

Delar av kvarteren Kumla Hage och Kumla Gård,
"ERIKSHUS", plan 52-51, i Eriksberg, Botkyrka
kommun, Stockholms län

Skiss till detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Illustrationer

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra en utbyggnad och avslutning av
Eriksbergs industriområde med inriktning på lättare
industri kombinerat med hotell och kontor närmast
E3/E4.

PLANDATA

Planområdet begränsas i norr av E3/E4, i öster av
Eriksbergsvägen samt i söder och väster av befint-
ligt industriområde.

Planområdet är ca 15 ha stort, varav ca 6 ha utgör
tilltänkt kvartersmark för nyetablering.

Den idag ianspråktaga kvartersmarken inom området
är i privat ägo. För övrigt ägs marken av Botkyrka
kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet gränsar till område vid Botkyrka kyrka
som den fysik riksplaneringen 1976 angavs som
kulturhistoriskt riksintressant.

1988-11-08
Rev 1988-12-30

Riksantikvarieämbetet beslutade den 5 november 1987 att området kring Botkyrka kyrka är av riksintresse för kulturminnesvården.

Den 1982-07-08 fastställda regionplanen anger området som arbetsplatsområde.

i TÄTORT 90 redovisas Eriksbergs industriområde som arbetsplatsområde, dock utan några större utvidgningsmöjligheter mot nordost.

1976-01-16 upprättades en områdesplan över Eriksbergs industriområde. Den antogs aldrig av kommunfullmäktige.

För att på nytt utreda förutsättningarna för en utökning av industriområdet upprättades en skiss till områdesplan 1984-08-22. Skissen remissbehandlades hösten 1984. Denna remissbehandling låg sedan till grund för planeringsberedningens beslut att ge byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga området den 16 januari 1985, § 6.

I samband med en planerad utökning av industriområdet i nordväst upprättades "Gestaltungsplan för Eriksbergsdalgången". Den föreslår att denna del av industriområdet avskärmas från Botkyrka kyrka genom nyplantering av skog som ansluter till befintligt skogsparti.

Detaljplaner

För över hälften av området finns gällande detaljplaner. Dessa anger industri- och kontorsändamål samt trafikområden. Planerna är fastställda 1969-05-23, 1972-06-29, 1977-10-04, 1978-02-06 och 1987-06-10.

Avtal om markreservation och exploatering

Kommunstyrelsen godkände 1986-10-06 ett avtal med Byggnads AB Häggmark & Johansson om markreservation och exploatering för del av området. I avtalet reserverade kommunen mark till bolaget t o m 1993-12-31, under förutsättning att lagakraftvunnen detaljplan finns och att bolaget påbörjar uppförandet av industribyggnader senast 12 månader därefter. Bolaget åtar sig att uppföra minst 3 000 m² vy per år i 5 år.

Stadsbyggnadskontoret

1988-11-08

Rev 1988-12-30

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen godkände 1988-03-07 ett planeringsprogram för planområdet. Programmet anger en användning av området för lättare tillverkningsindustri och kontor med en etablering av hotell med service närmast E3/E4. Totalt beräknas våningsytorna uppgå till maximalt 60 000 m².

Kommunstyrelsen godkände planeringsprogrammet med följande ändringar och tillägg.

1

Detaljhandel i konventionell mening skall inte etableras i området. Däremot bör möjligheten hållas öppen att medge en etablering som innebär försäljning av varor av typen utvidgat kiosksortiment.

2

Utformningen av området är ytterst viktig. Det centrala läget längs E3/E4 gör att bebyggelsen kan bli något av en reklampelare för Botkyrka. Möjligheterna att skapa en positiv bild av kommunen måste därför tas tillvara. Utbyggnaden kan lämpligen föregås av parallella arkitektuppdrag i syfte att få fram flera alternativ till profilering av området än den "större manifesterade byggnad" som hittills diskuterats. Ett tänkbart alternativ skulle kunna vara att bygga över E3/E4 för att sammanbinda området med den planerade arbetsplats- och bostadsbebyggelsen på Eriksbergsåsen. Området skulle på så sätt få en bättre anknytning till Hallundas tunnelbanestation och bostäder.

Kommunstyrelsen förutsätter att ytterligare tre-fyra alternativ tas fram innan beslut fattas om utformningen av området.

