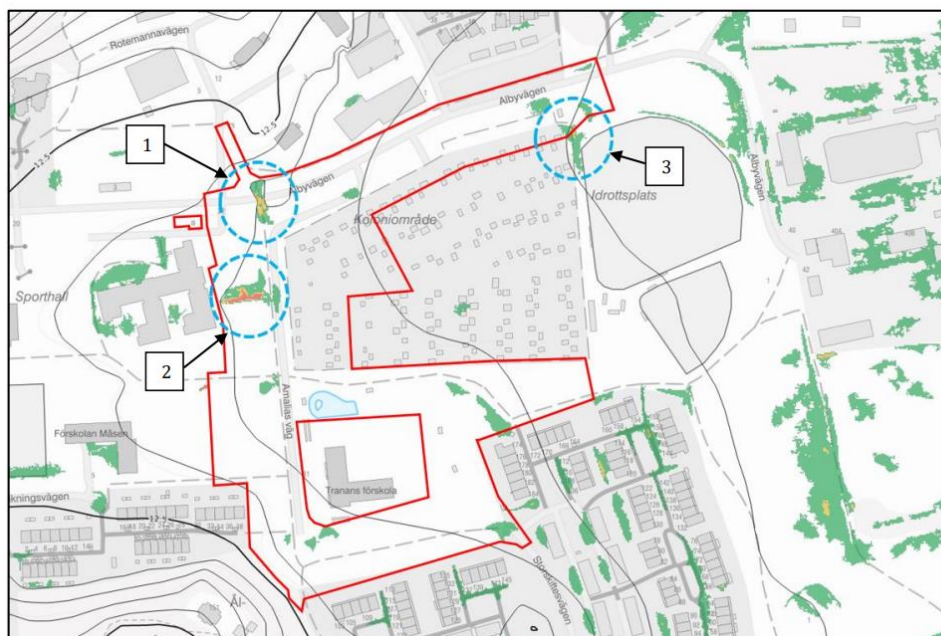


Bild 5: Lågpunkter inom planområdet. Dämningsytor med potentiellt dämningsdjup överstigande 30 cm markerade med blå cirkel (Dagvattenutredning, MarkTema 2022)

Planområdet ligger nära Albysjön som har koppling till Mälaren, varför den högsta potentiella översvämningsnivån av Mälaren vid ett 100-årsscenario är en viktig förutsättning för planförslaget (se bild 6 nedan). För att klara av det scenariot ska Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivån på +2,7 meter över nollplanet följas för tillkommande bebyggelse.

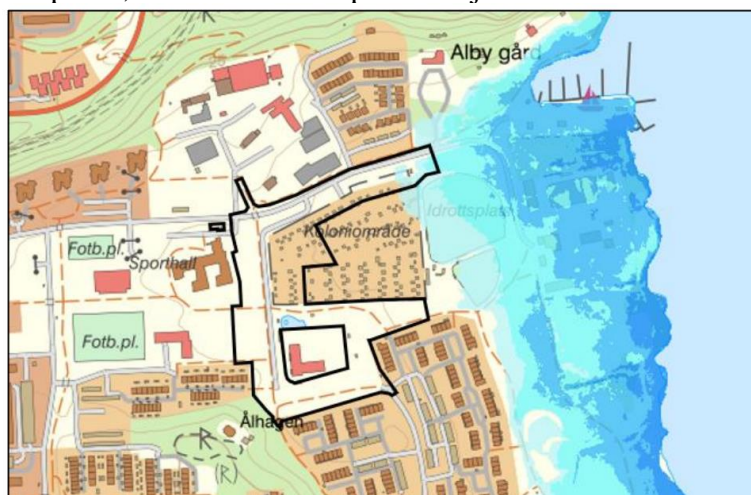


Bild 6: Högsta potentiella översvämningsnivå av Mälaren enligt MSB (Dagvattenutredning, MarkTema 2022)

För bedömning av översvämningsrisk vid 100-årsregn, har vid framtagande av dagvattenutredningen jämförelse gjorts mellan Botkyrka kommuns skyfallskartering och Länsstyrelsens skyfallskartering, då de två modelleringarna har lite olika indata. Enligt utredningen har Länsstyrelsens modellering den senaste datan gällande topografiska ändringar, men tar inte hänsyn till underjordiska ledningssystem och dagvattenanordningar. Därmed bedömer dagvattenkonsulten att Länsstyrelsens kartering är mer pålitlig gällande ytliga rinnvägar, medan den visar större flödesdjup vilket tros bero på att den inte inkluderar underjordiska system.

Efter jämförelsen av de två skyfallskarteringarna drar utredningen slutsatsen att den huvudsakliga tillrinningen till planområdet sker vid Alby ängs äldreboende och dämningssytan nr 2 (lågpunkt/dike öster om äldreboendet) innan vidare bräddning österut via Alby koloniområde.

#### Slutrecipient och fastställda MKN-normer

Recipienten av dagvattnet från planområdet är Albysjön (SE657170-161793) som enligt VISS är en vattenförekomst vars ekologiska status är *god* och den kemiska statusen ej uppnås. *God kemisk status* uppnås inte på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfonsyra (PFOS), bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver i Albysjön.

Fastställda miljökvalitetsnormer (beslutade 2021-12-20) är *god* ekologisk status och *god* kemisk ytvattenstatus.

Kvalitetskrav för den kemiska statusen har undantag gällande perfluoroktansulfonsyra och dess derivater (PFOS) där målåret har flyttats till 2027.

Kvalitetskrav för den kemiska statusen undantas även för bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver samt kvicksilverföreningar där mindre stränga krav ställs. Anledningen till detta är att det i dagsläget är tekniskt omöjligt att minska halter av dessa ämnen.

#### Landskapsbild och stadsbild

Planområdet består till stora delar av gräsytor som korsas av de trafikseparerade gång-och cykelbanorna. Albyvägen som är en upphöjd bilväg utgör en barriär mellan planområdet i söder och befintliga radhus, de kreativa verksamheterna i Subtopia och Alby gård i norr. Inom planområdet finns två större målpunkter – koloniområdet och förskolan Tranan.



### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet består till stora delar av allmän platsmark och har därmed begränsat med befintlig bebyggelse. Den bebyggelse som finns inom planområdet består av ca 43 kolonistugor inom den del av koloniområdet som planeras att bebyggas med bostäder eller omvandlas till allmän platsmark park. Förutom det finns två elnätstationer.

### **Skyddsrum**

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Det närmaste skyddsrummet ligger ca 200 meter norr om planområdet.

### **Offentlig och kommersiell service**

I direkt anslutning till planområdet finns två förskolor - Måsen och Tranan. Vid nordvästra hörnet av planområdet ligger vård- och omsorgsboendet Alby Äng.

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Alby centrum, som ligger ca 600 meter väster om planområdet är den närmaste platsen med utbud av olika slags kommersiell service med butiker och restauranger. I centrum finns även annan service som bibliotek och vårdcentral.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdet nås via Amalias väg som ansluter till Albyvägen i norr. Albyvägen koppar ihop planområdet med Alby centrum i väst. Vidare västerut ligger Hågelbyleden som leder till Tumba i söder och E4 i norr.

Amalias väg avslutas i söder med en vändplan och en gång-och cykelväg som leder vidare till Storskiftesvägens vändplan. Dock förekommer biltrafik på gång- och cykelvägen mellan Amalias väg och Storskiftesvägen som vittnar om att det finns ett behov av att koppla ihop Amalias väg med Storskiftesvägen.

Hastighetsgränsen på Albyvägen och Amalias väg är 40 km/h. På Storskiftesvägen är hastighetsgränsen 30 km/h. Både Albyvägen och Amalias väg har låga trafikflöden med ca 3000 fordon per dygn.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Planområdet kan nås via Albystråket som är det viktigaste gång-och cykelstråket i stadsdelen som binder ihop Alby centrum och Alby strand.

Albyvägen har en gångväg på norra sidan av gatan. Stadsdelen Alby är i huvudsak uppbyggd enligt den så kallade SCAFT-principen, vilket betyder att gångtrafiken är separerad från biltrafiken. Gångtrafikanternas passager över bilvägar består mestadels av gångtunnlar. Under 2000-talet stadsdelen har kompletterats med några plankorsande övergångsställen över Albyvägen.

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen är Alby IP som ligger ca 300 meter väster om planområdet och trafikeras av busslinjer 702, 708 och 708E. Busslinje 702 trafikerar stadsdelarna Alby och Hallunda centrum i nordväst via hållplatserna Slagsta strand och Fittja centrum. Busslinje 708 trafikerar mellan Tumba och Hallunda via Alby vidare till Salem centrum med slutstation i Rönninge station.

Ca 600 meter väster om planområdet ligger tunnelbanestationen Alby. Det tar ca 40 minuter att åka med tunnelbanan till centrala Stockholm.

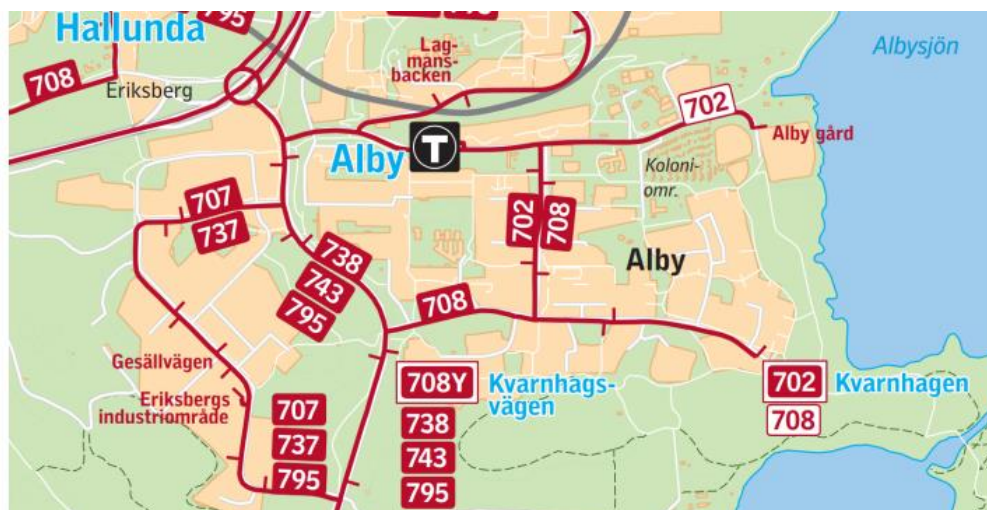


Bild 7: Busslinjer och tunnelbanestationen i stadsdelen Alby

## Planförslag

### Övergripande struktur och användning

Enligt planförslaget ramas koloniområdet in av ny bostadsbebyggelse, vilket betyder att koloniområdets västra och norra delar påverkas av planförslaget. Stora delar av koloniområdet kommer dock vara kvar och de befintliga odlingarna ses som identitetsskapande för platsen och därmed viktiga element för gestaltningen av det nya bostadsområdet.

Gångtunneln under Albyvägen tas bort så att Albyvägen och Amalias väg kan mötas i en plankorsning. Både Albyvägen och Amalias väg får karaktären av traditionella stadsgator med gatuträd och trottoarer längs körbanan. Amalias väg förlängs och kopplas ihop med Storskiftesvägen för att skapa en modern och trygg trafiklösning för området.

Ett nytt torg skapas vid sydöstra hörnet av korsningen Albyvägen/Amalias väg. Torget blir en ny mötesplats för närområdet och utgör en av entréerna som leder till det nya bostadsområdet, kvartersparken och koloniträdgårdarna. Den allmänna parken skapar en mjuk övergång mellan de privata bostadsgårdarna och koloniföreningens trädgårdar.

Ny bebyggelse längs Albyvägen kommer att bestå av punkthus på vardera sidan om korsningen Amalias väg/Albyvägen. Österut efter korsningen trappas byggnadshöjder ned så att sista punkthuset är 5 våningar hög. Vid det sista östliga flerbostadskvarteret kommer även parkeringsgarage för bostäder att finnas.

Längst österut planeras ett radhuskvarter som möter upp den befintliga basebollplanen med parkeringsytor. Här planeras för en ny entré till koloniområdet med gångväg till parkeringsytan.

Mellan punkthuset och radhuskvarteret skapas en öppning med entréplats till den allmänna parken och även till koloniområdet. Entréplatsen ligger vid koloniområdets nord-sydliga huvudaxel som leder till klubbstugan.

Södra delen av planområdet väster och söder om förskolan Tranan, kommer att bestå av radhusbebyggelse. Vid västra hörnet av korsningen mellan Albystråket och Amalias väg kommer en LSS-gruppbofastad byggas.

Planförslaget innebär att fastighetsgränserna för äldreboendet Alby Äng kommer att behöva justeras. En mindre del av gården för förskolan Tranan kommer att tas med i planen. Detta görs för att på plankartan bekräfta befintliga gränser

för förskoletomten och föreslå lämpliga framtida fastighetsgränser som speglar de verkliga gränserna på platsen.



Bild 8: Illustrationsplanen med förslaget

## Ny bebyggelse

Enligt planförslaget planeras det för ca 270 bostäder, varav 215 bostäder ska rymmas i flerbostadshusen (punkthusen), 49 bostäder ska rymmas inom radhusen och 6 bostäder ryms inom gruppboendet. I bottenplanet på punkthuset närmast torget vid korsningen Albyvägen/Amalias väg planeras även för verksamhetslokaler såsom kafé, restaurang, butik eller kiosk.



