

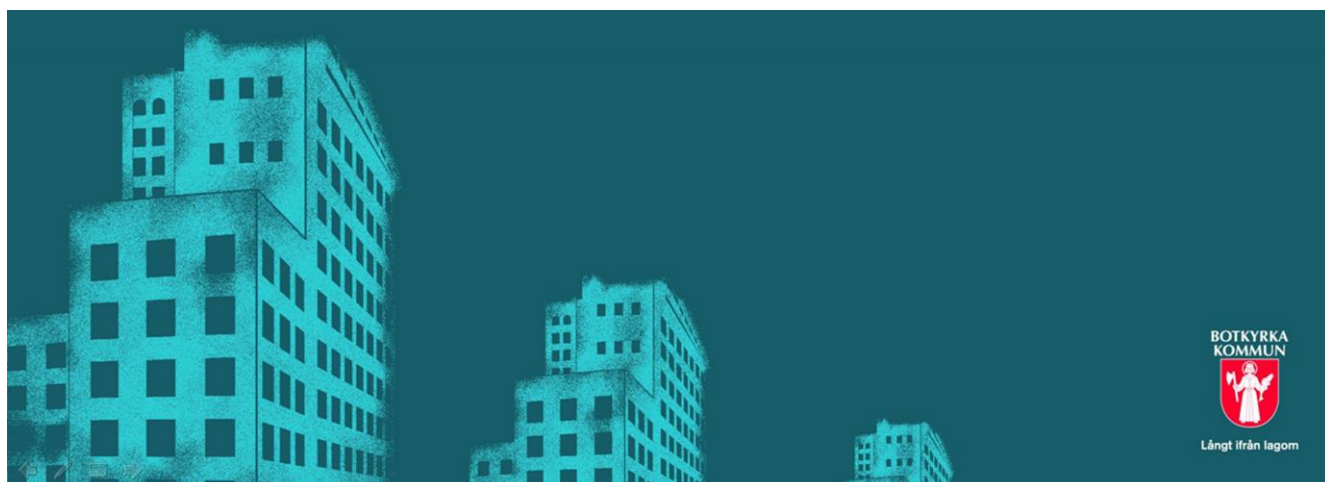


LAGA KRAFT
den 2016-08-03
Botkyrka kommun
Planenheten

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
Markägförhållande	8
Befintliga rättigheter	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Framtid Alby	9
Översiktliga planer	10
Detaljplaner	10
Fastighetsplaner	10
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	11
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	11
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.....	14
Risker.....	14
Fornlämningar	14
Bebbyggelseområden	14
Verksamheter.....	14
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Befintlig byggnadskultur och gestaltning	15
Bebbyggelseförslag	16
Stads- och landskapsbild	16
Torgmiljöer	18
Friytor	21
Naturmiljö.....	21
Gator och trafik	21
Gatunät.....	21
Gång- och cykeltrafik	21
Kollektivtrafik.....	23
Parkering	23
Angöring och leveranser	25
Störningar.....	25

Teknisk försörjning.....	26
Vatten, avlopp och dagvatten	26
Värme	28
El	28
Avfall.....	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
Konsekvenser för befintliga fastigheter.....	29
Konsekvenser för befintliga rättigheter	31
Fastighetsbildning	31
Projektekonomi	32
Gatukostnader	32
Förrättningskostnader	32
Bygglovavgift.....	33
Omläggning av befintliga ledningar	33
Rivning och flytt av befintligt gruppboende	33
VA-kostnader	33
Organisatoriska frågor.....	33
Genomförandetid	33
Ansvarsfördelning	33
Huvudmannaskap	33
Avtal.....	33
Preliminär tidplan	34

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Sofia Hofstedt	Projektledare Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Åsa Hansson	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 Tekniska förvaltningen VA-avdelningen
Christer Silver Holmberg	Projektledare Tekniska förvaltningen VA-avdelningen

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

- Avfallsutredning, daterad 2015-09-09
- Bullerutredning, daterad 2016-01-14
- Besiktning av ekar, daterad 2015-06-15
- Dagvattenutredning, daterad 2016-01-14
- Geoteknisk undersökning, daterad 2015-09-01
- Gestaltningssprogram, daterat 2016-01-14
- Naturvärdesbedömning, daterad 2016-01-14
- 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 2016-01-14
- Riskbedömning, daterad 2016-01-13
- Trafik-PM, daterad 2016-01-11

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 bebyggas 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 samhällsbyggnadsförvaltningen. 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.