3

Den föreslagna utbyggnaden i området har en sådan omfattning att den får effekter på den redan besvärliga trafiksituationen vid Hallunda trafikplats. Investeringar för att förbättra trafikplatsen är därför av stor betydelse för projektets genomförande. Överläggningar bör omedelbart tas upp med Vägverket om en snar ombyggnad av Hallunda trafikplats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett öst-västligt dalgångsstråk avgränsat av Eriksbergsåsen och Albyberget i norr samt i söder av Botkyrkabackens berg i kombination med bergsåsen i södra kanten av planområdet. Vegetationen på dessa bergsåsar är främst barrskog med hållmarkstallskog som karaktärsbiotop.

Albyberget är bebyggt med endast små rester kvar av ursprunglig vegetation. Botkyrkabacken ianspråktar en väsentlig del av sitt berg.

Dalgångens botten utgörs av odlad mark med flera mindre kullar. Dessa kullar liksom nedre delarna av de högre bergen är till stor del bevuxna med lövträd, där inslaget av stora ekar är påtagligt. Dalgången avdelas genom dessa kullar i två avdelningar, dels en runt Botkyrka kyrka och dels en där planområdet tillsammans med Albybebyggelsen är beläget.

Kullarna lämnas orörda som naturmark. Härigenom bibehålls i stort sett all befintlig vegetation och därmed deras rumsskapande verkan. De båda landskapsrummen har helt olika karaktär, vilket med planförslaget ytterligare förstärks. Rummet runt kyrkan har en lantlig karaktär, med låg bebyggelse förutom kyrkan som en tydlig dominant. Planområdets landskapsrums urbana karaktär förstärks och annonseras mot pulsådern E3/E4 med en manifesterande bebyggelse.

Berget i södra kanten på planområdet, på vilket Eriksbergs industriområde idag är utbyggt, utgör ett markant och viktigt rumsskapande element. Det bibehålles så långt möjligt med sin vegetation orörd.

Geotekniska förhållanden

Höjdpartierna domineras av berg och morän. På kanten av höjderna finns silt och lera med fast lagring och relativt litet djup till morän. I utkanten av åkermarken finns ler- och siltjordar, ofta löst lagrade men med torrskorpa och måttliga djup till fast botten. I lågområdena ökar djupet till fast botten till drygt 20 meter, varav 4-8 meter består av lös lera.

För området mellan Eriksbergsvägen, Hesselman och gångvägen i Albyvägens förlängning, gjorde VIAK en geoteknisk undersökning 1985-02-01. Den rekommenderade bl a att all bebyggelse skulle utföras med stödpålar och fribärande golv samt att eventuella markuppfyllnader bör hållas så lågt som möjligt, då stora sättningar uppkommer vid större belastning av marken.

Fornlämningar

Strax utanför planområdet finns två gravfält, Raä nr 92 och 93, och en stensättning Raä nr 96. Delvis inom området finns Kumla gårdstomt, Raä nr 94, för vilken förundersökning pågår för att klarlägga en eventuell utbredning på kvartersmarken.

I sydöstra delen av planområdet finns en stenvalvsbro ingående som en del av Göta landsväg, vilken passerar genom området.

