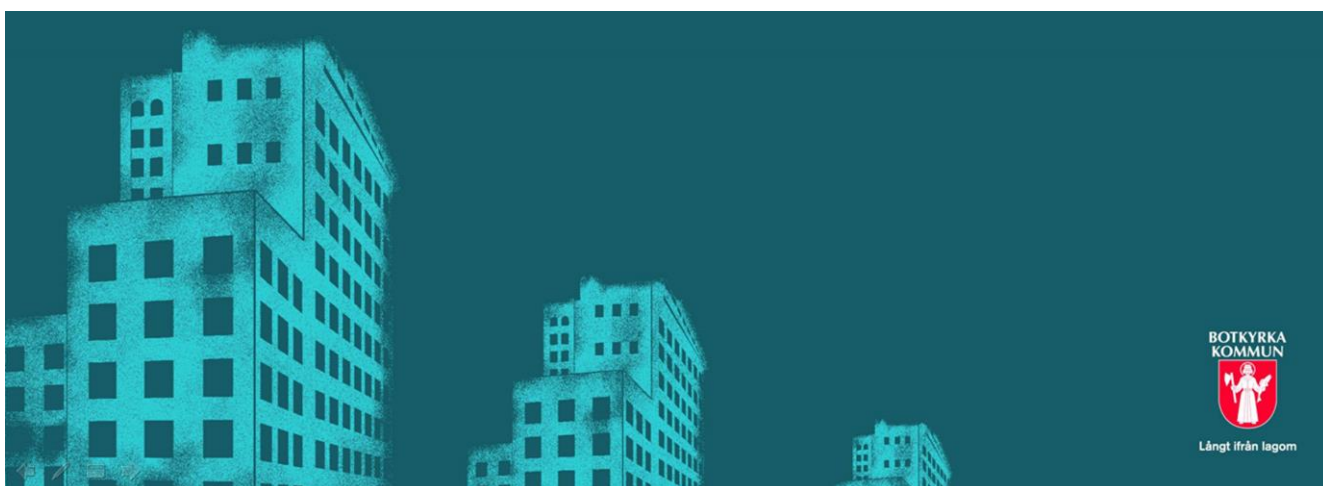
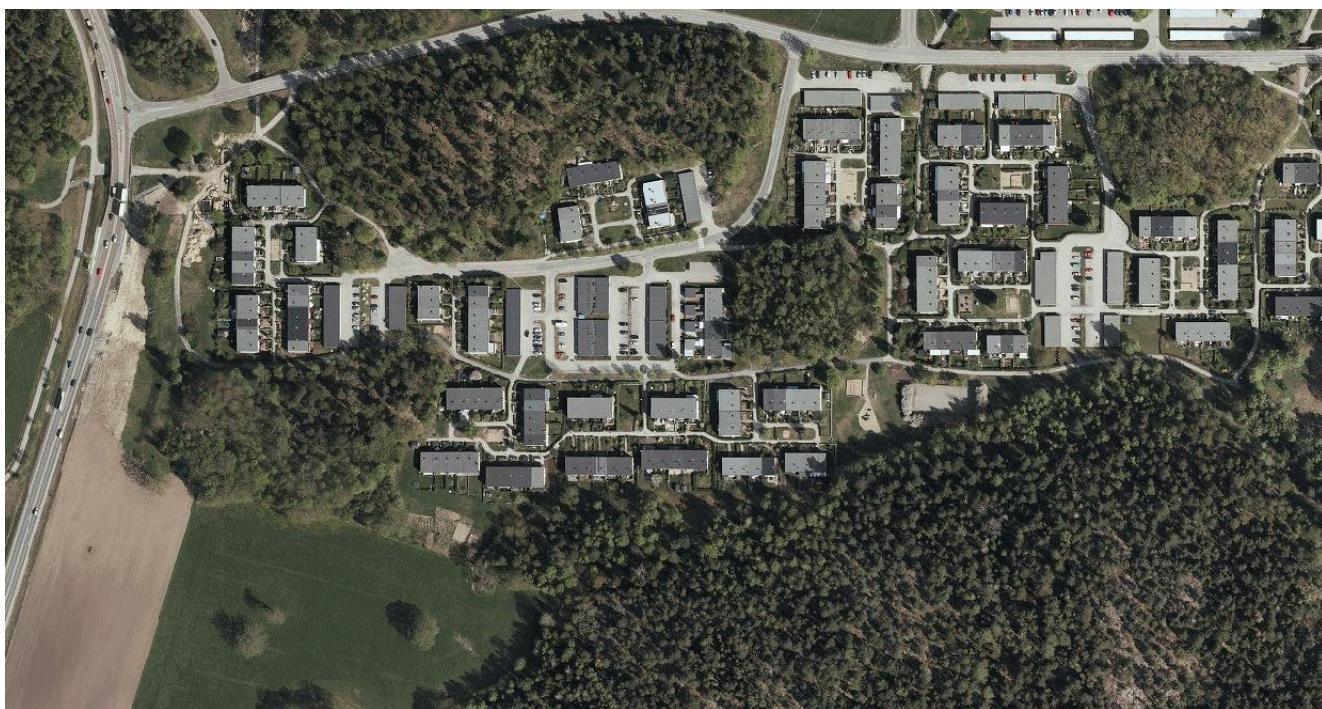


LÅNGT
IFRÅN LAGOM

Förslag till detaljplan för del av Alby 15:32 – område vid Rågången Alby, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

LAGA KRAFT
den 2014-09-24
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten
.....



Innehållsförteckning

.....	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	6
Handlingar	6
Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet	6
Planens syfte	6
Bakgrund	6
Plandata.....	7
Planens läge och areal.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Program för planområdet	8
Stadsbyggnadsidé för Alby	8
Översiktliga planer	8
Detaljplan.....	9
Fastighetsplaner	9
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	9
Klimatstrategi för Botkyrka	10
De sex hållbarhetsutmaningarna	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
Markägförhållanden	11
Rättigheter	11
Behovsbedömning	11
Sammanfattning av behovsbedömningen	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Radon.....	12
Markföroreningar	12
Risk för skred och eller höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Störningar	12
Bebyggelseområden	13
Bostäder	13
Arbetsplatser	14
Service	14
Tillgänglighet och trygghet	14
Natur	14
Mark och vegetation.....	14
Lek och rekreation.....	17
Omgivande rekreativmiljöer.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	17
Kollektivtrafik.....	17
Parkering, varumottagning, utfarter	18
Riskanalys.....	18
Vatten, avlopp och dagvatten	18
Värme	19
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	20
Markägförhållanden	20

Fastighetsbildning	20
Geotekniska förhållanden.....	20
Bebyggelseområden	20
Bostäder	20
Insyn	21
Service	23
Tillgänglighet.....	24
Befintlig bebyggelse	24
Natur	24
Mark och vegetation.....	24
Teknisk försörjning.....	24
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	24
Kollektivtrafik.....	25
Parkering och utfarter.....	25
Vatten och avlopp, dagvatten	26
Värme och el.....	26
Avfall.....	26
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	27
Genomförandetid	27
Huvudmannaskap	27
Revideringar	27

