



Samrådshandling

Förslag till detaljplan för Tingstorget
Alby
Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	5
PLANBESKRIVNING	6
Handlingar	6
Underlag	6
Syftet med förslaget till detaljplan	6
Bakgrund	6
Plandata.....	7
Planens läge och areal.....	7
Markägoförhållande	8
Befintliga rättigheter	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Framtid Alby	9
Översiktliga planer	9
Detaljplaner	10
Fastighetsplaner	10
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	10
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	10
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	11
Klimatstrategi för Botkyrka	11
De sex hållbarhetsutmaningarna	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Natur	12
Mark och vegetation.....	12
Markbeskaffenhet.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon	13
Markföroreningar.....	13
Risker.....	13
Fornlämningar.....	14
Bebyggelseområden	14
Verksamheter.....	14
Service.....	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Befintlig byggnadskultur och gestaltning	14
Bebyggelseförslag	15
Stads- och landskapsbild	15
Torgmiljöer	17
Friytor	21
Naturmiljö.....	21
Gator och trafik	21
Gatunät.....	21
Gång- och cykeltrafik	21
Kollektivtrafik.....	22
Parkering	23
Angöring och leveranser	24
Störningar	25

Teknisk försörjning.....	26
Vatten, avlopp och dagvatten	26
Värme	27
El	27
Avfall	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
Fastighetsindelningsbestämmelser	29
Konsekvenser för befintliga fastigheter och rättigheter	29
Fastighetsbildning	30
Projektekonomi	31
Gatukostnader	31
Rivning och flytt av befintligt gruppboende	31
VA-kostnader	31
Organisatoriska frågor.....	31
Genomförandetid	31
Ansvarsfördelning	32
Huvudmannaskap	32
Avtal.....	32
Preliminär tidplan	32

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Sofia Hofstedt	Projektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Emma Rolfsson	Markingenjör Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Lotta Magnuson	Landskapsarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Mitzie Molin	Trafikplanerare Samhällsbyggnadsförvaltningen Gata/parkenheten
Anders Forsberg	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten
Eva Hagland	Projektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen VA-enheten

Inledning

Detaljplanearbetet för Tingstorget genomförs med normalt planförfarande, eftersom kommunens beslut om planuppdrag togs i december 2014. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900), och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter bearbetas planförslaget och ställs ut för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Underlag

- Bullerutredning, daterad 2015-04-30
- Dagvattenutredning, daterad 2015-09-30
- Geoteknisk undersökning, daterad 2015-09-01
- Gestaltningsprogram, daterat 2015-10-02
- Naturvärdesbedömning, daterad 2015-10-02
- PM om miljöteknisk provtagning, daterad 2015-04-29
- PM om markradon, daterad 2015-04-29
- PM om VA och ledningssamordning, daterad 2015-09-18
- Rapport om kommersiella verksamheter, daterad 2015-09-30
- Riskbedömning, daterad 2015-02-23
- Trafik-PM, daterad 2015-10-01

Syftet med förslaget till detaljplan

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

Bakgrund

Under 2009 antog kommunfullmäktige ett utvecklingsprogram för Alby. I programmet identifieras ett antal huvuduppgifter för att uppnå en hållbar utveckling i området. Huvuduppgifterna är att skapa en bra uppväxtmiljö för flickor och pojkar, skapa bättre jobbchanser för kvinnor och män, förnya stadsmiljön, utveckla Albys identitet samt att pröva nya arbetsformer i kommunen. Uppgiften att förnya stadsmiljön resulterade i en stadsbyggnadsidé för Alby.

Stadsbyggnadsidén för Alby togs fram utifrån en medborgardialog och en stads- och landskapsanalys. Kommunen genomförde två dialogomgångar, under 2011 och 2012, där medborgare, företag och andra aktörer fick möjlighet att diskutera hur de ser på Alby i nuläget samt hur de vill att Alby ska utvecklas. Totalt besökte ca 2000 personer kommunens lokal för att föra dialog. Många av de synpunkter som framkom under dialogen har format stadsbyggnadsidén som fått namnet Framtid Alby.

Den del av stadsbyggnadsidén som rör Tingstorget innebär att området ska byggas med nya hus som ska bryta mot den befintliga miljön och sätta en egen prägel på platsen. Bebyggelsen ska vara varierad i våningsantal och

skapa en inramning av torget. Nya bostäder på Tingstorget ska kunna erbjuda god utsikt över Alby med omnejd och ett högre hus föreslås vid torget. Om nya bostäder byggs anger stadsbyggnadsidén dessutom att en ny förskola och en eventuell utbyggnad av Grindtorpsskolan bör prövas.

Under våren 2014 bjöd kommunen in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget avseende bostäder. Flera förslag lämnades in och utvärderas av en tjänstemannagrupp på stadsbyggnadsförvaltningen. Följande områden utvärderades och poängsattes:

- Social hållbarhet.
- Arkitektonisk kvalitet, gestaltning och nytänkande.
- Placering, samspel med omgivning.
- Miljömässig hållbarhet.
- Ekonomisk hållbarhet - erbjudet markpris.

Det vinnande tävlingsbidraget bestod av cirka 450 bostäder i form av punkthus och radhus. Förslaget bedömdes motsvara de intentioner som finns i stadsbyggnadsidén eftersom det innehöll en varierad bebyggelse vad gäller våningsantal, utformning och upplåtelseform. Dessutom ramade bebyggelsen in torget och många av de planerade bostäderna kunde väntas få vidsträckt utsikt över omgivningarna.

I december 2014 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Tingstorget i Alby samt antog ett ramavtal och plankostnadsavtal för projektet. Sedan dess har markanvisningsförslaget utvecklats till att innehålla ett större antal bostäder och en utvidgad offentlig torgmiljö. Vidare har radhusen ersatts av flerbostadshus, ett punkthus placerats på den befintliga tunnelbaneuppgången och ett befintligt gångstråk letts in på det nya Tingstorget.

Plandata

Planens läge och areal

Tingstorget ligger på Albyberget i Alby, som är en del av norra Botkyrka. Planområdets areal uppgår till totalt ca 30 000 m². Flera stora vägar avskiljer torget från omkringliggande bostads- och verksamhetsområden. Hågelbyleden separerar området från Eriksbergs verksamhetsområde i väst och E4/E20 utgör en barriär nordväst om området, mot Hallunda och Norsborg. Lokalt omges Tingstorget av Tingsvägen, Lagmansbacken och Fogdebacken, se bild 1 nedan.



Bild 1. Ortofoto över Tingstorget och omgivande vägar.

Markägoförhållande

De fastigheter som ingår i förslaget till detaljplan är Alby 15:32-15:34, Byamannen 1, Skattebonden 1, Grindtorpskolan 1 och 2 samt en mindre del av Albyberget 5, se bild 2 nedan.

Fastigheterna Alby 15:32, Alby 15:33, Skattebonden 1 samt Grindtorpskolan 1 och 2 ägs av Botkyrka kommun. Inom fastigheten Skattebonden 1 finns ett kommunalt gruppboende. Fastigheterna Byamannen 1 och Alby 15:34 ägs av Botkyrkabyggen och omfattar området vid kiosken på torget. Kiosken hyrs ut till en privat näringsidkare. Fastigheten Albyberget 5 ägs av Mitt Alby AB.

