



Planbeskrivning

Detaljplan för Alby Torghus (del av Lagmannen 2, del av Alby 15:32, del av Byatomten 2, Alby 15:40), plannr 50-52

Antagandehandling



Satellitbild över planområdet

Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Plandata	3
Planhandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB	5
Översiktliga planer.....	5
Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling.....	5
Detaljplaner	6
Behovsbedömning.....	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Mark och vegetation	8
Miljöförhållanden	9
Risk för säkerhet och hälsa	14
Bebyggelseområden.....	16
Friytor	26
Trafik	26
Tekniska anläggningar	31
Genomförande.....	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	41

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla centrala Alby till en tryggare och mer välkomnande plats för boende, vistelse och verksamheter. Detaljplanen möjliggör byggrätter för ca 100 bostäder väster om Alby centrum och rymmer ett nytt torg mellan tillkommande bostäder och centrum. Det ska vara möjligt att inrymma verksamheter i bostadsbebyggelsens bottenvåningar mot lokalgatan och torget. Förändringarna av centrala Alby ska ske genom varsam komplettering med ny bebyggelse som tar hänsyn till dagens bebyggelse och boendekvaliteter.

Genom detaljplanen stärks Albys offentliga rum med ökad trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienterbarhet. Parkmark i trafikstört läge föreslås till största delen tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En mindre del närmast Albyvägen utgör skyddsområde mot erosion och olycka med farligt gods. Ett stadsdelstorg anläggs på mark som tidigare använts som lastkaj och parkering inom planområdets sydöstra del. Fler bostäder uppförs i ett av Albys mest centrala lägen och befintliga bostäder utanför planområdet får en bättre ljudmiljö genom dämpad bullernivå.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. 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

Planområdet ligger i centrala Alby, med en areal om cirka 0,9 hektar. Området omfattar de kommunägda fastigheterna Alby 15:40 och del av Alby 15:32, del av Lagmannen 2 som ägs av Botkyrkabyggen samt del av Byatomten 2 som ägs av Botkyrkabyggens dotterbolag Fastighets AB Alfågeln.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Gestaltungsprogram (Tyréns, 2018-03-22, uppdaterat av Total arkitektur 2022-12-09)
- Behovsbedömning (Botkyrka kommun, 2016-12-12)
- Utredningar:
 - Bullerutredning (Tyréns 2017-11-21)
 - Dagvattenutredning (Tyréns 2017-05-09, uppdaterad 2022-11-09)
 - PM Skyfallsanalys (Tyréns 2018-04-27, uppdaterad 2021-10-04)
 - PM Geoteknik (Tyréns 2016-08-30) samt en kompletterande bedömning (Tyréns 2017-11-20)
 - PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns 2016-12-22)
 - PM Riskhänsyn i detaljplan (Tyréns 2016-12-22)

Tidigare ställningstaganden

Områdesskydd enligt 7 kapitlet MB

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter.

Översiktliga planer

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är att Alby centrum ska stärkas som nod och tyngdpunkt för bebyggelse, kollektivtrafik och service. Det är viktigt att blanda bostäder med andra funktioner, såsom handel och service, för att ge förutsättning för en stadsdel som lever hela dygnet. Alby centrum ses som en framtida tyngdpunkt även i ett regionalt perspektiv. Bebyggelsen i centrala Alby ska utvecklas mot tät stadsbygd. Det är ett mått som ska relateras till den befintliga bebyggelsen, men som innebär en förtätning jämfört med idag. Enligt översiktsplanen går den planerade sträckningen för en framtida Spårväg Syd genom området, längs Albyvägen. Planförslaget är i linje med översiktsplanen.

Framtid Alby – Stadsmiljö i utveckling

”Framtid Alby – stadsmiljö i utveckling” är ett visionsdokument och stadsbyggnadsidé som visar hur stadsmiljön i Alby kan förnyas och förändras genom förnyade gator och parker, bättre kopplingar till omgivningen, ett rustat centrum och förtätningar med ny bebyggelse. Stadsbyggnadsidén är en del av översiktsplanen, och antogs i mars 2014. ”Framtid Alby” utgår från fyra byggstenar – hus, grönska, trafik och mötesplatser – med fokus på olika delområden i Alby. Planområdet ligger just väster om Alby centrum, och där innebär byggstenarna följande:

- *Byggsten Hus:* stadsmiljön ska bli mer dynamisk och föränderlig. Centrumbyggnaden ska få fler framsidor mot det offentliga rummet, och kopplingen mellan centrum, torg och tunnelbanestationen ska stärkas. Det ska vara möjligt med verksamheter i bottenvåningarna. Tillkommande bebyggelse ska tydligt förhålla sig till den befintliga men ha en egen identitet och tillföra något nytt i Alby. Bebyggelsen ska ha variation i material och färger, korta fasader, och ett föränderligt taklandskap. Husens entréer ska vändas mot gator och stråk, och gårdarna ska bli mer slutna. En högre byggnad kan markera centrum.
- *Byggsten Grönska:* Centrum är den mest stadsmässiga delen av Alby där många människor rör sig. Grönskan ska utvecklas för att ge en större

variation och upplevelse av miljön i centrum, exempelvis genom inslag av exotiska växter, öppna dagvattenlösningar och gatuträd.

- *Byggsten Trafik:* Längre fram i tiden ska Albyvägen sänkas för att ligga i nivå med centrum och ny bebyggelse. Albyvägen får då karaktären av en stadsmässig trädplanterad gata med kantstensparkering.
- *Byggsten Mötesplatser:* Tunnelbanetorget är Albys mest centrala plats, och kopplingen mellan centrum och tunnelbanan bör förstärkas. Lokaler, butiker och entréer samt nya byggnader ska vända sig mot torget. Torget ska få ny möblering, markbeläggning, planteringar och ge möjlighet till lek.

Detaljplaner

Detaljplan för Albyberget och Albydalen (50-39) från 2001-09-18 gäller för området. Detaljplanen anger ändamålen bostäder, parkmark, centrum samt transformatorstation. Över del av området finns ett z-område för att möjliggöra för Albyvägens sträckning i öst-västlig riktning. Genom området går en gång- och cykelväg som ligger inom ett x-område. Genomförandetiden har gått ut.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. En stor del av planområdet är redan exploaterat i form av gång- och cykelvägar och parkering. Det finns inga nämnvärda naturvärden i området. Planområdet planeras att bebyggas med flerbostadshus vilket väl ansluter till den markanvändning som finns i omgivande områden. Tillgången till kollektivtrafik i form av bussar och tunnelbana blir mycket god för framtida boenden.

Behovsbedömningen bedömer att utredningar för risk, markföroreningar, buller, dagvatten och markstabilitet behöver utföras för detaljplanen. Detta har gjorts under planarbetets framtagande.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet ligger väster om Alby centrum och utgör mark som inom den västra delen sluttar från norr till söder och som i den östra delen utgör mer plan mark. Förutom Albyvägen i norr och Alby centrum i öster omges planområdet av flerbostadshus. Slutningen söder om Albyvägen är brantast i den norra delen för att sedan flacka ut mot syd och sydost.

Inom planområdets nordvästra del finns öppna gräsytor som på vissa platser är bevuxna med planterade träd och buskar. En gång- och cykelbana löper tvärs genom den delen. Inom planområdet finns även en boendeparkering med en tillhörande mindre bilväg, samt två vändplatser. I områdets östra del finns en kombinerad lastkaj och parkering som hör till Alby centrum. Lastkajen, parkeringarna, gång- och cykelvägen och bilvägen är asfalterade.

Park- och naturmiljö

Inom 1,5 km finns bostadsnära natur som strövområden med utsiktspunkter, ett större område som är riksintresse för kulturmiljövården, vandringsleden Stendalspromenaden genom skog med naturvärdesklass 4 (där klass 1 är högst och klass 5 är lägst), samt Albysjön. Närmaste park och lekplats är Albyparken som är cirka 100 meter från planområdet.

Planförslaget innebär att allmänt tillgänglig parkmark tas i anspråk för kvartersmark med bostadsbebyggelse i den södra delen. Den norra delen av parkområdet kommer att utformas så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras för att skydda mot erosion och olyckor med farligt gods. Mer om utformningen av slänten finns att läsa under Markstabilitet på sidan 14.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga kartor består marken i planområdet av lera-silt med låg blockighet. För att klargöra projekteringsförutsättningarna för geoteknik och grundvatten har ett översiktligt PM tagits fram för området (Tyréns, 2016-08-30). PM:et finner att området överst består av utlagd fyllningsjord, och under gräsytan finns sand, grus och torrskorpelera. En kompletterande bedömning av markstabiliteten i slänten mellan Albyvägen och den nordöstra byggnadskroppen har också tagits fram (Tyréns 2017-11-20).

Grundläggning

Bebyggelsen föreslås grundläggas på stödbärande pålar nedslagna till fast mark (morän). Pålarnas längd bedöms till 2,5 - 9,0 meter. Där pållängder understiger 3 meter rekommenderas borrade pålar för att erhålla tillräcklig stabilitet. Grundkonstruktionen bedöms inte behöva utformas som vattentät baserat på mätningar av grundvattennivån.