*Bild 9: Fotomontage med flygbild över framtida bostadsområdet, bild tagen från nordvästlig riktning.*

## Gestaltungsprinciper för kvartersmark

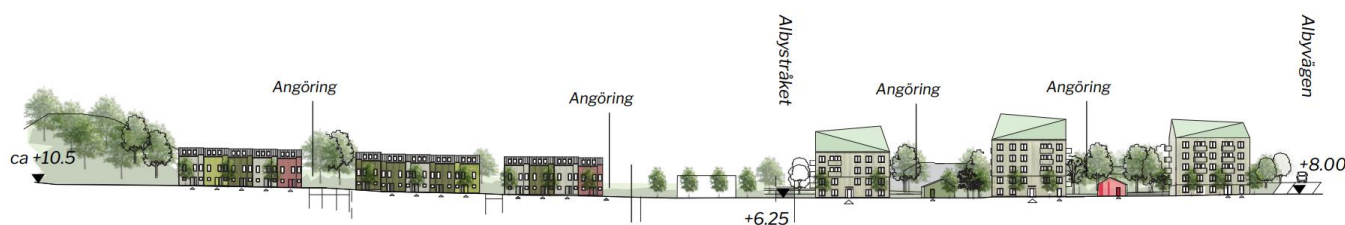
### Placering och volymhantering av ny bebyggelse

Det högsta punkthuset placeras närmast det nya torget för att skapa ett landmärke i stadsbilden som kan ses även på längre håll. Huset planeras vara 7 våningar högt och kommer att inrymma bottenvåningslokaler lämpliga för till exempel kafé eller kiosk. Resten av punkthusen ska trappas ner mot söder och mot öst, så att de lägsta punkthusen blir 4 våningar höga.

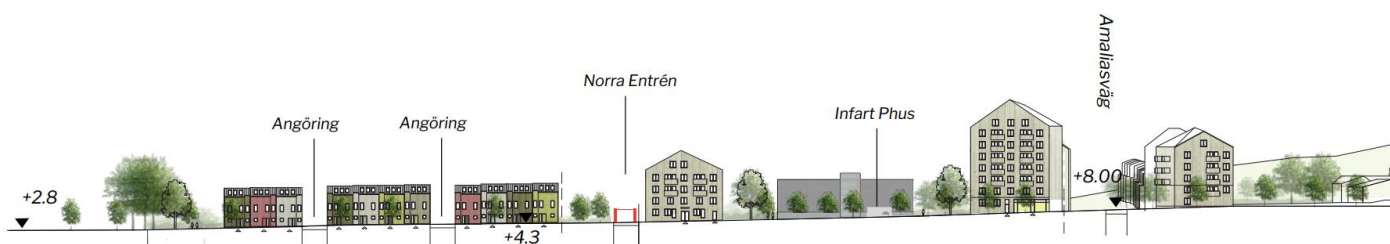
Radhusen i planområdets nordöstra del längs Albyvägen och radhusen i södra

delen av planområdet på västra sidan av Amalias väg planeras vara 2,5 våningar höga för att rama in gaturummet. Den högsta vindsvåningen öppnas upp mot bostadsgården med en takterrass. Radhusen som ligger längre bort från gatan trappas ner till 2 våningar.

Byggnadshöjderna följer landskapet i Albydalen, där de högsta husen ligger i norr och de lägsta husen smälter in de lägre delarna av terrängen i söder. På det sättet skapas en naturlig övergång mellan de befintliga högre husen vid Albyvägen och de lägre radhusen i kvarteren Tegskiftet och Alhagen.



Amalias väg (elevation A)



Albyvägen (elevation B)

#### Kvarteren för flerbostadshus - Parkhusen

Det planeras för tre kvarter med totalt 8 parkhus i nordvästra delen av planområdet. Parkhusen är flerbostadshus som planeras bli 4-7 våningar höga. Gestaltningmässigt påminner de om vanliga punkthus, men har vinklade fasader och säregen vinklad takutformning, vilket ger ett helt nytt arkitektoniskt tillägg till stadsdelen.

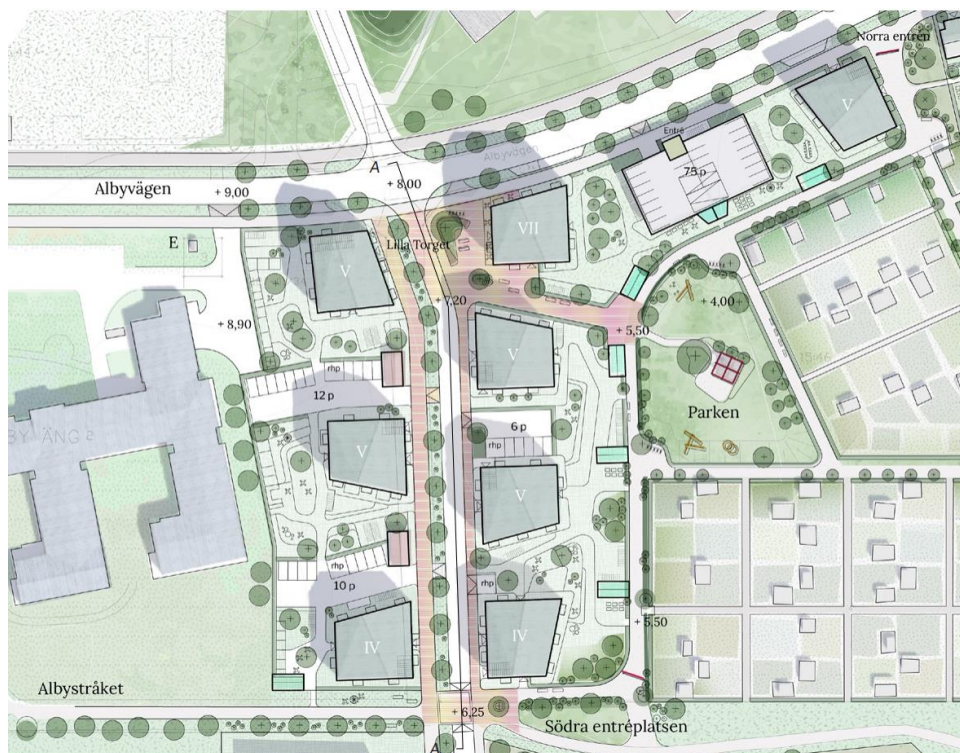


Bild 10: Parkhusen på illustrationsplan

Bostadskvarter med parkhus kommer att erbjuda odlingsmöjligheter på de gröna bostadsgårdarna och utblickar mot det befintliga koloniområdet. Fotavtrycket av husen utgörs av den geometriska formen rätvinklig trapets där tre av väggarna är vinkelräta och en av husväggarna vrids in mot bostadsgården i en avvikande vinkel.

Hustak ska utformas enligt två olika principer för takutformning, för att uppnå utseendet där delar av taket vrids mot olika håll och skapar ett varierat taklandskap med diamantliknande former.



Bild 11: Flerbostadshusens (parkhusens) gestaltning

Taktyp 1 ska användas för femvåningshuset på västra sidan av korsningen av Albyvägen/Amalias väg och för fyra våningshuset på östra sidan av korsningen av Amalias väg/Albystråket.

Takets form kan beskrivas som ett modifierat sadeltak där de två gavelspetsarna har olika höjder. Därmed har även taknockens sydliga och norra avslutningspunkt olika höjder från färdig golvnivå och ligger inte i parallell linje med vindsvåningens golvplan.

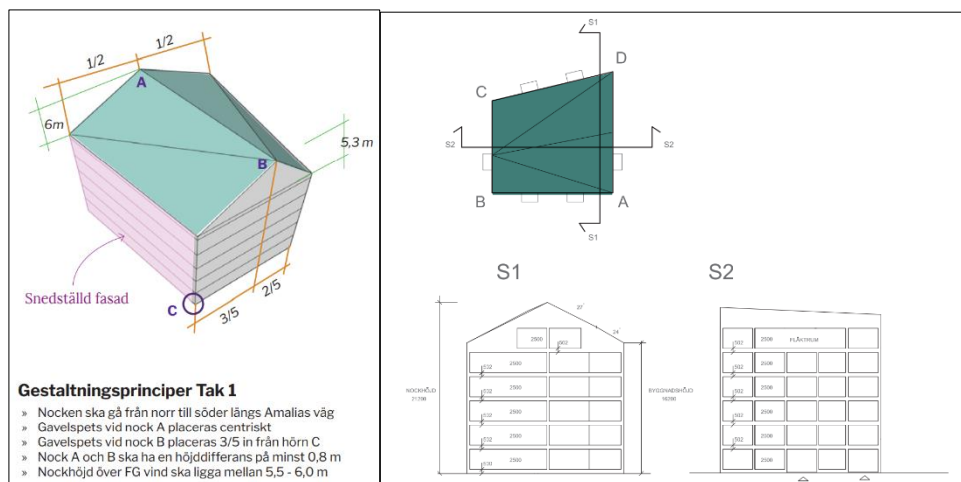


Bild 12: Gestaltungsprinciper för taktyp 1

Takets nock ska placeras centriskt mot husgavlarna. Taknock ska placeras längs Amalias väg i nord-sydlig riktning. Gavelspetsar på norra och södra



sidan av huset har olika höjder, där den ena gavelspetsen ska vara minst 0,8 meter högre än den andra. Därmed har även taknocken olika höjder från färdigt golv i vindsplan; den ska vara mellan 5,5 meter och 6,0 meter. Se bilder nedan för mer information.

Taktyp 2 ska användas för resten av flerbostadshusen, som har våningshöjder 4-7 våningar.

Taktyp 2 kan beskrivas som en annan variant av modifierat sadeltak, där gavelspetsar placeras med en förskjutning och inte centrerat. Taknock ska även här placeras längs Amalias väg i nord-sydlig riktning.

Den nordliga och sydliga gavelspetsen ska placeras med förskjutning så att den ena gavelspetsen placeras 1/3 från gavelfasadens kant och den andra gavelspetsen placeras i 2/3 från gavelfasadens kant. Gavelspetsar på norra och södra sidan av huset har olika höjder, där den ena gavelspetsen ska vara minst 0,8 meter högre än den andra. Därmed har även taknocken olika höjder från färdigt golv i vindsplan; den ska vara mellan 5,5 meter och 6,0 meter. Se bilder nedan för mer information.

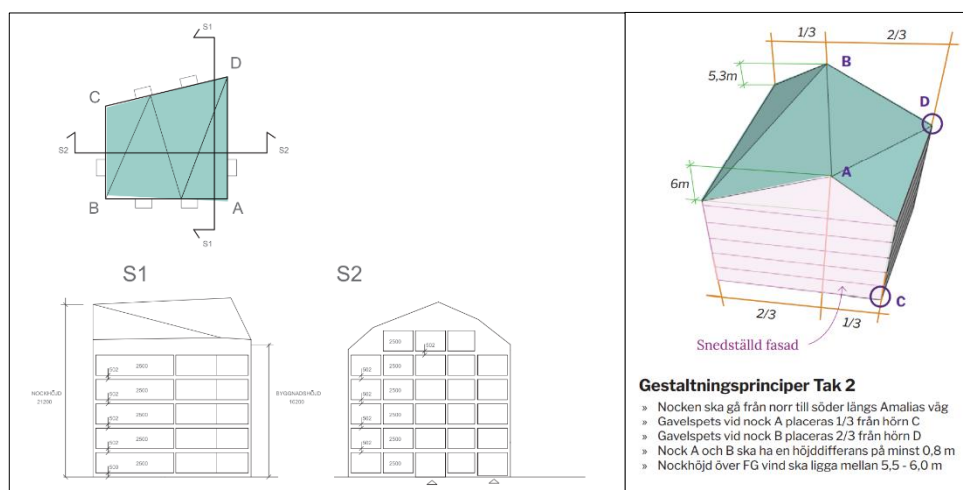


Bild 13: Gestaltungsprinciper för taktyp 2

Husens fasad ska utföras i stående värmebehandlad träpanel som kan pigmenteras i jordiga kulörer eller lämnas obehandlad. Även balkongräcken ska utföras i trä och ska dölja balkongplattan för ett enhetligt intryck. För att skapa variation ska de nedre delarna av husen markeras med en locklist om 45x45 millimeter i varannan panel. Den byggnadsdetaljen framhäver ytterligare det vertikala mönstret i stående fasadpanel. Tak ska täckas med ärggrön (NCS S 3020-G) plåt och utformas med en minimal takfot.

Parkhusens utformning är säkrad på plankartan med planbestämmelse f<sub>4</sub> och f<sub>5</sub>.



Bild 14: Parkhusens gestaltning

### Komplementbyggnader

Enligt planförslaget är det tillåtet att bygga ett miljöhus eller växthus inom marken betecknad med kors i plankartan.

Växthuset ska utformas med en trästomme med glaspartier. Trästommen får målas i kulörerna faluröd, falugul eller falugrön slamfärg. Taket ska utformas som sadeltak med takvinkeln 45 grader. Växthusens utformning och volym är säkrad med bestämmelser f<sub>8</sub> och e<sub>3</sub> på plankartan.

Växthuset ska erbjuda möjlighet för odling och/eller socialt umgänge för de boende i parkhuset.