Befintliga rättigheter

Nedan redovisas de servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna och gäller inom planområdet. Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Fastighet: Alby 15:32

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Väg m.m.	01-BOT-2701.1	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning
Avtalsservitut – Tunnel m.m.	01-IM7-72/1174.1	Belastning
Avtalsservitut – Tunnel m.m.	01-IM7-72/3404.1	Belastning

Fastighet: Alby 15:33

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Albyberget 5

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Byamannen 1

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

Fastighet: Skattebonden 1

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut - Tunnelbana	0180-A129/1981.2	Belastning
Officialservitut – Tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning

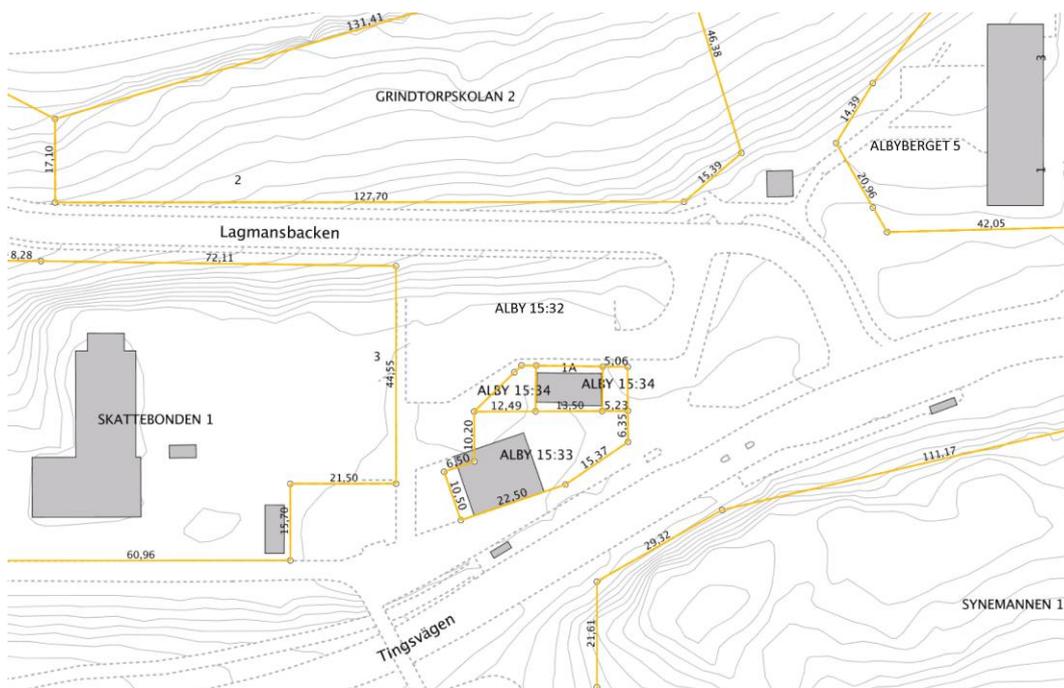


Bild 2. Karta över de befintliga fastigheterna vid Tingstorget, centralt i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtid Alby

En stadsbyggnadsidé för Alby, Framtid Alby, antogs av kommunfullmäktige under 2014. Idén innebär att ny bebyggelse vid Tingstorget ska bryta mot den befintliga miljön och sätta en egen prägel på platsen. Nya hus ska ha ett varierat våningsantal, erbjuda lägenheter med god utsikt och rama in torget. Därutöver föreslås att Albybergets dramatiska topografi, fina utblickar och värdefulla skogsmiljö ska komma Albyborna bättre till del. De befintliga skogsområdena bör förstärkas och länkas samman. Den anlagda grönskan i området kan utvecklas till att bli mötesplatser och genom att plantera fler trädrader blir grönskans uppbyggnad tydligare. Träddungar bör planteras i olika öppna landskapspartier vid vägar, entréer och torg.

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 2014 framgår att Albyberget är lämpligt för medeltät stadsbyggd. Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta aktivt med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Alby, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. Därutöver ska ett större utbud av attraktiva bostäder

med varierande boendeformer skapas. Slutligen ska gröna samband förstärkas mellan stadsdelarna i norra Borkyrka.

Förslaget till detaljplan bedöms stämma väl överens med intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelseförslaget innebär en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge samt en större variation av boendeformer. Bostäderna planeras att bli upplåtna med bostadsrätt, vilket är en underrepresenterad upplåtelseform i området.

Detaljplaner

För större delen av det föreslagna planområdet gäller detaljplan E 50-45, lagakraftvunnen 2009-10-22. Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och gruppboende, naturområde, handel samt uppgång från tunnelbanan. Detaljplanen medger bostäder i en våning samt att marken inte får bebyggas i del av befintligt naturområde. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För den östra delen av det föreslagna planområdet gäller delvis detaljplanen 50-39, lagakraftvunnen 2001-09-18. Vid korsningen Tingsvägen/Lagmansbacken, anger detaljplanen att området ska användas för lokalgata, gång- och cykelväg samt bostadshus om högst 8 våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För den västra och norra delen av det föreslagna planområdet gäller delvis detaljplanen 50-08-1 A, lagakraftvunnen 1969-10-16. För området väster om det befintliga gruppboendet anger detaljplanen att området ska användas för parkändamål. För området norr om Lagmansbacken anger detaljplanen att området ska användas för speciell bebyggelse avsedd för allmänt ändamål samt att omkringliggande mark inte får bebyggas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För en liten del av det sydöstra planområdet, där en transformatorstation planeras, gäller detaljplanen 50-14-1, lagakraftvunnen 1972-03-02. Detaljplanen anger parkändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastighetsplaner

Området omfattas inte av en fastighetsplan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 4:34. Kriterierna handlar bland annat om riskerna

för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning för detta förslag till detaljplan togs fram under februari 2015. De miljöaspekter som förslaget främst berörs av är buller, risker till följd av den närliggande bensinstationen och dagvattenhantering. Det föreslagna planområdet är delvis utsatt för trafikbuller från E4/20 och ligger på ett avstånd om ca 50 m från en bensinstation. Därutöver ligger planområdet inom sekundär skyddszon för östra Mälaren. Naturmarken i planområdets västra del kan innehålla naturvärden och bebyggelsen bör enligt behovsbedömningen anpassas till dessa.

Förslaget till detaljplan bedöms sammantaget inte ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Planområdet är redan ianspråktaget för parkeringsplatser, ett gatukök, ett gruppboende, ett mindre torg samt gångbanor. Dessutom har de nya bostäderna mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket innebär att miljöstörningarna till följd av ökad biltrafik bedöms bli marginella.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att uppnå hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Enligt en naturvärdesbedömning för området, framtagen 2015-09-09, består en stor del av planområdet av naturmark. De naturvärden som konstateras i området är främst knutna till trädskiktet. Vid inventeringen av planområdet återfanns de rödlistade arterna talticka och ekticka. Tall och ek utgör de dominerande trädslagen men inslag av björk och asp förekommer. Flertalet träd är unga eller medelålders, endast ett fåtal ekar och tallar har uppnått en ålder uppemot 100 år.

Områdets äldsta träd är en flera hundra år gammal ek som står solitärt i söderslutningen mot Tingsvägen (se bild 3 nedan). Trädet bedöms ha ett mycket högt naturvärde med potential att hysa ett flertal rödlistade arter.