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Zidén	Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen (Sbf)
Anna Ahlstrand	Stadsbyggnadsenheten, Sbf
Katja Larnholt	VA-enheten, Sbf
Anders Forsberg	Miljöenheten, Sbf
Britta Ahlgren	Miljöenheten, Sbf
Anna Metzeli	Gata/Parkenheten, Sbf
Anna Aivilov	Gata/Parkenheten, Sbf

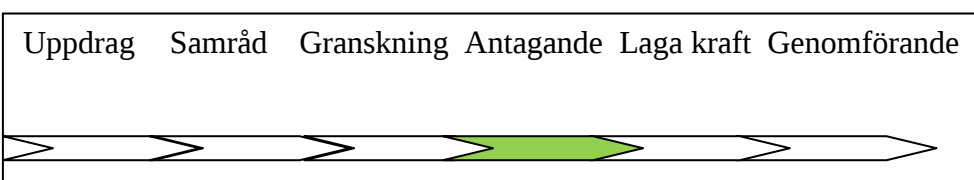
e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för området vid Rågången genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL 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 sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Fyra veckor efter antagande och protokollet från beslutet sätts upp vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta, bestämmelser och illustrationsplan
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Granskningsyttrande

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Översiktlig naturinventering för Rågången (Ahlgren 2012)
- Förprojektering gata/dagvatten (Norconsult 2013)
- Utredning om lokalt omhändertagande av dagvatten, Geoteknisk undersökning (beskriver utförande) (Cowi 2013)
- PM Geoteknik, Utredning av lokalt omhändertagande av dagvatten (beskriver slutsatser) (Cowi 2013)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att tillskapa tomter för enfamiljshus med hänsyn till befintlig bebyggelse, fornminnen och skogsdungens rekreativvärde.

Bakgrund

Planerings- och näringslivsberedningen (nuvarande klimat- och planeringsberedningen) uttryckte i oktober 2008 en ambition om att få fram 100 tomter för villabebyggelse inom stadsdelarna Alby, Hallunda, Norsborg och dess omgivningar. I enlighet med översiktsplanen kan förtätningar prövas och målsättningen i kommunens riktlinjer för boendepanering är att bygga fler bostäder i redan bebyggda områden och att få ett mer varierat utbud.

Planläggning gäller bostäder i redan befintligt bostadsområde. Området kring Rågången byggdes på 1970-talet med radhus i en till två våningar med en mindre förgårdsmark och en något större tomt på baksidan. All parkering är samlad vid några få infarter med separata garagelängor. Fem områden identifierades som möjliga för ny villabebyggelse i ett inledande skede varav tre områden bedöms vara genomförbara. Det handlar om 10 bostäder. Planläggningen samordnas med uppdraget om Alby stadsbyggnadsidé.

Plandata

Planens läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Alby, kring vägen Rågången, söder om Kvarnhagsvägen och 200 meter öster om Hågelbyleden. Det första området ligger vid entrén från Kvarnhagsvägen och kallas för just Entrén. Det andra området ligger norr om slutet av Rågången och kallas Skogsbrynet. Det tredje området ligger sydost om Rågången och kallas för Kullen. Entrén har en areal på 1200 m², skogsbrynet 1500m² och Kullen har en areal på 3500 m² där ungefär lika mycket mark tillkommer för naturmark.



Bilden visar på de tre områdena: Skogsbrynet, Entrén och Kullen som är utpekade som områden för bebyggelse i södra Alby. Genom planområdet löper Rågången som har gett namn åt projektet. Norr om området sträcker sig Kvarnhagsvägen och väster om området Hågelbyleden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Kommunfullmäktige beslutade 2009 efter en omfattande dialog med Albyborna att ta fram ett utvecklingsprogram för ett långsiktigt hållbart Alby. I programmet står vad kommunen vill satsa på i Alby inom 30 år. Syftet med ett utvecklingsprogram för Alby är att samordna alla de satsningar som görs i Alby. Kommunen vill skapa ett långsiktigt hållbar stadsdel som inte bara erbjuder bra bostäder och god kommunal service utan ett område som utvecklas som helhet där arbetslösheten är låg, barn och unga har goda uppväxtvillkor och bebyggelsemiljön är inbjudande. Kommunen har tagit fram fem huvuduppgifter som vi anser vara viktigast för Albys framtida utveckling.

- Skapa en bra uppväxtmiljö för flickor och pojkar
- Skapa bättre jobbchanser för kvinnor och män
- Förnya stadsmiljön
- Utveckla Albys identitet
- Pröva nya arbetsformer i kommunen

Stadsbyggnadsidé för Alby

Som första steg i utvecklingsprogrammet tog kommunen fram en ny stadsbyggnadsidé för stadsdelen Alby som var klar våren 2013. Idén visar hur stadsrummet med bebyggelse, ny som befintlig, allmänna platser, gator och torg stegvis kan förändras under lång tid. Den kommer att ge utrymme för privata avtryck i miljön – alltifrån egna uteplatser och egna hus till olika byggherrar med olika byggstilar. Några utgångspunkter är:

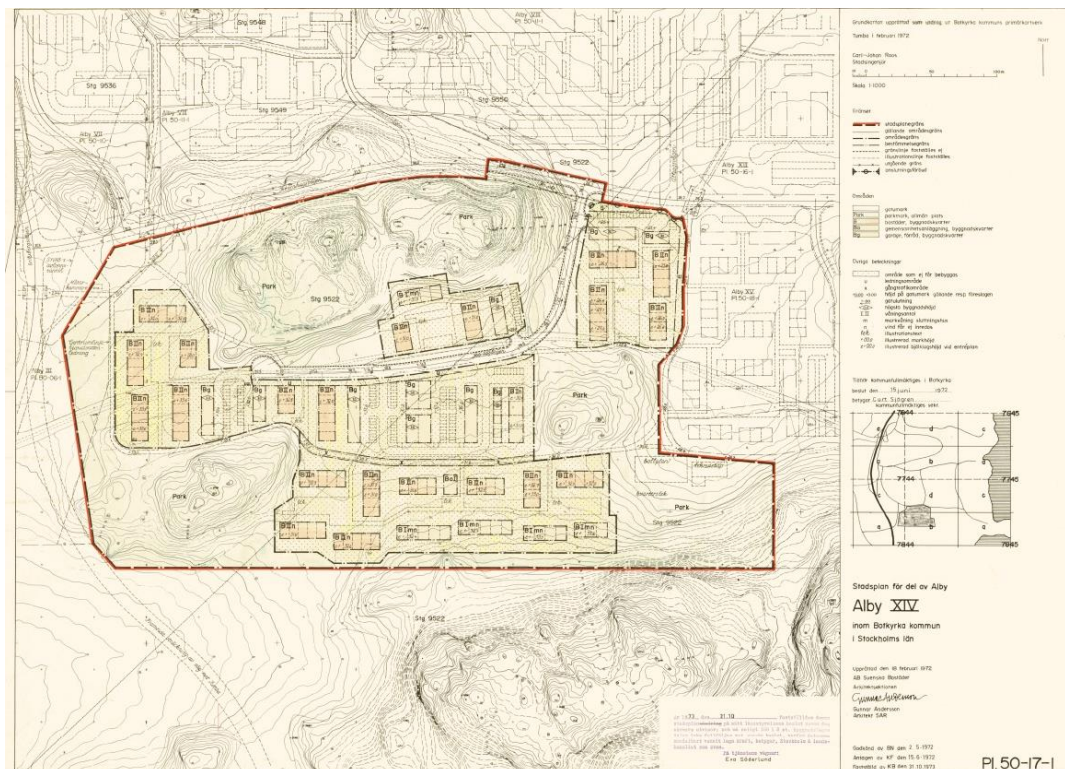
- Mer dynamisk stadsmiljö
- Ny bebyggelse ska komplettera Alby
- Subtopia ska tillåtas växa
- Albyvägen som en samlande huvudgata med trottoarer
- Stranden ska vara Albys gröna lunga
- Högt ställda ekologiska ambitioner
- Intressant och utmanande arkitektur
- Förändringarna ska göra Alby tryggare