Visionsskiss som visar växthusets uppbyggnad med trästomme och glas

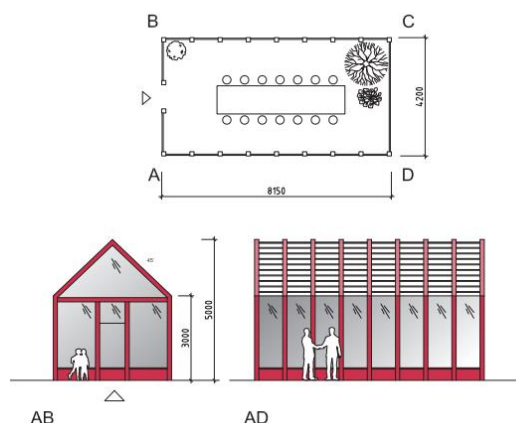


Bild 15: Växthusets gestaltning och volym

Miljörum behövs för sophantering på de bostadsgårdar där under- eller övergrävd sopbehållare bedöms olämplig på grund av den framtida gatuutformningen av Amalias väg. Miljörum ska placeras nära fastighetsgränsen för att underlätta sophämtningen för renhållningsföretaget.

Miljörum ska utformas med träfasad och sadeltak med takvinkeln mellan 22-24 grader. Fasaden ska målas i kulören faluröd eller falugrön. Miljöhusens utformning och volym är säkrad med planbestämmelse e4 och f7.

#### *Utformning av bostadsgårdar tillhörande Parkhusen (flerbostadshusen)*

Bostadsgårdar ska utformas så att de erbjuder utevistelse i form av lekplatser för barn och ytor för socialt umgänge för vuxna. De sociala utomhusmiljöer som föreslås i gestaltungsprogrammet är till exempel odlingsytor, sittplatser i sol och skugga, grillplatser för gemensam matlagning med mera.

Bostadsgårdar för flerbostadshusen ska vara minst 50% genomsläppliga för att kunna ta emot dagvatten, läs mer under kapitlet om dagvattenhantering på sidan 35.



Bild 16: Exempel på gestaltningen av bostadsgårdar för Parkhus.

### Gestaltning av parkeringshuset för flerbostäder

Ett gemensamt parkeringshus planeras för bostäder inom planområdet. Parkeringshuset ska kläs med träfasad som har en genomsläpplig flätad struktur.

Nedersta delen av parkeringshuset ska markeras med en sockel av trä med en lägsta höjd av 1,1 meter ovan mark.

Parkeringshusets fasader ska integreras i bostadsgårdarnas utformning genom att den kläs med klättrväxter, omges med planteringar eller på liknande sätt. Parkeringshusets entré ska utformas med uppglasade dörrar för att säkra genomsläppligheten som en trygghetsskapande åtgärd. Detta har säkrats med planbestämmelse f<sub>6</sub>.



"Flätad korg", inspiration



Tydlig entré mot Albyvägen



Fasaden ändrar karaktär nattetid

Bild 17: Parkeringshusets utformning (urklipp från Gestaltningsprogrammet).

### Gestaltning av radhusen

Det planeras för radhus på två olika delar av planområdet. I den nordöstra delen av planområdet planeras för 11 radhus som är 2,5 våningar höga med placering längs Albyvägen. I den södra delen av planområdet planeras för 38 radhus, som är 2 eller 2,5 våningar höga. De högre radhusen placeras längs Amalias vägs västra sida. Resten av radhusen kommer vara 2 våningar höga för att möta upp befintliga radhusvolymen i området.

Radhuslängor ska utformas med stående träpanel och fasadliv får fasförskjutas för att skapa variation i stadsbilden. Träfasaden ska målas med en matt färg i kulörer falurött, falugrönt eller falugult. Alternativt kan värmebehandlad furu användas som kan pigmenteras i jordiga kulörer som brunt, vitt, svart eller grått. Detta har säkrats med planbestämmelse  $f_1$  och  $f_2$ .



*Bild 18: Visionsbild med radhusen på båda sidor av Amalias väg, vy tagen från sydvästra hörnet av planområdet (urklipp från gestaltningsprogrammet)*

#### *Utformning av radhustomter och gemensamma utemiljöer*

Tomtytan för den enskilda radhusenheten kommer utformas med en semiprivat uteplats på framsidan av radhuset. Baksidan av radhustomten ska utformas mer privat, grön och lummig.

Resterande del av bostadsgårdsytan ska utformas så grön och marken så genomsläpplig som möjligt. Funktionellt ska här rymmas även boendeparkering och sopkärl.

För att kunna hantera dagvatten lokalt kan maximalt 35% av kvartersmarken med gårdsytor hårdgöras, vilket det säkras med planbestämmelse n1 plankartan. Upplåtelseformer av radhus är inget som styrs på med en detaljplan, dock innebär radhusområden en hel del gemensamma lösningar för till exempel dagvattenhanteringen och därmed har planbestämmelse g1 om markreservat för en gemensamhetsanläggning införts i plankartan.



Bild 19: Exempel med gestaltningen av bostadsgården för radhuskvarter (urklipp från gestaltungsprogrammet)

### Gestaltning av LSS-bostad

Ett LSS-gruppboende planeras vid västra hörnet av korsningen Albystråket/Amalias väg (se bild nedan).



Bild 21: LSS-gruppboende markerad på Illustrationsplan med gul färg

LSS-bostaden kommer att innehålla 6 lägenheter samt ett gemensamt vardagsrum och enklare kök med matplats. Därutöver kommer det finnas olika rum för personalen som jobbar där, som kontor, omklädningsrum och toalett.

Huset kommer utformas med en stående träfasad och lågt lutande sadeltak med takvinkeln 20 grader. Träfasaden ska pigmenteras grå med till exempel järnvitriol. Den kan också målas med grå färg med matt glans, till

exempel med slamfärg för att uppnå liknande matt ljusgrå träfasad. Fönster ska målas med en grön kulör med matt glans, helst genom att använda slamfärg. Den gröna kulören ska anpassas till fasadens gråa kulör så att de kompletterar varandra. Taket ska utföras i plåt med kulören ljusgrå eller aluzink.

Bostadsgården kommer att ha en gemensam uteplats samt privata uteplatser med enskilda entréer till varje lägenhet. Enligt gestaltungsförslaget är det möjligt att skapa en altan i söderläge i anslutning till gemensamt vardagsrum/matsal.

På grund av verksamhetens krav behöver bostadsgården vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga och ha gångstråk som är anpassade för rullstol. Även de enskilda entréerna med privata uteplatser behöver vara tillgänglighetsanpassade.

Framsidan av gruppboendet vänder sig mot Amalias väg och har en bred asfalterad yta för transporter med bland annat färdtjänsten. Parkeringsytan för personalen och besökare planeras i fastighetens sydöstra hörn vid miljöhuset för gruppboendet. Parkeringsytan ska innehålla minst 5 parkeringsplatser varav minst en ska vara en rörelsehindrad parkeringsplats (RHP).



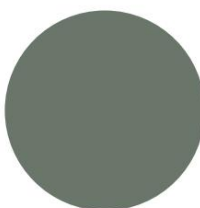
Perspektiv från Amalias väg. - Volymstudie



Aluzink tak



Träpanel med järnvitriol



Gröna fönster



Foderlösa fönster

Bild 22: LSS-gruppboendets gestaltning med tillhörande material- och kulörpalett



## Elnätstation

Tillkommande elnätstation bör utföras i corten-plåt och taket bör utformas som lågt lutande sedumtak.

## Gestaltungsprinciper för allmän platsmark

### Kolonistråket

Kolonistråket är benämningen på det nya parkstråket mellan parkhusen (punkt-husen) och koloniområdet som kopplar ihop Albystråket med parken, torget och Albyvägen.

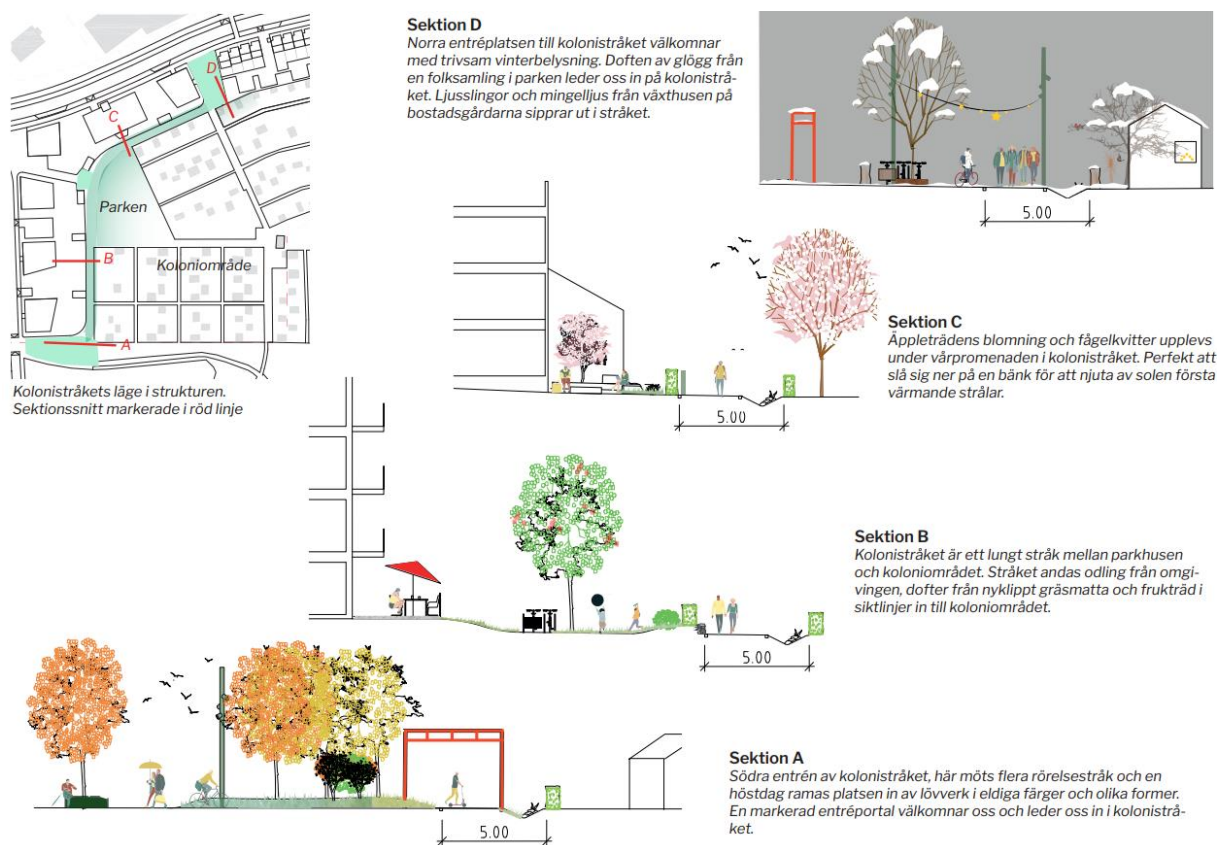


Bild 22: Sektioner från olika delar av Kolonistråket under olika årstid (urklipp från gestaltungsprogrammet)

Två av Kolonistråkets entréer ska markeras med en pergola/portik i falurött trä. Den ena entré-portiken placeras i södra entrén från Albystråket in i Kolonistråket. Den andra entré-portiken placeras i norra entrén vid Albyvägen som fångar upp den befintliga huvudaxeln i koloniområdet.



Bild 23: Kolonistråkets gestaltning (urklipp från gestaltningsprogrammet)

### Den nya parken

En ny park planeras som lugn grön oas mellan Torget och Koloniområdet. I parkens mittpunkt placeras en faluröd pergola/parkstruktur i trä och erbjuder plats för möten, lek och picknick. Funktionellt behöver parkytan sänkas ned för att kunna ta emot dagvatten vid större regn och fördröja det.



Bild 24: Gestaltungsprinciper för parken (urklipp från gestaltungsprogrammet)

## Torget

I det sydöstra hörnet av korsningen Albyvägen/Amalias väg planeras för ett litet allmänt torg. I punkthusets bottenplan av planeras för till exempel restaurang och/eller butik för att aktivera torget och skapa en mötesplats. Här finns plats även för offentlig konst, sittplatser och utomhusserveringar. Det viktigaste elementet på torget är ett så kallat vårdträd – ett nyplanterat solitärt lövträd av större/grövre kvalité.

## Befintlig Alby äng

Befintliga parkmarken mellan koloniområdet och förskolan Tranan planeras inte ändras så mycket. De små ändringar som kommer att genomföras handlar om att koppla ihop befintliga gångvägar med de tillkommande gångbanorna.

## Föreslagen dagvattenhantering

### Höjdsättning

Gångtunneln under Albyvägen tas bort och en plankorsning skapas mellan Albyvägen och Amalias väg. För att kunna genomföra den ändringen behöver marknivåer ändras. Det är inte enbart området närmast gångtunneln som berörs av den nya föreslagna höjdsättningen av marken.

Marknivåer behöver även ändras för stora delar av framtida Amalias väg med omnejd samt den delen av Albyvägen ingår i inom planområdet.

Dämningsytan 2 som ligger öster om äldreboendet (diken) och dämningsytan 1 (gångtunneln) kommer att fyllas igen och nya stråk för ytlig avrinning kommer att skapas vid korsningspunkten Amalias väg/Albystråket. En ny dämningsyta

kommer skapas – marknivåer i den nya parken ska sänkas, så att parkytan kan ta emot och fördröja vatten vid händelse av skyfall (se bild 25 nedan).

Den nya höjdsättningen med höjdpunkter har först in i plankartan. Föreslagen höjdsättning för marken har tagit hänsyn till skyfallssituationen, dagvattenavrinningen och tillgängliga lutningar för framtida gator samt angöringspunkter.