Bild 3. Områdets äldsta ek i sydslutningen mot Tingsvägen (källa: Ekologigruppen).

På Tingstorget, vid tunnelbaneuppgången, finns en rödek som bedöms vara ca 40-50 år. Därutöver finns en äldre ek med stor kronbredd vid den befintliga gång- och cykelbron, invid Tingsvägens södra väggkant. Alla tre ekar ska bevaras vilket framgår i plankartan genom att trädfällningsförbud för träden har införts.

Slutligen finns höga naturvärden i form av medelålders ekar och tallar kopplade till ekbacken väster om Tingstorget.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad den 1 september 2015, utgörs marken inom planområdet främst av berg samt fyllning bestående av sandig grus och grusig sand. Därutöver har naturlig jord med inslag av lera påträffats i området. Djupet till berg varierar generellt mellan 1,7 och 9 m i de undersökta punkterna. Grundläggningen för de flesta hus kan ske med plattor, sulor eller plintar ovan berg, alternativt på en packad fyllning ovan berg. Där djupet till berg är som störst kan grundläggning ovan pålar vara lämpligt.

Särskild hänsyn till befintliga markförhållanden och konstruktioner måste tas vid grundläggning av det punkthus som planeras på den befintliga tunnelbaneuppgången. Närmast uppgången finns ingen bergtäckning då tunnelpåslaget är täckt av en brokonstruktion i betong. Det nya huset är delvis planerat över det befintliga tunnelröret för rulltrappan vilket innebär att betydande förstärkningsåtgärder i form av systematisk bultning kommer att bli nödvändiga.

Eftersom en tunnelbanetunnel passerar under planområdet och ett skyddsavstånd till tunneltaket måste säkerställas, införs en planbestämmelse om minsta tillåtna schaktdjup på ett flertal platser inom planområdet.

Radon

Enligt PM om markradon, daterat den 29 april 2015 är radiumhalterna från berget generellt normalhöga. Två av de planerade byggnaderna placeras dock på mark med hög radonhalt. Därför ska nya byggnader där människor vistas stadigvarande utföras radonsäkra.

Markföroreningar

Enligt PM om miljöteknisk provtagning, daterat den 29 april 2015, förekommer mycket låga föroreningshalter i jord inom området. Samtliga analyser visar på halter under generella riktvärdet för KM. Detta innebär att ingen marksanering krävs och att urgrävda jordmassor kan återanvändas för att genomföra projektet.

Risker

Den riskkälla som finns i anslutning till planområdet är en bensinstation som ligger 40 meter sydost om planområdet. I riskutredningen, daterad 2015-02-23, konstateras att den olyckstyp som kan påverka bebyggelsen i planområdet är plötsligt läckage i samband med lossning med tankfordon. Avståndet mellan bensinstationen och planområdet, i kombination med den kraftiga lutningen i höjddled, innebär att risknivån är acceptabel. Varken restriktioner gällande markanvändning eller riskreducerade åtgärder anses nödvändiga för att hantera riskerna förknippade med bensinstationen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Verksamheter

I nuläget finns tre verksamheter inom planområdet. Ett gruppboende, en kiosk samt trafikförvaltningens entré till Alby tunnelbanestation. Förslaget till detaljplan möjliggör att de befintliga verksamheterna kan stanna kvar inom planområdet samt att 4-5 nya verksamheter kan tillkomma intill det planerade torget.

Service

Alby centrum ligger ca 200 m från planområdet. I centrumet finns matbutik, filmuthyrning, frisör, matservering, klädbutik, frukthandel, restaurang m.m. Direkt norr om planområdet finns en grundskola, Grindtorpskolan. På Albyberget finns dessutom förskolorna Svalan och Örnén.

Tillgänglighet och trygghet

Planerade bostäder ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt i Boverkets byggregler. Från Alby Centrum finns en hiss- och rulltrappsförbindelse till Tingsstorget. Därutöver ska nya och breddade gångvägar anordnas utmed Tingsvägen och Lagmansbacken.

Den planerade bebyggelsen bedöms sammantaget medföra bättre tillgänglighet till kommersiell service för boende kring Albyberget. Tryggheten i området bedöms öka till följd av mer rörelse i området på helger och kvällar samt ökad belysning.

Befintlig byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen kring planområdet är en del av miljonprogrammet och starkt präglad av ett senmodernistiskt formspråk. Flerbostadshuset kring Albyberget är enhetligt utformat lamellhus om 6-9 våningar. Fasaderna i området är utförda i olika kulörer, främst i dova nyanser av grått, grönt och blått men också i rött, gult och orange. Fasaden till sockelvåningen är utformad i rött tegel vid entréerna. Tegel och puts förekommer i vertikala stråk som delar upp fasaderna i sektioner med olika färger och fasadmaterial. På senare tid har mindre påbyggnader tillkommit på vissa av flerbostadshuset. Påbyggnaden består av en prefabricerad modul som placerats på taket. Modulen kragar delvis ut över fasadlivet, se bild 4 nedan.

Flerbostadshuset är placerade i vinkelräta formationer som tillsammans bildar en halvcirkel runt Albybergets högst belägna partier. För ungefär vart fjärde hus finns ett intilliggande parkeringsdäck i två plan. En del av berget

har lämnats obebyggt runt Grindtorpskolan för att lämna plats åt ett natur- och parkområde.

Det befintliga Tingstorget är bebyggt med ett gruppboende om 6 lägenheter, en kioskbyggnad samt en byggnad med tunnelbaneuppgång. Bakom tunnelbaneuppgången finns en mindre parkeringsplats. Torgytan är plattsatt och har en centralt placerad rödek med omkringliggande sittytter. Väster om torgytan finns en asfalterad infart till ett gruppboende med en intilliggande tomtyta. En hög stödmur är utförd norr om torget, i slutningen mot Lagmansbacken.



Bild 4. Nyttillkommen påbyggnad på befintlig bebyggelse.

Bebyggelseförslag

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen består av elva punkthus och tre lamellhus. Enligt förslaget är majoriteten av punkthusen placerade på platån kring det befintliga Tingstorget men två hus placeras i naturmarken utmed Lagmansbacken och ett hus planeras invid den befintliga bebyggelsen i öst, på andra sidan Lagmansbacken. Lamellhusen placeras utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Bebyggelseförslaget innebär att en stor och relativt obebyggd plåtå på Albyberget bebyggs och att de nya byggnaderna kopplar samman den befintliga bebyggelsen med tunnelbaneuppgången.

Genom att ny bebyggelse anpassas till topografin bildas en siluett av hus som klättrar nedför Albyberget, se bild 5 nedan. Den trappande höjdsalkan visar bergets resning och innebär att den nya bebyggelsen framhävs tydligt i stads- och landskapsbilden.

Byggnaderna placeras med likvärdiga mellanrum som utgör gårdsmiljöer för bostadshusen och möjliggör utblickar från Lagmansbacken och torget. De

flesta nya entréer placeras i gatuliv eller invid torgrummet. Det befintliga Tingstorget omvandlas till ett tydligt inramat torg som utökas västerut för att kopplas samman med ett befintligt gångstråk. Den täta bebyggelsen skapar en intim och varierad gatumiljö utefter Tingsvägen och Lagmansbacken.