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan har påbörjats och under våren 2013 är den nya översiktsplanen ute på samråd. Den nya översiktsplanen börjar gälla först när den antas.

Enligt Botkyrka kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom något av de utpekade bevarande- eller förändringsområdena utan i ett område där pågående markanvändning föreslås. Detta innefattar mindre förtätningar och enskilda etableringar. Eftersom området redan är ianspråktaget anses uppdraget om att ta fram en ny detaljplan för bostäder vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan



För området kring Rågängen gäller detaljplanen Pl. 50-17-1 som fastställdes 1973. Genomförandetiden har gått ut.

De tre utpekade områdena är planlagda som allmän platsmark (park). Platserna har rekreativvärden för de boende och de eventuella fornlämningar som finns måste studeras närmare.

Fastighetsplaner

Det finns ingen fastighetsplan för området.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen gav 2011-06-07, § 154 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Rågängen.

Samhällsbyggnadsnämnden gav Samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-08-30, § 194 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2012-11-13, § 267 att skicka ut förslaget på samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2013-06-19, § 165 att skicka ut förslaget på granskning.

Det finns ett stort behov av villatomter i Botkyrka kommun. Planerings- och näringslivsberedningen (nuvarande klimat- och planeringsberedningen) uttryckte i oktober 2008 en ambition om att få fram 100 tomter för villabebyggelse inom stadsdelarna Alby, Hallunda, Norsborg och dess omgivning. I enlighet med översiktsplanen kan förtätningar prövas och målsättningen i kommunens riktlinjer för boendeplanering är att bygga fler bostäder i redan bebyggda områden och att få ett mer varierat utbud.

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 öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektet främst svarar upp mot utmaningarna: känna sig hemma och att planen inte bidrar till klimatförändringar. Den första utmaningen beror på att de boende i Alby, i och med planens genomförande, har chansen att göra boendekarriär. Det råder brist på enfamiljshus i stadsdelen. Att fastighetsägaren dessutom får bygga sitt egna hus är unikt. Den andra utmaningen som berör klimatet har att göra med att projektet utnyttjar redan utbyggd infrastruktur till största delen. Fler människor i området ger också bättre underlag till kollektivtrafik vilket gör att fler kan lämna bilen hemma.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Se karta över de tre utbyggnadsområdena Entrén, Kullen och Skogsbrynet på sidan 7.

Markägoförhållanden

Den berörda marken i området ägs av Botkyrka kommun och utgörs huvudsakligen av fastigheten Alby 15:32.

Rättigheter

Det finns ett par gemensamhetsanläggningar i området, varav en berörs av denna plan. Det är gemensamhetsanläggningen Fjällstorpet GA:1 för va-ledningar, biluppställningsplatser, trädgårdsanläggningar med mera.

Behovsbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan därmed krävs ingen särskild miljöbedömning. Planområdet är redan bebyggt med bostäder och den förslagna utbyggnaden bedöms inte innebära någon omfattande miljöpåverkan.

De miljöfrågor som är viktiga att lösa i planprocessen är dagvatten, buller, naturhänsyn och eventuella utsläpp från lokala braskaminer.

En dagvattenutredning pågår bl. a. för att utreda hur dagvattnet ska renas lokalt innan det släpps vidare till dagvattenssystemet. Planförslagets påverkan på Albysjöns vattenkvalitet bedöms bli marginell.

Om uteplatser anläggs oskärmade mot Rågången överskrids riktvärdet för den maximala ljudnivån (70 dBA) enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning (Ingemansson Technology, 2006). En möjlighet är att anlägga skärmade uteplatser för husen vid Rågången så att riktvärdet för buller vid uteplats klaras. Det finns också en praxis (Boverket, 2004) som kan åberopas i fall som detta där det ekvivalenta riktvärdet klaras men där riktvärdet för den maximala ljudnivån överskrids. Enligt denna praxis får riktvärdet för den maximala ljudnivån överskridas högst 5 ggr/timme. I detta fall bedöms antalet överskridanden under maxtimmen bli färre, även om uteplatserna inte bullerskyddas.

Inga höga naturvärden bedöms gå förlorade om planförslaget förverkligas. Med utgångspunkt från utförd naturinventering (Ahlgren, 2012) bör så stor hänsyn som möjligt tas för att bevara naturvärden och rekreationsvärden för

de boende i området. Det gröna sambandet mellan den gröna kilen söder om planområdet och Albys lokala grönsstruktur bör inte byggas igen helt.

Eftersom ventilationsförhållandena är dåliga i området är det olämpligt att använda braskamin i planområdet enligt kommunens lokalklimatsutredning (BERGAB, 1988).

Området är anslutet till fjärrvärme vilket innebär eldning i braskamin troligen sker i begränsad omfattning (s.k. trivseldning). En planbestämmelse som förbjuder nya braskaminer inom planområdet bör dock övervägas.

Geotekniska förhållanden

Området Entrén består främst av postglacial grovsilt och glacial lera. Kullen består av gnejs, sedimentbergsart och berg i dagen, och området Skogsbrynet består framför allt av postglacial grovsilt.

Det finns risk att naturmarksavrinning från berg tar sig ner på de framtida tomtytorna i Skogsbrynet och att problem med dagvatten kan uppstå. Grundvattennivåer är inte kända och en dagvattenutredning samt geoteknik undersökning kommer att göras inför granskning.

Radon

Inom planområdet är huvuddelen mark som innebär normalrisk för markradon och en liten del som innebär lågrisk för markradon.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Det råder ingen risk för skred eller höga vattenstånd i området.

Fornlämningar

Till en början utreddes ett något större geografiskt område där kända fornlämningar finns. För att betona vikten skrevs det in i projektets syfte. På Kullens östra sida har det funnits en fornlämning som undersöktes på 1970-talet men senare grävdes ut. Det finns därmed i dagsläget inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas ska det enligt lag anmälas till Länsstyrelsen.