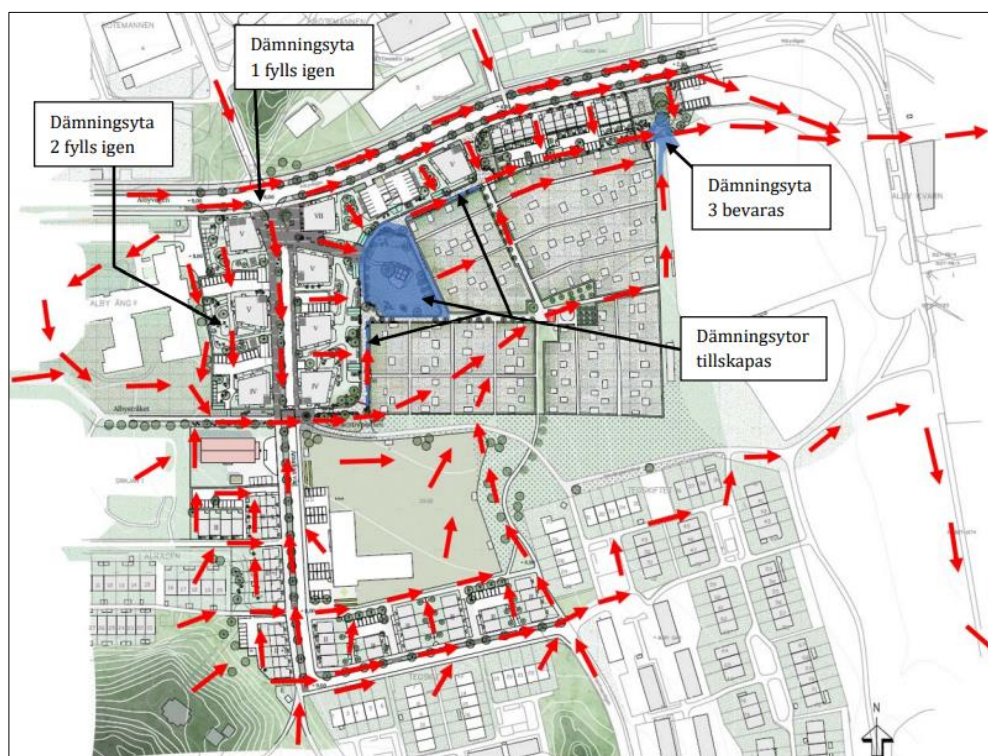


Bild 25: planerad höjdsättning: röda pilar visar nya avrinningsvägar och blå ytor visar dämningssytor. (Dagvattenutredningen, MarkTema 2022)

#### Dagvattenåtgärder och fördröjningsvolym

Dagvatten ska tas omhand enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi och LOD-principen (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det innebär att dagvatten ska fördröjas och renas där det uppstår innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet.

Då marken inom planområdet består av lera, vilket har begränsad förmåga att infiltrera dagvatten, behöver dagvattnet hanteras med hjälp av olika dagvattenåtgärder.

Inom kvartersmarken ska dagvatten hanteras med någon/några av följande åtgärder

- Använda genomsläppliga markbeläggningar som grus, stensjöl eller hålsten
- Skapa nedsänkta infiltrationsytor med vegetation, till exempel växtbäddar/regnbäddar
- Leda takvattnet till nedsänkta infiltrationsytor med vegetation eller ansluta stuprör till nedsänkta växtbäddar
- Skapa underjordiska avmakadammagasin/stenkistor
- Skapa nedsänkta infiltrationsstråk med porös botten

Inom allmän platsmark ska dagvatten hanteras med någon /några av följande åtgärder

- Använda genomsläppliga markbeläggningar som grus, stensjöl eller hålsten
- Använda nedsänkta växtbäddar med skelettjord och gatuträd längs gator
- Skapa vegetationsbeklädda nedsänkta översvämningsytor (torr damm, multifunktionell översvämningsyta) inom parkmarken.

Olika delar av planområdet är bättre lämpade för olika åtgärder, dock kommer troligtvis en kombination av flera av de åtgärderna behöva vidtas både inom kvartersmark och inom allmän platsmark.



Bild 26: Översikt visande tekniska delavrinningsområden inom planområdesgränser.

Enligt dagvattenutredningen (MarkTema 2022) behöver följande volymer fördröjas inom kvartersmark och allmän platsmark:

Tekniskt delavrinningsområde (AO)	AO 1	AO 2	AO 3	AO 4	Summa våtvolum (m <sup>3</sup> )
Allmän platsmark	81	71	55	-	207
Kvartersmark	-	139	99	25	263
Summa våtvolum (m <sup>3</sup> )	81	210	154	25	470

Bild 27: Fördröjningsvolym som behöver säkras inom planområdet för att följa Botkyrka kommunens dagvattenstrategi.

För att kunna säkerställa att dagvatten fördröjs enligt de volymer som dagvattenutredning föreslår, så behöver en viss genomsläpplighetsgrad säkerställas inom olika delar av planområdet, se bilden nedan. Detta har säkrats i plankartan med bestämmelser n1, n2, n3 och utökad marklov för att kunna hårdgöra mark inom kvartersmark. Inom allmän platsmark har egenskapsbestämmelser om infiltrationsytor och dagvattenhantering införts på plankartan.

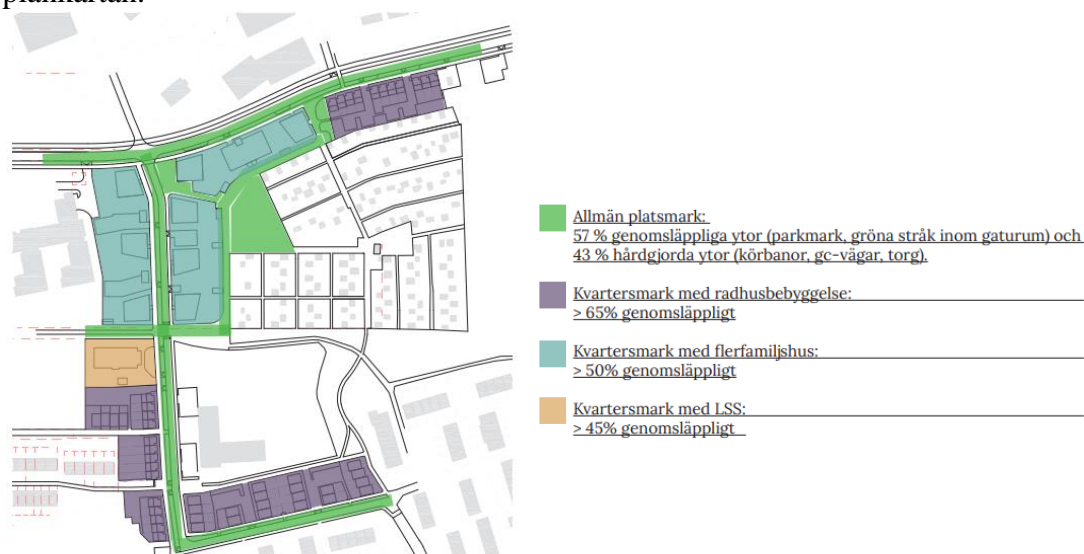


Bild 28: Genomsläpplighetsgrad för olika delar av planområdet

## Gator och trafik

Föreslaget gatunät och konsekvenser på trafiken

Den största ändringen i gatunätet är att gångtunneln under Albyvägen ska byggas om till en plankorsning. Albyvägen behöver sänkas samtidigt som Amalias väg ska höjas för att möjliggöra plankorsningen, vilket ger en största lutning om 5-6%.

För att skapa en säkrare gång- och cykelpassage över Amalias väg vid Albystråket, föreslås en upphöjd gång- och cykelpassage med avvikande beläggning. Den föreslagna ändringen är särskilt viktigt med tanke på gångpassagen som ligger mellan förskolan Måsen och förskolan Tranan.

Utöver det ska Amalias väg kopplas ihop med Storskiftetsväg. Den förlängda sträckning av Amalias väg föreslås formas med gångbanor, cykeltrafiken hänvisas ske i blandtrafik.

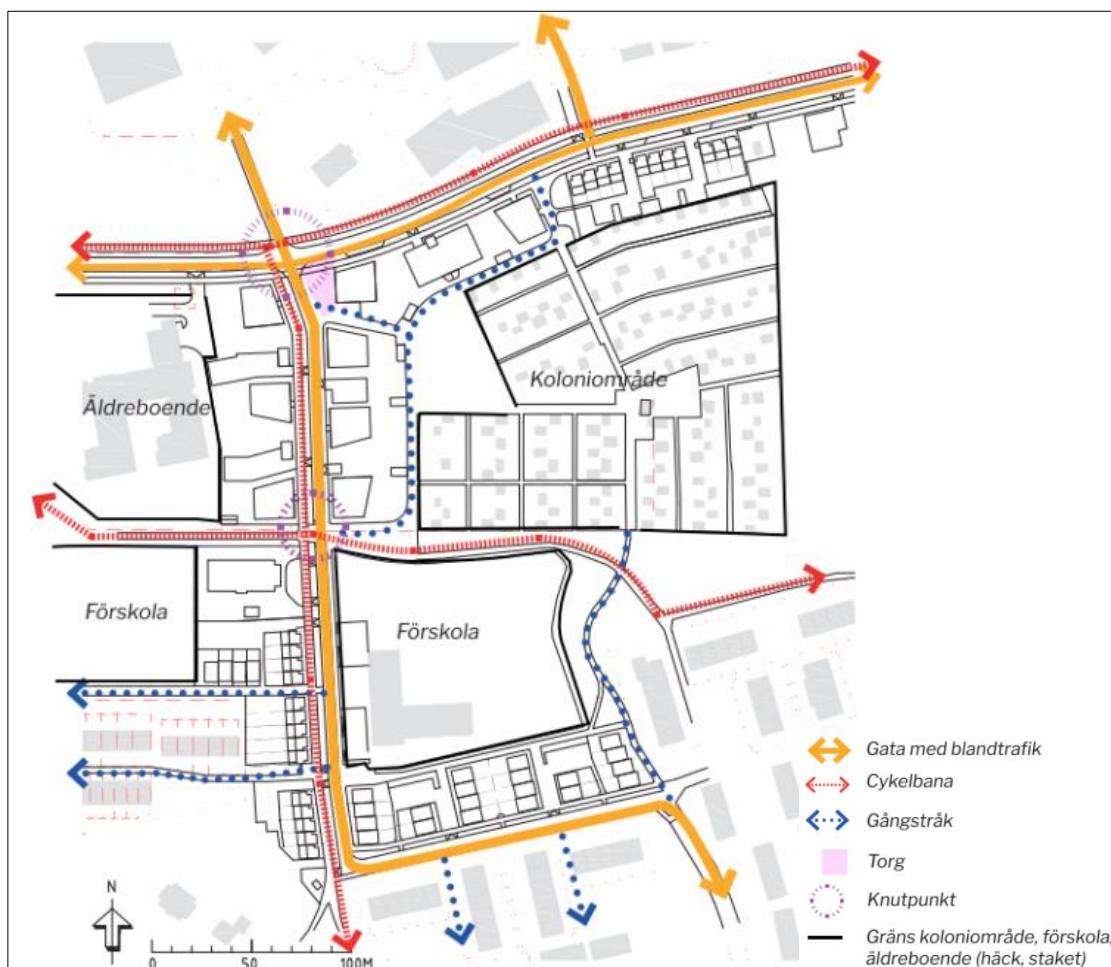


Bild 29: Översikt av nya gatunätet enligt förslaget (Trafikutredning, Tyréns 2022)

#### Konsekvenser för cyklister och gående

Enligt framtagen trafikutredning (Tyréns 2022) bedöms inte framkomligheten, tillgängligheten eller trafiksäkerheten för cyklister påverkas negativt förutsatt att låga hastigheter säkras med hastighetsreglering. För gående bedöms förslaget inte innebära någon ändring gällande framkomlighet, tillgänglighet eller trafiksäkerhet på sträckan eftersom gångbanor föreslås på båda sidor om den nya vägkopplingen.

#### Konsekvenser för biltrafik

För biltrafiken innebär sammankopplingen mellan Amalias väg och Storskiftesvägen innebära en förbättring gällande robustheten i bilvägnätssystemet och möjliggöra ruttoptimering, då det skapas en ytterligare vägkoppling i nordsydlig riktning i Alby. Idag finns det endast en



genomgående bilvägskoppling i nordsydlig riktning i Alby via Alhagsvägen. Föreslagen sammankoppling mellan Amalias väg och Storskiftesvägen innebär en ytterligare koppling för biltrafik i samma riktning. För att inte skapa incitament till genomfartstrafik ska hastighetsgränsen på den nya vägkopplingen vara 30 km/h liksom befintlig reglering på Storskiftesvägen.

Utöver det innebär planförslaget inga större konsekvenser för gång-, cykel eller biltrafik.

#### *Konsekvenser för kollektivtrafik*

Planförslaget kan innebära ett större behov av busstrafik i närområdet. Det behovet skulle kunna mötas genom ökad turtäthet av befintliga närliggande busslinjer. Läs mer om befintlig kollektivtrafik på sidan 17 under förutsättningar.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att skapa en ny busshållplats längs Albyvägen, lämpligtvis nära den planerade plankorsningen av Amalias vägen/Albyvägen. Placeringen bedöms lämplig enligt trafikutredningen (Tyréns 2022) på grund av starka intilliggande stråk samt övergångsställen. Frågan om en ny busshållplats ska utredas i samråd med SL-trafik och under nästa steg i planprocessen i samband med förprojekteringen av gator.