Utredaren rekommenderar därefter ett antal vidare studier som bör vidtas inför projektets genomförande: fastställa jordens lagerföljd och relativa fasthet; exakta pålstoppnivåer; grundvattenförhållanden; djup till berg; lerans hållfasthets- och deformationsegenskaper. Dessa frågor kan utredas i samband med projekteringen, och utgör inget hinder för planläggningen. Vid planering av större uppfyllnader i omkringliggande mark ska sättningsberäkning utföras.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter, och avvattnas mot Albysjön via dagvattenledningar. Albysjön är klassad till god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (undantaget överallt över-skridande ämnen) på grund av för höga halter av PFOS. Miljö-kvalitetsnormerna för Albysjön är god ekologisk status och god kemisk status med ett förskjutet målår till 2027 för PFOS. Föreskrifterna för vattenskyddsområdet samt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ska följas.

Miljöförhållanden

Markföroreningar

Inga tidigare kända misstänkt förorenade områden finns inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet (Tyréns, 2016-12-22) med avseende på eventuella läckage från närliggande bensinstation. Undersökningen omfattade jordprovtagning i totalt sex provpunkter. Analyser gjordes på BTEX, alifater, aromater, PAH:er och metaller. Ingen av de analyserade parametrarna uppmättes i förhöjda halter.

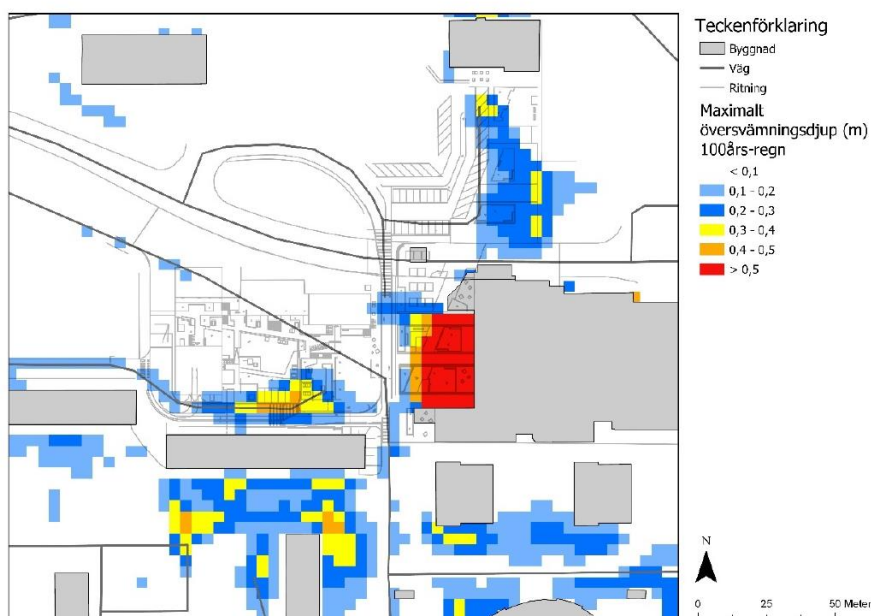
Buller

Planområdet är exponerat för vägtrafikbuller från Albyvägen. Enligt Botkyrkas översiktliga bullerkartläggning överskrids riktvärdena för trafikbuller inom planområdet, framför allt i den norra delen. En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2017-03-15) som visar att det går att klara gällande riktvärden för bostäder genom en kombination av dubbelsidiga lägenheter med en tyst sida och lägenheter under 35 m².

Dagvatten och översvämning

Efter utbyggnaden av planområdet, i enlighet med detaljplanen, kommer den hårdgjorda ytan att öka vilket leder till en ökad avrinning inom planområdet. Utifrån denna förändring har en skyfallsanalys och dagvattenutredning tagits fram för att visa på nuläge och hur vattenfrågorna ska tas omhand i detaljplanen.

Planområdet påverkas idag av dagvatten som huvudsakligen rinner in via planområdets västra och nordöstra del. Den befintliga lastkajen och parkeringen i den östra delen av planområdet utgör idag en lågpunkt och "instängt område" som riskerar att översvämmas vid skyfall, se bild på översvämningsytor vid 100-årsregn nedan.



Figur 1. Översvämningskarta som visar översvämningsdjup vid 100 års regn innan genomförd detaljplan (Tyréns 2021)

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med fem hus: tre lamellhus, två gårdshus, en torgyta och mindre GC-och lokalgator. Fastigheten kommer även ha en större innergård, som delvis underbyggs med garage. Se sidan 17 för utförlig beskrivning av den nya bebyggelsen. Dagvattenutredningen visar att

flödet av dagvatten ökar med 84 % när området bebyggs enligt detaljplanen (beräkningen avser ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25).

Ytledes avrinning

Vid detaljprojektering av området bör den detaljerade höjdsättningen ses över så att ytledes transport av dagvatten leds mot anlagda dagvattenanläggningar. Detta åstadkommes genom åtgärder vid genomförandet av bebyggelsen. För att skydda husen från ytlig avrinning från norr (från Albyvägen) behöver ett skyddande dike anläggas som tar hand om dagvatten från ovanliggande vägområde. Detta sker inom området som planläggs för **SKYDD**.

Fördröjning av dagvatten

Utifrån Botkyrka kommuns Tekniska handbok Kap. 6 (2019) ska allt vatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark och allmän platsmark ledas till lokala dagvattenanläggningar som kan fördröja de första 20 mm regn. För att klara detta krävs en fördröjningsvolym på 106 m³ för detaljplaneområdet. För att hantera denna volym fördelas avrinningen mellan det som planläggs för kvartersmark och allmän platsmark.

I dagvattenutredningen finns ett principförslag för hur dagvatten ska hanteras inom planområdet som beskrivs nedan.

Det område som planläggs som kvartersmark behöver en fördröjningsvolym på 88 m³ dagvatten inom kvartersmarken för att fördröja de första 20 mm regn. Kvartersmarken i detaljplanen innefattar bostadsbebyggelsens tak, dess innergård, körytor i anslutning kring bebyggelsen och torget.

- För torget behövs en fördröjningsvolym på 37 m³, vilket löses med regnbäddar och ett underjordiskt fördröjningsmagasin.
- För innergården för bostadsbebyggelsen behöver en fördröjningsvolym på drygt 17 m³, vilket löses med regnbäddar.
- Dagvatten från husens tak och körytor längs med husen avleds till ett underjordiskt magasin med en fördröjningsvolym på 35m³.

Det som är planlagt för allmän platsmark behöver en fördröjningsvolym på 18 m³ för att fördröja de första 20 mm regn.

- Avrinnande dagvatten från rondellen som är belägen i planområdets norra del föreslås ledas till ett underjordiskt fördröjningsmagasin.

- Gång- och cykelbanan föreslås få en underjordisk fördröjningslösning. I och med att ytan ska samsas med andra viktiga ledningar behöver detta detaljstuderas vid projekteringen av vägen.

	Area hårdgjord [m ²]	Reducerad hårdgjord area [m ²]	Fördröjningsbehov 20 mm [m ³]	Föreslagen dagvattenhantering
Kvartersmark				
Köryta söder om bostadshusen	770	618	12,3	
Takytor	1335	992	21,4	Magasin 35 m ³
Innergård	1100	880	16,6	Regnbäddar 17 m ³
Torg	2300	1840	36,8	Regnbäddar och magasin 30+10 m ³
Allmän platsmark				
Köryta	500	400	8,0	Magasin
GC-väg	440	352	7,0	Öppet förstärkningslager
Parkmark	180	144	2,9	Fördröjs ej
Summa	6625	5224	106	Totalt 18 m³

Figur 2. Sammanfattande tabell över fördröjningsbehov samt föreslagen dagvattenhantering för hårdgjorda ytor inom planområdet. (Tyréns 2022)

Föroreningsbelastning

Dagvattenutredningen omfattar även en schablonbaserad beräkning av föroreningshalten i dagvattnet före och efter omdaning av området, utförd i verktyget Storm-tac 2022. Med hänsyn till den framtida markanvändningen bostad bedöms föroreningshalterna inte förändras negativt i någon större utsträckning. Det är endast halterna av kväve som bedöms öka något efter exploateringen och föreslagna reningsåtgärder. Beräkningarna visar att belastningen av kväve från planområdet är i det närmaste försumbar jämfört med den totala föroreningsbelastningen från avrinningsområdet till Albysjön.