Störningar

Enligt kommunens bullerkartläggning (Ingemansson Technology, 2006) klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från vägtrafik på samtliga tomter inom planområdet. Däremot överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå från vägtrafik på uteplats (70 dBA) på de tomter som ligger intill Rågången. Detta riktvärde kan klaras om uteplatserna skärmas eller förläggs husens baksidor, sett från vägen. Det finns också en praxis (Boverket, 2004) som kan återopas

i fall som detta där det ekvivalenta riktvärdet klaras men där riktvärdet för den maximala ljudnivån överskrids. Enligt denna praxis får riktvärdet för den maximala ljudnivån överskridas högst 5 ggr/timme. I detta fall bedöms antalet överskridanden under maxtimmen bli färre, även om uteplatserna inte bullerskyddas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen kring Entrén, Kullen och Skogsbrynet består av radhusbebyggelse från 70-talet. De flesta husen är i två våningar med en mindre förgårdsmark och en något mer tilltagen privat baksida. Trädgårdarna skiljs av med häck eller staket. All parkering är samlad vid några få infarter. Parkering sker på markplan, utomhus eller i längor av garage. Området är trafikseparerat där trafik och parkering sker avskilt från bostäder och gång- och cykelvägar. Huslängorna ligger i rader på 3-6 sammansatta hus. De flesta huslängor formar tillsammans mindre kvarter eller gårdar kring exempelvis en lekplats eller mindre grönyta. Radhusen har under åren fått olika uttryck och färg.

Längan med bostäder precis väster om Kullen har en annan utformning. De fyra husen som bildar en länga är byggda i en våning istället för två våningar. Husen har direkt anslutning till parkeringen på framsidan och har en mindre trädgård mot Kullen. Husen är handikapsanpassade.



Den vänstra bilden visar en typisk radhuslänga i två våningar. Den högra bilden visar Rågången. Längs bort i bild ser man Kullen.



Arbetsplatser

Inom området vid Rågången finns inga arbetsplatser.

Den vänstra bilden visar Rågången med området Entrén till höger och Kullen till vänster. Den högra bilden visar korsningen Rågången med Kvarnhagsvägen. Huset är början på ett område med flerfamiljshus på andra sidan Kvarnhagsvägen.

Service

Närmsta förskola heter Staren och ligger 300 meter fågelvägen, nordväst om området. Precis norr om Staren ligger Kvarnhagsskolan. Närmaste gymnasium, S:t Botvids Gymnasium, ligger i Hallunda. Vårdcentral, dagligvaruhandel och full kommersiell service finns i Alby centrum som ligger ca 650 meter fågelvägen norr om området.

Tillgänglighet och trygghet

I Alby är gång- cykel och fordonstrafik separerad enligt den så kallade SKAFT-principen (se stycket om trafik på sidan 18). Som gående är man skyddad då man inte kommer i konflikt med fordonstrafiken samtidigt som de separata gång- och cykelvägarna med tunnlar under de mer trafikerade bilvägarna kan upplevas ödsliga och otrygga.

Natur**Mark och vegetation**

Planområdet ligger strax norr om en av Stockholms gröna kilar som utgör viktiga samband i Stockholmsområdets grönstruktur. Där bebyggelsen i området vid Rågången ligger bredde en gång i tiden jordbruksmarken ut sig. När området exploaterades på 70-talet med radhusbebyggelse användes jordbruksmarken som var plan och brukad till bebyggelse, medan kullarna och bergen som inte odlades bevarades mellan husen som gröna oaser. Dessa små grönområden är karaktäristiska inslag vid Rågången och används av de boende för att leka, rasta hunden eller att titta på. Det finns flera gröna små områden där ofta grova tallar och enstaka ekar växer. Det är just ett av dessa mindre grönområden som föreslås styckas av för att bilda nya bostadsfastigheter (Kullen). För att reda ut exploateringens påverkan på naturen och de gröna sambanden har en översiktlig naturinventering genomförts som bifogas till handlingarna. En samlad bedömning finns under Förändringar och Konsekvenser/Natur på sidan 25.

Skogsbrynet

Skogsbrynet nordväst om Rågången är flackt och avgränsas i norr av en mindre bergbrant. I västra delen växer det hasselbuskar, i mitten av området står ett relativt högt lärkträd. I öster står en större asp samt sälg. För övrigt förekommer björk, asp, mindre ek, med flera lövträd samt unga granar spritt över området. I områdets norra del, vid foten av berget växer det medelgrova tallar. En tall har fallit och bildar en så kallad låga och en död tall står som en så kallad torraka. Vissa svampar och insekter är beroende av död ved som därmed kan bidra till att berika den biologiska mångfalden i skogsområdet. I

markskiktet växer vitsippa, vårfryle och olika gräsarter som lundgröe, fårsvingel och hundäxing.

Entrén

Entrén är bland det första man ser när man svänger av från Kvarnhagsvägen in på Rågången, därav namnet entrén. Entréns sydöstra del består av en trivial gräsyta vars nordvästra del möter ett bryn av slånårsbuskar. Norr om denna står en relativt grov ek med fårad bark. I barkfårorna förekommer fläckvis knappnålslavar, troligen grön knappnålslav. Söder om slånbuskaget och väster om gräsmarken tar ett bryn av medelstor björk och ek över. Längre in i skogsområdet norr om Rågången där marken blir allt brantare står ett antal grövre tallar. Här finns gräs, vitsippor och backsmultron i fältskiktet. I söder mellan gräsyta och parkeringen väster därom står en relativt stor asp (eller poppel).

Kullen

Området består av en skogsbevuxen kulle sydost om Rågången. Gångväg omger tre sidor av kullen, längs med den västra sidan går en stig. Ett antal träd har nyligen tagits bort i kullens yttre delar.

I den nordöstra och sydvästra delen av Kullen finns lite berg i dagen. I öster ligger mossbevuxna stenblock spridda över den mot öster svagt sluttande marken. I norra och sydvästra delen står flera grova tallar. I västra och södra kanten finns några äldre grova stubbar med tydliga spår av vedinsekter och vedsvamp samt hackspettars näringssök. I övrigt består busk- och trädskiktet av mindre och medelstora lövträd som björk, asp, sälg och ung ek, samt enstaka nyponrosbuskar.

I markskiktet växer lingon- och blåbärsris, vitsippor, harsyra, smultron, vårfryle, örnbräken och olika gräsarter. Gräset växer fläckvis är blandat med mossor som hakmossa, husmossa, med flera. I södra och västra kanten finns enstaka violer samt ormöga, en låg förgätmigejlik växt, och andra vårblostande trädgårdsflyktingar. Mot kullens mitt är trädvegetationen mer blandskogsartad med bland annat tätare blåbärsris i fältskiktet. Här observerades några ringduvor vid fältbesöket.

Från kullens norra del diagonalt mot öster går en stig.



Bilderna visar området Skogsbrynet. På den vänstra bilden ser man de befintliga radhusen öster om det utpekade området för byggnation.



Bilden till vänster visar området Entrén. Vägen man ser är korsningen Rågången med Kvarnhagsvägen. Bilden till höger visar området Kullen där man skimtar Entrén längst bak i bild.



Bilden till vänster och till höger visar området Kullen och den upptrampade stigen som löper längs den västra sidan.