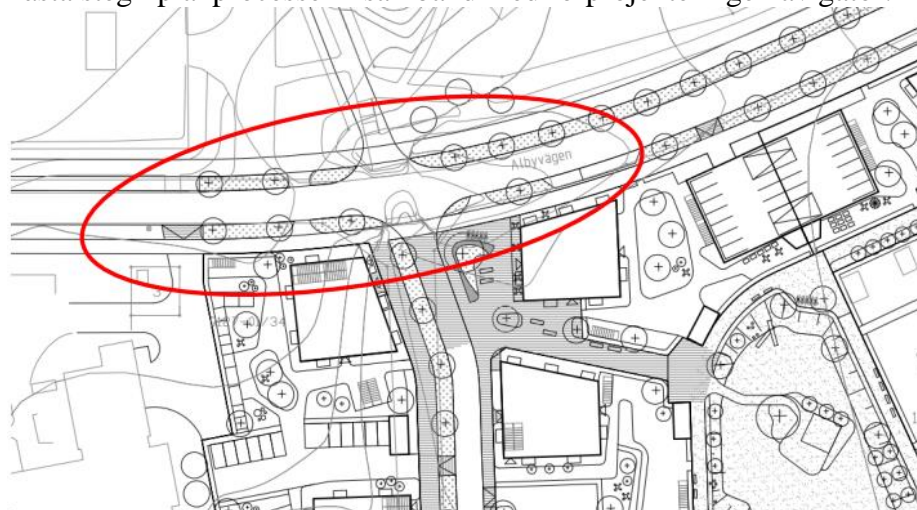


Bild 30: Lämplig placering för en tillkommande busshållplats vid Albyvägen markerad med röd cirkel (Trafikutredning, Tyréns 2022)

## Föreslagna gatusektioner

### *Albyvägen*

Albyvägen planeras byggas om från trafikled till en stadsgata. Albyvägen är en bussgata vilket betyder att körbanan behöver vara 7 meter bred. På norra sidan görs i första hand inte mer åtgärder än vad som behövs med tanke på sänkningen av korsningen. Det innebär att det är högst osäkert om sektionen kommer att utformas enligt den preliminära sektionen på den norra sidan.

Södra sidan av gatan kommer att ha en gångväg och trädrad i möbleringszonen närmast körbanan.

Möbleringszonen kommer även inrymma angöringsfickor för sopbilar vid kantsten samt infiltrationsytor för dagvatten. Infiltrationsytan bör lämpligen utformas som en växtbädd under gatuträden.

Den exakta gatusektionen kommer att studeras fram under nästa skede av planprocessen, se nedan den preliminära gatusektionen med mått enligt kommunens Tekniska Handbok. Körhastigheten för Albyvägen är idag och kommer även fortsättningsvis vara 40 km/h.



Bild 31: Gatusektioner för Albyvägen, öster om korsningen Albyvägen/Amalias väg

### Amalias väg

Amalias väg planeras med en 5 meter bred körbana och med trädrad på västra sidan av gatan. Gångbana planeras på östra sidan av gatan och gång- och cykelbana på västra sidan av gatan.

Möbleringszonen kommer inte att rymma några kantstensparkeringar eller angöringsfickor för sopbilar, för att möjliggöra en så sammanhängande trädrad med infiltrationsytor som möjligt från Albyvägens korsning till planområdets sydöstra hörn. Dock kommer in- och utfarter skapas för bostadskvarteren på den västra sidan av gatan, vilket innebär små luckor i trädraden och infiltrationsytorna. Infiltrationsytor bör lämpligen utformas som växtbäddar under gatuträd.

Den exakta gatusektionen kommer att studeras fram under nästa skede av planprocessen, se nedan den preliminära gatusektionen med mått enligt kommunens Tekniska Handbok.

Körhastigheten för Amalias väg är idag och kommer även fortsättningsvis vara 30 km/h.



Bild 32: Gatusektioner för Amalias väg: den befintliga delen av Amalias väg som byggs om enligt sektionen ovan.



Bild 33: Gatusektioner för Amalias väg: förlängningen av gatan som kopplar ihop Amalias väg med Storskiftesvägen.

### Parkeringslösning

Planområdet ligger inom zon B enligt kommunens parkeringsprogram (Botkyrka 2017).

Planförslaget med 215 lägenheter och 49 radhus skapar ett parkeringsbehov om 194 parkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal (Program och riktlinjer för parkering, Botkyrka kommun 2017).

Parkeringsbehovet kan sänkas till 173 platser om mobilitetsåtgärder som kommunen har godkänt genomförs under utbyggnaden av planförslaget. Det innebär en reduktion om 15% av parkeringstalet.

Enligt Trafikutredningen (Tyréns 2022) behöver det skapas 120 parkeringsplatser för flerbostadshusen, och 74 parkeringsplatser för radhusen om inga mobilitetsåtgärder genomförs.

Med mobilitetsåtgärder minskar parkeringsbehovet till 103 platser för flerbostadshus och 64 platser för radhus samt 6 platser för en gemensam bilpool.

Radhusens parkeringar ska placeras inom kvartersmarken (grönmarkering på bilden nedan) och flerbostadshusens parkering delas mellan markparkering (lila) och platser i parkeringshuset (blått). Alla bilpoolsplatser ska lösas som markparkering inom kvartersmarken (inom grönt- eller lilamarkerat område).

Utöver bilparkeringsplatser ska det anordnas minst 2 cykelparkeringsplatser per bostad inom kvartersmarken. Hälften av de platserna bör placeras inomhus enligt kommunens riktlinjer (Program och riktlinjer för parkering, Botkyrka kommun 2017). Totalt innebär förslaget ett behov av minst 420 cykelplatser.

	Behov enligt parkeringsnorm	Behov efter 15% reduktion via mobilitetsåtgärder	Placering
<b>Lägenheter</b>	120	103	Parkeringshus och markparkering
<b>Radhus</b>	74	64	Markparkering
<b>Bilpool</b>	0	6	Markparkering
<b>Totalt:</b>	<b>194</b>	<b>173</b>	

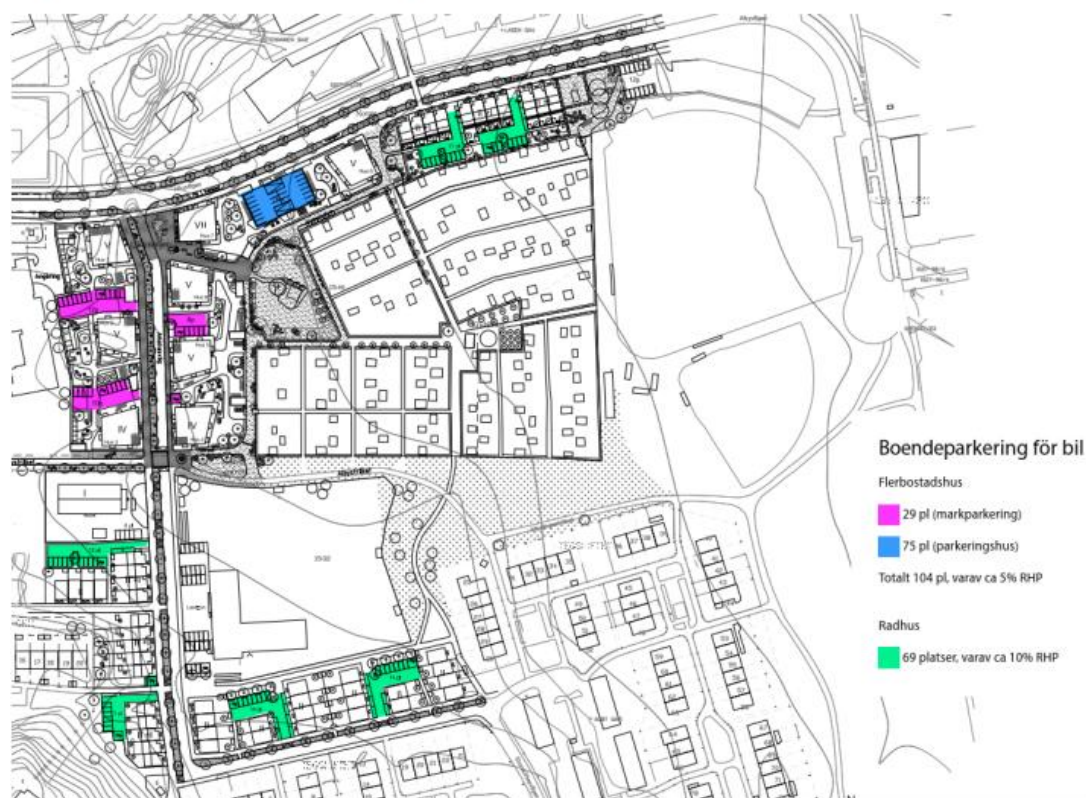


Bild 34: Parkeringslösning inom planområdet

### Tillgänglighet

Planområdet är topografiskt relativt plant och innebär därmed inga större hinder för personer med nedsatt syn- eller rörelseförmåga. Rörelsehindrades parkering (RHP) ryms inom de olika bostadskvarteren. Se bild nedan med förslag på placering av RHP som fyller BBR:s krav på avstånd vilket är maximalt 25 meter från bostadsentré.



Bild 35: Placering av parkeringsplatser för rörelsehindrade personer (RHP).

## Service

### Förskolor

Inga nya förskolor planeras inom planområdet. De närliggande förskolorna Måsen och Tranan bedöms kunna ta hand om framtida behov som uppstår i samband med utbyggnaden av bostadsområdet Albytjärpen.

### Kommersiell service

Verksamhetslokaler i bottenplan planeras i huset sydöst om korsningen Albyvägen/Amalias väg vid ett framtida torg. Sammantaget möjliggör planförslaget för ca 200 kvadratmeter lokalyta. Då planförslaget syftar till att skapa en ny mötesplats vid det planerade torget och även aktivera den planerade parken, så bedöms användningen restaurang, kafé och kiosk vara de mest lämpade för lokalerna.

## **Teknisk försörjning**

### Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet omfattas av Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom området finns allmänna ledningar för alla tre ledningsslag vilket möjliggör för nya anslutningar till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet för den tillkommande planerade bebyggelsen inom planområdet, med undantag för bebyggelsen i den nordöstra delen av planområdet.

Förutsättningarna för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är preliminärt goda men kommer att kräva någon form av utbyggnad av nätet för både vatten och spillvatten. Detta kommer att utredas närmare under kommande skede av planprocessen och presenteras till granskning av detaljplanen, för ny anslutning till spillvattennätet behöver även behovet av pumpstation utredas.

Befintliga ledningsstråk är idag belägna inom allmän plats för gata, men i två identifierade fall är ledningar belägna inom kvartersmark och i konflikt med planerad bebyggelse, nytt läge för dessa ledningar kommer att utredas under kommande skede av planprocessen

### Dagvattenledningar

Planområdet är anslutet till det befintliga dagvattenledningsnätet. Dock behöver ledningsnätet byggas ut och eller om. Dagvattenutredningen har tagit fram ett förslag till systemlösning och anslutningar till befintligt dagvattennät, se bild nedan.

### El

El finns framdragen inom planområdet, men några ledningar kommer behöva flyttas där de är i konflikt med planerad bebyggelse inom kvartersmark. Det finns i dagsläget två befintliga transformatorstationer inom planområdet. Behov av en till transformatorstation har identifierats och en yta har reserverats i den sydvästra delen av planområdet och betecknas med E<sub>1</sub> i plankartan. Vidare utredning av eventuellt behov av kapacitetsökning för befintliga stationer samt lämplig omläggning av ledningar sker under kommande skede i planprocessen.

#### Telekommunikation och IT

Befintliga kablar för telekommunikation finns inom planområdet men kommer behöva kompletteras för att försörja hela den planerade bebyggelsen inom området. Några befintliga kablar är belägna under planerad bebyggelse och kommer behöva flyttas till ett nytt läge. Kompletteringar och omläggningar utreds närmare under kommande skede av planprocessen.

#### Energiförsörjning (Värme)

Fjärrvärmenät finns utbyggt inom området, men kommer behöva kompletteras för att försörja den planerade bebyggelsen. Befintliga ledningar är till viss del belägna under planerad bebyggelse inom kvartersmark och kommer behöva läggas om inom allmän plats. Kompletteringar och omläggningar utreds närmare under kommande skede av planprocessen.

#### Avfallshantering

##### Albyvägen

Eftersom Albyvägen utgör huvudgata tillskapas uppställningsplats i ficka vid sidan om körbanan. Då trottoar mellan körbana/ficka och hämtningsplats endast trafikeras av gångtrafik kan avfallshanteringen utgöras av antingen miljöhus med drag av kärl eller som över-/underjordisk behållare med lyft. I en av flerbostadshusens bottenvåningar uppförs ett större miljörum med plats för större fraktioner (förutom avfall). Se föreslagen lösning nedan (bild 36)

##### Amalias väg

Amalias väg utgör lokalgata och här anläggs inte kantstensparkering längs med körbanan, uppställningsplats för hämtning tillskapas därför i körbanan. Syftet med denna lösning är att skapa ett trafiksäkert gaturum där fordonstrafik tvingas att sakta in när hämtning av avfall sker med sopbil.

Lösningen bidrar även till ett grönare gaturum med plats för träd då parkeringsfickor väljs bort till förmån för gatuträd och växtbäddar. På den västra sidan av Amalias väg korsas dragvägen för sopkärl av en GC-bana, varför lyft av behållare ej är tillåtet.

All avfallshantering väster om Amalias väg sker därför genom drag av kärl. Östra sidan av Amalias väg kan lösas som antingen drag av kärl eller över-/underjordisk behållare (p.g.a. icke korsande cykeltrafik). För den delen av Amalias väg som förlängs och kopplas ihop med Storskiftesvägen sker avfallshantering genom drag av kärl.



