



Referens

Felicia Sellgren, Erik Åkesson

## **Granskningsutlåtande för detaljplan för Alby torghus (del av Lagmannen 2, del av Alby 15:32, del av Byatomten 2 m.fl), plannr 50-52 – granskning 2**

### **Ärendet**

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

Genom detaljplanen stärks Albys offentliga rum med ökad trafiksäkerhet, tillgänglighet och orienterbarhet. Allmän mark i trafikstört läge som idag är avsatt för park tas i anspråk för bostadsbebyggelse på kvartersmark. Samtidigt anläggs ett stadsdelstorg på mark som tidigare använts som lastkaj och parkering. Fler bostäder byggs i ett av Albys bästa lägen, och befintliga bostäder får en bättre ljudmiljö genom dämpad bullernivå.

Detaljplanen var ute på samråd sommaren 2017 (se samrådsredogörelse) och en första granskning i maj 2018 (se granskningsutlåtande för granskning 1). Därefter reviderades bebyggelseförslaget och detaljplanen pausades en tid.

### **Granskning 2**

Planförslaget har ställts ut för en andra granskning under tiden 7 februari 2023 till 28 februari 2023. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, på medborgarkontoret i Alby, i Hallunda Folkets hus samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

### **Sammanfattning av inkomna synpunkter**

Totalt har 13 yttranden kommit in under granskningen. Samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Inkomna yttranden inom granskningstid 2

Nummer	Avsändare	Datum
G1	Postnord	2023-02-10
G2*	Länsstyrelsen	2023-02-10
G3	Lantmäteriet	2023-02-13
G4	Trafikverket	2023-02-20
G5	Södertörns brandförsvärsförbund	2023-02-20
G6	Södertörns fjärrvärme AB	2023-02-23
G7*	Trafikförvaltningen, Region Stockholm	2023-02-24
G8	Kultur- och fritidsförvaltningen	2023-02-27
G9	Vattenfall Eldistribution AB	2023-02-27
G10	Skanova	2023-02-27
G11*	Svenska kraftnät	2023-02-27
G12	SRV Återvinning	2023-02-28
G13*	Syvab	2023-03-01

\*Ingen erinran

### G1. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### *Kommentar*

*Noterat. Exploatören har tagit del av informationen.*

### G3. Lantmäteriet

#### **OTYDLIG BESTÄMMELSE**

Z<sub>1</sub> framstår i plankartan som ett användningsområde, anpassa storleken på bokstaven så att den efterliknar en administrativ bestämmelse.

#### **BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS**

I planen finns ett x-område utlagt, det omnämns även kort i planbeskrivningen men Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få till-

träde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats i stället för som x-område?  
Detsamma gäller även för z-området.

#### **OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA**

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men i stället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

#### **GRUNDKARTA**

Teckenförklaring till grundkartan är otydlig, förstärk kontrasten.  
I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

#### **HUR SÄKRAS TILLGÅNG TILL E-OMRÅDENA?**

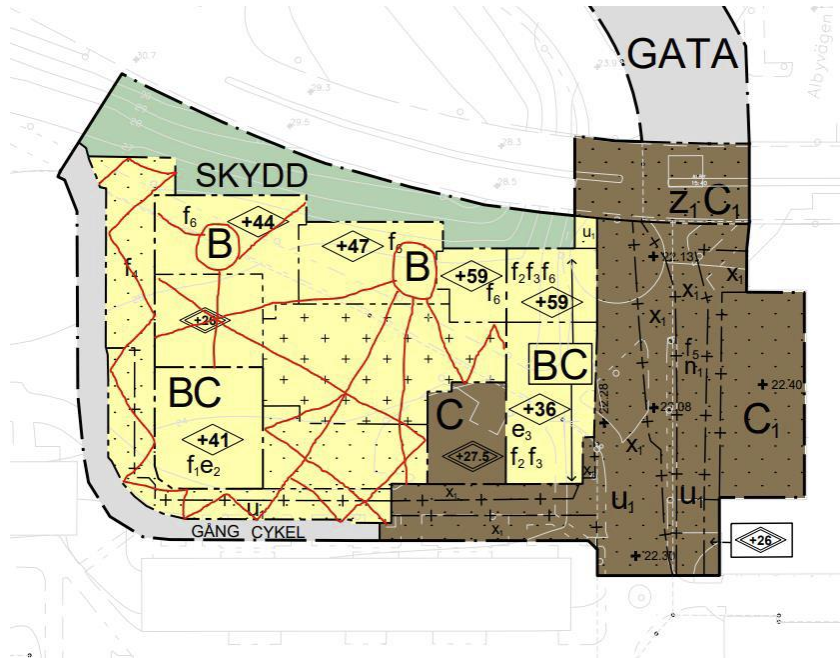
Det noteras av Lantmäteriet, att E-områden inte ligger i anslutning till Allmän platsmark vilket innebär att särskild rättighet behöver bildas för att tillträde till området ska kunna säkerhetsställas även i framtiden. Hur har kommunen tänkt kring det?