Översvämning

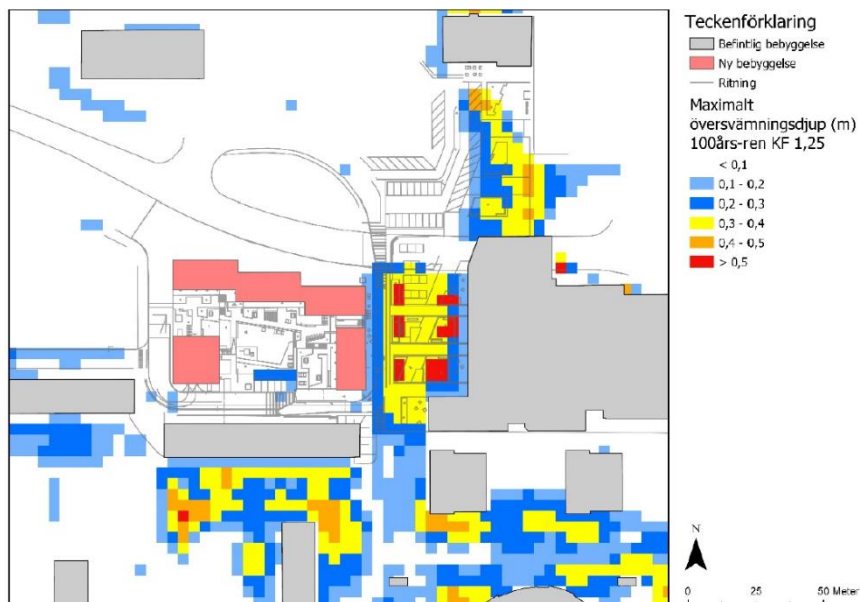
Som tidigare nämnt är planområdets sydöstra del en lågpunkt, vilket innebär att området har höjdsatts så att ytlig avrinning vid extrema regn ges möjlighet att ta sig ut från den instängda ytan. En större översvämningssyta behöver också skapas på torget vars höjdsättning därmed ska anpassas så att översvämningssnivåerna nedströms inte förvärras vid skyfall (100-årsregn).

I plankartan finns plushöjder utsatta vid torget som hanterar översvämningssrisken. Torget ges i sin höjdsättning en skålad form för att kunna ta hand om skyfallsvatten från omgivande kvarter.

Entréplanet i husen mot torget (hus 3 och 4) är upphöjda för att skydda bebyggelsen vid stora skyfall, vilket regleras med bestämmelsen **b₁** - Färdig golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter ovan intilliggande plushöjd på torg. Nivåskillnaden tas upp av ramper och trappor med integrerade sittplatser och planteringsytor.

I planområdets sydvästra hörn behöver kantsten anläggas i kurvan av gång- och cykelvägen. Detta för att leda avrinningen av skyfallsvatten ned mot torget. Liknande kantsten behöver även uppföras vid föreslagen garageinfart till bostadsbebyggelsen i sydväst av samma anledning. Lokalgatan som är inom kvartersmark ska ha en konsekvent lutning mot torget och även här kantsten som styr vattnets avrinning inom vägen. Dessa åtgärder har förts in i exploitörens illustrationsplaner.

I och med dessa åtgärder sker ingen översvämning inom planområdet som riskerar skador på bebyggelse. Avrinning inom planområdet sker i riktning mot torget. När fördröjningsvolymen som utgörs av torgets nedsänkning har fyllts upp vid skyfallstillfälle, sker avrinningen vidare söderut till befintligt gång- och cykelstråk med tillhörande dagvattenservis. Planförslaget är utformat så att översvämningsrisken vid ett klimatanpassat 100års-regn inte förvärras jämfört med nuläget. Se nedan för en illustration.



Figur 2. Översvämningskarta som visar översvämningsdjup vid 100 års regn med ny bebyggelse där torgets södra kant har en nivå på +22,30. Klimatfaktor 1,25. (Tyréns 2021)

Solinstrålning

Förutsättningarna för solenergi är goda i området, med många möjliga södervända tak som inte påverkas av någon skuggning.

Risk för säkerhet och hälsa

Ras och skred

Markstabilitet

Markytan i släntområdet mellan Albyvägen och den framtida kvartersmarken har en brant lutning, med vibrationskänsliga jordlager av varvig lera och silt. Detta kan kräva särskild grundläggning av bebyggelsen, och/eller förstärkning av slänten. Vidare ingår området i aktsamhetsområde för skred (SGU, SMHI, MSB, SGI och Lantmäteriet, 2015). Enligt SGU:s efterarbetade lutningsanalys från 2021 är området inte längre inom ett aktsamhetsområde.

En kompletterande bedömning av vägens nuvarande stabilitetsförhållanden har tagits fram baserad på befintliga undersökningar och tillgängligt material (Tyréns 2017-11-20). Det gäller dels skredrisken, om leran under vägen kan ge vika och en skredrörelse uppstår, dels rasrisken för att friktionsjordsslänten rasar p.g.a. släntens branta lutning. En brant lutning kan också innebära problem med erosion vid kraftig nederbörd.

Albyvägens stabilitetsförhållande bedöms inte påverkas av förslaget då marknivåerna nedanför slänten inte ändras. Denna bedömning är baserad på enkla beräkningar avseende stabilitet. När det gäller rasrisken kan det konstateras att slänterna har en lutning om som mest 1:2 vilket motsvarar 27°. Detta bedöms vara en säker lutning och ingen risk för ras föreligger. Terrassering av släntområdet kan komma att genomföras för ytterligare stabilitetsåtgärder. Släntområdet regleras i planförslaget med bestämmelsen **SKYDD** och utformas för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Förslaget innebär att huskroppar placeras i slänten. Detta påverkar inte stabiliteten om byggnaderna dimensioneras för det ensidiga jordtryck som uppstår. I byggskedet är det nödvändigt med en spont mot Albyvägen.

Bensinstation och transportled

En bensinstation ligger drygt 50 m norr om samt på cirka 6 m högre marknivå än planområdet. Bensinstationen är obemannad, och säljer bensin, diesel och etanol. Inga planer finns på försäljning av fordonsgas. Påfyllningsstationen för bränslet är beläget norr om stationen, vilket ger ett avstånd mellan detta objekt och de planerade bostäderna om dryga 60 m. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer (Länsstyrelsen, 2000) ska risksituationen och risker för människa och miljö analyseras och bedömas om avståndet mellan nyplanerade bostäder och en bensinstation är mindre än 100 m. Direkt norr om planområdet går Albyvägen, där transporter av farliga ämnen går till bensinstationen cirka en gång per vecka. Vägen är inte klassad som vare sig primär eller sekundär transportled.

En riskutredning har tagits fram (Tyréns, 2016-12-22), där utredaren finner att risknivån är godtagbar för både Albyvägen och bensinstationen. För Albyvägen grundar sig slutsatsen på det begränsade antalet transporter, samt att transportererna avviker från vägen innan de når fram till planområdet. Bedömningen av bensinstationen bygger på Länsstyrelsens riktlinjer (rapport 2000:01), där 50 m anges som ett minimiavstånd mellan bensinstation och bostäder i nyplaneringsfallet. Detta stärks av MSB:s krav på avstånd (*Hantering av brandfarliga vätskor och gaser på bensinstationer*, 2015), där 50 m är långt mer än de rekommenderade distanserna. För en acceptabel risknivå utifrån ett hälsoperspektiv bör dock följande åtgärder implementeras enligt utredningen:

1. Området mellan Albyvägen och de planerade bostäderna **ska** inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.
2. Utrymning från de planerade bostäderna **bör** kunna ske bort från Albyvägen och bensinstationen.
3. Det **bör** finnas ett bebyggelsefritt avstånd mellan Albyvägen och de planerade bostäderna.
4. Luftintag **bör** placeras bort från bensinstationen och Albyvägen.

Punkt 1-3 har utgjort förutsättningar vid utformningen av förslaget. Punkt 1 och 3 uppfylls genom att området mellan den nya bebyggelsen och vägen regleras med bestämmelsen **SKYDD** vilket innebär att stadigvarande vistelse inte uppmuntras och utformas därefter vid genomförandet. Punkt 4 är svår att genomföra då förslaget innehåller många små och enkelsidiga lägenheter där fönster behöver vara öppningsbara för att möjliggöra utrymning i händelse av till exempel brand.