Bild 5. Det nya bebyggelseförslagets siluett (källa: Arkitema Architects).

Till skillnad från den befintliga bebyggelsen utförs alla nya hus med branta och synliga sadeltak. De nya taken bildar ett taklandskap som går att se både från långt håll och inne på torget. Punkthusen placeras så att taknocken växlar mellan att sträcka sig parallellt med torget respektive vinkelrätt mot torget. Lamellhusen placeras parallellt med gatan och består av två eller tre byggnadskroppar som varierar i höjd för att harmoniera med topografin och samspela med den övriga bebyggelsen. Takfötter ska utföras så minimala och diskreta som möjligt för att framhäva byggnadernas enkla och rena formspråk, se bild 6 nedan.



Bild 6. Det nya bebyggelseförslagets taklandskap (källa: Arkitema Architects).

Punkthusen får utföras med nockhöjder som motsvarar sex till elva våningar. Lamellhusen får utföras med nockhöjder som motsvarar fyra till sex våningar. Alla byggnader utförs med branta sadeltak som kan inrymma ytterligare en våning i lamellhusen och två våningar i punkthusen. Taken på

punkthusen utförs med väl synliga takkupor. Lamellhusens tak utförs med takfönster inom takets fall.

Punkthusens fasader är planerade att utföras i enfärgade betongelement med relief i fält som växlar mellan en grov och en slät struktur vilket ger fasaderna en skugg- och djupverkan. För att förhöja den taktila upplevelsen i gatuplan får fasaden på de två nedersta våningsplanen en finare struktur och en mer bearbetad detaljering, se bild 8-10. Balkonger utförs med varierande djup och placering samt har täta räcken för att balkongerna ska upplevas som en del av byggnadsvolymen.

Lamellhusens gatufasader ska utföras med omväxlande liggande och stående träpanel med en längdriktning per våning, se bild 11. Hela fasaden inklusive balkonger och stuprör utförs enfärgad. Viss variation skapas genom att en blandning av material skapar olika intryck av samma färg. Mot naturmarken utförs lamellhusen med loftgångar och med en träpanel som kan ha en annan karaktär än den för fasaden mot gatan. Balkonger utförs på gatufasaden och franska balkonger förekommer på de nedersta planerna. Räcken utförs genomsiktliga.

Varje byggnad i förslaget har en egen färg, med undantag för lamellhusen där en byggnad kan bestå av flera byggnadskroppar som har olika färger. De fyra kulörerna som återkommer i förslaget är naturnära och mättade varianter av grön, röd, brun och grå, se bild 7-10. Färgerna samspelar med den befintliga bebyggelsen på berget och de omgivande naturmiljöerna.

Ett av punkthusen placeras på den befintliga tunnelbaneuppgången till Alby station. Huset får en utskjutande lågdel som inrymmer både den befintliga tunnelbaneuppgången och en kiosk. Därutöver finns möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan i merparten av punkthusen.

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer ett befintligt gruppboende på platsen att behöva rivas. Verksamheten är planerad att flytta in i punkthuset längst österut i planområdet (se bild 7). Förslaget till detaljplan medger ett utökat bottenplan i detta hus som är särskilt anpassat efter verksamheten. Denna byggnad får dessutom en egen, väl tilltagen bostadsgård.

För att tillgodose områdets behov av bostadsparkering planeras ett parkeringsgarage under den norra raden med punkthus, vilket innebär att en mur/sockel skapas mellan husen. Enligt bebyggelseförslaget ska denna del av parkeringsgaraget inrymma verksamheter, cykelgarage samt ett mindre antal bostäder i framkant av garaget, mot torget (se bild 10).

Torgmiljöer

I bebyggelseförslaget ingår två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska, som benämns "parktorg" i plankartan, och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter. Det senare

benämns bara ”torg” i plankartan. Gränsen mellan de båda torgmiljöerna går vid tunnelbaneuppgången, där parktorget sträcker sig västerut och tunnelbanetorget österut. Upplevelsen blir att naturmarken i väst flyter in över parktorget och får gradvis mindre grönska, för att slutligen möta det i huvudsak hårdgjorda och urbana tunnelbanetorget i öst, se bild 7 nedan.

På parktorget utförs planteringar, träd och buskage, sittplatser, lekplatser och grönytor i runda former av varierande storlekar. Det finns inga tydliga körspår utmarkerade utan endast enstaka fordonstransporter får ske på torget. Ett gång- och cykelstråk leds in på torget från den befintliga bebyggelsen på Albyberget i väst. Sittplatser placeras i lägen där utblickar över Albydalen möjliggörs.

Tunnelbanetorget blir i huvudsak hårdgjort och får en tydligt urban karaktär. Utanför tunnelbaneuppgången finns en befintlig rödek som kommer att bevaras och integreras med en upphöjd planteringsyta. På norra delen av tunnelbanetorget planeras en större trappa med sittmöjligheter. Ovanför trappan finns både en allmänt tillgänglig plåtå och en privat bostadsgård. I detaljplanen möjliggörs kommersiella verksamheter kring torget såsom café- och restaurangverksamheter, gym, frisör m.m. Bostäder får inte inredas i bottenplanet på de byggnader som placeras närmast tunnelbanetorget.



Bild 7. Illustration av bebyggelseförslaget för Tingstorget (källa: Arkitema Architects).



Bild 8. Illustration av föreslagna byggnadstyper för Tingstorget (källa: Arkitema Architects).



Bild 9. Illustration över fasad som utgörs av betongelement med relief i fält (källa: Arkitema Architects).



Bild 10. Illustration över verksamheter i mur/sockel (källa: Arkitema Architects).



Bild 11. Illustration över lamellhusens fasader i träpanel med omväxlande längdriktning (källa: Arkitema Architects).

Friytor

Naturmiljö

Det finns goda möjligheter till rekreation i den närbelägna Grindtorpsparken, som är belägen i direkt anslutning till planområdet. Därutöver finns en skogsbevuxen bergkam söder om Tingsvägen med god utsikt över Albydalen.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns tre gator; Fogdebacken, Lagmansbacken och Tingsvägen. Fogdebacken är en kort infartsväg från Tingsvägen som avslutas i en vändplan. Lagmansbacken kopplar samman Tingsvägen med en infartsparkering för tunnelbanan samt med Grindtorpsskolan och förskolan Örnen. Tingsvägen sträcker sig från Albyvägen i söder, runt Albyberget till Hallundavägen i norr. Huvuddelen av bebyggelsen på Albyberget angörs från mindre gator som utgår från Tingsvägen. Vägen har en genomfartskaraktär.

För att ta sig till och från Stockholm är väg E4 belägen ca 1 km väster om planområdet. Vägen nås via Albyvägen och Hågelbyleden. Hågelbyleden är belägen ca 600 m väster om planområdet och kopplar samman Alby med Tumba i söder.

Gång- och cykeltrafik

Inom det föreslagna planområdet finns gång- och cykelvägar från Alby centrum samt från de övriga delarna av Albyberget. Vid Tingstorget finns en gångbro över Tingsvägen. Gångbron är en del av ett gångstråk som utgår från Alby centrum.

Närservice vid Alby centrum ligger inom gångavstånd. En resa till Tumba med cykel tar ca 20 minuter. Att cykla mellan områdena Alby, Fittja, Norsborg och Hallunda tar mellan 5 och 15 minuter.