Markägförhållande

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.

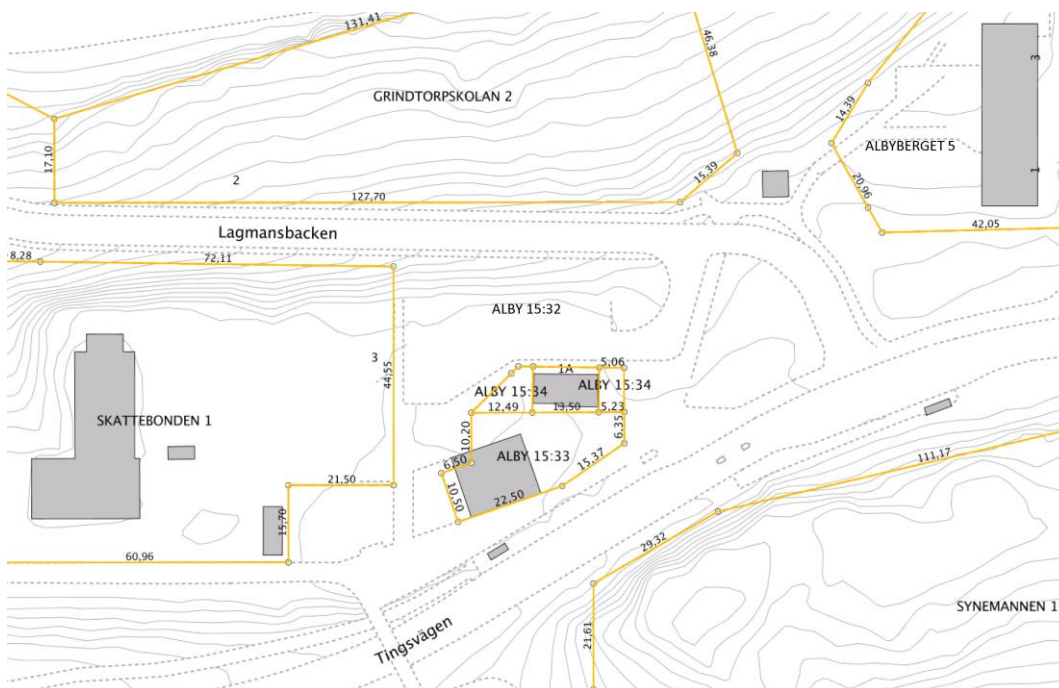


Bild 2. Karta över de befintliga fastigheterna vid Tingstorget, centralt i planområdet.

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 i fastighetsregistret och gäller inom planområdet.

Rättigheterna är antingen en förmån eller belastning för fastigheten.

Fastighet: Alby 15:32

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut – väg m.m.	01-BOT-2701.1	Belastning
Officialservitut – tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning
Officialnyttjanderätt – telefon	01-IM7-48/2018.1	Belastning

Fastighet: Alby 15:33

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut – tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning
Officialnyttjanderätt – telefon	01-IM7-48/2018.1	Belastning

Fastighet: Alby 15:34

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialnyttjanderätt – telefon	01-IM7-48/2018.1	Belastning

Fastighet: Albyberget 5

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialservitut – tunnelbana	01-BOT-2701.3	Belastning
Ledningsrätt – tele	0127-13/31	Belastning

Fastighet: Byamannen 1

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

Fastighet: Grindtorpsskolan 1

Rättighet – ändamål	Aktnummer	Förmån/belastning
Officialnyttjanderätt – telefon	01-IM7-48/2018.1	Belastning