Bebyggelseområden



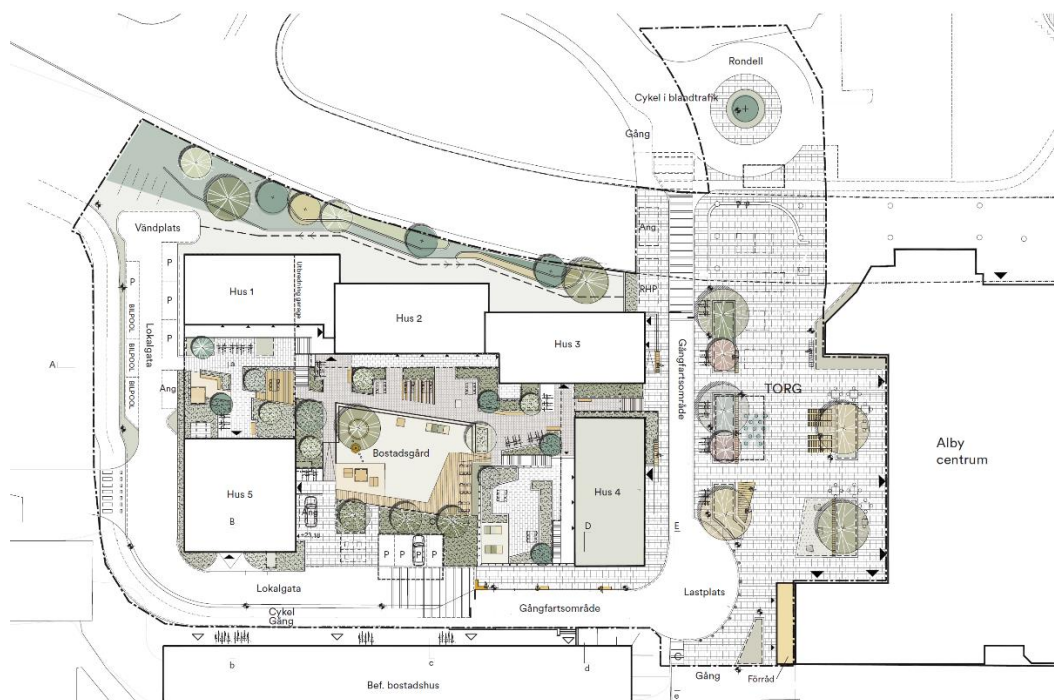
Figur 3. Satellitbild över Albys centrala delar

Stads- och landskapsbild

Alby byggdes under miljonprogrammet 1971 - 1974 och bär tidstypiska drag i form av tydlig trafikseparering, ett centrum med service och handel, en relativt enhetlig arkitektur, samt separering av boende och arbetsplatser. Bebyggelsen består främst av långa lamellhus, till största delen i sju våningar med putsade fasader och en något indragen sockel. Punkthusen söder om centrum är i 11–12 våningar och är därmed något högre än förslagets högsta byggnad. I bottenvåningarna finns inga bostäder. Alla befintliga flerbostadshus, utom punkthusen söder om centrum, har under senare år fasadrenoverats. Bebyggelsen omges av en yttre trafikled. Vid centrum finns ett par punkthus i tolv våningar. I södra och sydöstra Alby finns radhus i en till två våningar. Norr om Albyvägen höjer sig landskapet markant upp mot den övre tunnelbaneuppgången, där Tingstorget som uppfördes under 2010-talet bidrar med en ny årsring i stadsdelen. Förbi Tingstorget finns de äldre lamellhusbebyggelserna på Albyberget från miljonprogrammet.

Albydalen ringas in av bilvägar som leder in till stora parkeringsgarage. I mitten av Albydalen ligger Albyparken med skola och förskola. Parken sträcker sig in mellan grupperna av hus och övergår i stora bostadsgårdar. Eftersom dessa gröna rum hänger samman kan de boende nå tunnelbanan från sin bostad utan att behöva passera en bilväg. Det begränsar samtidigt antalet övergångsställen över vägarna i Alby och gör att bilister enkelt kan komma fram. Mellan bebyggelse, vägar och parker finns stora sammanhängande grönytor.

Gestaltning

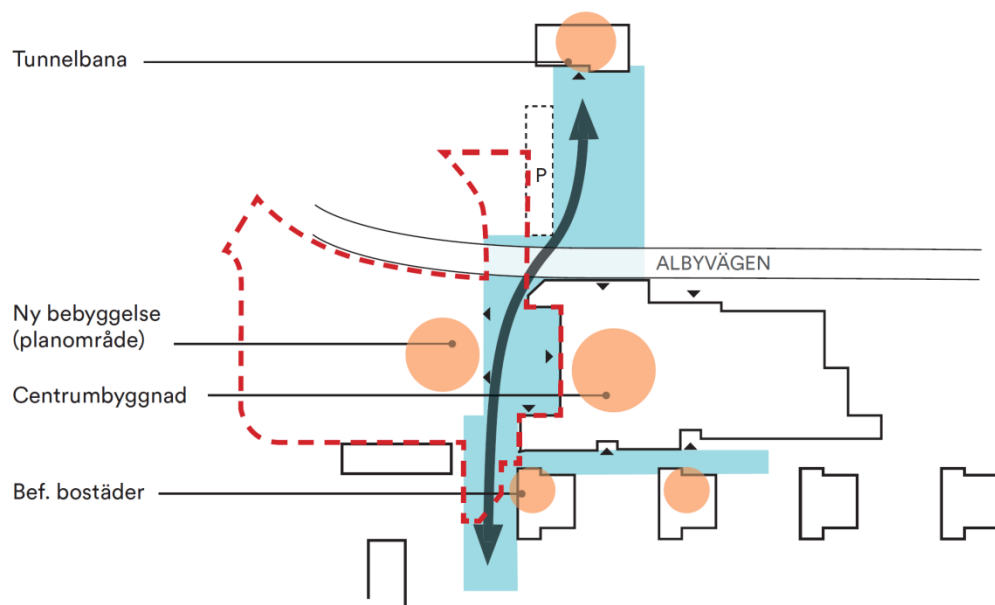


Figur 4. Illustrationsplan. Total Arkitektur 2022.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram som ska utgöra underlag med riktlinjer för områdets fortsatta utveckling under genomförandet. Det ska fungera som ett stöd vid projektering samt handläggning av bygglov.

Den övergripande gestaltungsiden innebär att utveckla centrala Alby till en tryggare och mer välkomnande plats för boende, vistelse och verksamheter genom varsam komplettering med ny bebyggelse som tar hänsyn till dagens bebyggelse och boendekvaliteter. Fotgängare och cyklister ska möta torg och

befolkade hus i stället för lastkajer, parkeringsytor och tomma gräsytor. Alby centrum kan utvecklas genom att detaljplanen möjliggör ett nytt entréläge och verksamheter mot det nya torget. Centrumområdet i Alby markeras med en högre byggnad i torgets nordvästra sida. Den nya bebyggelsen i väster ramar in det nya torget och skapar möjlighet till verksamheter på båda sidor om torget.



Figur 5. Förslaget syftar till att stärka de offentliga rummen i Alby, från tunnelbanan i norr, förbi centrum och vidare söderut. Från gestaltningsprogrammet, Total Arkitektur 2022.

Torget binder samman tunnelbanan med centrum och övriga Albydalen (se figur ovan). På torget kommer det finnas plats för torghandel och vistelse med sittor, träd och planteringar som skapar en trevlig plats att vistas på. Bostäderna och verksamheterna innebär att fler ögon vänds mot torget vilket bidrar till att öka tryggheten för de som vistas och rör sig där.

Byggnadsvolymer i förslaget varierar i storlek, kvartersformen är delvis sluten och bostadsgården skapar nya typer av rum. Skalan på den nya bebyggelsen trappas ned mot befintliga bostadshus för att ta hänsyn till utblickar och skuggning på torget. Byggnadernas arkitektoniska uttryck är enkelt och sammanhållet. Den större byggnadsvolymen har en enhetlig utformning medan det fristående gårdshuset avviker från denna i kulör, material eller struktur. Variation skapas genom olika höjder och förskjutning av byggnadskroppar.

Torg

Stadsdelstorget blir en naturlig fortsättning av gångstråken i centrala Alby. Det blir en viktig del av en serie av ytor och platser som fotgängare och cyklister passerar mellan bostaden och målpunkter så som tunnelbanan och centrumhandel. Den primära kopplingen över torget löper diagonalt över torget, mellan befintligt centrumhus och det nya kvarteret, och förbinder bostäderna i söder med tunnelbanestationen i norr. Inget gångstråk markeras, utan torgets möblering och gestaltning ska underlätta rörelser mellan angränsande byggnader och över torget. Att kunna gena över torget ska vara en självklarhet.

Det nya bostadskvarterets placering och lokaler i sockelvåningarna är viktiga delar för att det nya stadsdelstorget ska fungera bra. Detta, tillsammans med att befintlig centrumbyggnad har möjlighet att byggas om så att dess verksamheter vänder sig mot det nya torget, möjliggör för handel och service att flytta ut på torget och bidra till liv och rörelse. Torget blir en naturlig del av det nord-sydliga gång- och cykelstråket genom Alby, och en viktig del av en sekvens av platser i stadsdelen. En ny sträckning av gång- och cykelvägen möter upp torget vid dess sydvästra del.



Figur 6: Sektion som visar hur torget är tänkt att fungera. Den nya bebyggelsen syns till vänster, och centrumbyggnaden till höger. Mellan dem går gångfartsområdet och torget. Total arkitekter 2022.

Torget bör ha en enhetlig beläggning som binder samman befintlig centrumbyggnad med det nya kvarteret. Samma markbeläggning följer med runt kvarteret och dess verksamhetslokaler i sydväst, och fortsätter även under bron norr om torget. Materialet bör vara mönsterlagd marksten som klarar slitage och bidrar till att torget upplevs som väl omhändertaget under många år framöver. Gångfartsområdet markeras tydligt i markbeläggningen, men är en naturlig del av torgytan. Gångfartsområdet är till för nödvändiga fordon så som sopbil, utryckningsfordon och vissa varuleveranser men är i övrigt inte till för andra fordon. De fordon som vid tillfällen använder gångfartsområdet gör det på gåendes villkor. Ytan är till för att användas även för gång och cykel genom sin interaktion med torget.