Förslaget till detaljplan innebär att en gång- och cykelväg som idag sträcker sig från Tingstorget till den befintliga bebyggelsen på den västra delen av Albyberget, kommer att förskjutas norrut för att leda in gång- och cykeltrafiken på det nya torget. Inom den planerade torgmiljön kommer gående att kunna röra sig fritt mellan aktivitetsytorna på torget.

En ny gångbana planeras utefter Lagmansbackens södra sida, utmed de planerade punkthusen. Den norra gångbanan utmed Lagmansbacken kommer att breddas. Till följd av den smala gatusektionen måste cykling på Lagmansbacken ske i blandtrafik.

Gångbanan på Tingsvägens norra sida kommer att breddas för att rymma både gång- och cykeltrafik. Vid busshållplatsen invid Tingstorget kommer cykeltrafiken att ledas bakom väderskyddet.

Gångbron vid Tingstorget är planerad att rivas i samband med projektet. Enligt trafik-PM, daterad den 1 oktober 2015, så har gångbron ett lågt fotgängarflöde. Eftersom det är mer praktiskt att korsa Tingsvägen i markplan, genom en informell passage, är det få som använder bron (se bild 12).

En rivning av bron bedöms innebära bättre siktförhållanden samt att trafiksäkerheten kommer att öka på sträckan mellan Albyvägen och busshållplatserna. Istället för bron innehåller bebyggelseförslaget ett övergångsställe över Tingsvägen som gestaltningmässigt kopplas till torgmiljön.



Bild 12. Informell passage över Tingsvägen.

Plankartan kommer att kompletteras med höjdangivelser för allmän plats till nästa skede i planprocessen, granskningsskedet.

Kollektivtrafik

Bebyggelseförslaget planeras kring och på uppgången till tunnelbanestationen Alby centrum, som är en station utefter röda linjen mot Norsborg. Resan in till centrala Stockholm tar ca 30 minuter. Tågen mot centrala Stockholm avgår var femte minut under rusningstrafik.

En busshållplats finns på Tingsvägen, direkt intill Tingstorget, och trafikeras på dagtid av busslinje 702 (Hallunda centrum – Kvarnhagen), 707 (Fruängen – Tumba station), 708 (Rönninge station – Tumba station) samt 737 (Skärholmen – Tumba station). Bebyggelseförslaget innebär att busshållplatsen på den södra sidan av Tingsvägen, för trafiken österut, flyttas så den hamnar i direkt anslutning till tunnelbaneuppgången och

Tingstorget. I samband med detta ska vägen invid torget och busshållsplatserna höjas upp för att få ned hastigheterna och öka trafiksäkerheten.

Då den nya bebyggelsen utförs i ett särskilt bra kollektivtrafikläge bedöms att huvuddelen av de nya boende kommer att utnyttja tunnelbanan för pendlingsresor. Lokala resor till Tumba kan göras med buss och lokala resor till Fittja, Hallunda och Norsborg kan göras med buss eller tunnelbana.

Parkering

Bilnehavet i Botkyrka och Alby är generellt mycket lågt. Av framtaget trafik PM framgår att Storstockholms lokaltrafik beräknat att bilnehavet i Botkyrka uppgick till ca 0,27 bilar per invånare år 2013. I trafik PM framgår även att bilnehavet i stadsdelen Alby är mycket lågt, vilket även har konstaterats i en stadsdelsanalys för Alby som utfördes 2011.

Boendeparkering

Bebyggelseförslaget innebär en stor övervikt av lägenheter om ett eller två rum och kök (ca 72 % av lägenheterna). Enligt framtagen trafik-PM kan man därför anta att många unga flyttar till området och att ett lågt bilnehav kan väntas.

Den sammantagna bedömningen, utifrån trafik-PM, uppgifterna från Storstockholms lokaltrafik och stadsdelsanalysen för Alby, är att ett lågt bilnehav kan väntas som resultat av bebyggelseförslaget. Projektet antas därför kräva ett parkeringstal om ca 0,3 parkeringsplatser/lägenhet, vilket motsvarar ca 200 parkeringsplatser för boende och besökare.

Förslaget till detaljplan medger ett enskilt parkeringsgarage, en parkeringsplats ovan jord som tillhör gruppboendet samt möjlighet till kantstensparkering på gatumark, utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Det planerade parkeringsgaraget nås via en infart från Lagmansbacken som är belägen under en planerad trappa mellan det nya torget och Lagmansbacken.

Den planerade boendeparkeringen uppgår till totalt 113 parkeringsplatser. Av dessa ordnas 105 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 8 platser ovan jord, på kvarteretsmark. Inom de totalt 113 platserna för boendeparkering ingår dessutom 8 parkeringsplatser för rörelsehindrade, se bild 13 nedan.

För att uppfylla parkeringstalet planeras 14 av de 113 platserna att bli upplåtna för bilpool. Varje bilpoolsplats är beräknad att motsvara 5 vanliga parkeringsplatser, vilket innebär att bilpoolen beräknas motsvara 70 platser. Förslaget inklusive bilpoolen motsvarar alltså 183 parkeringsplatser för boende.

Besök- och verksamhetsparkering

Utöver parkeringsplatserna för boende planeras 33 parkeringsplatser på gatumark för besökande och anställda till verksamheter. Parkeringsplatserna utformas som kantstensparkering utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. Sammantaget innebär bebyggelseförslaget därmed 216 parkeringsplatser för boende, besökare och verksamheter.

Cykelparkering

Behovet av parkeringsplatser för cyklar bedöms vara en cykelparkering per lägenhet med ett eller två rum och kök, två parkeringar för lägenheter med tre rum och kök samt tre parkeringar för lägenheter med fler än tre rum. Totalt innebär detta att ca 870 cykelparkeringsplatser krävs för de nya bostäderna. Platserna kan till stor del inrymmas inomhus i parkeringsgaraget men bebyggelseförslaget innebär också att ca 50 platser fördelas på innergårdar. Därutöver ska möjlighet till cykelparkering finnas på det allmänna torget.