Fastighet: Skattebonden 1

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

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 trädader 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 kollektivtrafikhärla 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 kollektivtrafikhärla 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, daterad 2016-01-14, 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 tallticka 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. I en utförd besiktning av skogseken framgår att då ett av de planerade husen hamnar nära trädet kommer en kraftig utrymmesbeskränkning bli nödvändig. I besiktningen fastslås att viss tillbakagång i vitalitet kan väntas som resultat av beskränningen men den sammantagna bedömningen är att trädet bör bevaras med anledning av dess höga naturvärde. Inga säkerhetsrisker förknippade med att bevara eken framgår i besiktningen.

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.



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

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.

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 sydväst om planområdet. I framtiden riskutredning från den 13 januari 2016 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 Örnen.

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 Tingstorget. 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 präglad av ett senmodernistiskt formspråk. Flerbostadshusen kring Albyberget är enhetligt utformade 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 flerbostadshusen. Påbyggnaden består av en prefabricerad modul som placerats på taket. Modulen kragar delvis ut över fasadlivet, se bild 4 nedan.

Flerbostadshusen 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 sex 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 sittytor. Väster om torgytan finns en asfalterad infart till ett gruppboende med en intilliggande tomt. 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 platå 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 höjdsdalen 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.

Punkthusen får utföras mednockhöjder som motsvarar sex till elva våningar. Lamellhusen får utföras mednockhöjder 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.



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

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. Balkonger utförs med varierande djup och placering samt har viss genomsiktighet genom perforering. Vid bullerutsatta lägen utförs dock balkongräcken täta.

Lamellhusens gatufasader ska utföras med infärgade betongelement med en vågformad relief, se bild 11. Balkongerna utförs i en varm metall som kontrasterar mot betongen. Mot naturmarken utförs lamellhusen med loftgångar och fasader i träpanel. Balkonger utförs på gatufasaden och franska balkonger förekommer på de nedersta planen. Räcken utförs genomsiktliga.

Punkthusen i förslaget utförs helt enfärgade. 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. Bottenvåningarna i husen närmast tunnelbanetorget ska utföras med en fri rumshöjd om minst 2,7 meter för att möjliggöra butiker och service. Även lågdelen mellan punkthusen mot Lagmansbacken planeras innehålla varierande verksamheter (se bild 10).

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 denna byggnad som är särskilt anpassat efter verksamheten. Byggnaden får en bostadsgård som är avskild från resten av bebyggelsen.

För att tillgodose områdets behov av bostadsparkering planeras ett parkeringsgarage under torget och de omkringliggande punkthusen. Garaget nås via en infart från Lagmansbacken invid tunnelbanetorget.

Torgmiljöer

I bebyggelseförslaget ingår två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter. Gränsen mellan de båda torgmiljöerna går vid tunnelbaneuppgången, där torget med parkkaraktär 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 torget med parkkaraktär 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.



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



Bild 8. Illustration av punkthus invid 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 lågdel mellan punkthus (källa: Arkitema Architects).



Bild 11. Illustration över lamellhusens fasader med infärgade betongelement i vågformad relief (källa: Arkitema Architects).

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 platå 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.

Friytor

Naturmiljö

Det finns goda möjligheter till rekreation i den närbelägna Grindtorpsparken, som är belägen i 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.

Transporter till och från Stockholm sker via väg E4 som är 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 från den 11 januari 2016 så har gångbron ett lågt fotgängarflöde. Redan idag tar sig fotgängare över Tingsvägen i markplan genom en informell passage (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 upphöjt övergångsställe över Tingsvägen som gestaltningsmässigt kopplas till torgmiljön. Det upphöjda övergångsstället innebär sänkta hastigheter samt att de befintliga busshållplatserna placeras invid varandra och närmare tunnelbaneuppgången. Lösningen bedöms sammantaget leda till ökad trafiksäkerhet.



Bild 12. Informell passage över Tingsvägen.

