



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byråassistent
Maj-Britt Medin
Tel 08 - 785 40 35 (direkt)

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1986-07-14

11.082-66-86

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv Saltmossen
m m, Eriksbergs industriområde i Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av byggnadsnämnden den 13 maj 1986.

Stadsplanen visas på en den 31 januari 1986 upprättad och den 9 april 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Detta beslut får inte överklagas (150 § tredje stycket byggnadslagen).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit byrådirektör Rolf Renvall, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byråassistent Maj-Britt Medin, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut.

Maj-Britt Medin



KV SALTMOSEN m m, (P1 52-49)

Eriksbergs industriområde Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

2 mom Specialområden

Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall utgöra industripark och får inte bebyggas eller användas för parkering, ej heller får där anordnas upplag.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

Inom med x betecknad del av fritidsområde får inte vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

2 mom Ledningsområde

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Stadsbyggnadskontoret

1986-01-31

Rev 1986-04-09

4 § MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter skall marken ges högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Byggnadsarea

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.

2 mom Bruttoarea

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

Byggnadshöjd

2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Överingenjör

REVIDERING:

Efter utställning har plankartan reviderats av stadsbyggnadskontoret 1986-04-09. Revideringen avser justering av en bestämmelsegräns.

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Överingenjör



KV SALTMOSEN m m; (P1 52-49)

Eriksbergs industriområde Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör stadsplanekarta i två blad, illustrationsplan, stadsplanebestämmelser och denna beskrivning.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i den västra delen av Eriksbergs industriområde och omfattar del av industriområdet och del av skidbacken Botkyrkabacken. Planområdet avgränsas i norr av stadsplanegränsen för planområdet Eriksberg XXVI, i öster av Kumla gårdsväg, i sydost Gesällvägen och i väster av Kumlahöjden. Planområdet omfattar den nedre delen av Botkyrkabacken på Kumlahöjdens östsida, men ej den övre då dess utformning ännu ej är klarlagd.

Areal

Planområdet omfattar ca 25,8 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Regionplan

I den av regeringen 1982-07-08 fastställda regionplanen är Eriksbergs industriområde avsatt för arbetsplatser och området kring Botkyrkabacken för friluftsliv.

Generalplan

I generalplan för del av Botkyrka kommun "Tätort 90" antagen av fullmäktige 1979-06-28 redovisas som arbetsplatsområde i väster en något större omfattning av Eriksbergs industriområde än som är planlagt för industriändamål. Kumlahöjden redovisas som övrig, allemansrättsligt tillgänglig, mark med skidbacke på den östra sidan.

Områdesplaner

Förslag till områdesplan för Eriksbergs industriområde upprättades i december 1970 och låg med revideringar till grund för fortsatt planarbete. En färdig områdesplan upprättades 1976-01-16 men antogs aldrig av fullmäktige. Med anledning av planerade utökningar av industriområdet upprättades "Gestaltungsplan för Eriksbergsdalgången" 1979-01-05 (kompletterad 1979-09-25) som behandlade avgränsningar av industriområdet mot nordväst.

I de översiktliga planerna från generalplan för Norra Botkyrka 1967 och framåt har området väster om Eriksbergs industriområde varit avsett för idrotts- och rekreationsändamål.

För att på nytt utreda förutsättningarna för utökningar av Eriksbergs industriområde upprättades 1984-08-22 skiss till områdesplan för Eriksbergs industriområde. Områdesplaneskissen remissbehandlades men har ej förts till ett slutligt förslag för antagande.

Områdesplaneskissen redovisar inom rubricerat planområde en överföring av Mästarvägen till kvartersmark och en mindre utökning av kv Mästaren i väster samt överföring av parkmark till byggnadskvarter. Området mellan Botkyrkabacken och industriområdet redovisas som fritidsområde.

Detaljplaner

För kv Mästaren och Gesällen gäller stadsplan för Eriksberg XXII, P1 52-32.1-1, fastställd 1976-08-04. Planen anger industri-, lager- och kontorsändamål. I det antagna planförslaget hade byggnadskvarteret en större omfattning men vid fastställelsen undantogs en del i väster på grund av de dåliga markförhållandena.

För kv Saltmossen gäller stadsplan för Eriksberg XXIII, P1 52-33-1A, fastställd 1978-02-06. Den anger för kv Saltmossen industri-, lager- och kontorsändamål.

Resten av planområdet är inte detaljplanlagt.

I norr gränsar området mot stadsplan för Eriksberg XXVI, P1 52-36-1, fastställd 1979-11-19. Den innehåller ett trafikområde, reservat för den s k "Traktorvägen", intill nu aktuellt planområde.