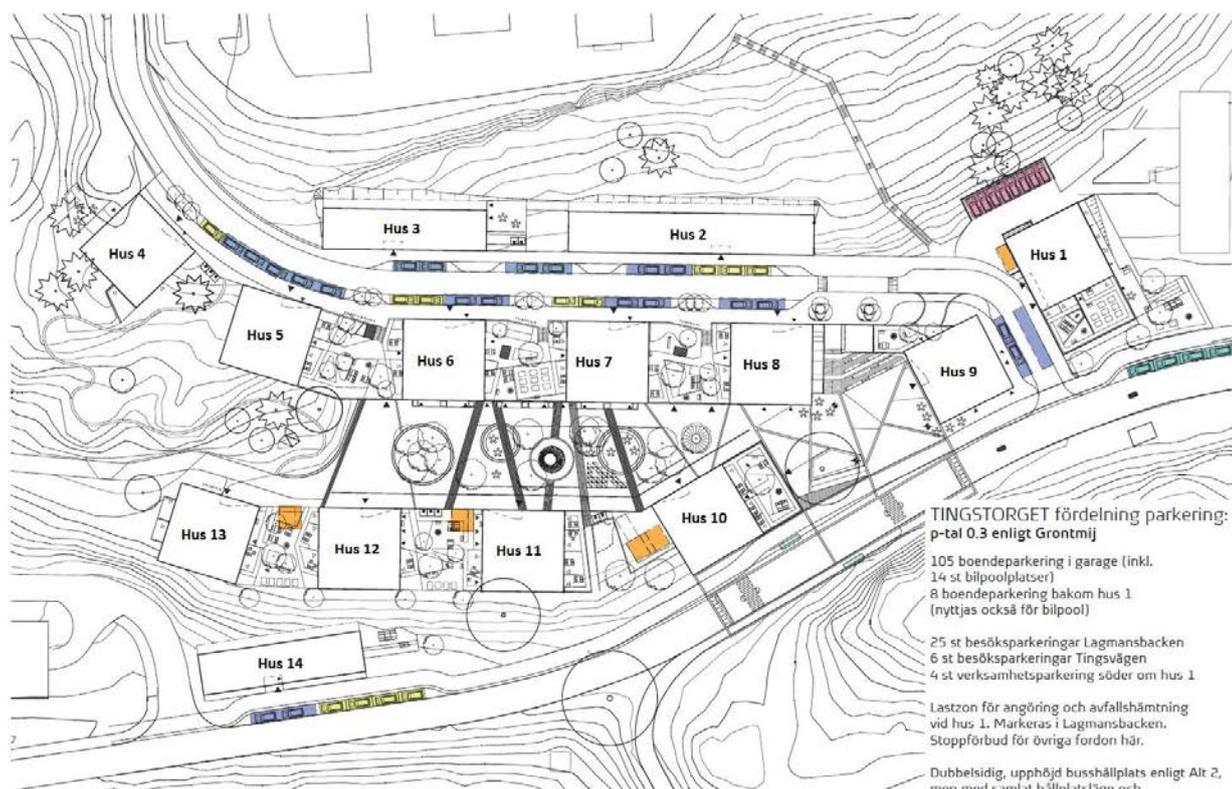


Bild 13. Situationsplan över föreslagna parkeringsplatser. Röda parkeringsplatser placeras på kvartersmark och övriga platser på gatumark. Parkeringsplatser markerade i orange är avsedda för rörelsehindrade.

Angöring och leveranser

Angöring för sophantering anordnas utmed Lagmansbacken, på torget samt från Fogdebacken. Då vändplanen längst upp på Lagmansbacken inte är tillräckligt stor för avfallsbilar kommer denna att behöva breddas.

Angöring till bostadsentréer samt till flytt och leveranser kommer att kunna ske från torget, Lagmansbacken och Fogdebacken. Ingen parkering tillåts på torget, förutom eventuella parkeringsplatser för rörelsehindrade. Varutransporter till torget ska ske vid tider då få oskyddade trafikanter rör sig i området.

Angöring för leveranser, personal och besök till det nya gruppboendet sker via Lagmansbacken. Kantstensparkeringar utmed Lagmansbacken används som tidsbegränsade parkeringar under dagtid och boendeparkeringar under kvällstid.

Störningar

I en bullerutredning från den 30 april 2015 konstateras att den planerade bostadsbebyggelsen är exponerad för trafikbuller från Tingsvägen, Albyvägen samt väg E4. Huvuddelen av de planerade bostäderna får en ekvivalent ljudnivå om 51-55 dB(A), men högre ljudnivåer om 56-65 dB(A) förekommer vid några enstaka fasader, se bild 14 nedan.



Bild 14. Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Fasader illustrerade i brunt exponeras för ljudnivåer om 51-55 dB(A), gula fasader exponeras för ljudnivåer om 56-60 dB(A), och röda fasader exponeras för ljudnivåer om 61-65 dB(A).

Byggnaderna utformas med hänsyn till den aktuella bullersituationen genom att alla lägenheter kommer att få tillgång till både en gemensam uteplats och en enskild balkong/uteplats, med ekvivalenta och maximala ljudnivåer om högst 55 dB(A) respektive 70 dB(A). Dessa värden motsvarar ett s.k. avstegsfall B och framgår i plankartan som en generell bestämmelse under rubriken ”byggnadsteknik”.

Som en konsekvens av att hus 1, 9, 10 och 14 kommer att exponeras för ekvivalenta ljudnivåer högre än 55 dB(A) ställs krav på lägenheternas planlösningar, byggnadernas tekniska utformning (fönster, luftdon m.m.) samt balkongernas utformning. Enligt bullerutredningen krävs att vissa balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att uppnå en god ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex för projektet som helhet uppgår till 1,6, vilket är betydligt högre än minimikravet om 1,0. Enligt uppgifter som framgår i bullerutredningen kan andelen störda av trafikbuller förväntas bli mycket låg då bebyggelseförslaget innebär att planerade bostäder uppnår ljudklass B. Stomljudsnivåer och vibrationer till följd av den närbelägna tunnelbanetraffiken beräknas bli mindre än 30 dB(A) respektive 0,3 mm/s. Trafiken bedöms inte innebära störande buller eller påverka komforten i de planerade lägenheterna.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälaren och inom Albsjöns tillrinningsområde, vilket innebär att en godtagbar hantering av dagvatten är en förutsättning för att genomföra förslaget. Omgivningarna kring Tingstorget består till stor del av berg vilket begränsar möjligheterna till infiltration.

Förslaget innebär stora nya hårdgjorda ytor i form av takytor och torgytor. I dagvattenutredning från 2015-09-09 framgår att olika lösningar bör tillämpas inom olika delar av planområdet för att hantera dagvattnet lokalt. Generellt föreslås krossmagasin/krossdiken med ett djup om 0,5 m intill den nya bebyggelsen. För att minska schaktdjupet kan krosspolymer ersättas mot dagvattenkassetter eller upphöjda växtbäddar. På torget och bostadsgårdarna kan skelettjord och växtbäddar användas för att uppfylla kraven på rening och fördröjning.

För att förse den nya bebyggelsen med vatten och avlopp kommer, enligt framtaget PM om VA och ledningssamordning, ett antal olika förändringar av VA-ledningarna i området bli nödvändiga. Eftersom det går ett ledningsstråk över det befintliga Tingstorget, där hus 9 (för husnumrering, se bild 14 ovan), och en ny torgmiljö planeras, kommer dessa ledningar att behöva flyttas österut till Lagmansbacken. Därutöver måste den befintliga vattenledningen utefter Lagmansbacken att behöva läggas om på hela sträckan till följd av det planerade parkeringsgaraget.

Hus 1-3 förses med vatten respektive spillvatten genom serviser som byggs från Lagmansbacken. Dagvattenserviser för husen planeras från Lagmansbacken.

Hus 4-7 förses med vatten och spillvatten genom ledningar från hus 8. För hus 4 planeras en dagvattenservis från Lagmansbacken och för hus 5-7 planeras dagvattenserviser mot torget.

Hus 8 är planerat att få en vattenservis från Lagmansbacken samt en spill- och dagvattenservis mot torget.

Hus 9 får en vattenservis från hus 8 och en spill- och dagvattenservis mot Lagmansbacken.

För hus 10-14 byggs en vatten-, dagvatten- och spillvattenservis från Fogdebacken i planområdets sydvästra del.