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 busshållsplats finns på Tingsvägen, direkt intill Tingsstorget, 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 busshållsplatsen på den södra sidan av Tingsvägen, för trafiken österut, flyttas så den hamnar i direkt anslutning till tunnelbaneuppgången och Tingsstorget. 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

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

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 bilinnehav kan väntas.

Den sammantagna bedömningen, utifrån trafik-PM, uppgifterna från Storstockholms lokaltrafik och stadsdelsanalysen för Alby, är att ett lågt bilinnehav 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.

Boendeparkering

Förslaget till detaljplan medger ett enskilt parkeringsgarage samt en mindre parkeringsplats ovan jord som tillhör gruppboendet. 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 111 parkeringsplatser. Av dessa ordnas 103 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 8 platser ovan

jord, på kvartersmark. Inom de totalt 111 platserna för boendeparkering ingår 8 parkeringsplatser för rörelsehindrade.

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. Samtliga cykelparkeringar kan inrymmas i en särskild del av parkeringsgaraget. Cykelparkering för besök ska förläggas i anslutning till entréer. Därutöver ska möjlighet till cykelparkering finnas på det allmänna torget.

Bilpool

För att uppfylla parkeringstalet planeras 14 av de 111 platserna för boendeparkering 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 167 parkeringsplatser för boende.

Besök- och verksamhetsparkering

Utöver parkeringsplatserna för boende planeras 35 parkeringsplatser på gatemark för besökande och anställda till verksamheter. Parkeringsplatserna utformas som kantstensparkering utmed Tingsvägen och Lagmansbacken, se bild 13.

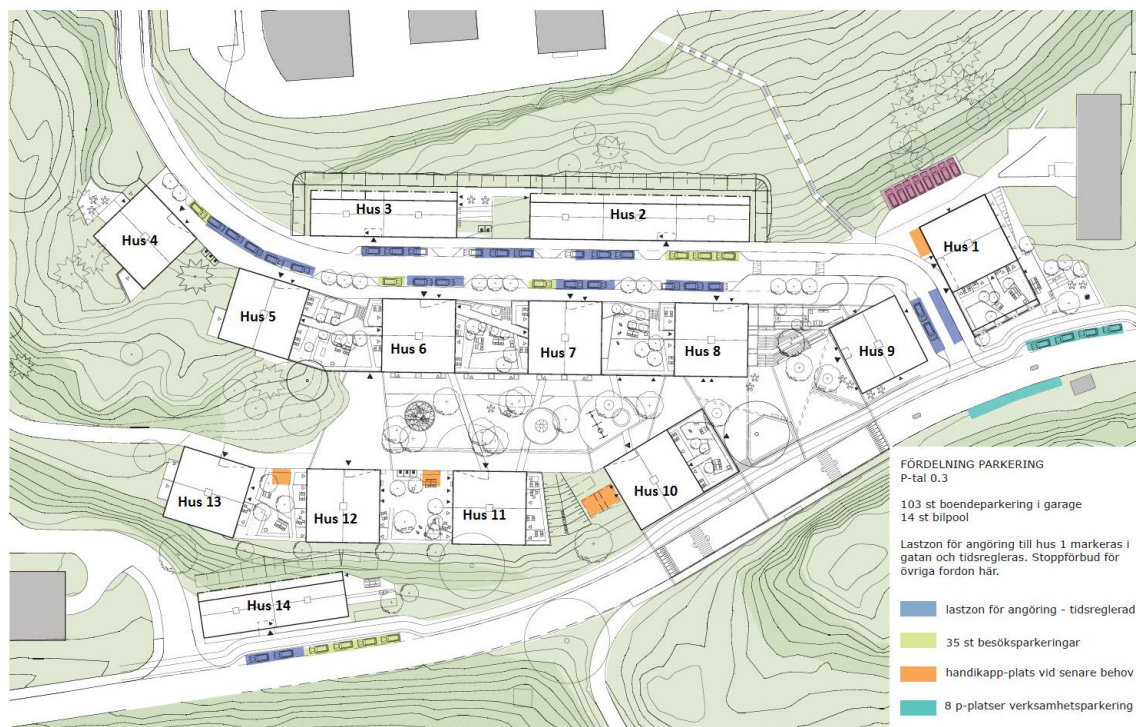


Bild 13. Situationsplan över föreslagna parkeringsplatser i marknivå.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget därmed 202 parkeringsplatser för boende, besökare och verksamheter. Förslaget uppfyller därmed det parkeringstal om 0,3 som bedöms nödvändigt enligt framtaget Trafik-PM.