I nordost gränsar området mot återstående del av Eriksberg XXIII och mot stadsplan för Eriksberg XXI, P1 52-31-1, fastställd 1972-06-29. I söder mot stadsplan för Eriksberg XXV, P1 52-35-1, fastställd 1977-01-20. Samtliga dessa planer anger kontors-, industri- och lagerändamål för byggnadskvarteren.

Pågående planer

Stadsplanearbete har inletts för utökning av Eriksbergs industriområde inom ytterligare två områden, dels i nordost dels i söder.

Kommunala ställningstaganden

Remissbehandlingen av skiss till områdesplan för Eriksbergs industriområde, upprättad 1984-08-22, redovisades 1985-01-16 för kommunstyrelsens planeringsberedning som därvid beslöt att uppdra åt byggnadsnämnden att snarast påbörja detaljplanläggning för tre delområden enligt skissen till områdesplan.

Kommunfullmäktige godkände 1983-11-24 ett förslag till överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Svecia Silkscreen Maskiner AB avseende dels den mark företaget hade option på sydost om företagets ursprungliga fastighet dels den icke planlagda mark om ca 4 000 m² väster om Mästaren 1 som företaget arrenderar dels parkmarken mellan kv Mästaren och Gesällen.

Kommunfullmäktige beslutade 1985-01-31 att godkänna ett förslag till köpekontrakt mellan kommunen och Svecia Silkscreen Maskiner AB avseende överlåtelse av fastigheten Saltmossen 2 samt att godkänna ett förslag till överenskommelse om fastighetsreglering för överföring av Mästarvägen till fastigheten Mästaren 1.

Den del av kv Saltmossen, Saltmossen 1, som inte ingår i köpet arrenderar företaget för en tid av fem år.

Befintliga förhållanden

Terräng och Vegetation

Den centrala delen av planområdet utgörs av en torvmosse som i väster avgränsas av Kumlahöjden. Den nedre delen av Kumlahöjdens östsida ingår i planområdet. I sydost finns en skogs-

bevuxen kulle som sparats i industrikvarteret. Frånsett Kumlahöjden och ovan nämnda kulle är planområdet plant. Kumlahöjden är bevuxen med barrblandskog men den nedre delen som ingår i planområdet utgörs, frånsett några skogsdungar mellan nedfarterna i skidbacken, av öppen mark. På den nordöstra delen av planområdet växer lövblandskog på torvmossen. Kullen i den sydöstra delen utgörs av en ekbacke med stort inslag av asp.

Geotekniska förhållanden

Mellan Eriksbergs industriområde och Kumlahöjden (Botkyrka-backen) är grundförhållandena mycket dåliga. Området är ett myrmarksområde med lös lera till ett djup av 10-20 m överlagrad med organisk jord, torv, dy och gyttja med en mäktighet på 0,5-3 m. Detta område är markerat med skraffering på plankartan. I den södra delen av myrmarksområdet har myrmarksytan tidigare täckts med ett ca 1-2 m tjockt fyllnads-lager med tippmassor och sprängsten och torvytan är här stabiliserad. Inom kv Saltmossen har bergknallen i sydost sprängts bort och myrmarken fyllts upp till i stort de höjder som gällande plan tillåter, frånsett den nordligaste delen som ännu inte är färdiguppfylld.

Myrmarkens instabilitet innebär att alla åtgärder som förändrar markens belastningsbalans i allt för hög grad är vanskliga och måste föregås av geotekniska överväganden. Detta gäller även utomhusupplag. Byggnader och eventuellt även ledningar behöver gundförstärkas (pålning). Större uppfyllnader bör undvikas.

I det antagna stadsplaneförslaget för Eriksberg XXII undantogs vid fastställelsen del av kvartersmarken för industri- och kontorsändamål i väster på grund av de dåliga markförhållandena.

Geotekniska undersökningar har utförts vid flera tillfällen inom planområdet dels för tippverksamheten dels inför planläggning och byggande.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet, däremot finns ett stort antal fornlämningar i omgivningarna.

Bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig industribbyggelse på fastigheterna Mästaren 1 och Gesällen 1. En betydande tillbyggnad sker för närvarande av Svecia Silkscreen Maskiner AB:s lokaler.

Inom Botkykabackens område finns ett antal mindre byggnader för skidbackens verksamhet.

Vägar och trafik

Gatorna inom området, Kumla gårdsväg, Gesällvägen och Mästarvägen, är i plan utbyggda enligt gällande stadsplaner. Industriområdet har sin tillfart från Eriksbergsvägen via Segersbyvägen som ansluter till Kumla gårdsväg mitt för kv Mästaren.

Separat gång- och cykelväg är utbyggd utefter Kumla gårdsväg. Till denna ansluter i områdets norra del en parkväg som fortsätter väster ut mot Hammarby.

Ledningssystem

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom området, liksom fjärrvärme och elledningar.

Markägo föråhllanden

Fastigheterna Gesällen 1 och Mästaren 1 samt Saltmossen 2 ägs av de etablerade företagen. Svecia Silkscreen Maskiner AB arrenderar Saltmossen 1. I övrigt äger kommunen marken inom planområdet men överenskommelse har träffats om överföring av viss mark till Mästaren 1 genom fastighetsreglering. Botkykabacken AB arrenderar mark för skidbacken.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att i stadsplan ge förutsättningar för att genomföra de avtal som träffats mellan kommunen och Svecia Silkscreen Maskiner AB om marköverlåtelser. Avtalen förutsätter att Mästarvägen överförs från gatumark till kvartersmark för industriändamål, att parkmarken mellan kv Mästaren och Gesällen överförs till kvartersmark för industriändamål som industripark samt att kvartersmarken utökas väster om kv Mästaren.

Ett annat syfte är att i stadsplan reglera markanvändningen av området mellan Kumla höjden och Eriksbergs industriområde, d v s skidbacken och dess omgivning.

Arbetsplatser

Planförslaget omfattar 6,9 ha kvartersmark för industriändamål. Inom området är två företag etablerade, Svecia Silkscreen Maskiner AB som tillverkar tryckeriutrustning och AB Olle Zettergren som är ett trävaruföretag.

Kvartersmarken är till största delen redan upplåten till

dessas två företag. Den utökning av kvartersmarken som föreslås är avsedd som expansionsmark/reservyta för dessa företag. Någon ny etablering inom den föreslagna utökningen är heller ej möjlig då denna del kommer att sakna tillfart. Gällande stadsplan för kv Mästaren och Gesällen, Eriksberg XXII (P1 52-32.1-1), medger ett exploateringsstal på $e=1,5$. Planen angav byggnadsrätten till 70 000 m² våningsyta för hela kvarteret mellan Mästarvägen och Gesällvägen. Vid fastställelsen undantogs dock ca 16 200 m² kvartersmark.

Inom området söder om Mästarvägen föreslås nu en sammanlagd byggnadsrätt på 46 000 m² bruttoarea. För fastigheterna Mästaren 1 och Gesällen 1 motsvarar det exploateringsstalet 1,5, dvs byggnadsrätten i gällande plan. För den föreslagna utökningen av kvartersmarken har byggnadsrätten beräknats med utgångspunkt från ett exploateringsstal på 0,25. Grundförhållandena är inom denna del dåliga (se ovan under Geotekniska förhållanden) men eftersom detta är den reservyta som är tillgänglig för de två befintliga företagen är det motiverat att föreslå denna utökning av byggnadskvarteret. I första hand lämpar sig denna mark för upplag och parkering.

För kv Saltmossen föreslås ingen ändring av gällande byggnadsrätt avseende bruttoarea.

För att begränsa rätten till öppenarea, exempelvis skärmtak, föreslås byggnadsrätten på kvartersmark för industriändamål regleras med bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea.

Inom området är ca 265 personer sysselsatta. Ungefär en fördubbling av antalet sysselsatt inom området har bedömts som möjlig, d v s totalt drygt 500 personer.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde I6S. Ett befintligt skyddsrum med 175 platser finns och nya skyddsrum med sammanlagt 360 platser är under uppförande. Behovet inom området täcks således i skyddsrum inom området som också avses användas för visst behov från angränsande bebyggelse.

Friytor

Planområdet omfattar den nedre delen av Botkyrkabackens nedfarter och området mellan Botkyrkabacken och industriområdet. Hela detta område föreslås som fritidsområde.

Planer finns på att genom tippning utöka skidbacken mot norr. Kompletterande fritidsverksamheter för att öka områdets utnyttjande över året kan bli aktuella.

Det är önskvärt att bebyggelsen för skidbacken hålles samlad inom ett centralt område.

Inom området för befintliga och planerade byggnader för skidbackens verksamhet har en byggnadsrätt på 2 500 m² byggnadsarea föreslagits.

Två nya liftar planeras, en norr om och en söder om befintlig lift. Vid eventuellt tillkommande liftars dalstationer behövs mindre byggnader, s k lifthus för vilken byggnadsrätter föreslås.