Värme

En befintlig huvudledning för fjärrvärme finns från Alby C till Tingsvägen och Tingstorget. Denna ledning försörjer gruppboendet på torget och fortsätter upp på Lagmansbacken och gör sedan ett avstick för anslutning till Grindtorpskolan.

Eftersom huvudledningen är mycket känslig och kostsam att flytta har bebyggelseförslaget delvis anpassats efter ledningens läge. Avsticket vid Lagmansbacken kommer dock att behöva läggas om utmed hela vägen på grund av behov av ökad kapacitet för att försörja hus 2-9 (för husnumrering, se bild 14 ovan).

Serviser från fjärrvärmeledningen är planerade till hus 1, 2, 4, 5, 8, 10 och 14. Hus 6,7 och 9 försörjs sekundärt från hus 8. Hus 3 försörjs sekundärt från hus 2. Hus 11-13 försörjs sekundärt från hus 14. Serviserna till hus 4 och 5 är dock preliminära och kan behöva förändras till följd av byggordningen av parkeringsgaraget.

EI

Idag är elnätet uppbyggt med ett högspänningsstråk som utgår från Tingsvägen och passerar det befintliga torget, därefter ansluts ledningen till en befintlig nätstation vid början av Lagmansbacken. Från nätstationen utgår ledningar till den befintliga bebyggelsen kring Tingstorget och Albyberget. Därutöver finns ett högspänningsstråk uppför Lagmansbacken till en nätstation vid vändplanen invid Grindtorpskolan.

Den elledning som idag passerar Tingstorget kommer att behöva flyttas till Lagmansbacken till följd av planerad bebyggelse. Den befintliga nätstationen vid början av Lagmansbacken kommer att behöva ersättas med en ny, mer kapacitetsstark station, vilken planeras i ett nytt läge bredvid Tingsvägen, vid korsningen Tingsvägen/Lagmansbacken. Slutligen kommer separata elserviser behöva dras fram till alla nya byggnader, förutom hus 6 och 7, då dessa har ett sammanhängande garage med hus 8.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Generellt föreslås en lösning med behållare under mark, s.k. kassuner, invid gatan respektive torget. Undantag krävs dock för hus 6,7 och 8 då garagets utbredning innebär att det blir för trångt för en kassunlösning. Även för hus 1 och 9 råder utrymmesbrist vilket innebär att avfallskärnen lokaliseras till invändiga miljörum. På grund av trafiksäkerhetsskäl hänvisas boende i hus 13 till kassunerna som planeras mellan hus 11 och 12, se bild 15 nedan.

Eftersom lutningen i Lagmansbacken är relativt brant, som mest ca 8 %, ska marken framför kassunerna göras plan för att underlätta tillgängligheten. Avståndet mellan husentréer och kassuner/avfallsrum är som mest 45 meter och ligger därmed inom riktlinjerna i BBR. För att undvika konflikter mellan lekande barn på den inre (västra) delen av torget kommer en planerad lekplats att vara nedsänkt i förhållande till vägen.

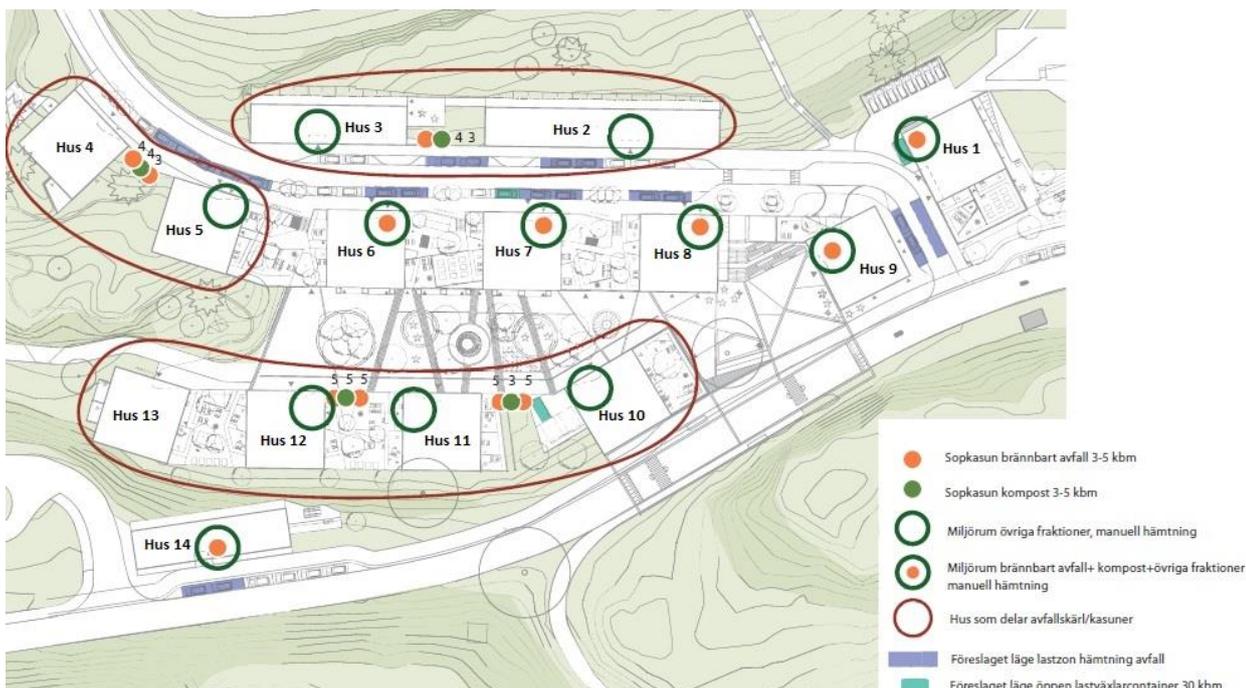


Bild 15. Placering av avfallskärl/kassuner samt miljörum.

För att avfallsbilen ska kunna vända längst upp på Lagmansbacken blir det nödvändigt att bredda den befintliga vändplatsen. Vändplatsens nuvarande radie om ca 8 m utökas till 9 m. Därutöver säkerställs en hinderfri yta om ytterligare 1,5 m runt vändplatsen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsindelningsbestämmelser

Behovet av fastighetsindelningsbestämmelser är under utredning och kommer att klargöras inför granskning av föreslagen detaljplan.

Konsekvenser för befintliga fastigheter och rättigheter

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för de fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Alby 15:32

Fastigheten Alby 15:32 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten används idag som gatu- och naturmark i Alby. Föreslagen detaljplan innebär att delar av fastigheten blir kvartersmark och istället kan användas för bostäder och centrumverksamhet. De delar som blir kvartersmark kommer kommunen att överlåta till en exploatör. All mark som i föreslagen detaljplan utgör allmän plats kommer att överföras till fastigheten Alby 15:32. Det innebär att delar av Grindtorpsskolan 1 och 2, Skattebonden 1, Alby 15:33, Alby 15:34 och Byamannen 1 kommer att överföras till Alby 15:32.