Angöring och leveranser

Angöring för sophantering anordnas utmed Lagmansbacken, på torget samt från Tingsvägen.

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, daterad den 14 januari 2016, 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 enskilda 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 kommer att uppnå ljudklass B. Stömljudsnivåer och vibrationer till följd av den närbelägna tunnelbanetrafiken 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

Planområdet ingår i Albysjöns tillrinningsområde och ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälarens vattentäkter. Enligt den senaste statusklassningen är Albysjöns ekologiska status god. Sjön uppnår inte god kemisk status till följd av för höga halter av kvicksilver och TBT (tributyl-tenn). För planering av ny bostadsbebyggelse inom sekundär skyddszon för östra Mälaren ska följande skyddsföreskrifter särskilt beaktas:

- *Ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening får inte ske oavsett om verksamheten eller hanteringen är reglerad eller inte i nedan angivna skyddsföreskrifter. Befintliga verksamheter eller hantering ska bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras.*
- *Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor.*

Dagvatten

Förslaget innebär nya hårdgjorda ytor i form av takytor och torgytor. I dagvattenutredningen från den 14 januari 2016 framgår att olika lösningar bör tillämpas inom olika delar av planområdet för att hantera dagvattnet lokalt. Omgivningarna kring Tingstorget består till stor del av berg vilket begränsar möjligheterna till infiltration. Generellt föreslås krossmagasin/krossdiken med ett djup om 0,5 m intill den nya bebyggelsen. För att minska schaktdjupet kan krossvolymers ersättas mot dagvattenkassetter eller upphöjda växtbäddar.

Det föreslagna torget förses med en stor andel gröna ytor och trädplantering. Träden planteras i en växtbädd av skelettjord för rening och fördröjning av dagvatten. Enligt förslaget kommer också Lagmansbacken att innehålla träd som planteras i skelettjord för hantering av det tillkommande dagvattnet.

Den största delen av dagvattnet kommer att passera någon form av växtlighet eller fördröjning innan den leds till det allmänna ledningsnätet vilket ger möjlighet till fastläggning av föroreningar och därmed rening av dagvattnet. Dessutom begränsas andelen tillkommande hårdgjorda ytor genom att huvuddelen av de planerade parkeringsplatserna inryms i ett underjordiskt parkeringsgarage. Reningseffekten i diken är mellan 50 och 90 % beroende på typ av förorening. Sammantaget bedöms därför bebyggelseförslaget uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Vatten- och avlopp

För att förse den nya bebyggelsen med vatten och avlopp kommer ett antal olika förändringar av VA-ledningarna i området bli nödvändiga. Eftersom det går ett ledningsstråk över det befintliga Tingstorget kommer dessa ledningar att behöva flyttas österut till Lagmansbacken (för husnumrering se bild 14 ovan). Med anledning av det planerade hus 1 kommer befintliga dagvattenledningar i området att behöva flyttas mot Tingsvägen respektive Lagmansbacken.

För att säkerställa nödvändiga skyddsavstånd flyttas alla befintliga VA-ledningar utmed det planerade parkeringsgaraget till den norra delen av Lagmansbacken.

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

Hus 4 förses med vatten och spillvatten från Lagmansbacken. Dagvatten från hus 4 leds ut på underliggande naturmark.

Hus 5-9 förses med vatten från servis i Lagmansbacken och undercentral i hus 5. Spillvatten från hus 5-8 dras via parkeringsgaraget och ansluts till ledning i torget. Dagvatten från hus 5-8 ansluts till serviser i torget efter fördröjning på kvartersmark.