#### **F4 - BESTÄMMELSEN**

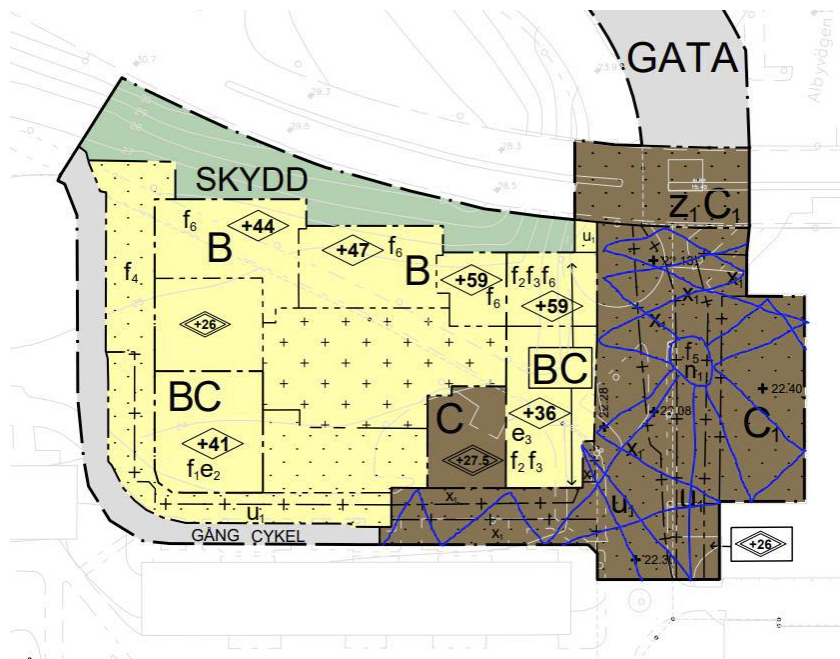
Bland egenskapsbestämmelserna finns en bestämmelse om lokalgata. På plankartan återfinns den bestämmelsen bland kvartersmark vilket innebär att det inte finns något uttalad rätt för allmänheten att färdas på den gatan. Vidare blockeras området som är reglerat av bestämmelsen av allmän platsmark för gång- och cykeltrafik vilket får konsekvensen att det inte går att ta sig till kvartersmarken.

Ett förslag är att kommunen gör området som F4 reglerar till allmän platsmark för gata. Alltså en användningsbestämmelse och inte en egenskapsbestämmelse inom kvartersmark.

#### **ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSEN B INTE AVGRÄNSAD INOM REDOVISAT OMRÅDE.**



**EGENSKAPSBESTÄMMELEN FÖR N<sub>1</sub> OCH F<sub>5</sub> INTE AVGRÄNSAD INOM REDOVISAT OMRÅDE.**



*Kommentar*

***Otydlig bestämmelse***

*Storleken på z1 har anpassats så att den efterliknar en administrativ bestämmelse.*

***Beskrivning av hur x-och z-området ska genomföras och skötas***

*Genomförandebeskrivningen har förtydligats och innebär att servitut bildas för att säkra områden inom kvartersmark som allmän gång- och cykelväg (x) respektive allmän körtrafik (z).*

***Olämpligt med illustration av föreslagna byggnader i plankarta***

*Illustrationsbilden har tagits bort från plankartan.*

***Grundkarta***

*Teckenförklaringen till grundkartan har förtydligats. Fastighetsbeteckningar har lagts till.*

***Hur säkras tillgång till E-områdena?***

*E-områdena avses inte avstyckas, om de skulle avstyckas skulle servitut kunna bildas inom Byatomten 2 för E-område i öster och i norr. Om E-område i norr har behov av servitut västerut över Byatomten 1 får detta överenskommas särskilt.*

***F4-bestämmelsen***

*Detaljplanen har förtydligats med en bestämmelse om att infart till lokalgatan, över gång- och cykelvägen, ska finnas. Därmed tydliggörs att lokalgatan i det nya kvarteret ska kopplas till befintlig lokalgata väster om kvarteret.*

*Lokalgatan är inom kvartersmark eftersom den inte tjänar något allmänt ändamål. Trafiken på denna gata är endast för bostadskvarteret samt leveranser till centrumet. Den angränsande gatan i väster är även den på kvartersmark. Den nya lokalgatan angränsar alltså inte till någon allmän väg.*

#### G4. Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig när detaljplanen var på samråd och granskning 1. Trafikverket upplyste i tidigare yttranden om att Swedavia, LFV och Försvarmakten måste ges tillfälle att yttra sig pga byggnadernas höjd. Trafikverket har inget ytterligare att tillägga.