Torget regleras i plankartan med användningsbestämmelsen **C₁** – Torg, inom två användningsområden. Detta gör att torget inte är på allmän plats. Allmänhetens tillgång till torget säkerhetsställs därför med bestämmelsen **x₁** – Markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik. Bestämmelsen **n₁** – Parkering får inte finnas, gäller för större delen av torgytan likaså utformningsbestämmelse **f₅** – Torg med sittplatser, planteringar, trädplanteringar och möjlighet till lek. Staket och plank får inte finnas.

Användningsområdet C₁ i dess norra del är reglerad med bestämmelsen **z₁** – Markreservat för allmännyttig körtrafik på bro och gång- och cykeltrafik under bro. Denna del av området är där Albyvägen går över markplanet i en bro, men där markplanet bereds som torgyta likt övriga ytor söder om bron.

En del av befintlig centrumbyggnad vid torgets sydöstra del minskas för att ge plats för tillkommande torg. En byggnadsdel planläggs dock för att möjliggöra ett förråd till intilliggande verksamhet. Denna regleras med en **högsta totalhöjd** på 26 meter över nollplanet, vilket innebär möjliggörandet av en byggnad på ungefär 4 meter.

Ny bebyggelse

Bostäder och lokaler

Det nya kvarteret planläggs för bostäder **B** med fem byggnadskroppar med olika höjder och planeras inrymma cirka 100 lägenheter. Tre av husen planläggs även för centrumverksamheter med bestämmelsen **C** och ett av husen mot torget har bestämmelsen **e₃** - Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet. I den västra delen av kvarteret planeras det för ett parkeringsgarage i suterrängplan. Se illustrationsplan, figur 4.

Byggnaders placering och skala

Byggnaderna mot Albyvägen är förskjutna trapphusvis och höjden för respektive byggnadskropp är reglerad genom högsta byggnadshöjd som motsvarar ett högsta antal möjliga våningar.

Hus 4 som ligger med långsidan mot torget kan uppföras i tre våningar. Hus 3 i det nordöstra hörnet av kvarteret markerar stadsdelens centrum och kan uppföras i elva våningar sett från torget. Läget i kvarterets nordöstra hörn minimerar negativ skuggningspåverkan för boende i kvarteret.

Hus 4, som är en lägre trevåningsbyggnad och avgränsar torget från bostadsgården, ger förutsättningar för kvällssolen att nå torgytan, samtidigt som utsikten från det befintliga bostadshuset inte försvinner. Den del av huset som enbart är planlagt med **C** – centrum kan uppföras med ett förhöjt våningsplan. Det friliggande gårdshuset, hus 5, kan uppföras i upp till fem våningar sett från lokalgatan. Huset avgränsar gården i väster.

Hus 1 i nordväst kan uppföras i ca 5 våningar. Hus 2 i mitten av bostadsbebyggelsen kan uppföras i 6 våningar samt ett souterrängplan.

Byggnadshöjd (romb med siffra i) definieras i plankartan för varje byggnadsdel. För två av byggnadsdelarna används totalhöjd i stället för byggnadshöjd, eftersom byggnadernas tak utgör en del av bostadsgården. Byggnadsarea (**e₁**) definieras endast för gårdshuset då dess exakta placering är mer flexibel.

Tak

Takvinklarna inom planområdet hålls flexibla men med ambitionen att bebyggelsen i de norra husen 1, 2 och 3 samspelar. Gårdshuset i sydvästlig del bör ha en avvikande taklutning i förhållande till övriga byggnader inom planområdet. Ett grönt tak är illustrerat att anläggas på hus 4, det lägre huset mot torget.

Fasader

Mot Albyvägen förhåller sig bebyggelsen till den större skalan i omkringliggande område. Fasaderna hålls relativt enkla och variationen sker främst via en förskjutning och trappning av byggnadskropparna trapphusvis.

Mot torget får den högre lamellen sällskap av den lägre byggnaden som tillsammans bildar kvarterets ansikte mot torget. Genom större glaspartier och endast franska balkonger möjliggör fasaden visuell kontakt mellan människor på torgytan och i huset. Mot gården är fasaderna mer uppbrutna med utkragande byggnadsdelar så som balkonger. Detta gör att skalan anpassas till gården och de boende som vistas nära sin bostad.

Detta tillsammans skapar variation och en naturlig uppdelning av fasaderna runt om kvarteret. Detaljer i fasaduttryck återkommer på olika sätt i byggnaderna som en ”röd tråd” för att ge en sammanhållen struktur. De sammanbyggda huskropparna i kvarterets nordvästra del har en gemensam fasaduppbyggnad. Gårdshuset, hus 5, avviker i gestaltning och material, vilket regleras genom en utformningsbestämmelse **f₁**.



Figur 7. Illustration – den nya bebyggelsen sett från Albyvägen. Från gestaltungsprogrammet, Total Arkitektur.



Figur 8. Perspektivbild – den nya bebyggelsen sett från gården. Från gestaltungsprogrammet, Total Arkitektur.

Sockelvåningar

För att torget med det nordsydliga gång- och cykelstråket ska bli levande och tryggt är det viktigt att sockelvåningarna i den nya bebyggelsen aktiveras. De bostadshus som vänder sig mot torget regleras på plankartan med (C) och hus 4 med bestämmelsen e₃ - Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet. Även gårdshuset i sydväst har genom sin centrumbestämmelse möjlighet för lokaler i bottenvåning.

Sockelvåningarna mot torget regleras med bestämmelsen f₂ - Sockelvåning med centrumändamål ska utföras med fasad där kulör, material eller struktur skiljer sig från överliggande våningsplan.

I lägen där bostäder finns i sockelvåning bör gestaltningen anpassas med hänsyn till insyn.

Bostadsgård

Det nya kvarterets bostadsgård har en mindre skala och mindre offentlig karaktär än de befintliga gårdsrummen i Albydalen. Gestaltningen bygger på en mer intim känsla för att särskilja ytan från de intilliggande allmänna platserna. Tydliga gränser mot det offentliga i form av nivåskillnader och planteringsytor bidrar till att skapa en mer privat karaktär.

Gården består av ett centralt gårdsrum som nås från alla trapphus samt två upphöjda gårdar som riktar sig främst till de närmast boende. Gårdsrummen ska kännas privata och som en förlängning av hemmet. För att skapa trygghet på gården behöver belysningen vara väl genomtänkt.

Den centrala gården

På den centrala delen av gården finns en gräsyta med plats för odling, lekplats och gemensamhetsytor. Gräsytan omges av mer ordnade gemensamma uteplatser. En planteringsyta i den södra delen av gården skapar en visuell avskärmning mot lokalgatan. Buskar medverkar till en visuellt rumslik avgränsning och träden med sina kronor tar ner skalan och bidrar till rumsverkan. Vid entrén från lokalgatan i söder finns angöringsplatser och ett möjligt läge för sophantering. Fasadmurar som bildas mot huvudgården tas om hand genom till exempel omsorgsfullt gestaltade trappor och växtväggar.

De upphöjda gårdarna

Bostadsgården längst västerut är underbyggd med ett garage men uppförs antingen med ett planterbart bjälklag eller med upphöjda växtbäddar. Dessa har ett tillräckligt jorddjup för att möjliggöra grönytor på gården.

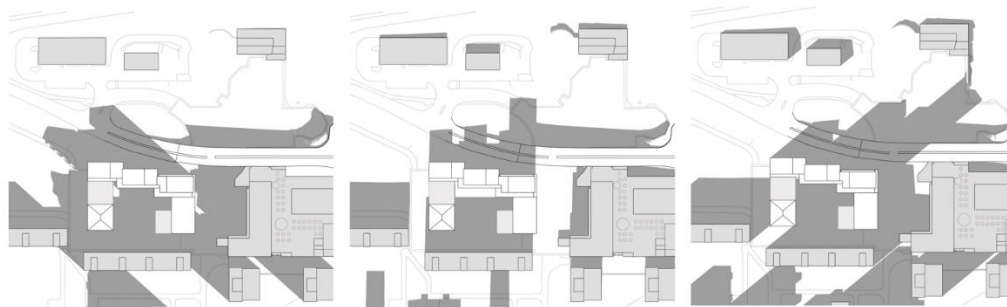
Gården är i nivå med entrén till hus 5 men ligger med en halvplansförskjutning i förhållande till hus 1 och 2. Gården förbinds med huvudgården via en trappa och med en ny angöringsgata väster om kvarteret via en tillgänglig gårdsentré.

Ovanför byggnadsdelen öster om hus 4 finns ytterligare en upphöjd gård som ligger i nivå med bostäderna.

Gårdarna förses med gemensamma uteplatser, lek och odling. För att ge växterna tillräckligt jorddjup görs växtbäddarna på gårdsbjälklagen något upphöjda.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för planerad bebyggelse. I och med bebyggelsens höjd skuggas delar norr om planområdet beroende på årstid och tidpunkt.



Figur 9. Skuggning från bebyggelsen med Albyvägen. Studien avser den 20:e mars vid klockslagen (från vänster) 09:00, 12:00, 15:00

Service

Full kommersiell och offentlig service finns i planområdets direkta närhet i Alby centrum. Då etableringen innebär ett tillskott av bostäder kan behovet av platser i förskola och skola, samt vård- och fritidslokaler öka.