Hus 9 ansluts till dag- och spillvatten via servis i Lagmansbacken.

Hus 10-13 förses med vatten från Tingsvägen via undercentral i hus 10. Hus 14 ansluts till vatten och spillvatten via serviser i Tingsvägen.

Hus 10 ansluts till dag- och spillvatten genom serviser i Tingsvägen och torget. Hus 11-13 ansluts till dag- och spillvatten genom servis i Fogdebacken. Hus 14 ansluts till dagvattenservis i Fogdebacken. Det kan komma att bli nödvändigt för exploatören att ordna tryckstegring för vissa av de enskilda fastigheterna.

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, 10 och 14. Hus 3 försörjs sekundärt från hus 2. Hus 6-9 försörjs sekundärt från hus 5. Hus 11-13 försörjs sekundärt från hus 10.

El

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 generellt dras fram till nya byggnader. Hus 6 och 7 matas sekundärt från hus 5. Hus 8 och 9 ansluter till samma elservis.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Där det finns utrymme 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, 9 och 10 råder utrymmesbrist vilket innebär att avfallsskärlen 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 hämtfordon för avfall 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.

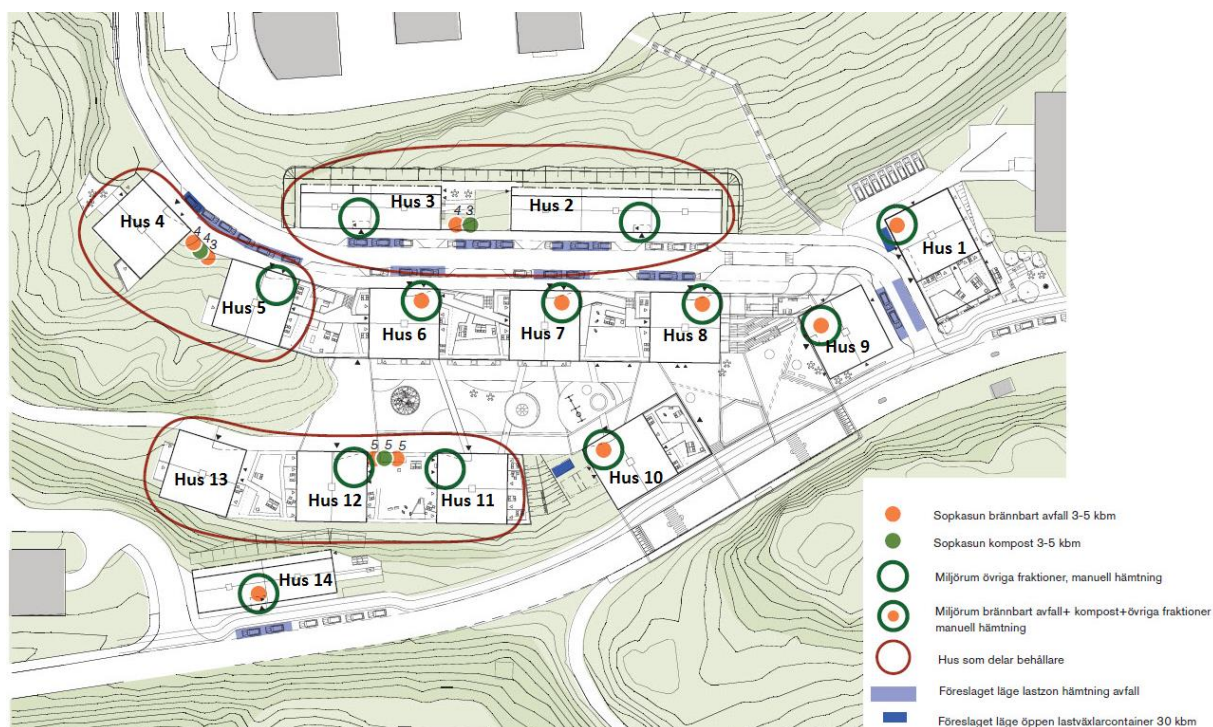


Bild 15. Placering av avfallsskärl/kassuner samt miljörum.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för befintliga fastigheter

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. Ett genomförandeavtal med Trafikförvaltningen krävs för att byggnaden ovanpå tunnelbanenedgången ska kunna uppföras.