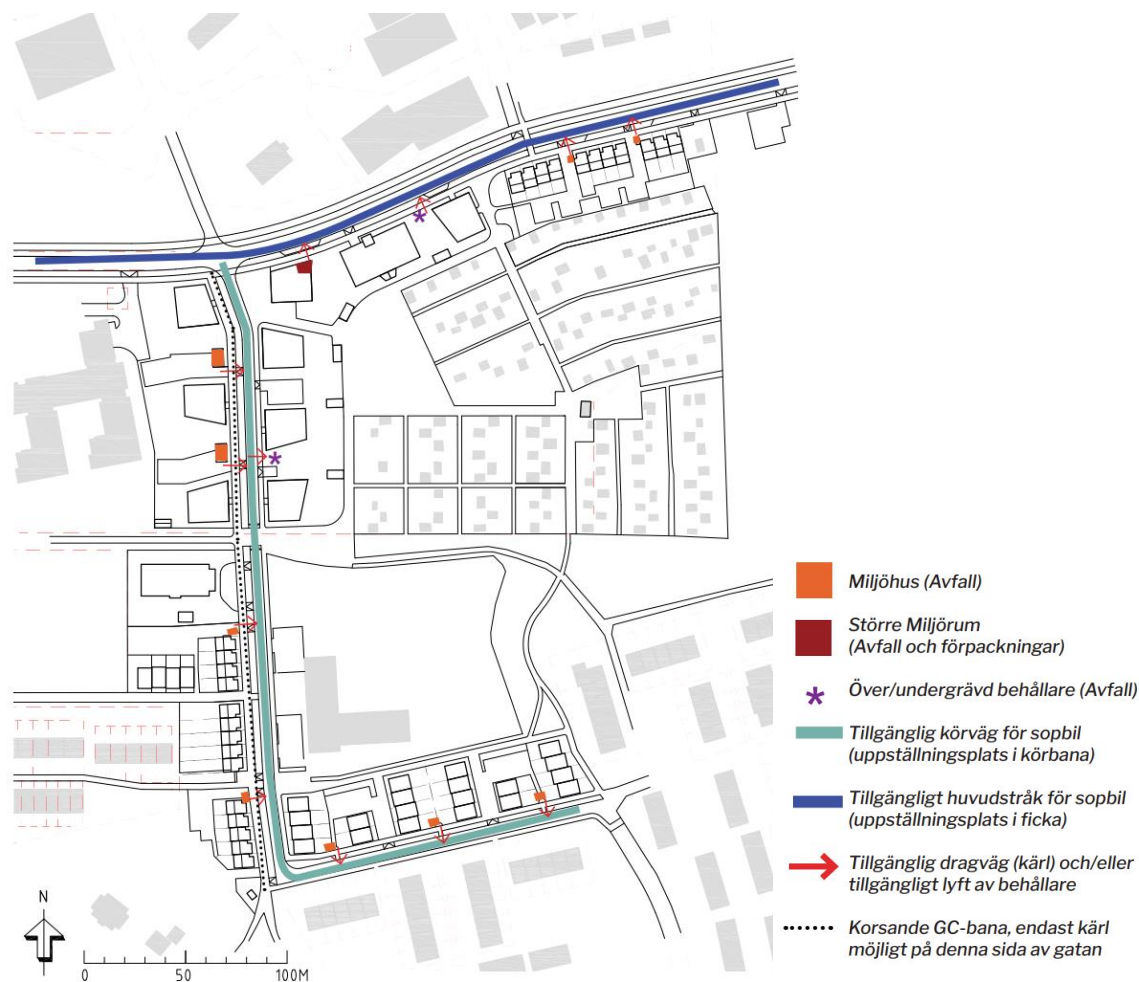


Bild 36: Sophantering och tillgängliga körstråk för sopbil.

### Räddningstjänst

Planområdet är relativt plant topografiskt. Den största lutningen inom planområdet för allmän gata planeras vara 5-6% i norra delen av Amalias väg där den ska möta upp Albyvägen i plankorsningen. Därmed anses framkomligheten för räddningsbilar vara god.

Både flerbostadshusvarteren och radhusvarteren bedöms vara tillgängliga för brandbilar enligt trafikutredningen (Tyréns 2022).

## Konsekvenser

### Naturmiljö och rekreation

#### Naturmiljö

Att förtäta området med ny bebyggelse och tillkommande hårdgjorda ytor påverkar naturmiljö och ekosystemtjänster generellt negativt. Dock består planområdet till största delen av gräsytor som inte hyser några större naturvärden.

Enligt rapporten avseende inventering av ekosystemtjänster (Calluna 2022) finns det några grövre träd inom eller i närheten av planområdet som har högre naturvärden och är värda att bevaras.



Bild 37: Grova träd markerade med orangea cirklar. Gula cirklar markerar träd som har socialt värde. (Calluna 2022)

Träden i sydvästra hörnet (4,5 och 6) av planområdet ligger utanför planområdet och påverkas inte av planförslaget.

Popplarna i nordöstra hörnet (10, 11, 12) av planområdet bredvid elnätstationen kan vara kvar tills vidare, dock ligger de ovanpå eller i närheten av befintliga elledningar varför de troligtvis inte går att rädda på lång sikt.

Det grova pilträdet vid gångtunneln (9) går inte rädna, då gångtunnel kommer fyllas igen och marken där det står behövas för plankorsningen Albyvägen/Amalias väg.

Enligt planförslaget ska ny grönska skapas genom att det planteras gatuträd längs Albyvägen, Amalias väg och på det nya torget. Det kommer även skapas en ny park och ett grönt parkstråk närmast koloniområdet.

Kvartersmark med bostadsgårdar ska utformas så grön och genomsläpplig som möjligt. Allt detta kompenserar till viss del för den förtätning som föreslås i planförslaget.

#### Rekreation

Rekreationsmöjligheter påverkas positivt av planförslaget. Parkmarken som tas i anspråk består idag av gräsytor utan större rekreativa värden.

Enligt planförslaget skapas en ny park och parkstråk med planteringar och rekreationsmöjligheter. Läs mer om förslaget på sidorna 33-35.

#### Konsekvenser för närområdet

##### Koloniområdet

Planförslaget innebär även att en del av marken som är planlagd för koloniträdgårdar enligt gällande detaljplaner tas i anspråk och planläggs som kvartersmark för bostäder och allmänplatsmark gata, park och torg.

Av de ca 16 000 kvadratmeter som tas i anspråk (gul och orange yta på bilden 38) används idag ca 11 000 kvadratmeter (den orangea ytan) av koloniföreningen. Ytan innehåller ca 50 kolonilotter, varav 43 är bebyggda med kolonistugor, som kommer att avvecklas enligt planförslaget.



Bild 38: Konsekvenser på Koloniområdet

Resterande yta (den gula ytan på bilden 38) är planlagd med användning koloniträdgård men i verkligheten innehåller den ytan del av Amalias väg och vägslänter närmast Albyvägen.

Koloniområdet som sparas (se gröna ytan på bild 38), kommer att få en ny angoringsplats för bilar och ny parkeringsplats med entré från planområdets nordöstra hörn. Den nya parkeringsplatsen möjliggör för 14 parkeringsplatser som kan användas av koloniföreningen. Den parkeringsplatsen ligger i anslutning till den stora allmänna parkeringen vid basebollplanen som vid behov också kan användas för parkering till koloniföreningen.

Utöver angöringsplatser för bilar, kommer koloniområdet även ha flera nya entréer för gående och cyklister via parken och parkstråket.

Den kvarvarande delen av koloniområdet kommer att avgränsas mot planområdet med häck eller trästaket. Entrén från bilparkeringen kan förslagsvis markeras med en röd pergola/portik i trä likt parkstråken inom planområdet. Vid en avvägning mellan det enskilda intresset att skapa nya kolonilotter för odlare i koloniföreningen istället för de kolonilotter som försvinner och det allmänna intresset av rekreativ område och utrymme för omhändertagande/bortledande av dagvatten har bedömts att det allmänna intresset väger tyngre. Området kommer därför enligt planförslaget fortsatt utgöra allmän plats för park.

Läs mer om fastighetsrättsliga konsekvenser under genomförandedelen av planbeskrivningen på sidor 63-66.

#### Parkeringsplatsen vid basebollplanen

Del av parkeringsplatsen vid basebollplaner på den kommunägda fastigheten Alby 15:32 kommer att tas i anspråk och planläggas som kvartersmark för markparkering (P<sub>2</sub>). Detta görs för att säkerställa en ny angöring och möjliggöra tillgång till parkering för koloniområdet. Parkeringsplatsen vid basebollplanen används idag under tider då det anordnas basebolltävlingar eller när filmstudion Hangaren används för stora televisions- eller filmprojekt. Stor del av tiden är parkeringen underutnyttjad, varför den bedöms kunna omhänderta såväl koloniområdets behov av parkering som dagens befintliga behov av parkering. Läs mer om fastighetsrättsliga konsekvenser under genomförandedelen av planbeskrivningen på sidor 63-66.

#### Äldreboendet Alby äng och elnätstationen på fastigheten Alby Äng 3

Äldreboende på fastigheten Alby Äng 2 påverkas av planförslaget då delar av gårdsytan tas i anspråk av planförslaget och planläggs för användningen

äldreboende (B<sub>2</sub>) och allmän platsmark gata. Det område som påverkas är den östra delen av fastigheten som idag består av gräsytor, dike med alträd, vägslånter mot Albyvägen samt in- och utfarter till äldreboendet.



Bild 39: Illustrationsplanen med förslaget och nuvarande fastighetsgränser för fastigheter äldreboendet Alby Äng 2 och el-nätstationen Alby Äng 3

In- och utfarten kommer behöva flyttas ca 15 meter västerut. Nätstationen inom fastigheten Alby Äng 3 vid äldreboendets parkeringsplats kommer att kunna ligga kvar med samma placering men fastighetens gränser kommer behöva ändras för att möjliggöra justeringen av in- och utfarter. Läs mer om fastighetsrättsliga konsekvenser under genomförandedelen av planbeskrivningen på sidor 63-66.

Förskolan Tranan

Förskolan Tranan kommer att påverkas av planförslaget.

I dag ligger förskolans tomt inom tre olika användningar som regleras av tre olika detaljplaner. Förskolan med tillhörande inhägnad tomt ligger inom användningen kvartersmark för allmänt ändamål och skola samt inom användningen allmän platsmark med park.

Förgårdsmarken med parkerings- och lastningsytor för förskolan ligger idag inom användningen allmänt ändamål med ett u-område som innehåller flera allmännyttiga ledningar. Den ytan kommer enligt planförslaget bli del av den framtida allmänna gatumarken. Det innebär att parkerings- och lastningsytor behöver disponeras om enligt bilden nedan (bild 40).



*Bild 40: Förslag på omdisponering av parkerings- och lastningsytor. De gröna ytorna bör användas för besöksparkering för föräldrar, de gula ytorna bör användas endast av förskolepersonalen. Den röda streckade linjen visar förslag på staket mellan lastningsytan och personalparkeringen å ena sidan och resterande del av parkeringsytorna å andra sidan.*

Enligt förslaget på bild 40, är de gröna ytorna lämpliga att användas som besöksparkering för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn, då de platserna kan separeras från lastningsytan med ett staket (röd streckad linje på bilden), för att minimera risken att barn vistas inom lastzonen. Personalparkeringen åtgörs via lastytan för leveranser till förskolan.

Resterande del av den inhägnade förskolegården som ligger inom olika användningar, som beskrivet ovan, regleras i planförslaget om till användning kvartersmark för förskola, för att bekräfta nuvarande användning av marken detaljplanemässigt och därmed möjliggöra för att förskoletomten ska kunna

styckas av som egen fastighet. Läs mer om fastighetsrättsliga konsekvenser under genomförandedelen av planbeskrivningen på sidor 63-66.

### Konsekvenser av föreslagen dagvattenhantering

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)*

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde och recipient för dagvattnet från planområdet är Albysjön som är en ytvattenförekomst med miljö kvalitetsnormer (läs mer på sidan 16).

För bedömning av vilka dagvattenåtgärder och vilken omfattning som krävs utifrån föreslagen exploatering beräknades dimensionerande flöden för befintlig och planerad situation, erforderliga fördröjningsvolym, föroreningshalter och föroreningsbelastning. Resultatet av genomförda beräkningar visar att utan åtgärder för dagvatten förväntas exploateringen innebära både ökade flöden och ökad föroreningstransport till recipienten Albysjön.

I dagvattenutredningen (MarkTema 2022) föreslås en principiell systemlösning som bygger på att dagvatten hanteras genom självfall. Genom öppen, trög hantering inom planområdet återfås rening och fördröjning som efterliknar naturliga processer. För att jämna ut ökade flöden samt rena dagvattnet från föroreningar innan det avleds vidare till Albysjön föreslås ett antal dagvattenåtgärder. Inom kvartermark förordas olika former av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Inom allmän platsmark föreslås i huvudsak infiltrationsytter med skelettjord. Detaljplanen reglerar inte val av dagvattenhantering utan säkerställer endast att föreslagna lösningar är möjliga.

Med föreslagna systemlösning för dagvattenåtgärder, beräknas föroreningsbelastningen minska jämfört med om inga reningsåtgärder skulle vidtas i samband med utbyggnaden av förslaget. Föroreningsmässigt förväntas ovan resultera i något lägre föroreningsbelastning i dagvatten som lämnar planområdet jämfört med nuvarande situation.