Friytor

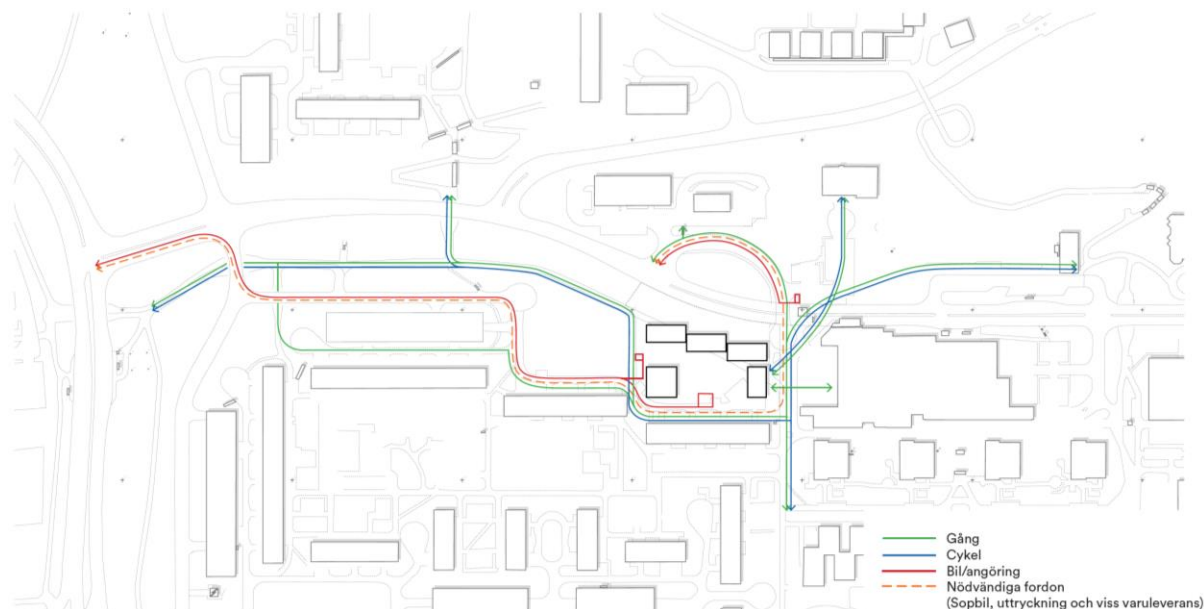
Lek och rekreation

I de omgivande kvarteren finns större lekplatser och parkrum. Genom Alby leder ett parkstråk via spontanidrottsplatser, bollplaner och Folkhälsoparken med sina många möjligheter till aktiviteter, till koloniområdet och dagvattenparken nära Albysjön. Vid sjön finns ett hamnområde och möjlighet till fiske. På något längre avstånd finns en badplats. Hälsans stig går i en runda genom Alby.

På bostadsgården inom planområdet ska det finnas möjlighet för barn att leka. Genom ny växtlighet, sittplatser mm ska bostadsgården även bidra till rekreation för alla boende. Även torget kan vara en plats för lek och rekreation.

Trafik

Trafikstrukturen i Alby är planerad med trafikseparering vilket innebär att fordon respektive fotgängare och cyklister rör sig i parallella system. För en majoritet av de motorburna fordonen som ska in i Albydalen hänvisas man till Albyvägen norr om planområdet. Albyvägen är upphöjd på en bro vid Alby centrum. Inom bostadsområdena i Alby finns mestadels gång- och cykelvägar. I nord-sydlig riktning, från Albydalen i söder till tunnelbanestationen norr om Albyvägen, finns ett viktigt gång- och cykelstråk. Idag förekommer konflikter mellan detta stråk och den större lastkajen för centrumbyggnaden. Befintlig lastkaj och parkering i planområdets östra del tas bort för att ge plats åt det nya torget.



Figur 10. Bilden visar trafikstrukturen efter att torget och det nya kvarteret har byggts.

Orange linje = sopbil, uttryckning och viss varuleverans, röd linje = bil/angöring, blå linje = cykel, grön linje = gång.

Angöringsvägar

Från Albyvägen går idag en angöringsväg ned till centrumbyggnadens lastkaj och parkering inom östra delen av planområdet. Angöringsvägen leder även till en parkering norr om Albyvägen. Del av befintlig parkering på Albyvägens norra sida tas därför i anspråk av en ny vändplats. Mark som idag utgör kvartersmark med centrumändamål för parkering norr om Albyvägen regleras i stället med bestämmelsen **GATA** som blir en rondell.

Mellan det nya bostadskvarteret och det befintliga lamellhuset skapas en ny lokalgata på kvartersmark med användningen bostäder med syfte att tillgängliggöra det nya kvarteret. Lokalgatan är reglerad med bestämmelsen **f₃**. Ett garage nås från gårdshusets (hus 5) södra gavel. Lokalgatan övergår i kvarterets sydöstra hörn till ett gångfartsområde ämnat främst för gång och cykel men som även är tillgängligt för nödvändiga fordon att använda. Nödvändiga fordon avser sopbil, utryckningsfordon och varuleveranser till lokaler i den nya bebyggelsens bottenvåning samt till delar av befintlig centrumbyggnad. Gångfartsområdet är en del av torget som regleras med bland annat bestämmelsen **C₁**.

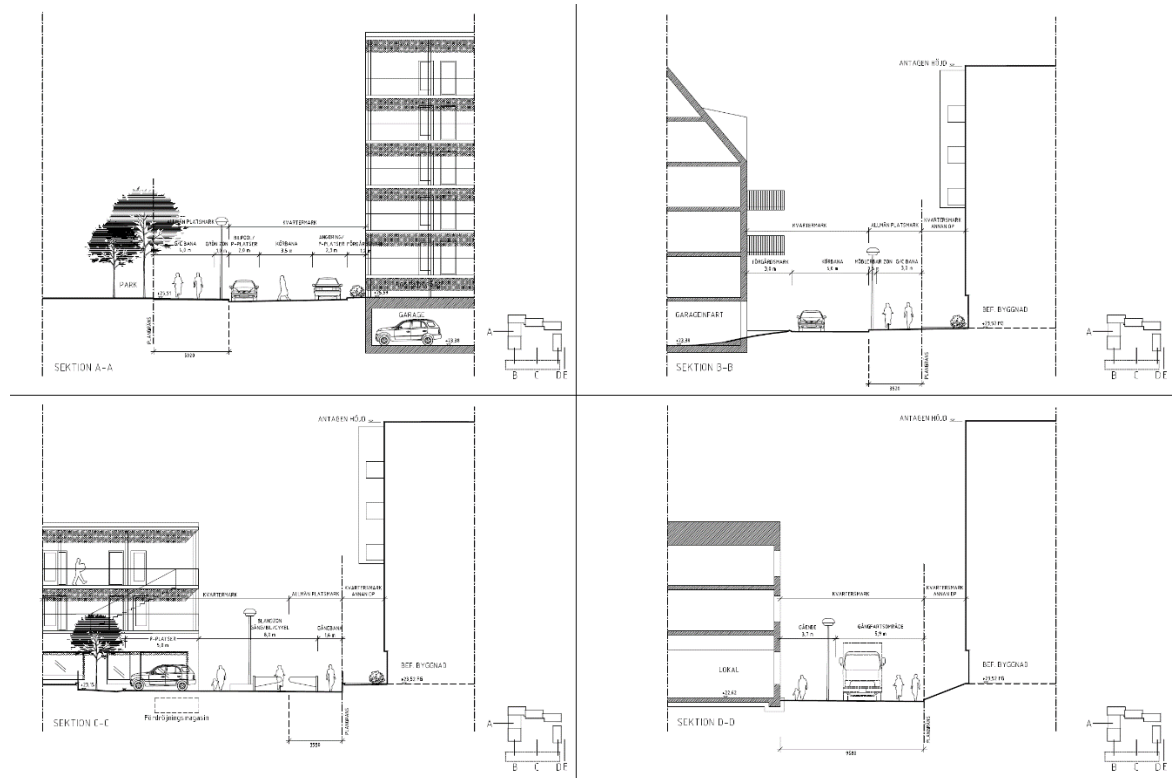
Längs med gångfartsområdet på torgets södra ände skapas en lastplats för uppställning av varustransporter och sophämtning. Zonen separeras tydligt från torgytan genom till exempel pollare för att skydda gående på torget. Efter lastzonen fortsätter gångfartsområdet i nord-sydlig riktning och ansluter till påfarten till Albyvägen i norr.

Obehörig fordonstrafik till gångfartsområdet förhindras genom medveten gestaltning och med bommar eller nedsänkbara pollare där gångfartsområdet tar vid. Ytorna vid gångfartsområdets början och slut markeras med avvikande markmaterial för att tydligt visa att cykel- och fordonstrafik delar yta. Framför det befintliga lamellhuset skapas förgårdsmark med plats för planteringar och cykelparkering.