Lek och rekreation

Närmaste större lekplats ligger precis söder om området Kullen. Den är utrustad med en mindre bollplan och en gungställning. Lekplatsen ligger öppet med bostäder i väster och i norr. Söder om lekplatsen ligger en skogsbevuxen ås som gör att delar av lekplatsen och bollplanen skuggas vissa delar av dygnet. Ytterligare lekplats med bollplan finns i anslutning till förskolan Ugglan, söder om Alby centrum. Öster om Alby centrum finns en konstgräsplan. Det är också populärt att leka spontana lekar uppe på berget i skogspartiet mellan Rågången och Kvarnhagsvägen.

Omgivande rekreativmiljöer

Göta landsväg löper genom södra Alby i öst- västlig riktning. Idag är den gamla landsvägen omvandlad till ett populärt gång- och cykelstråk och passerar området vid Rågången. Österut, ca 1 kilometer bort, leder landsvägen till Flottsbro rekreativområde kring Albysjön och Tullingesjön. Vid den nordvästra sidan av Albysjön och nordöstra sidan av Tullingesjön ligger två badplatser.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

I hela Alby är det ett gatunät enligt den så kallade SKAFT-principen. Detta betyder att fordonstrafiken är separerad från gång- och cykeltrafiken, ett sätt som var modernt att bygga på i Sverige på 60- och 70-talen.

För att komma till området svänger man in på Rågången från Kvarnhagsvägen, en av huvudgatorna genom Alby. Kvarnhagsvägen har varken gång- eller cykelväg. Rågången slutar med en vändplan och har bitvis trottoar. Fotgängare och cyklister hänvisas till de separata gång- och cykelbanor som slingrar sig genom området och i tunnlar under Kvarnhagsvägen till resterande delar av Alby. Systemet gör att fotgängare och cyklister inte behöver dela utrymme med fordonstrafiken. Det har dessvärre också lett till att många gång- och cykelvägar som leds genom mörka tunnlar och som ligger fritt från bebyggelse kan upplevas otrygga. Det gör i sin tur att många väljer att gå längs bilvägen, i vägrenen, som absolut inte är anpassad för detta ändamål.

Längs med del av Rågången finns det en trottoar som kopplas på gång- och cykelvägen genom området. Cykeltrafiken i direkt anslutning till Rågången hänvisas till gatan.

Kollektivtrafik

Hågelbyleden, precis väster om området vid Rågången, trafikeras med bussarna 738, 743, 795 och 708. Busshållplatsen ligger i korsningen Hågelbyleden/Kvarnhagsvägen. Buss 708 svänger av in på Kvarnhagsvägen och vänder vid Kvarnhagsvägens slut eller går genom Alby till Alby centrum. De andra nämnda bussarna trafikerar Hågelbyleden mellan Tumba och Hallunda centrum. Busshållplatsen vid Hågelbyleden är

tillgänglighetsanpassad och trafikverket är väghållare. Från Alby centrum går tunnelbanans röda linje. Därifrån till centralstationen i Stockholm tar det ca 30 minuter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkeringen kring området vid Rågången sker på större, gemensamma parkeringsplatser. Parkeringsplatserna sker antingen utomhus eller i garage. Garagen ingår i två gemensamhetsanläggningar för de boende. Parkeringstalet är drygt 2, vilket innebär att varje hushåll har tillgång till minst två parkeringsplatser. Cykelparkering sker oftast i anslutning till den privata fastigheten. Radhusen väster om Kullen har mindre privata förråd som kan användas för cykelparkering i anslutning till bostaden.

Riskanalys

Hågelbyleden (väg 258) väster om området är en primär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar att bebyggelse placeras på minst 25 meters avstånd från vägen. Vändplanen på Rågången ligger 170 meter från Hågelbyleden vilket innebär att ingen riskanalys behöver göras.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och försörjs med kommunala ledningar för vatten, spill- och dagvatten. Dagvattnet avvattnas idag till rännstensbrunnar i gatan som sedan är kopplade till kommunala dagvattennätet.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde och dagvattenhanteringen ska följa gällande föreskrifter. Recipient för området är Albysjön som har klassats med god ekologisk och god kemisk status, vilket motsvarar miljö kvalitetsnormerna år 2015. Om detaljplanen realiserar kommer den hårdgjorda trafikerade ytan att öka något och därmed även mängden förorenat dagvatten till dagvattensystemet.

All tillkommande bebyggelse ska ta hand om dagvattnet lokalt så långt som det är möjligt. Fördröjning av dagvatten ska ske inom varje fastighet innan det avleds till kommunalt ledningsnät.

Skogsbrynet

Huvudledningarna som ska försörja Skogsbrynet ligger nedgrävda längs Rågångens södra sida. Dessa var ursprungligen enskilda men kommunen har övertagit ansvaret för dem. Trots detta har ingen omprövning av den aktuella gemensamhetsanläggningen genomförts. Därmed gäller två motstridiga regelverk idag för dessa ledningar. Kommunen rekommenderar samfällighetsföreningen att ansöka om omprövning hos Lantmäteriet.

I västra delen av planområdet finns risk att naturmarksavrinning från berget tar sig ner på de framtida tomtytorna och att problem med

naturmarksavrinning kan uppstå. En geoteknisk undersökning har gjorts som visar att grundvattennivån ligger ungefär 2 meter under markytan och att marken är svår att infiltrera i. För att undvika att vatten från berget påverkar fastigheterna negativt måste ett avskärande dike anläggas i fastigheternas norra del.

Entrén

Marken är troligtvis svår att infiltrera i och det mesta av nederbörden tas idag upp av befintlig vegetation. Även här kan det vara aktuellt med ett avskärande dike längs med bergskanten så att naturmarksavrinning inte påverkar fastigheterna negativt.

Kullen

Kullen är idag oexploaterad och den mesta nederbörden tas omhand av befintlig vegetation. Tillkommande lokalgata kommer att generera mer avrinnande dagvatten som planeras att tas omhand med ett öppet dike i lokalgatans södra/västra del samt vid behov med ett makadamstråk. Detta dike fungerar även som avskärande så att naturmarksavrinning från kullen inte belastar lokalgatan. Diket samt fastigheternas dagvatten ansluts sedan till kommunalt ledningsnät i angränsande gång- och cykelvägar. Eventuellt kan ytvatten från naturmarken belasta en av tomterna som då behöver anlägga ett avskärande dike.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme.

Planområdet ligger i ett område där det enligt kommunens lokalklimatutredning (BERGAB, 1988) är olämpligt att använda braskaminer på grund av dåliga ventilationsförhållanden.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Se karta över de tre utbyggnadsområdena Entrén, Kullen och Skogsbrynet på sidan 7.

Markägoförhållanden

Kommunen är markägare och kommer att sälja de nya tomterna.

Fastighetsbildning

Samtliga nya bostadsfastigheter kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Alby 15:32. För att utöka antalet parkeringsplatser i området kommer det att krävas en omprövning av den existerande gemensamhetsanläggningen Fjällstorpet GA:1. Både avstyckningarna samt omprövning av gemensamhetsanläggningen genomförs av Lantmäteriet på uppdrag och bekostnad av kommunen.

