



Antagandehandling

Detaljplan för KVARTERET SKATTEBONDEN 1 M.M. i Alby, Botkyrka kommun

Planbeskrivning



Referens

Jenny Börheim



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovenheten

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Birgitta Persson

Fastighetsenheten, sbf

Eva Kamph

Plan- och bygglovenheten, sbf

Kristofer Uddén

Mark- och exploateringsenheten, sbf

Anders Forsberg

Miljöenheten, sbf

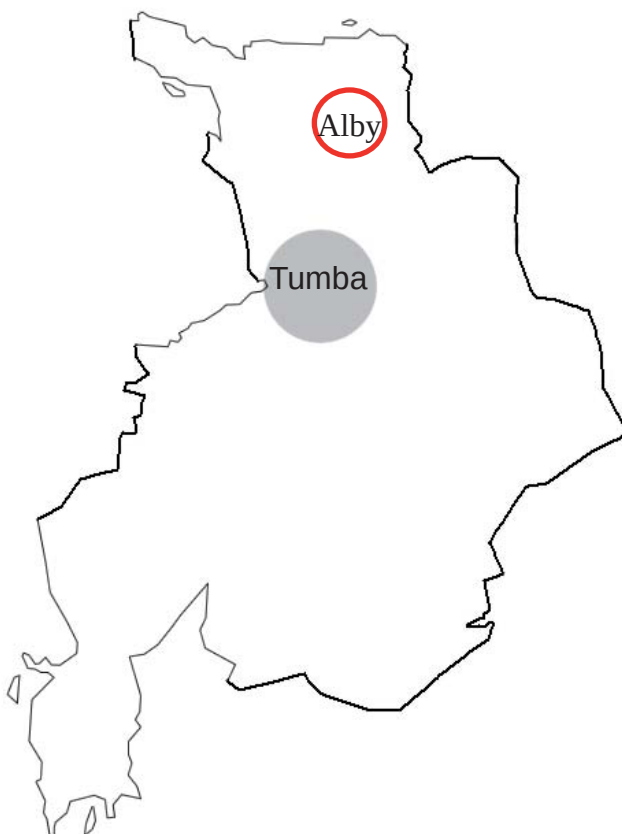
e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

En detaljplan ger en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för prövning av framtida bygglovärenden.

Genom planläggning garanteras olika intressen insyn och inflytande. Kommunen får också därigenom bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om marken och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Under samrådsskedet har medborgarna rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan. Synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen innan samrådstiden har gått ut. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

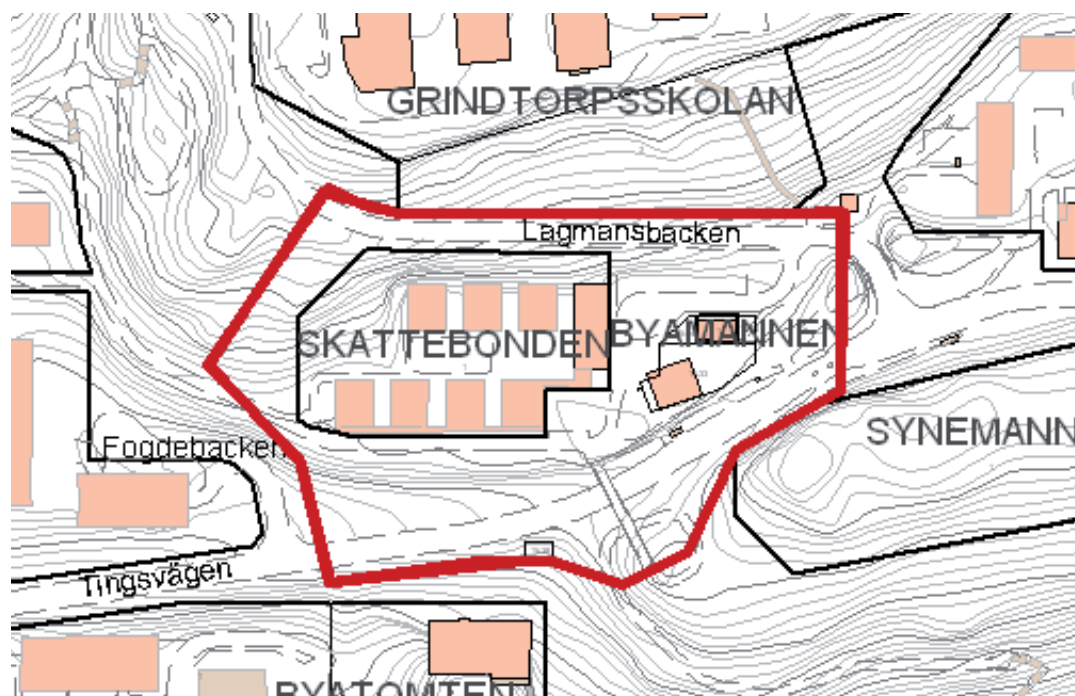
- Plankarta med Grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Bakgrund