Gång- och cykelvägar

Det nya stadsdelstorget blir en naturligt viktig del av gångstråken i centrala Alby. Torget möbleras och gestaltas för att underlätta rörelser för gående mellan de angränsande byggnaderna och över torget. Att gena över torget ska vara en självklarhet. Inom gångfartsområdet så finns en cykelväg (i samma läge som befintlig gång- och cykelväg). Gående kan röra sig på båda sidor om gångfartsområdet samt fritt över hela torget. För att säkerhetsställa allmänhetens tillgång till torget så regleras torget bland annat med bestämmelsen **x₁** - Markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik.

Utmed den nya lokalgatan vid de nya bostäderna anläggs en kombinerad gång- och cykelbana reglerad som **GÅNG** och **CYKEL**. Infart till det nya kvarterets lokalgata kommer att korsa gång- och cykelbana och detta regleras med **f₆** – infart ska finnas. Gång- och cykelbanan ansluter sig till gångfartsområdet och torget. Gång- och cykelbanan höjs upp i förhållande till körbanan för att skilja fotgängare och cyklister från motorfordon. Där banan möter torget övergår den till att ligga i nivå med torget.



Figur 11. Gatusektioner för planområdet

Bil- och cykelparkering

För bostadskvarteret tillgodoses parkering för cykel och bil på kvarteretsmark. Läget i centrala Alby invid tunnelbanan innebär att området är inom zon A, det vill säga i direkt närhet till god kollektivtrafik enligt kommunens riktlinjer för parkering.

Beroende på lägenhetens storlek finns det ett specifikt p-tal inom denna zon. Enligt Botkyrkas parkeringsprogram kan flexibla mobilitetstjänster användas som reducerar parkeringsbehovet. För att möjliggöra dessa har exploatören åtagit sig att genomföra följande åtgärder:

- Bilpool med lätt nåbara parkeringsplatser för 3 bilar. Bilpoolen är långsiktigt knuten till fastigheten och finansieras av Botkyrkabyggen under 5 år. Bilpoolen kommer att finnas på plats och vara i drift vid inflyttning.
- Startpaket för nyinflyttade med information kring kollektivtrafik och mobilitetstjänster samt ett SL-kort för 1 månad/hushåll vid inflyttning. Fokus på gång, cykelfaciliteter, cykelkarta, kollektivtrafik och bil- och cykelpool.
- Cykelpool med lådcykel och el-cykel.
- Lätt nåbara cykelrum i markplan med utökade cykelfaciliteter – reparationsyta, tvättmöjlighet, fast luftpump, ladduttag för el-cykel samt automatisk dörröpnare till cykelrum.

I och med dessa åtgärder kan 15% rabatt på antalet parkeringsplatser åstadkommas. 42 parkeringar behövs, varav de flesta kommer vara inom bostadshusens garage med 27 parkeringsplatser. 12 parkeringar kommer placeras inom kvartersmark inom detaljplanen varav tre är till för bilpoolen. Ytterligare tre parkeringsplatser ska anordnas på närliggande fastighet.

Ungefär 200 cykelparkeringar ska anordnas för de boende i området enligt Botkyrkas parkeringsnorm för cykel. Merparten placeras inomhus men några av platserna utomhus.

Parkering för besökare till verksamheterna i torghuset kan ske i centrumbyggnadens parkeringsgarage samt på övriga p-platser i centrum. På torget kommer det att finnas viss cykelparkering.

Antal P-platser i projektet				
P-platser i garage (inkl. RHP)			27	
P-platser markparkering på kvartersmark inkl. RHP			9	
P-platser på angränsande fastighet			3	
P-platser markparkering bilpool			3	
Totalt			42	
Antal P-platser enl. kommunens P-tal		Lgh	P-tal	Platser
P-tal /lgh ≤ 45m ² (inkl. besökande)		40	0,35	14
P-tal /lgh ≤ 75m ² (inkl. besökande)		50	0,50	25
P-tal /lgh ≥ 75m ² (inkl. besökande)		10	0,65	7
Totalt		100		46
Antal P-platser med rabatt 15%			15%	Platser
P-platser		46	0,85	39
P bilpool				3
Totalt				42
Antal C-platser i projektet				
C-platser Inomhus			138	
C-platser Utomhus			62	
Totalt			200	
Antal C-platser enl. kommunens C-tal		Lgh	P-tal	Platser
C-tal /lgh		100	2,0	200
Totalt				200

Figur 12. Tabell som visar planerad parkering för bil (P-platser) och cykel (C-platser) inom planområdet

Kollektivtrafik

Området har idag mycket god tillgång till kollektivtrafik. Alby tunnelbanestation ligger på cirka 130 m gångavstånd från de planerade bostäderna. Vid Alby centrum ansluter även flera busslinjer.

Tekniska anläggningar

Elnätstation

Befintlig elnätstation ligger mitt i både blickfång och fysisk koppling mellan det nya torget och tunnelbanan. Två nya områden för elnätstationer föreslås öster och norr om Alby centrum med bestämmelsen **E**. När befintlig station flyttas blir platsen under Albyvägen mer överblickbar och orienterbar och

samtidigt kan platsen förändras för att öka den fysiska tillgängligheten i området. På så vis är den en viktig del i att bidra till trygga offentliga platser kring centrum.

Underjordiska ledningar

Planområdet är inom en central del av Alby och många underjordiska ledningar går igenom området. Dessa planläggs i plankartan med bestämmelsen **u₁** – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande tidplan gäller för detaljplanen:

Granskning 2	kvartal 1 2023
Antagande	kvartal 4 2023
Laga kraft	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

Ny detaljplan berör endast tidigare planlagda områden där genomförandetiden gått ut. Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske inom 7 år varför genomförandetiden är 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats så som gata, skydd samt gång och cykel.

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.

Södertörns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Huvudman för elnätet är Vattenfall.

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 exploateringsavtal.

Exploatören svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Vattenfall ansvarar för utförande, drift och underhåll av nya elnätstationer inom kvartersmark betecknade med E, exploatören bekostar utförandet.

Avtal

Gällande plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen utgör grunden för pågående detaljplanearbete. I samma plankostnadsavtal framgår att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen.

I exploateringsavtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder så som:

- Överlåtelse av mark
- Flytt av ledningar
- Flytt av elnätstation
- Utbyggnad av allmän plats

Exploateringsavtalet ska godkännas innan detaljplanen kan antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom detaljplanen utgörs av Botkyrka Alby 15:32 och 15:40 som ägs av Botkyrka kommun och Botkyrka Byatomten 2 och Lagmannen 2 som ägs av AB Botkyrkabyggen.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i exploateringsavtal. Markägarna ansvarar för att behövliga ansökningar inkommer till Lantmäteriet i enlighet med exploateringsavtal.

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

- De markområden som planläggs som allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32.
- Det markområde som är del av Alby 15:32 och som planläggs som kvartersmark för bostäder och centrum överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Lagmannen 2.
- De markområden vilka planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning (E) kan genom avstyckning från Byatomten 2 frigöras till nya fastigheter eller fortsatt ingå i fastigheten.
- Markområde som utgör del av Alby 15:32 och som planläggs som kvartersmark för centrum och torg (C och C₁) överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Lagmannen 2.
- Rättigheter för allmänna ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut inom u-område.
- Rättighet för allmän gång- och cykelväg säkras genom bildande av servitut.
- Rättighet för allmän körtrafik på bro säkras genom bildande av servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Samtliga marköverlåtelser inom ramen för detaljplanens genomförande sker mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen. Marköverlåtelserna regleras genom exploateringsavtal varför fastighetsindelningsbestämmelser inte anses vara behövliga.

Fastighetskonsekvenser

Alby 15:32

Ett område av Alby 15:32 (se område 5 i figur 13) som är planlagt som allmän plats för gång- och cykelväg och lokalgata planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med tillhörande verksamheter i vissa delar. Detta område överförs genom fastighetsreglering från Alby 15:32 till Lagmannen 2. Marköverföringen regleras i exploateringsavtal.

Ett område av Alby 15:32 (se område 2 i figur 13) som är planlagt som allmän plats för huvudgata, gång- och cykelväg och lokalgata planläggs som kvartersmark för torg. Detta område överförs genom fastighetsreglering från Alby 15:32 till Lagmannen 2. Marköverföringen regleras i exploateringsavtal.

Ett område av Lagmannen 2 (se område 1 i figur 13) och ett område av Byatomten 2 (se område 4 i figur 13) överförs genom fastighetsreglering till Alby 15:32. Se Lagmannen 2 och Byatomten 2 nedan.

Alby 15:40

Alby 15:40 (se område 3 i fig 13) som är planlagd som kvartersmark för transformatorstation planläggs som kvartersmark för torg. Alby 15:40 överförs i sin helhet genom fastighetsreglering till Lagmannen 2 vilket medför att fastigheten kommer att avregistreras. Marköverföringen regleras i exploateringsavtal.