Alby 15:33

Fastigheten Alby 15:33 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten används idag för nedgång till tunnelbanan. Föreslagen detaljplan innebär att en byggnad med bostäder och centrumverksamhet kan placeras ovanpå tunnelbanenedgången. Den del av fastigheten Alby 15:33 som kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet planerar kommunen att överlåta till exploatören. Kommunen och Titania Bygg & VVS AB har inlett en dialog med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting om byggnaden på tunnelbanenedgången. Ett genomförandeavtal med Trafikförvaltningen krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Alby 15:34

Alby 15:34 ägs civilrättsligt av Botkyrkabyggen AB, lagfaren ägare är Botkyrka kommun. Detaljplanen innebär att stora delar av fastigheten Alby 15:34 blir allmän plats och ska användas som torg. Den del av fastigheten Alby 15:34 som enligt föreslagen detaljplan fortsatt är kvartersmark kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet.

Byamannen 1

Byamannen 1 ägs civilrättsligt av Botkyrkabyggen AB, lagfaren ägare är Botkyrka kommun. Detaljplanen innebär att stora delar av fastigheten Byamannen 1 blir allmän plats. Den del av fastigheten Byamannen 1 som enligt föreslagen detaljplan fortsatt är kvartersmark kommer att kunna användas för bostäder och centrumverksamhet. Förslaget till detaljplan innebär att befintlig kiosk inte kommer att kunna vara kvar. Kioskverksamheten föreslås istället flytta till en lokal i den nya byggnaden vid tunnelbanenedgången. Botkyrka kommun har inlett samtal med Botkyrkabyggen AB om att förvärva hela fastigheten Byamannen 1.

Skattebonden 1

Fastigheten Skattebonden 1 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten kan enligt gällande detaljplan användas för bostäder/gruppboende. Förslaget till ny detaljplan innebär att fastigheten delvis kommer att kunna användas för allmän plats (torg) och delvis för bostäder, centrumverksamhet och parkering. Förslaget till detaljplan innebär att befintligt gruppboende rivs. Dessa bostäder flyttas till bottenvåningen i det planerade punkthuset öster om Lagmansbacken.

Grindtorpsskolan 1

Fastigheten Grindtorpsskolan 1 ägs av Botkyrka kommun. På fastigheten bedrivs en skola. En liten del av trappan upp till skolan omfattas av fastigheten. Denna del är planerad att bli naturmark i förslaget till detaljplan. Dessutom omfattar en del av fastigheten, som enligt den gällande detaljplanen inte får bebyggas, en liten del av vägområdet för Lagmansbacken. I förslaget till detaljplan blir denna del avsedd för gata istället för mark som inte får bebyggas.

Grindtorpsskolan 2

Fastigheten Grindtorpsskolan 2 ägs av Botkyrka kommun. Fastigheten kan enligt gällande detaljplan användas för allmänt ändamål men är obebyggd. Föreslagen ny detaljplan innebär att fastigheten istället ska användas delvis som allmän plats (naturmark) och delvis som kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet.

Albyberget 5

Fastigheten Albyberget 5 ägs av Mitt Alby AB. Fastigheten används idag som kvartersmark med bostadsändamål. Föreslagen detaljplan innebär att en del av en byggrätt för bostads- och vårdändamål placeras på fastigheten Albyberget 5. För att genomföra detaljplanen bör exploitören förvärva ett markområde om ca 240 kvm av fastigheten Albyberget 5, där delar av den nya byggrätten är.

Befintliga rättigheter

Fastigheterna inom planområdet belastas idag av servitut och ledningsrätter enligt redovisning på sidan 8. Rättigheterna fastställs i samband med fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. Kommunen kommer att ansöka om en förrättning hos lantmäterimyndigheten för att överföra mark mellan berörda fastigheter.

Den mark som blir allmän plats kommer att fastighetsregleras till kommunens fastighet Alby 15:32. Den mark som utgör kvartersmark kommer att fastighetsregleras till 3 olika fastigheter som kommunen idag äger. Kostnaderna för fastighetsregleringen kommer att regleras i det marköverlåtelseavtal som upprättas mellan kommunen och exploitören.

I u-området i den norra delen av planområdet, mellan lamellhusen utmed Lagmansbacken, kommer kommunen att ansöka om ledningsrätt för de kommunala ledningarna. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar eventuellt bildande av servitut eller ledningsrätt för sina ledningar.

Tredimensionell fastighetsindelning planeras att ske på två ställen inom detaljplanen. Det ena fallet där tredimensionella fastighetsindelning planeras ske är där det planerade garaget som kommer att sträcka sig in under Lagmansbacken. Garaget, som är kvartersmark, kommer där att urholka kommunens fastighet Alby 15:32 som är allmän plats. På nedfarten till garaget vilar trappan upp från torget, nedfarten ska enligt föreslagen detaljplan vara kvartersmark medan trappan ovanpå nedfarten ska vara allmän plats. Detta kommer att hanteras med tredimensionell fastighetsindelning där kommunens fastighet Alby 15:32 föreslås urholka den nya fastigheten som kommer att bildas och är kvartersmark.

Det andra fallet där tredimensionell fastighetsindelning blir aktuellt är mellan den befintliga tunnelbanenedgången och den nya byggnaden som placeras ovanför uppgången.

Projektekonomi

Den föreslagna detaljplanen innebär att kostnader för ombyggnad av gator och torg samt rivning av befintlig bebyggelse uppstår för kommunen.

Gatukostnader

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro, utbyggnad av det nya torget samt omläggning av befintliga ledningar. Kommunen räknar med att få igen dessa kostnader genom intäkterna som kommunen får genom markförsäljningen.

Rivning och flytt av befintligt gruppboende

Gruppboendet kommer att flyttas till det planerade Hus 10. Kostnaderna för att riva det befintliga gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploitören. Avgiften kommer utgå från den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för ut- och ombyggnad av allmän plats. Det innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta ombyggnad av Tingsvägen, Lagmansbacken och torget. Det befintliga gruppboendet på Tingstorget kommer att rivras för att ge plats åt den nya bebyggelsen och det nya torget. Verksamheten är därför planerad att flytta in i bottenvåningen i det nya punkthuset på östra sidan om Lagmansbacken. Kommunen ansvarar för flytten av gruppboendet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Följande avtal har tecknats av kommunen med anledning av planerad exploatering:

- Ramavtal med Titania Bygg & VVS AB. Avtalet ger Titania en ensamrätt att inom två år förhandla med kommunen om utformning och marköverlåtelseavtal. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader under planskedet samt principer för genomförandet.

Följande avtal behöver träffas för att kunna genomföra exploateringen:

- Marköverlåtelseavtal med exploatören där kommunen överlåter de delar av kvartersmarken som kommunen äger samt rättigheter och skyldigheter regleras mellan kommunen och exploatören.
- Genomförandeavtal med Trafikförvaltningen, Stockholms läns Landsting för byggnation som angränsar till servitutet för tunnelbanan.
- Avtal med ledningsägare avseende genomförandet.

Preliminär tidplan

Planuppdrag	Kvartal 4, 2014
Samråd av detaljplanen	Kvartal 4, 2015
Granskning av detaljplanen	Kvartal 1, 2016
Antagande av detaljplanen	Kvartal 2, 2016
Laga kraftvunnen detaljplan	Kvartal 3, 2016
Marköverlåtelseavtal tecknas	Kvartal 3, 2016
Ut- och ombyggnad av gator och torg samt omläggning av befintliga ledningar	Kvartal 2, 2016 - Kvartal 4, 2019
Utbyggnad av enskild bebyggelse inom kvartersmark	Kvartal 3, 2016 - Kvartal 4, 2019

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt