



10

Förslag till detaljplan för Tingstorget (sbf/2014:555)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för Tingstorget skickas ut på samråd

Sammanfattning

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. I bebyggelseförslaget ingår dessutom två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer ett befintligt gruppboende på platsen att behöva rivas. Verksamheten flyttar därför till en av de planerade byggnaderna. En befintlig kiosk på torget kommer också att behöva rivas och istället flytta in till en av de nya byggnaderna som placeras på tunnelbanenedgången.

Ärendet

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.

2015-11-10

Dnr sbf/2014:555

Under våren 2014 bjöd kommunen in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget avseende bostäder. Det vinnande tävlingsbidraget bestod av cirka 450 bostäder i form av punkthus och radhus. Förslaget bedömdes motsvara de intentioner som finns i stadsbyggnadsidéen eftersom det innehöll en varierad bebyggelse vad gäller våningsantal, utformning och upplåtelseform.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2015-10-20, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro, utbyggnad av det nya torget samt omläggning av befintliga ledningar. Kommunen räknar med att få igen dessa kostnader genom intäkterna som kommunen får genom markförsäljningen.

Gruppboendet kommer att flyttas till bottenvåningen i det planerade punkthuset öster om Lagmansbacken. Kostnaderna för att riva det befintliga gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploitören enligt gällande VA-taxa vid debiteringstillfället.



2015-10-20

Dnr sbf/2014:555

Referens

Christoffer Jusélius

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till detaljplan för Tingstorget (plannr: 50-51)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för Tingsstorget skickas ut på samråd

Sammanfattning

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.

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, se bild 1 nedan.

Lamellhusen placeras utmed Tingsvägen och Lagmansbacken. I bebyggelseförslaget ingår dessutom två nya torgmiljöer, ett torg med stort inslag av grönska och ett mer konventionellt tunnelbanetorg som omges av kommersiella verksamheter

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer ett befintligt gruppboende på platsen att behöva rivas. Verksamheten flyttar därför till en av de planerade byggnaderna. En befintlig kiosk på torget kommer också att behöva rivas och istället flytta in till en av de nya byggnaderna som placeras på tunnelbanenedgången.

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.

2015-10-20

Dnr sbf/2014:555

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.

Under våren 2014 bjöd kommunen in byggherrar till en markanvisningstävling för Tingstorget avseende bostäder. 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.

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.

Det befintliga Tingstorget är bebyggt med ett gruppboende om 6 lägenheter, en kioskbyggnad samt en byggnad med tunnelbaneuppgång. Bakom tunnelbaneuppgången finns en mindre parkeringsplats. Själva torgytan är plattsatt och har en centralt placerad rödek samt omkringliggande sittplatser

Förslag

Markanvisningsförslaget har 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.

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 plåtå på Albyberget bebyggs och att de nya byggnaderna kopplar samman den befintliga bebyggelsen med tunnelbaneuppgången, se bild 1 nedan.

Det befintliga Tingstorget omvandlas till ett tydligt inramat torg som utökas västerut för att kopplas samman med ett befintligt gångstråk och nya byggnader. Därutöver skapar den täta bebyggelsen en intim och varierad gatumiljö utefter Tingsvägen och Lagmansbacken.

2015-10-20

Dnr sbf/2014:555



Bild 1. Illustrationsplan med bebyggelseförslaget för Tingstorget (källa: Arkitema Architects).

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 parktorget 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 1.

För att det ska vara möjligt att utveckla Tingstorget enligt bebyggelseförslaget kommer det befintliga gruppboendet på platsen att behöva rivas. Verksamheten är planerad att flytta in i punkthuset längst öster i planområdet. Den befintliga kiosken på torget kommer också att behöva rivas och istället flytta in till byggnaden med tunnelbanenedgången.

Ekonomi

Kommunen kommer att stå för kostnaderna för ombyggnad av gator (Tingsvägen och Lagmansbacken), omdragning av gång- och cykelväg, rivning av befintlig gångbro, utbyggnad av det nya torget samt omläggning av befintliga ledningar. Kommunen räknar med att få igen dessa kostnader genom intäkterna som kommunen får genom markförsäljningen.

Gruppboendet kommer att flyttas till bottenvåningen i det planerade punkthuset öster om Lagmansbacken. Kostnaderna för att riva det befintliga gruppboendet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

2015-10-20

Dnr sbf/2014:555

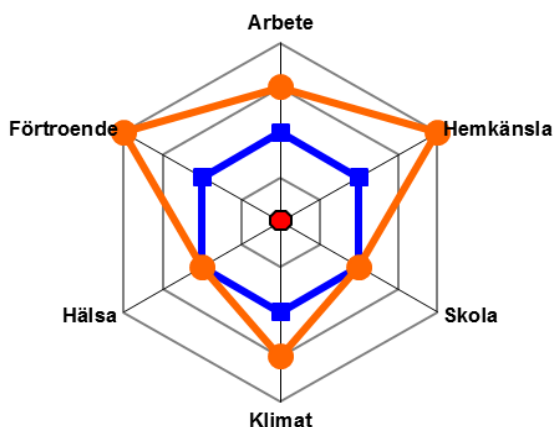
Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploitören enligt gällande VA-taxa vid debiteringstillfället.

Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platsspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

- A. Botkyrkaborna har arbete
- B. Botkyrkaborna känner sig hemma
- C. Botkyrka har de bästa skolorna
- D. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- E. Botkyrkaborna är friska och mår bra
- F. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå ovan beskrivna utmaningar.



I detta projekt finns ett särskilt fokus på social hållbarhet och gestaltning. Tingstorget utvecklas till en miljö med nya bostäder och mötesplatser som upplevs trygg och inkluderande. Förslaget innebär tät bebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge. Detta möjliggör ett lågt bilanvändande vilket är positivt för klimatet. Verksamheterna kring torget skapar dessutom ett antal nya arbetsplatser. Totalt sätt så kan förtroendet för kommunen väntas öka då vi genomför den stadsbyggnadsidé som tagits fram i samverkan med invånarna i Alby.

2015-10-20

Dnr sbf/2014:555

Preliminär tidplan

Beslut om samråd i SBN	4 kv. 2015
Samråd	4 kv. 2015
Granskning	1 kv. 2016
Beslut om antagande i SBN	2 kv. 2016
Beslut om antagande i KF	2 kv. 2016
Laga kraft	3 kv. 2016

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
samhällsbyggnadschef

Christoffer Jusélius
planarkitekt

Bilagor:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Utredningar:

- Bullerutredning, daterad 2015-04-30
- Dagvattenutredning, daterad 2015-09-30
- Geoteknisk undersökning, daterad 2015-09-01
- Gestaltungsprogram, daterat 2015-10-02
- Naturvärdesbedömning, daterad 2015-10-02
- 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 2015-09-30
- Riskbedömning, daterad 2015-02-23
- Trafik-PM, daterad 2015-10-01

Expedieras till
Planadministratör