Lagmannen 2

Ett område av Lagmannen 2 (se område 1 i fig 13) som är planlagt som kvartersmark för bostäder planläggs som allmän plats för gång och cykel. Detta område överförs genom fastighetsreglering från Lagmannen 2 till Alby 15:32. Marköverföringen regleras i exploateringsavtal.

Ett område av Alby 15:32 (se område 5 i fig 13) överförs genom fastighetsreglering till Lagmannen 2. Se Alby 15:32 ovan.

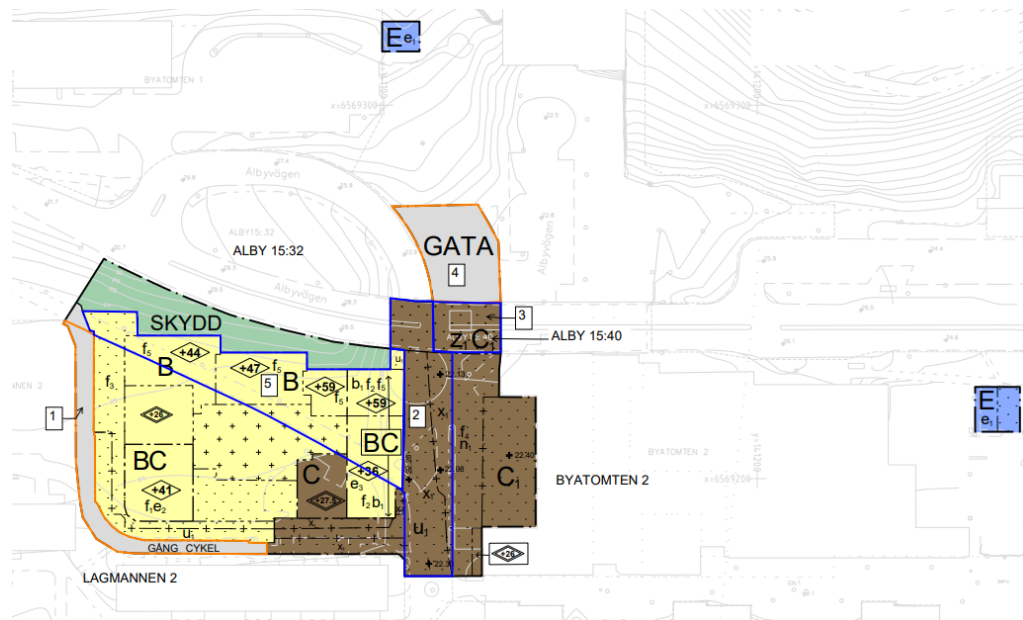
Ett område av Alby 15:32 (se område 2 i fig 13) överförs genom fastighetsreglering till Lagmannen 2. Se Alby 15:32 ovan.

Alby 15:40 i sin helhet (se område 3 i fig 13) överförs genom fastighetsreglering till Lagmannen 2. Se Alby 15:40 ovan.

Byatomten 2

Ett område av Byatomten 2 (se område 4 i fig 13) som är planlagt som kvartersmark för centrum planläggs som allmän plats för gata. Detta område överförs genom fastighetsreglering från Byatomten 2 till Alby 15:32. Marköverföringen regleras i exploateringsavtal.

Två områden av Byatomten 2 (se områdena betecknade med E i fig 13) som är planlagda som kvartersmark för centrum planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar med bestämmelsen E. Dessa områden kan fortsättningsvis ingå i fastigheten Byatomten 2 och upplåtas till elbolag alternativt avskiljas som egna fastigheter för uppförande av transformatorstationer. Vid behov av tillfart över annan fastighet än Byatomten 2 får detta överenskommas särskilt med berörd fastighetsägare.



Figur 13. Fastighetskonsekvenskarta

Rättigheter

Erforderliga rättigheter behöver bildas för el, belysning, tele, fjärrvärme, vatten och avlopp med mera där dessa är belägna eller planeras inom kvartersmark (E-områden och u-områden).

Nytt servitut för allmänna vatten- och avloppsledningar kommer att bildas inom kvartersmark för torg, betecknad med u_1 , till förmån för Botkyrka kommun belastande AB Botkyrkabyggen. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Nytt servitut för allmän körtrafik (Albyvägen) kommer att bildas inom kvartersmark för torg, betecknad med z_1 i plankartan, till förmån för Botkyrka kommun belastande AB Botkyrkabyggen. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Nytt servitut för allmän gång- och cykeltrafik kommer att bildas inom kvartersmark för torg, betecknad med x_1 i plankartan, till förmån för Botkyrka kommun belastande AB Botkyrkabyggen. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Nytt servitut för hantering av skyfallsvatten kommer att bildas inom kvartersmark för torg till förmån för Botkyrka kommun belastande AB Botkyrkabyggen. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Nytt servitut för angöring med körtrafik till allmän plats med bestämmelsen skydd bildas inom kvartersmark med utformningsbestämmelse lokalgata till förmån för Botkyrka kommun och belastande AB Botkyrkabyggen. Upplåtelsen regleras i exploateringsavtal.

Nytt servitut för angöring till planerad elnätstation norr om Albyvägen bör vid behov bildas till förmån för AB Botkyrkabyggen belastande Botkyrka kommun.

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

Lagmannen 2

Lagmannen 2 belastas inte av någon rättighet inom planområdet.

Byatomten 2

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Avtalsservitut	Gång och cykelväg	0127IM-04/17633.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Avtalsservitut	Allmän körtrafik	0127IM-04/17654.1	Byatomten 2	Alby 15:32
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Byatomten 2	Kungliga Telegrafstyrelsen

Alby 15:40

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Alby 15:40	Kungliga Telegrafstyrelsen

Alby 15:32

Rättighet	Ändamål	Akt	Last	Förmån
-----------	---------	-----	------	--------

Officialnyttjanderätt	Tele	01-IM7-48/2018.1	Alby 15:32	Kungliga Telegrafstyrelsen
-----------------------	------	------------------	------------	----------------------------

Konsekvenser befintliga rättigheter

Berörkretsen för officialnyttjanderätten med akt nummer 01-IM7-48/2018.1 kommer att ändras under kommande lantmäteriförrättning. Avtalsrättigheterna med akt nummer 0127IM-04/17633.1 och 0127IM-04/17654.1 avses ersättas med nya officialservitut i samband med bildande av rättigheter för gång och cykel respektive allmän körtrafik inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom planområdet tillskapas ny beräknad byggrätt om totalt ca 9750 m² ljus BTA för bostadsändamål. Inom byggnadsarea för bostadsändamål samt fristående skapas även byggrätt för centrum om ca 600 m² ljus BTA.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av AB Botkyrkabyggen enligt upprättat plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen.

Marköverlåtelse

Botkyrka kommun ska överlåta markområden för bostads- och centrumändamål till den exploatör som ska bebygga marken. Överlåtelsen sker till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället och regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

De markområden vilka planläggs som allmän plats ska överlåtas till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Alby 15:32. Marköverlåtelsen regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Rättigheter och ersättning

Ersättning för rättigheter som krävs för genomförandet av detaljplanen regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. För eventuella övriga rättigheter utöver de som regleras i exploateringsavtal träffas särskild överenskommelse om ersättning eller

beslutas ersättningen vid en lantmäteriförrättning genom ett särskilt ersättningsbeslut.

Omläggning av befintliga ledningar

Fördelningen av kostnaderna för att lägga om befintliga kommunala ledningar samt övriga allmänna ledningar regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Elnätstation

Kostnader för flytt av befintlig elnätstation bekostas av exploatören och regleras genom särskild överenskommelse mellan ledningshavaren Vattenfall och exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid debiteringstillfället gällande VA-taxa och regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom allmän plats som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det exploateringsavtal 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.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

I samband med detaljplanens genomförande ska en befintlig kommunal vatten- och avloppsledning flyttas. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ges möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet i dess nya dragning.

Värme

Tillkommande bebyggelse inom planområdet har möjlighet att anslutas till befintligt fjärrvärmenät i direkt anslutning till bebyggelsen.

Ei

Elnätet är utbyggt inom planområdet men behöver kompletteras för att ansluta den tillkommande bebyggelsen. Inom planområdet finns en befintlig elnätstation som enligt planförslaget avses rivas för att skapa en öppnare torgyta. Den befintliga elnätstationen kommer därför ersättas med två andra områden reserverade för teknisk anläggning (**E**) inom fastigheten Byatomten 2. Ett av områdena planeras öster om Alby Centrum och ett i den norra delen av fastigheten.

Tele och IT

Ledningsnät för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns inom planområdet.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter samt gällande arbetsmiljöregler. Hushållsavfall från den nya bebyggelsen ska lösas inom kvartersmarken, genom markbehållare invid den nya lokalgatan. Avfall från inflyttande verksamheter utformas utifrån respektive verksamhets behov.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Felicia Sellgren och Erik Åkesson
Planarkitekter

Medverkande tjänstepersoner

Jenny Bertram

Anders Forsberg

Jonathan Adut

Ebrahim Khajeh Zadeh

Amina Malmkvist-Garba

mark- och exploatering (Structor)

miljöutredare

VA (Solveab)

trafikplanerare

landskapsarkitekt