Tillämpas föreslagna åtgärder beräknas rening och fördröjning motsvarande fastställd åtgärdsnivå uppnås. Då varken dimensionerande flöden eller föroreningsbelastning beräknas öka bedöms planläggningen, vid implementering enligt föreskrivna dagvattenåtgärder, inte riskera att påverka Albysjöns möjligheter att uppnå MKN negativt.

#### *Fördröjning och översvämning*

Marken som bebyggs består till majoriteten av postglacial lera, vilket inte lämpar sig för infiltration. Planområdets ny- och ombyggnationer är därför i behov

av att förses med nya ledningssystem för avtappande dagvattenflöden trots anordnade av lokala åtgärder.

Vid integrering av föreslagna dagvattenåtgärder på allmän platsmark och med LOD-anordningar i nivå med kommunens åtgärdsnivå på kvartersmark möjliggörs utjämning av den flödesökning som vid ett dimensionerande nederbördstillfälle överstiger befintlig situation.

Planområdet belastas topografiskt sett med fyra olika tillrinningsområden. Den planerade bebyggelsen bedöms ha förutsättningar för sekundär avledning vid händelse av översvämning av såväl tillrinnande dagvatten som dagvatten som bildas inom planområdet.

Dagvattenutredningen har föreslagit översiktlig höjdsättning för att säkra yttlig avrinning förbi planerad bebyggelse. Den höjdsättningen har studerats närmare under framtagandet av planförslaget, vilket har resulterat i höjdsättningsbestämmelser på plankartan.

Förutsatt att höjdsättningen inom planområdet utförs enligt förslaget, att renings- och fördröjningsåtgärder utförs inom kvartersmark och allmän platsmark som bedöms aktuell bebyggelsestruktur kunna skyddas mot nederbörd i storleken 100-årsregn.

### **Störningar och risker**

Risk för ras och skred

Gångtunneln byggs bort och Albyvägen sänks när en plankorsning mellan Albyvägen/Amalias väg skapas. Det innebär att befintliga slänter vid gångtunneln som har pekats ut som aktsamhetsområde enligt SGU, jämnas ut. Det kommer inte skapas några nya branta slänter enligt förslaget. Därmed följer förslaget rekommendationen enligt PM Geoteknik (Structor 2022) om stabilitet och det bedöms inte föreligga någon risk för ras och skred i framtiden.

Beräknade värden på buller

Ljudberäkningar (Bullerutredning, Tyréns 2022) som har tagits fram är baserade på trafikmätningar från kommunen för Amalias väg, Albyvägen och Storskiftesvägen. Kommunens trafikmätningar visar nuläge och för att erhålla prognosår 2040 för de gatorna, har trafiken räknats upp med 1,5 % per år. Hgelbyleden och E4 som Trafikverket är väghållare för, passerar på ett avstånd om ca 1 kilometer från planområdet.



Därmed har trafikuppgifter även för de vägarna tagits med i bullerberäkningar. Trafikuppgifter har hämtats från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta för nuläge och trafikuppgifter för prognosår 2040 har räknats fram med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal.

Väg	Antal fordon Årsdygnstrafik, [ADT]		Andel tung trafik [%]		Hastighet [km/h]	
	Nuläge	Prognos 2040	Nuläge	Prognos 2040	Nuläge	Prognos 2040
Albyvägen, väster om Amalias väg	2800	5160	5	5	40	40
Albyvägen, öster om Amalias väg	1500	2570	5	5	40	40
Amalias väg	500	1490	5 <sup>1)</sup>	5 <sup>1)</sup>	30	30
E4	80000	115000	10	11	80	80
Hägelbyvägen	24110	34700	10	11	50	50

1) Ca 2 % tung trafik och färre än 5 tunga fordon per timme bedöms passera söder om förskolan på Amalias väg. Maximal ljudnivå från lätta fordon blir dimensionerande.

*Bild 41: Trafikuppgifter som är grunden för bullerberäkningar*

Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad understiger riktvärdet 60dBA enligt Förordning (2015:216) vid samtliga fasader. Därmed behöver bostädernas planlösning inte ta hänsyn till kravet att ordna en ljuddämpad sida.

För punkthusen ska gemensamma bullerskyddade uteplatser anordnas i markplan, eftersom riktvärden för uteplats överskrids vid flertalet av fasaderna.

För radhusen ska uteplatserna placeras vid bullerskyddad fasad. Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt utelufdon kan ljudkrav för ljudnivå inomhus uppfyllas.

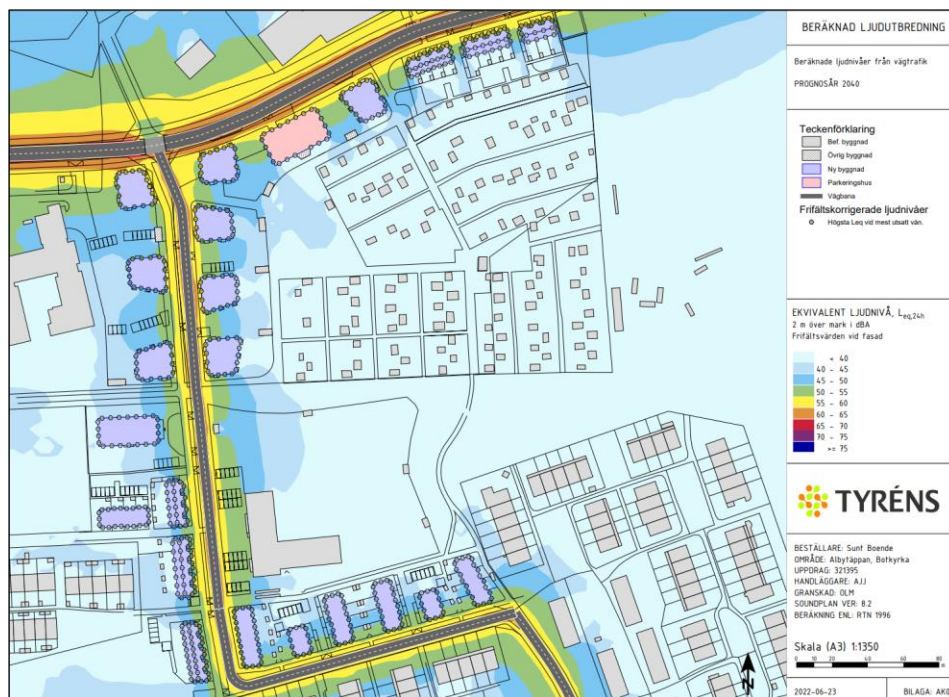


Bild 42: Dagnsekvivalenta ljudnivåer (Tyréns 2022)

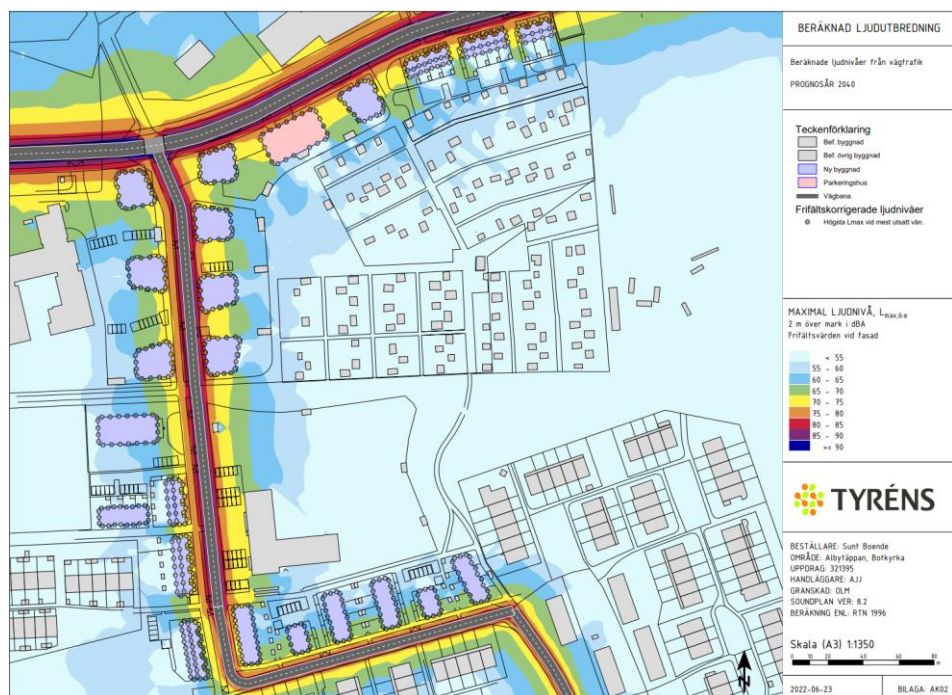


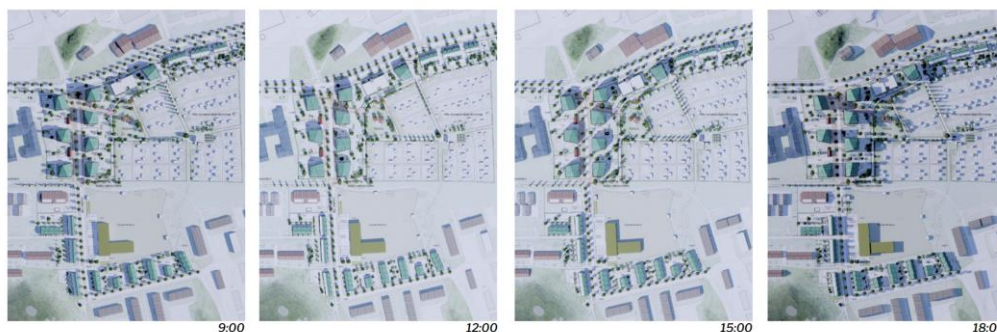
Bild 43: Maximala ljudnivåer (Tyréns 2022)

## Ljuförhållanden och lokalklimat

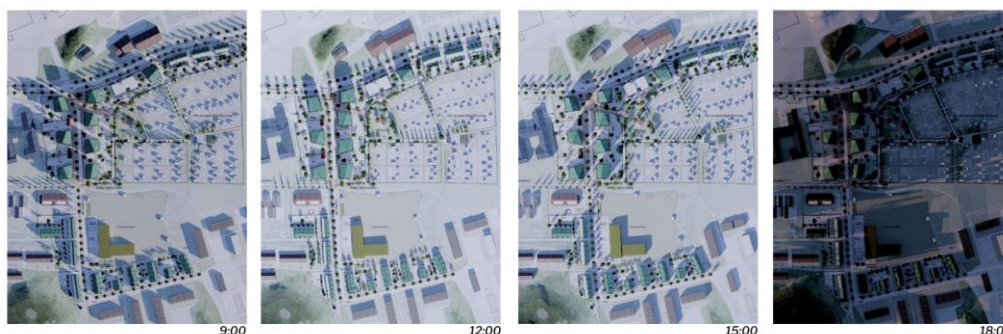
### Solstudie

Enligt framtagna solstudier kommer det skapas bra ljuförhållanden för föreslagna punkthus, då de placeras omlott mot varandra över Amalias väg. Det motverkar både direkt insyn mellan grannar i punkthusen och skuggiga bostadsgårdar. Solstudien visar att även koloniområdet öster om punkthusen även fortsättningsvis kommer att ha bra ljuförhållanden för odling.

MIDSOMMARAFTON 25 juni



HÖSTDAGJÄMNING 22 september



### Lokalklimat

Enligt kommunens grönstrukturprogram (2021) ligger platsen idag inom ett område där det finns risk för värmeöar. Planområdet utgörs idag till stora delar av obebyggd mark utan större hårdgjorda ytor. Problematiken med värmeöar kan troligtvis orsakas av att planområdet endast innehåller enstaka större träd som skapar skugga och till stora delar består av öppna gräsytor, en relativt ny-anlagd förskolegård och öppen odlingsmark för kolonier.

Enligt planförslaget kommer området förtätas med nya bostäder vilket innebär fler hårdgjorda ytor än idag på platsen. För att uppväga de hårdgjorda ytorna ska bostadsgårdarna vara minst 50% genomsläppliga vilket ger förutsättningar för att stora delar av bostadsgårdarna anläggs med växtlighet i framtiden.

Allmän plats ska utformas med gatuträd längs körbanorna, ny park, parkstråk och torg med grönska skapas.

Planområdet omfattar även öppna gräsytor där befintliga gång- och cykelstråk kommer justeras för att bättre koppla an till i planförslaget föreslagna rörelsestråk för gående och cyklister. Här finns en möjlighet att redan idag komplettera gräsyterna med nya trädplanteringar för att skapa mer solavskärmning. Den möjligheten kommer finnas kvar även efter planens genomförande.

Sammantaget bedöms planförslaget möjliggöra att effekten av värmeöarna minskas genom att spara mark från bebyggelse som är planterbar för träd som skapar skugga.

### **Sociala konsekvenser**

Ett stort fokus har varit på att skapa ett bostadsområde som känns tryggt med hjälp av ”ögon mot gatan”. Husen ligger nära gator som ramar in av gång- och cykelbanor, punkthuset närmast torget ska innehålla verksamhetslokaler på bottenplan för att skapa liv på torget. Enligt planförslaget skapas nya mötesplatser som t ex parken, torget och parkstråket. Kolonistråket och parken ska ge möjlighet för promenader och utevistelse nära koloniträdgårdar, som en av viktiga mötesplatser i stadsdelen.

Befintliga gångtunneln som kan upplevas otrygg ska byggas bort och en plankorsning kommer att skapas. Att skapa en förhöjd gång-och cykelpassage över Amalias väg vid förskolan Tranan bedöms vara positivt för oskyddade trafikanter och särskild för barn. Den förhöjda passagen tvingar bilar blir att sänka farten och ge företräde till gående och cyklister.