Liftarnas exakta läge är inte bestämt och byggnadsrätterna för lifthusen är en ungefärlig lägesanvisning. I det fall en mindre lägesavvikelse skulle bli aktuell strider detta inte mot planens syfte.

Mellan skidbacken och industriområdet ska befintlig skog bibehållas och en zon mellan tillfarten med allmän gångväg och industriområdet föreslås så att en sammanhängande vegetationsskärm kan erhållas som avgränsar industriområdet mot skidbacken.

Vägar och trafik

Kumla gårdsväg och Gesällvägen avses bibehållas i nuvarande sträckning medan Mästarvägen utgår som gata. I områdesplane-skissen föreslås en ny tillfart till industriområdet i "Traktorvägens" sträckning fram till Kumla gårdsväg och en ny tillfart söder ifrån. Kumla gårdsväg ingår då i hela sin sträckning i den genomgående gatan genom industriområdet. Längs Kumla gårdsväg föreslås utfarterna även fortsättningsvis regleras med utfartsförbud med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.

Botkyrkabacken föreslås få sin tillfart från Kumla gårdsväg strax norr om kv Saltmossen. Denna väg skall också utnyttjas av tipptrafiken inom Botkyrkabackens område. För närvarande kör tippbilarna på parkväg från Gesällvägen vilken innebär olägenheter för befintliga verksamheter.

För Kumla Gårdsväg och Gesällvägen föreslås nya gatuhöjder anpassade till verkliga höjder.

Gång- och cykeltrafik

Utefter Kumla Gårdsväg går en separat gång- och cykelbana som ingår i det övergripande gång- och cykelvägnätet mellan norra Botkyrka och Tumba.

I och med att Mästarvägen övergår till kvartersmark stängs förbindelsen till parkvägen väster ut. Som ersättning föreslås en gång- och cykelväg mellan skidbacken och industri

området parallellt med tillfarten till skidbacken och vidare söder ut med anslutning till befintlig gång- och cykelväg vid kv Gesällen.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala delar ligger ca 1 100 m från Alby tunnelbanestation och ca 1 200 m från Hallunda tunnelbanestation. Gångvägsförbindelserna till tunnelbanan har hög standard.

Området betjänas av matarbusser från Alby tunnelbanestation (701). Byggs ny tillfartsväg i "Traktorvägs" reservatet kommer busslinjen att läggas om till denna väg.

Avståndet till busshållplats överstiger inte 300 m.

Parkering och angöring

Till det område som Svecia Silkscreen Maskiner AB disponerar föreslås tillfart från Kumla gårdsväg dels mitt på kv Saltmossen dels genom nuvarande Mästarvägen. I övrigt kan området angöras från Gesällvägen. Fastigheten Gesällen 1 angörs från Gesällvägen.

Parkeringsbehovet har bedömts med utgångspunkt från ett av fullmäktige antaget förslag till riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov. Det anger 11 bpl/1 000 m² (vy) resp 0,45 bpl/anställd för industri och 20 bpl/1 000 m² (vy) resp 0,6 bpl/anställd för kontor.

För Svecia Silkscreens fastigheter innebär detta ett bilplatsbehov på ca 400 bilplatser om behovet beräknas på tillåten byggnadsrätt och ca 250 bilplatser om behovet beräknas på antaganden om antal anställda. För Gesällen 1 är motsvarande behov 140 bpl resp 10 pl. Parkering skall ske på kvartermark. Svecia Silkscreens parkering sker huvudsakligen på kv Saltmossen.

För Botkyrkabacken kan parkering anordnas med anslutning till den nya tillfarten enligt illustrationsplanen. Det långsiktiga behovet har uppskattats till ca 300 bpl.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda inom området.

Dagvatten från skidbacken avses avledas till dagvattenledning i Mästarvägen.

Stadsbyggnadskontoret

1986-01-31
Rev 1986-04-09

Värme

Befintlig och tillkommande industribebyggelse ansluts till fjärrvärme.

PLANGENOMFÖRANDE

Genom fastighetsreglering avses Mästarvägen och parkmarken mellan kv Mästaren och Gesällen överföres till fastigheten Mästaren 1 så snart planmässiga förutsättningar föreligger. Anläggande av ny tillfart till Botkyrkabacken genomförs av Botkyrkabacken AB.

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Överingenjör

REVIDERING:

Efter utställning har planförslaget reviderats av stadsbyggnadskontoret 1986-04-09. Revideringen avser en justering av läget för bestämmelsegränsen mellan olika byggnadsrätter inom den föreslagna utökningen av kvartersmarken för industriändamål och har skett i samråd med de två berörda företag för vilka utökningen är avsedd.

Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Överingenjör