På området ligger idag en förskola vid namn Lärkan med 7-8 avdelningar. Eftersom byggnaderna är mögelskadade ska de rivas. Istället ska tomten ge plats åt nytt gruppboende. För att ge möjlighet till denna ombyggnad krävs en planändring. Denna ändring består av att bestämmelsen barnstuga stryks och ersätts med boende/gruppboende.

Planens syfte

Planens syfte är att ge möjlighet att upplåta bostäder för gruppboende på den aktuella tomten istället för barnstuga som området är planlagt för idag.



Planområdet markerat med rödlinje

Plandata

Planens läge och areal

Förskolan ligger vid den övre tunnelbaneingången på Albyberget i Alby. På kvarteret Skattebonden 1 finns idag en förskola med 7-8 avdelningar. Förskolebyggnaderna har en yta på ca 17 000m². Förskolan är mögelskadad och ska rivas. Förslaget är att på kvarteret Skattebonden 1 uppföra ett gruppboende bestående av 12 lägenheter i två byggnader. Byggnaderna uppskattas tillsammans bli cirka 12 000m². Inom planområdet ligger en parkeringsplats med cirka 17 parkeringsplatser och en vändplats. Norr om planområdet ligger Grindstorpsskolan. Väster och öster om området växer tallar och mindre ekar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Förvaltningen bedömer att planen uppfyller 3 och 4 kapitlen i miljöbalken inklusive miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Bedömning

Planområdet är idag planlagt som förskola och ska ändras till boende/ gruppboende. Inga nämnvärda ingrep behöver göras i natur för att kunna bygga gruppboendet. Därför bedöms den nya detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Markägoförhållanden

Kommunen är ägare till Skattebonden 1 och den omkringliggande marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Den 28 januari 1971 fastställdes detaljplanen för Alby V. Kvarteret är planlagt för barnstuga, genomförandetiden har gått ut. Området gränsar till detaljplanerna Albyberget och Albydalen 50-39 som vann laga kraft 2001-09-18, Alby V 50-08-1A som fastställdes 1969-10-16 och Alby XI 50-14-1 som fastställdes 1972-03-02.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-12-09 § 271 att uppdra åt förvaltningen att för kvarteret Skattebonden ändra detaljplanen med enkelt förfarande, samt att gå ut på samråd med densamma.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Den aktuella tomten ligger på Albyberget och har utsikt över Alby dalen. Området har sedan tidigare schaktats in mot berget i norr.

Radon

Hela planområdet är normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Två nya huvudbyggnader kommer att uppföras med totalt 12 lägenheter. Totalytan på lägenheterna kommer vara max 45m². Det ska även finnas plats för ett mindre fristående förråd och ett sophus. I sophuset ska det finnas möjlighet att placera en kyl som kan användas för att kyla exempelvis blöjor, som kan bli aktuellt om det bor gravt handikappade på gruppboendet.

Service

Planområdet ligger i nära anslutning till Alby centrum.

Tillgänglighet

Byggnaderna uppförs i ett plan där entréerna till lägenheterna sker i markplan. Varje lägenhet ska ha en egen uteplats och entré och till varje hus ska det även finnas en gemensam uteplats. Den egna uteplatsen bör gå att kombinera med den egna entrén. Det ska vara asfalterade gångar till alla entréer.

Trafik/parkering

Gruppboendet angörs från Lagmansbacken. Besöks- och personalparkering anläggs på tomten med cirka sju platser. Angöring för färdtjänst samutnyttjas med befintlig vändplats på allmän mark. Inga förändringar sker på gator, gång- och cykelbanor.

Planområdet ligger i anslutning till den övre tunnelbaneingången i Alby. Vid tunnelbanne nergången finns idag en cykelparkering som ska finnas kvar. Här finns även en parkeringsplats och yta för av- och pålastning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Området är redan anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Inga ytterliga åtgärder behövs göras. Även lokalt omhändertagande av dagvatten finns.

Värme

Fjärrvärme finns inkopplat.

El

Elförsörjningen ansluts till befintligt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marita Claëson
Stadsarkitekt

Jenny Borheim
Planarkitekt