Geotekniska förhållanden

Området ligger inte inom aktsamhetsområde för ras och skred. Marken är idag obelastad och det är inte känt om marksättningar pågår. Idag föreligger inga stabilitetsproblem.

Markföroreningar har inte kontrollerats. Inga indikationer om markföroreningar har påträffats i samband med utförandet av den geotekniska undersökningen för Skogsbrynet.

När det gäller Skogsbrynet har en geoteknisk undersökning gjorts som visar att grundvattennivån ligger ungefär 2 meter under markytan och att marken är svår att infiltrera i. För att undvika att vatten från berget rinner in på tomtmark måste ett avskärande dike anläggas i fastigheternas norra del.

Jordlagerföljden utgörs överst av ett tunt mulltäckte följt av torrskorpelera på silt med inslag av finsand och siltig finsand ovan ett tunt lerlager på grusig lerig sand. Det tunna lerlagret innehåller siltskikt. Lerlagret under torrskorpelera har en mäktighet som uppgår till ca 0,7 m.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det planeras för totalt nio tomter där privatpersoner kan bygga ett friliggande bostadshus i två våningar. Tomterna blir relativt små, 550-840 m² med en begränsad byggarea på 110 m² där 30 m² kan avsättas för komplementbyggnad. Entrén ger plats för två tomter där parkeringen sker inom den befintliga gemensamhetsanläggningen Fjälltorpet GA:1. Skogsbrynet ger plats för två och kullen ger plats för fem tomter där parkering sker inom den egna fastigheten.

Tanken med den nya bebyggelsen är att husen ska kilas in i den befintliga naturmiljön där många av tallarna får stå kvar. Tomterna ska upplevas som en övergång mellan det urbana och naturen. Sprängning ska undvikas och den

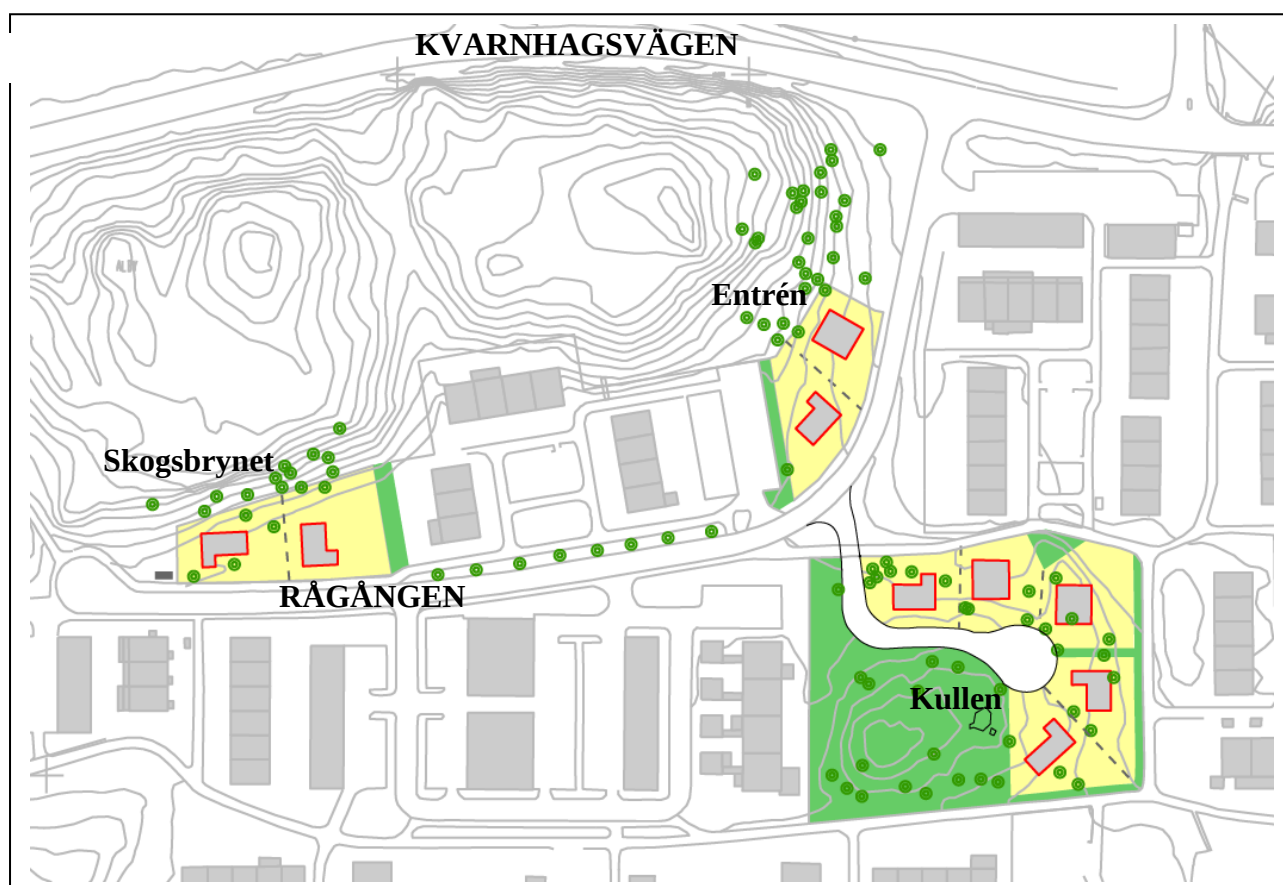
naturliga markvegetationen ska bevaras. Huskroppens storlek och placering ska anpassas till platsens terräng och höga naturvärden. Tallarna och andra naturvärden ska ha ett naturligt inslag och samspel med den bebyggda miljön.

I valet av fasadmateriäl är naturmaterial som trä önskvärt som smälter in i miljön och de befintliga husen i området.

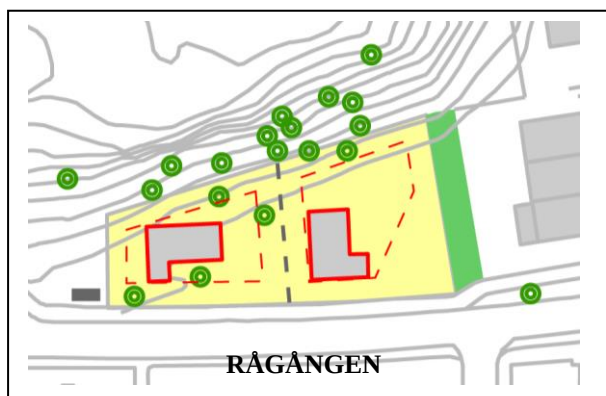
En planbestämmelse på plankartan gäller avståndet huset placeras från tomtgräns. Avstånden bygger på brandregler då det bör vara minst 7 meter mellan husen. Avståndet mot gatan har att göra med sikten. Mot fastighetsgräns och gata kan man fortfarande parkera bilen.