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.

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 exploatören förvärva ett markområde om ca 240 kvm av fastigheten Albyberget 5, där delar av den nya byggrätten är.

Konsekvenser för befintliga rättigheter

Fastigheterna inom planområdet belastas idag av servitut enligt redovisning på sidan 9.

Till förmån för fastigheten Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29 finns två servitut inom planområdet. Servitutens ändamål är tunnelbana och väg. Ett nytt bostadshus planeras ovanpå den befintliga tunnelbanenedgången. Nya byggnader kommer även att grundläggas inom det område som utgör skyddszon till tunnelbanan. Tunnelbaneanläggningen kommer på grund av detta att påverkas under byggtiden och därför behövs ett genomförandavtal med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting. Det hus som ska placeras ovanpå tunnelbanenedgången planeras ingå i en tredimensionell fastighet. Gränser mellan den nya byggnaden och servitutet utreds närmare i den förrättning där den tredimensionella fastigheten bildas.

Fastighetsbildning

Det är lantmäterimyndigheten som genom en förrättning beslutar om fastighetsbildning. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering, bildande av ledningsrätt, servitut och eventuella gemensamhetsanläggningar lämnas till lantmäterimyndigheten. 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 planeras att fastighetsregleras till 3 olika fastigheter som kommunen idag äger.

I u-området i den norra delen av planområdet, mellan lamellhusen utmed Lagmansbacken, behöver ledningsrätt bildas för de befintliga ledningarna. Kommunen kommer att ansöka om bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten.

Tredimensionell fastighetsindelning kommer att bli aktuellt inom detaljplanen. Tredimensionell fastighetsindelning behövs där det planerade garaget kommer att sträcka sig in under torget. Garaget, som är kvartersmark, planeras att urholka kommunens fastighet Alby 15:32 som är allmän plats. Tredimensionell fastighetsindelning kan även bli aktuellt mellan den befintliga tunnelbanenedgången och den nya byggnaden som placeras ovanför uppgången. Fastigheten med den nya byggnaden föreslås då urholka befintlig fastighet, där tunnelbanenedgången är belägen.

Projektekonomi

Överlåtelse av mark

Kommunen kommer att överlåta kvartersmark för bostads- och centrumändamål till den exploatör som ska bebygga marken. Marken kommer att överlåtas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken vid försäljningstillfället. I och med att kommunen i dagsläget äger stora delar av kvartersmarken så är bedömningen att denna intäkt kommer att kunna täcka de kostnader som uppstår för kommunen på grund av detaljplanens genomförande.

Framtagande av detaljplan

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen betalas av Titania Bygg & VVS AB enligt gällande ramavtal. Vid en marköverlåtelse till Titania Bygg & VVS AB ska kostnaden för framtagandet av detaljplanen dras av. Det innebär att kommunen i slutändan står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen när detaljplanen genomförs. Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen är en av de kostnader som bedöms täckas av intäkten för marköverlåtelsen beskriven ovan.

Gatukostnader

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro samt utbyggnad av det nya torget. Kommunen bedömer att dessa kostnader kommer att täckas av intäkterna som kommunen får genom marköverlåtelsen.

Förrättningskostnader

Fördelningen av de förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Omläggning av befintliga ledningar

Fördelningen av kostnaderna för att lägga om befintliga kommunala ledningar kommer att regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeaftal som upprättas mellan kommunen och exploatören. Kostnader för omläggning av övriga befintliga ledningar bekostas av respektive ledningshavare.

Rivning och flytt av befintligt gruppboende

Gruppboendet kommer att flyttas till det planerade Hus 1. Kostnaderna för att riva det befintliga gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploatören. 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 rivas 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