#### *Kommentar*

*Swedavia, LFV och Försvarmakten har varit remissinstanser under granskningen men ingen av dem har yttrat sig. LFV och Försvarmakten hade inga synpunkter på förslaget under samrådet som hölls sommaren 2017.*

#### G5. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter från föregående yttrande från SBFK kvarstår gällande brandvattenförsörjning, framkomlighet med fordon i området samt synpunkter kring utrymningsstrategi. Hur framkomligheten garanteras och hur brandvattenförsörjningen planeras bör framgå i planbeskrivningen då det påverkar möjligheten till utformning av vägnät och byggnader i kommande byggskede.

Garagets utbredning under bostadskvarter beskrivs ha ändrats. Det behöver undersökas huruvida bjälklagen till dessa klarar vikten av räddningsfordon då vägar ovanför troligen kommer att användas av räddningstjänstens fordon.

Utformningsbestämmelser för bostadsområdet har tagits bort, vilket gäller bestämmelser om friskluftsintag bort från bensinstationen och Albyvägen som är rekommenderat utifrån riskutredningen till planen. Anledningen till detta beskrivs vara att detta är svårt att utforma p.g.a. att möjlighet till utrymning via fönster ska finnas. SBFK vill återigen påpeka att denna utrymningslösning avrådes från och att det i detta fall bör övervägas att ha ett annat alternativ till utrymning än via fönster med hjälp av räddningstjänsten (TR1/TR2 trapphus eller fler trapphus). En sådan lösning med trapphus och friskluftsintag bort från bensinstationen och Albyvägen skulle innebära en tryggare utrymningsstrategi och bättre förutsättningar utifrån ett hälsoperspektiv.

#### *Kommentar*

*I planbeskrivningen har text lagts till som beskriver framkomligheten för utryckningsfordon. Eftersom detaljplanen är inom ett tätbebyggt område är brandvattenförsörjning garanterad.*

*Garagets utbredning har minskat vilket betyder att större delen av gården inte längre är underbyggd med garage. Den del av gården som har garage kommer högst troligt kunna klara vikten av räddningsfordon. Detta säkerställs i genomförandeskede och exploatören har tagit del av informationen.*

#### G6. Södertörns fjärrvärme AB

Södertörns Fjärrvärme har stora ledningar i området och kommer att bli påverkade av projektet i stor utsträckning (se bild). Vi är intresserade av att ansluta era nya fastigheter till fjärrvärme.

Önskar återkoppling om detta i så tidigt skede som möjligt.



#### *Kommentar*

*Noterat. Exploatören har tagit del av informationen.*



#### G8. Kultur- och fritidsförvaltningen

Vi tycker att syftet med planen är bra och tror att förändringarna kommer leda till ett mer tryggare och välkomnande Alby.

Kultur- och fritidsförvaltningen hyr i dagsläget in en lokal i centrum om 460 kvadratmeter för biblioteksverksamhet. Denna lokal ligger undanskymd placerat samtidigt som lokalerna är underdimensionerade. Det är kommunens minsta bibliotek i förhållande till antalet invånare i stadsdelen.

I ett växande Alby finns behov av en utvidgad biblioteksverksamhet med bättre funktionsanpassade miljöer i ett mer centralt läge i Alby. Därför har vi tidigare lyft behoven av nya bibliotekslokaler i den nya bostadsbebyggelsens bottenvåningar. Biblioteket bör också vara samlokaliserat med lokaler för medborgarkontor.

Storleken på den nya lokalen behöver vara större än nuvarande. Snittet för en bibliotekslokal i Botkyrka ligger på 750m<sup>2</sup>, och med tanke på den växande befolkningen i Alby har vi behov av en yta på ca 700 kvm här.