Insyn

En annan planbestämmelse lyder "Insyn till grannfastigheter ska i möjligaste mån beaktas" när bygglov ges. Det är för att påverkan på den befintliga bebyggelsen ska bli så liten som möjligt. Detta gäller framför allt den planerade bebyggelsen på Kullen mot de befintliga husen på Avstyckningsvägen. Ett stråk med "kryssad" mark i längs Kullens östra sida ritas in på plankartan där marken endast får bebyggas med uthus och garage. Detta också för att minimera insynen från de boende på Avstyckningsvägen.



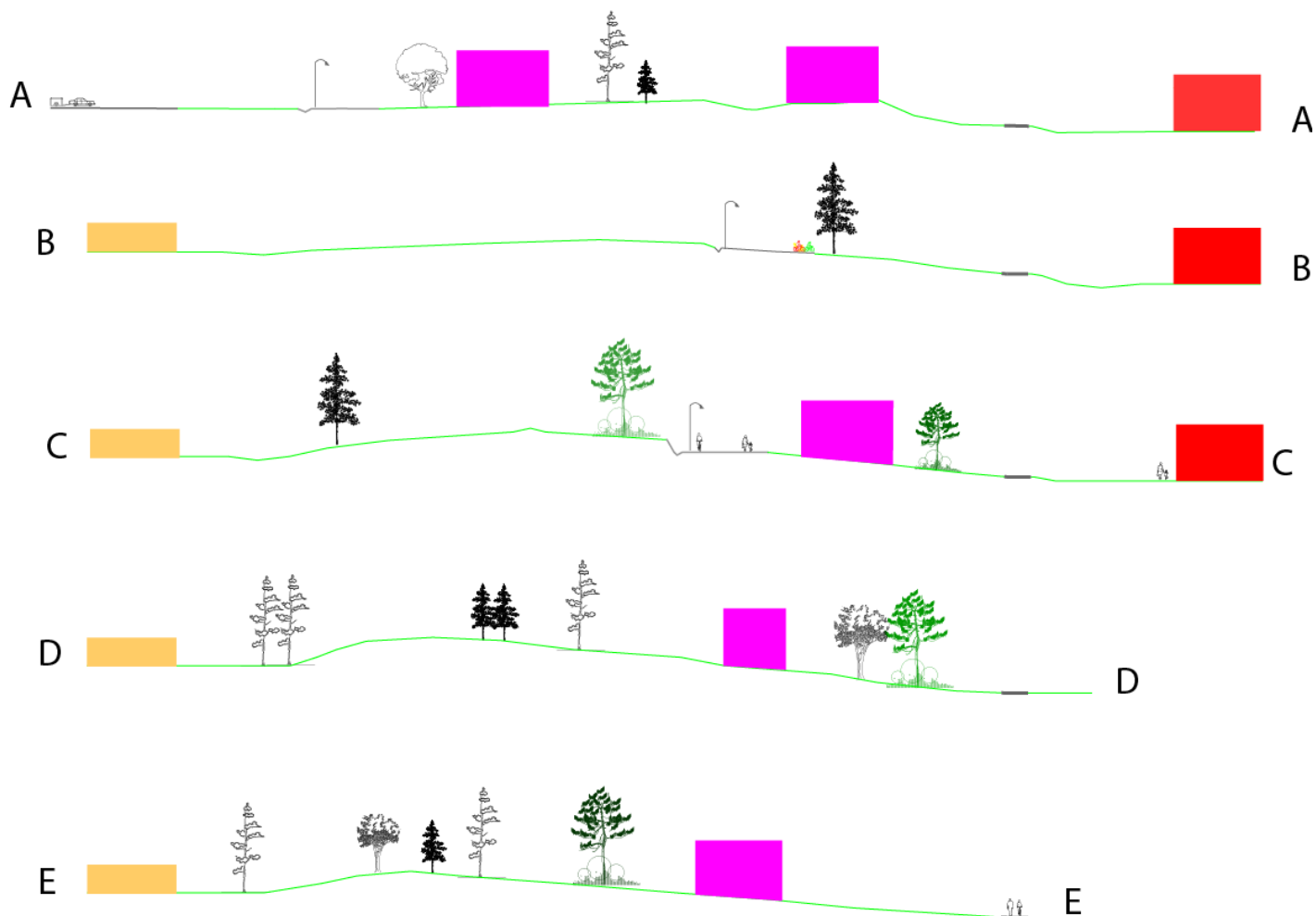
Det gula illustrerar de föreslagna tomterna. De grå husen med röd kant på tomterna är ett förslag på hur husen kan placeras. De grå husen är befintliga hus och garage. De gröna ringarna illustrerar de träd som är värda att bevara.



Illustrationerna på Skogsbrynet ovan samt Entrén och Kullen till höger vill visa i detalj var placeringen av husen kan ske på tomten. Enligt detaljplan får man inte bygga närmare än 4 meter från tomtgräns. Dessutom får endast uthus och garage byggas längs den östra sidan av Kullen. Detta illustreras med röd, streckad linje. Träden och marknivåer ska i möjligaste mån bevaras. Huset ska anpassas till tomten, inte tomten till huset.



Ovan är två sektioner som visar de befintliga husen i rött på Avstyckningsvägen, till höger, i relation till de planerade husen på Kullen (lila, till vänster). Mellan husen visas den befintliga gångbanan. Insyn till de befintliga grannfastigheterna (i rött) ska i möjligaste mån beaktas vid byggnation.



Illustrationen visar sektionerna A-A till E-E i området Kullen. Sektionerna vill visa förhållandet mellan befintlig och planerad bebyggelse i relation till Kullens höjd. De gula byggnaderna är Rågängen 41-47 och de röda byggnaderna ligger på Avstyckningsvägen. De rosa byggnaderna är en föreslagen placering. Tomterna kommer att vara av skogskaraktär där så lite intrång görs i naturen som möjligt. Tanken är att många av träderna får stå kvar och att markvegetationen bevaras så långt det går.

Service

Tillkommande behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler bedöms inte vara så stort att en utbyggnad av service i närområdet krävs.

Tillgänglighet

Tillgängligheten anses bli god. Trottoaren längs Rågångens norra sida breddas från 1,5 meter till 2,5 meter och förlängs till och med tomterna vid Entrén. Skogsbrynet och Kullen har direkt angöring med bilväg för att kunna parkera inom den egna fastigheten. Entrén parkerar inom den befintliga gemensamhetsanläggningen Skogsgläntan och går in till fastigheten. Trottoaren som slutar framför Entrén kan i framtiden förlängas till Kvarnhagsvägen om den byggs ut med gång och cykelväg. Annars kvarstår det separerade gång-, cykel-, och fordonstrafiknätet som finns idag.

Största möjliga hänsyn tas till gällande regler för tillgänglighet, såsom vägens lutning etc.

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse ingår i planen.

Natur

Mark och vegetation

Vid en eventuell exploatering i området bör byggnaderna infogas i områdets topografi så att sprängning undviks. Planen bör utformas så att största möjliga del av den befintliga vegetationen och de grövre träden kan bevaras. Vid eventuell plantering av buskar och träd i samband med exploatering av området bör man välja inhemska arter med mellansvensk proveniens.