Det planeras för ett LSS-stödboende som tillsammans med förskolan Tranan gör att platsen befolkas även under de timmar av dagen då de flesta jobbar och är inte hemma.

Dock innebär planförslaget att ca 50 kolonilotter försvinner vilket kan ge negativa sociala effekter. Samtidigt kan koloniområdet upplevas isolerad från resten av stadsdelen och som en plats om inte bjuder in till möten mellan koloniodlare och resten av invånarna i stadsdelen. Att ta bort en liten del av kolonilotter och i gengäld skapa nya allmänna mötesplatser bedöms vara en positiv förändring på platsen. Sammantaget bedöms planen ha positiva sociala konsekvenser.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Nedan anges en grov tidplan för detaljplanen och av hur genomförandet av detaljplanen skulle kunna ske:

Samråd	kvartal 4 2022
Granskning	kvartal 3 2023
Antagande	kvartal 1 2024
Laga kraftvunnen detaljplan	kvartal 1 2024

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättningar och ansökningar om lov (exempelvis bygglov) enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av anläggningar på allmän plats så som gata, torg och park.

Planområdet ligger inom Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

#### Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Ekonomiskt ansvar för utförandet av allmän platsmark och allmänna vatten- och avloppsanläggningar regleras genom marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark med användning B, P<sub>1</sub> och C (bostäder, parkeringshus, restaurang och butik).

Övrig kvartersmark inom planområdet kommer fortsatt ägas av Botkyrka kommun som svarar för utförande, drift och underhåll. Ekonomiskt ansvar för utförande av återställande- och anpassningsåtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark i direkt anslutning till planområdet regleras genom marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

#### Avtal

Gällande ramavtal och plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören Sunt Boende i Sverige AB utgör grunden för pågående detaljplanearbete.

Innan detaljplanen kan antas ska ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, överlåtelse av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

I de fall ledningar inom detaljplaneområdet behöver flyttas tecknas eventuella avtal mellan kommunen, exploatören och ledningsägare för reglering av ansvars- och kostnadsfördelning och genomförandefrågor.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Markägoförhållanden

Fastigheterna inom detaljplanen utgörs av Botkyrka Alby 15:32, 15:44, 15:46, Äng 2 och 3 som alla ägs av Botkyrka kommun.

##### Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det lantmäterimyndigheten som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas vid ett fullt genomförande:

- De markområden vilka planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommunägda fastigheten Alby 15:32.
- Det markområde av kommunens fastighet Alby 15:32 vilket planläggs som kvartersmark för stödboende (B<sub>1</sub>) bör genom avstyckning frigöras till en egen fastighet.

- Markområden vilka planläggs som kvartersmark för bostäder (B) inom Alby 15:32 och 15:46 bör genom fastighetsreglering och avstyckning delas upp i lämpliga fastigheter.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar inom den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32 kan fortsätta ingå i Alby 15:32 eller alternativt genom avstyckning frigöras till nya fastigheter.
- Den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby äng 3 bör genom fastighetsreglering ändras så att fastighetsgränsen överensstämmer med användningen kvartersmark för tekniska anläggningar.
- Gemensamhetsanläggningar för parkeringshus och markparkeringar, sophantering, dränerings-/dagvattenledningar bör bildas om dessa anläggningar utgör ett gemensamt behov för flera fastigheter.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut inom u-område.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom markupplåtelseavtal inom allmän plats.

#### Fastighetskonsekvenser

##### Alby äng 2

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun och är enligt gällande detaljplan planlagd som kvartersmark för äldreboende (B<sub>2</sub>). Planförslaget innebär att del av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder (B<sub>2</sub>). Vid ett avskiljande av mark avsedd för bostäder behöver befintlig infart från Albyvägen och tillhörande vändplan disponeras om och flyttas åt väster.

För att säkerställa att skyfallsvatten leds av från fastigheten behöver marknivåer justeras längs med den östra gränsen, det vill säga mellan äldreboendets byggnad och gränsen för den avskilda marken för bostäder.

Överenskommelse om marköverföring av mark för bostäder och de åtgärder som krävs inom Alby äng 2 kommer att ske i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Avskiljande av mark för bostäder får även konsekvenser för fastigheten Alby äng 3 som är belägen inom Alby äng 2, se Alby äng 3.

### Alby äng 3

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun och är enligt gällande detaljplan planlagd som kvartersmark för nätstation. Vid avskiljande av bostadsfastighet från Alby äng 2 behöver infarten till Alby äng 2 flyttas, se Alby äng 2. Detta innebär att även fastigheten Alby äng 3 behöver justeras för att inte hamna inom den nya infarten. Planförslaget innebär att området med markanvändning transformatorstation flyttas i läge åt väster, dock inte mer än att befintlig transformatorstation fortfarande ryms inom detta område.

### Alby 15:32

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun och är delvis belägen inom detaljplaneförslaget. Fastigheten är en så kallad kommunal allmänplatsmarksfastighet och omfattar till stor del mark avsedd för park och gator.

Del av Alby 15:32 planläggs som kvartersmark för bostäder. Överenskommelse om marköverföring och avskiljande av mark för bostäder kommer att ske i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Del av Alby 15:32 planläggs som kvartersmark för stödboende och avses avskiljas som egen fastighet.

Del av Alby 15:32 planläggs som kvartersmark för förskola. Detta område samt intilliggande område utanför detaljplaneförslaget som är planlagt för förskola utgör tillsammans ett markområde för en befintlig förskola med tillhörande gård. Detta område kommer avstyckas för att bilda en egen fastighet.

Del av Alby 15:32 planläggs som kvartersmark för transformatorstation och kan fortsättningsvis ingå i Alby 15:32 alternativt genom avstyckning frigöras till nya fastigheter.

Resterande del av Alby 15:32 planläggs som allmän platsmark med användning park och gata och kommer fortsatt att ingå i fastigheten.

### Alby 15:44

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun och är delvis belägen inom detaljplaneförslaget. Inom planförslaget planläggs fastigheten som allmän plats för gata. Denna del av fastigheten överförs genom fastighetsreglering till Alby 15:32.



### Alby 15:46

Fastigheten ägs av Botkyrka kommun och är delvis belägen inom detaljplaneförslaget, fastigheten är enligt gällande detaljplan planlagd som kvartersmark för koloniträdgård.

Del av Alby 15:46 planläggs som kvartersmark för bostäder. Överenskommelse om marköverföring och avskiljande av mark för bostäder kommer att ske i marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Resterande del av Alby 15:46 planläggs som allmän platsmark med användning park, gata och torg, detta område ska överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Alby 15:32.

### Rättigheter

Erforderliga rättigheter behöver bildas för el, belysning, tele, fjärrvärme, vatten- och avlopp med mera där dessa planeras inom E-områden, u-områden och allmän platsmark.

Inom fastigheterna Botkyrka Alby 15:46 och 15:32 finns ett koloniområde, området har upplåtits med arrende till en förening men avtalet är uppsagt och nytt avtal avses tecknas för den del av koloniområdet som enligt befintliga detaljplaner fortsatt kommer att användas för koloniträdgårdsändamål. Den del av koloniträdgården som är belägen inom planförslaget planläggs som kvartersmark för bostäder och allmän plats för gata, torg och park och avses avvecklas.

Erforderlig rättighet till parkering för koloniområdet och gångväg från parkering till koloniområdet behöver bildas.

Se illustration och beskrivning med vilken del av koloniområdet som kommer avvecklas respektive bestå samt parkering och område för angöring (gångväg) på sidan 52-53.

### *Servitut inom planområdet*

<b>Rättighet</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Akt</b>	<b>Last</b>	<b>Förmån</b>
Officialservitut	Väg	0127-01/34.1	Alby Äng 2	Alby Äng 3
Avtalsservitut	Vägslänt	0127IM-05/56684.1	Alby Äng 2	Alby 15:32

Avtalsservitut	VA-ledningar	0127IM-05/56745.1	Alby Äng 2	Tullinge 20:1
Avtalsservitut	Ledning mm	0127IM-04/3993.1	Alby Äng 1 (lokaliserat inom Alby Äng 2 och 3)	Tumba 8:21
Servitut	Tunnel mm	01-IM7-72/3404.1 Akten saknas. Oklart vart rättigheten är lokaliserad.	Alby 15:32 m.fl.	Huddinge Kalkkärrsklinten 2
Servitut	Tunnel mm	01-IM7-72/1174.1. Akten saknas. Oklart vart rättigheten är lokaliserad.	Alby 15:32 m.fl.	Botkyrka Hörningsholm 2:45
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1 Akten saknar karta. Oklart vart rättigheten är lokaliserad.	Alby 15:32 m.fl.	Kungliga Telegrafstyrelsen

#### Konsekvenser befintliga servitut

Väg (0127-01/34.1). Servitutet avser in- och utfart från Albyvägen till förmån för Alby äng 3. Vägen utgör även in- och utfart från Albyvägen till Alby äng 2. Planförslaget innebär att in- och utfarten behöver flyttas åt väster vilket innebär att servitutet behöver ändras för att överensstämja med det nya läget. Botkyrka kommun ansöker om ändring av servitutet hos lantmäterimyndigheten.

*Vägslänt (0127IM-05/56684.1)*. Servitutet avser vägslänt för Albyvägen inom Alby äng 2 och kommer genom planförslaget även belasta den nya fastigheten för kvartersmark bostäder som avses avskiljas från Alby äng 2. Del av servitutsområdet planläggs även som allmän plats för gata vilket innebär att servitutet upphör inom detta område vid fastighetsreglering till gatufastigheten Alby 15:32. I den mån vägslänten ändras i omfattning på grund av planförslaget kan servitut behöva ändras.

*VA-ledningar (0127IM-05/56745.1)*. Servitutet avser ledningar för vatten-, spill- och dagvattenledningar längs med den södra gränsen av Alby äng 2. Del av servitutsområdet planläggs som allmän plats för park vilket innebär att servitutet behöver upphävas inom detta område vid fastighetsreglering till gatufastigheten Alby 15:32. Del av servitutsområdet planläggs som kvartersmark för bostäder och betecknas med u i planförslaget.

*Ledning mm (0127IM-04/3993.1)*. Servitutet avser transformatorstation för el samt tillfart och högspänningskablar inom Alby äng 2 och 3. Planförslaget innebär att E-området och tillfarten flyttas västerut, servitutet behöver därför ändras så att det stämmer överens med planförslaget. Servitutet är felaktigt inskrivet i Alby äng 1 trots att det belastar mark inom Alby äng 2 och 3. Vid ändring av servitutet behöver även belastade fastigheter ändras.

#### *Gemensamhetsanläggningar inom planområdet*

GA	Ändamål	Akt	Last	Deltagande fastigheter
Tegskiftet ga:1	Utrymme	01-BOT-2159.1	Alby 15:32	Tegskiftet 2-23, 107-130

#### Konsekvenser befintliga gemensamhetsanläggningar

*Utrymme (01-BOT-2159.1)*. Gemensamhetsanläggningen omfattar ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten med mera och är gemensam för fastigheterna Tegskiftet 2-23, 107-130. Anslutningar för gemensamhetsanläggningens ledningar till det allmänna ledningsnätet är belägna norr om de deltagande fastigheterna och inom den förlängda delen av Amalias väg i den södra delen av planförslaget. Det allmänna ledningsnätet ska fortsättningsvis vara kvar i samma läge och funktionen för anslutningen till det allmänna nätet ska säkerställas vid ett genomförande av detaljplanen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Inom planområdet tillskapas ny byggrätt om totalt ca 22 800 kvm BTA byggnadsarea för bostadsändamål med ett tillhörande utrymme för verksamhetslokal i ett av flerbostadshusen. Inom planområdet tillskapas även en ny byggrätt för gruppboende LSS om ca 600 kvm BTA.

### **Upprättande av detaljplan**

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

### **Marköverlåtelse**

Botkyrka kommun ska överlåta markområde för bostadsändamål ("B" i planförslaget) till exploatören. Överlåtelsen ska komma att ske till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken och regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. Resterande mark inom planområdet kommer fortsättningsvis ägas av Botkyrka kommun.

### **Rättigheter och ersättning**

Ersättning för rättigheter som krävs för genomförandet av detaljplanen regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. För eventuellt övriga rättigheter utöver de som regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

### **Omläggning av befintliga ledningar**

Fördelning av kostnader för att lägga om allmänna ledningar regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

### **Gatukostnader**

Kostnader för utförande av allmän plats (gator, torg och park) som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

### **VA-kostnader**

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid tillfället gällande VA-taxa.

#### Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. I det fall ersättning inte regleras i exploateringsavtal beslutas fördelning av förrättningskostnad vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt beslut om fördelning av förrättningskostnader. Kostnader för fastighetsbildning hos Lantmäteriet debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället.

#### Bygglovavgift

Bygglovavgift debiteras enligt vid debiteringstillfället gällande bygglovtaxa.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Kaisa-Leena Aksli  
Planarkitekt

#### Medverkande tjänstepersoner

Jenny Bertram, Mex-ingenjör  
Anders Forsberg, Miljöutredare  
Ebrahim Kahjeh Zadeh, Trafikplanerare  
Amina Malmkvist Garba, Landskapsarkitekt  
Helin Uludag, Byggprojektledare  
Jonathan Adut, VA-ingenjör  
Birgitta Persson, Projektledare

Mark-och exploateringsenheten  
Miljöenheten  
Stadsmiljöenheten  
Stadsmiljöenheten  
Stadsmiljöenheten  
VA-projektenheten  
Fastighetsenheten