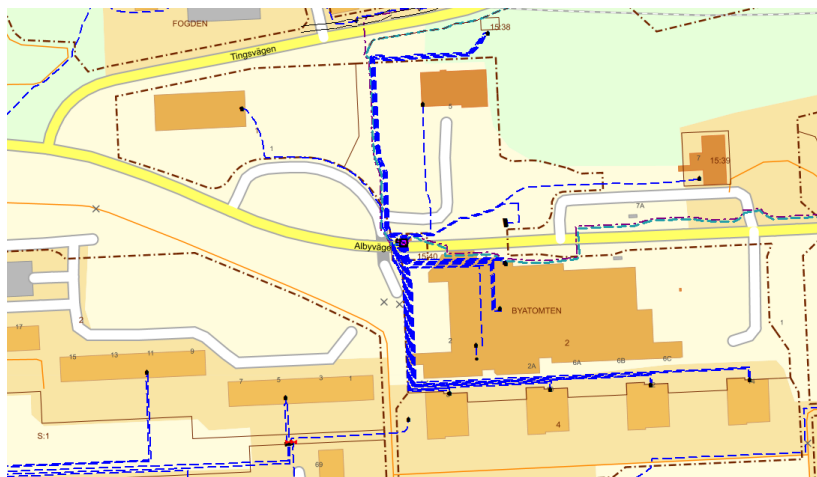
Vi önskar att ytan för biblioteket ska reserveras i bostadsbebyggelsens bottenplan i dialog med Botkyrkabyggen.

#### *Kommentar*

*Dialog pågår mellan kultur- och fritidsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen och Botkyrkabyggen om en lösning för Albys bibliotek.*

#### G9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



I planbeskrivningen anges att befintlig nätstation inom planområdet ska flyttas och det tillkommer två nya, öster och norr om Alby centrum.

Vad det gäller den befintliga nätstationen så är historiken att kommunen fick en offert om stationsflytt år 2018 som inte gäller idag. Det verkar som kommunen har tagit fasta på den kommunikationen och olyckligtvis resulterat detta i en mindre bra totallösning av elnätet runt Alby Centrum. Som har nämnts i tidigare yttrande är det mycket viktigt att el-rummens placering till nya bebyggelsen sker i samråd med Vattenfall Eldistribution. Samråd bör ske så tidigt skede i projekteringen som möjligt.

Flytt av befintlig nätstation norrut medför att Vattenfall Eldistribution måste inledningsvis förstärka lågspänningsnätet i motsatt riktning. Ytterligare en nätstation måste uppföras i det östra E-området. Från den i öster placerade nätstationen blir det nödvändigt att bygga ut lågspänningsnätet mot Alby Centrum. Den nya placeringen av nätstation norrut medför också att avståndet till det nya området blir ganska stort. Detta medför högre anläggningskostnader samt problem med att uppnå godkänd el kvalitet. Flytt och ombyggnader av nätstationer kommer att medföra höga kostnader (ej beräknat, men troligen mellan ca 5-10 miljoner) som måste avtalas om vem som ska ta. Vattenfall Eldistribution har både nya och gamla avtal med Botkyrka kommun.

Vattenfall Eldistribution förutsätter att de nya ledningarna kan gå i samma sträckning som befintliga. Vattenfall Eldistribution önskar att u-område anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar.

Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Enligt ortofoto finns det parkering vid E-område/nätstation i öster. Det är viktigt att minsta avstånd från parkeringsplats till nätstation är vara 2 meter. Vattenfall Eldistribution önskar att detta avstånd säkerställs!

I planbeskrivningen omnämns också att ett exploateringsavtal (flytt av nätstation och ledningar) ska vara godkänt innan detaljplanen kan antas. Vattenfall Eldistribution har ännu inte sett något godkänt avtal. Vattenfall Eldistribution kräver att ett godkänt avtal finns innan detaljplanen antas.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

#### *Kommentar*

*Dialog pågår mellan Vattenfall, kommunen och Botkyrkabyggen om lämpliga lösningar för eldistributionen. E-områdena i detaljplanen har inte ändrats.*

#### G10. Skanova

Skanova har markförlagda opto-/teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga opto-/teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar*  
*Noterat.*

#### G12. SRV Återvinning

Att framföra tung trafik på gångfartsområde medför alltid en risk. Total's Utredning "alternativ sophantering 2020.03.12" tar fram för och nackdelar med tre alternativ där de övriga två innebär att avfallstransporter inte går över gångfartsområde. Lösningar som innebär att vi kan undvika att köra på gångfartsområde är alltid att föredra.

Vi ser i gestaltungsprogrammet att transporter skall köra under en viadukt/bro. Vi behöver 4,5 fri höjd.

SRV Återvinning ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen.

*Kommentar*  
*Noterat.*

#### **Revideringar efter granskning 2**

- Egenskapsbestämmelse om att infart ska finnas till lokalgatan i väster har lagts till i plankartan.
- U-område på den östra delen av torgytan har tagits bort. U-område på den västra delen av torgytan har lagts till.
- Fastighetsbeteckningar har lagts till i grundkartan.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande x-område och E-område.