Entrén har funktion som grönt samband mellan naturområdet närmast norr om Rågången och de områden som ligger söder om Rågången. Det är därför viktigt att så många träd som möjligt lämnas orörda. Norr om entrén finns en stor ek som är viktig att den får stå kvar i fred då den fungerar som port in till området. I Skogsbrynet är det, förutom tallarna, viktigt, om möjligt att behålla hasselbeståndet. Av de tre områdena är Kullen det område som är mest inbjudande att beträda och har därmed ett relativt högt rekreativvärde. Det fungerar liksom Entrén som ett grönt stråk. Delar av den skogsbeklädda kullens naturmark sparas med sin roll som grönt stråk med fler funktioner. Den upptrampade stigen på Kullens västra sida bevaras.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Trafiksystemet i stort kvarstår som det ser ut idag. Rågången förblir ca 6 meter bred.

För att angöra fastigheterna vid Entrén med bil sker parkering inom den befintliga gemensamhetsanläggningen Skogsgläntan sydväst om fastigheterna.

Därifrån går man in till fastigheten på den trottoar som tillkommer framför de två fastigheterna. Angöringen till fastigheterna vid Skogsbrynet sker direkt från Rågången. Där Rågången svänger västerut ska gatan delas och en infart skapas till Kullen för de sex fastigheterna som planeras där.

För gångtrafikanterna breddas befintlig trottoar längs den norra sidan av Rågången. Den breddas från 1,5 meter till 2,5 meter för att ge större utrymme för de gående. Trottoaren fortsätter till och med de två fastigheterna vid Entrén. Trottoaren kan i framtiden förlängas till Kvarnhagsvägen om det blir aktuellt med en utbyggnad av gång- och cykelväg längs vägen. På Kullen lämnas inte plats för en separat gång- och cykelväg då det rör sig om få fastigheter. Det finns en upptrampad stig över Kullens västra sida i nord-sydlig riktning. Den stigen får vara kvar och lämnas obebyggd tillsammans med den mindre höjden på Kullens sydvästra del. Det avsätts även en remsa naturmark på Kullens södra del för att underlättas för de gående i syn-västlig riktning. Inga cykel- och mopedvägar skapas utan de får hålla sig till gatan eller utpekade vägar sedan innan.

Den nya vägen över Kullen är av en mer småskalig karaktär där fordonen tar sig fram på fotgängarens och cyklistens villkor, en så kallad gårdsgata. Vägen blir 5,5 meter bred för att en bil och ett större fordon, exempelvis en sopbil ska kunna mötas. Där vägen svänger är den en aning bredare. Slutet av gatan utgörs av en vändplan. I detaljplanen redovisas hela vägområdet vilket utöver körbanan även innebär plats för belysning (på vägens södra sida) samt dike (också på vägens södra sida) som ska ta upp vatten från vägen och från Kullen.

Vägen utformas som gångfartsgata, d v s med trafik på gåendes och cyklisters villkor. Det finns ingen separat trottoar eller gång- och cykelbana, utan samtliga trafikantslag samsas på samma yta.

Kollektivtrafik

Planens genomförande kommer inte att innebära ökad kollektivtrafik med fler turer, nya busslinjer eller ökad turtäthet på tunnelbanan. Området försörjs med bussar som trafikerar Hågelbyleden söderut och norrut samt genom Alby till Alby centrum. I Alby centrum finns även en tunnelbanestation (röd linje). Det tar ca 30 minuter från Alby centrum in till Stockholm central.

Parkering och utfarter

De två fastigheterna vid Entrén får parkera inom den befintliga gemensamhetsanläggningen Fjällstorpet GA:1, väster om området. Utrymmet för gemensamhetsanläggningen utökas i och med den aktuella planen för att möjliggöra detta. Att skapa en infart direkt från Rågången är inte lämpligt på grund av trafiksäkerhetsproblem. En infart norr om fastigheterna var heller inte aktuellt då infarten kommer för nära korsningen Rågången/Kvarnhagsvägen. Dessutom står det en ek där som fungerar som port in till området och som är värd att bevara.

De två fastigheterna inom Skogsbrynet har sina infarter från Rågången och parkerar inom den egna fastigheten. Även på Kullen parkerar man inom den egna fastigheten. Där sker infarterna från den nya vägen med vändplan som kommer att anläggas. På Kullen är parkering inte tillåten på gatan, utan ska ske på egen tomt.

Vatten och avlopp, dagvatten

Områdena ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde och dagvattenhanteringen ska följa gällande föreskrifter. Recipient för området är Albysjön. Tillkommande bebyggelse bedöms inte bidra till en väsentlig ökning av föroreningar i dagvattnet.

Idag försörjs området med kommunalt vatten och avlopp. En tillkommande bebyggelse på ca 9 bostäder kan försörjas med befintligt ledningssystem men viss utbyggnad måste ske.

För att ta hand om dagvattnet på fastighetsmark kan fördröjningsmagasin bli aktuellt om marken har dåliga infiltrationsmöjligheter. Fördröjningsmagasinet bör i så fall utföras med utloppsnivå minst 0,5 m över uppmätt grundvattennivå för att inte riskera grundvattenbortledning, se framtagna utredningar.

Dagvattnet från den framtida lokalgatan beräknas inte innehålla höga föroreningshalter. De föroreningar som når dagvattnet kan i hög grad fastläggas i det öppna diket som löper längs med gatan, se framtagna dagvattenutredning. I det fall delar av gatans dagvatten måste avledas med makadamstråk eller ledning kan filterinsatser i dagvattenbrunnar användas för att rena dagvattnet. Om förorenat dagvatten inte renas innan det släpps vidare till dagvattensystemet kan det påverka Albysjön negativt.

Värme och el

Planområdet ligger i ett område där det enligt kommunens lokalklimatutredning (BERGAB, 1988) är olämpligt att använda braskaminer på grund av dåliga ventilationsförhållanden.

Det finns fjärrvärme i området. Hur bostäderna ska värmas upp kommer att diskuteras under genomförandeskedet. Kommunen förespråkar att fastigheterna kopplas på befintligt fjärrvärmenät.

De nya fastigheterna kommer att anslutas till det befintliga elnätet. För detta krävs en nätförstärkning i området. För detta avsätts område i detaljplanen för ny elstation, väster om Skogsbrynet.

Avfall

Sopbilen kommer intill varje fastighet förutom vid Entrén. De två fastigheter som ligger vid Entrén måste ta ut sina tunnor och ställa dem vid vägkanten mot Rågången.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från att den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planen genomförs med kommunalt huvudmannaskap.

Revideringar

Sedan planen har varit ute på granskning har det gjorts några mindre ändringar av redaktionell karaktär i plan- och genomförandebeskrivningen.

Sidan 21-23, illustrationerna har uppdaterats för att stämma överens med plankartan. Ändringarna som gjorts på plankartan är att utöka natur-marken på Kullen samt att minska väglängden. Dessutom har ett kryssat fält lagts till på Kullens östra sida. Alla ändringar är för att förbättra för de boende som finns kring Kullen idag och minimera insynen till Avstyckningsvägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef plan

Anna Ahlstrand
Planarkitekt

Anna Zidén
Mark- & exploateringsingenjör