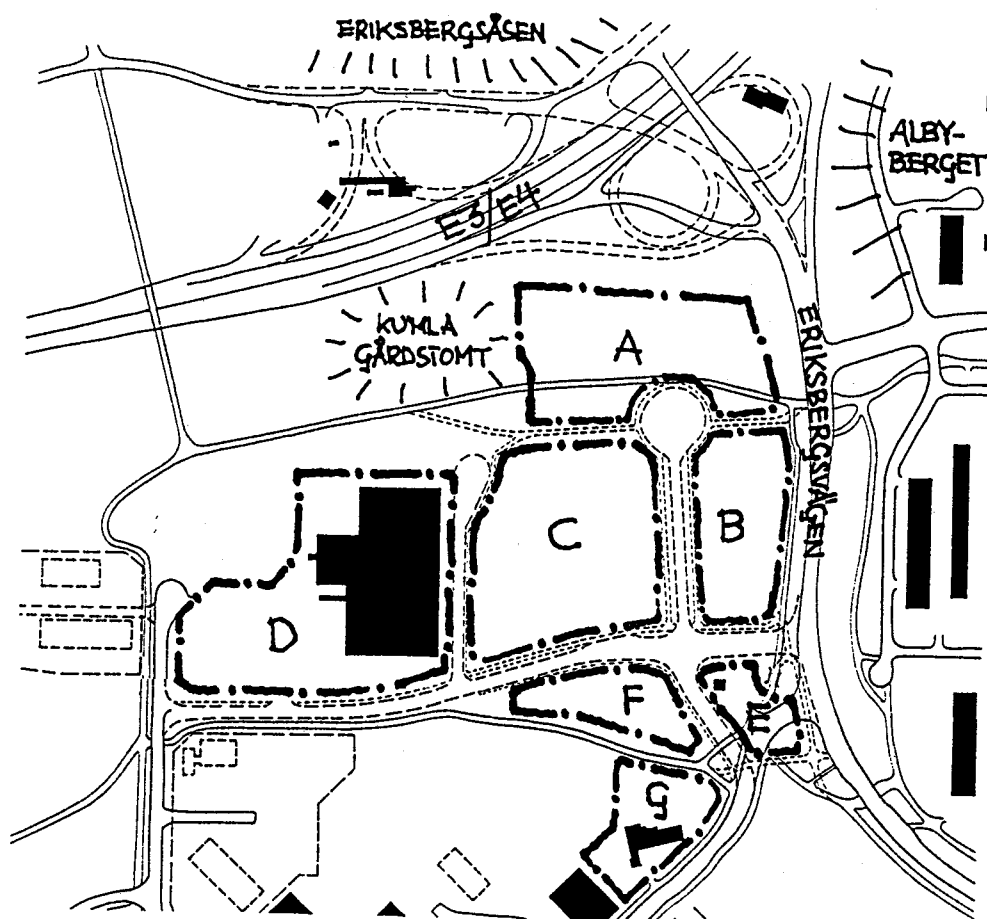
Stenvalvsbron skall med sin närmiljö bevaras till sin karaktär. Grusytan på bron med anslutande gångväg behålls, liksom markens ängsmarkskaraktär behålls. Vattenspiegel renoveras och garderas genom att dagvatten tillföres från närbelägna områden.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Arbetsplatser

Området utgör den sista och mot E3/E4 närmast liggande etappen av Eriksbergs industriområde. Detta förhållande gör det önskvärt att till området förlägga den service som idag saknas i industriområdet samt att ge det en profil och symbol mot E3/E4.

Bebyggelsen kan indelas i sju kvarter A, B, C, D, E, F och G, som till sitt innehåll och utformning skiljer sig åt.



Kvarteret A ligger närmast E3/E4 och är därmed det kvarter som är områdets ansikte utåt.

Bebyggelsen i kvarteret har tillsammans med Eriksbergsåsen och Albybergets bebyggelse goda förutsättningar att för lång tid framöver fungera som "Porten till Stockholm". Den punkt där staden möter landet.

En väl utformad bebyggelse har goda förutsättningar att förstärka Hallunda trafikplats karaktär av port. Platsens skala och karaktär ger möjlighet att placera en manifesterande bebyggelse. Men samtidigt ställs höga krav på den estetiska utformningen, både lokalt för en god närmiljö, men även på håll, för att uppnå dels en annonserande intresseväckande signal, men ändå inte konkurrera ut Botkyrka kyrka vad gäller formspråk och landmärkesfunktion.

Stadsbyggnadskontoret

1988-11-08

Rev 1988-12-30

Bebyggelsen annonserar sig på ca en kilometers avstånd mot E3/E4 både mot norr och mot södergående trafik. Det gör läget attraktivt för företagsetableringar. Här byggs ett hotell med två restauranger och konferensavdelning. Till hotellet knyts service som t ex bank, frisör och resebyrå.

I anslutning till hotellet finns förutsättningar för kontorsetablering samt eventuellt lättare hantverk och industri.

Kvarteret B utformas med en representativ sida mot Eriksbergsvägen, men även mot lokalgatan mellan kvarteren. Hit kan förläggas lättare tillverkningsindustri som efterfrågar fönsterförsedda lokaler med måttliga husdjup.

Kvarteret C bör ges en genomarbetad sida mot lokalgatan mellan kvarteren. Till detta kvarter kan industriföretag lokaliseras som efterfrågar traditionella industrihallar.

För bebyggelsen i kvarteren A, B och C upprättas ett miljöprogram innehållande riktlinjer på placering, utformning, materialval och färgsättning. Miljöprogrammet knyts till exploateringsavtalet och undertecknas före planens antagande.

Kvarteret D innefattar befintlig verksamhet i form av Hesselmans industrihus. Fastigheten ges nya entrémöjligheter från uppsamlingsgatan och från lokalgatan. Anläggningen får tillbyggnadsmöjligheter mot söder.

Kvarteret E innehåller en servicestation med bensin, kiosk och närlivsförsäljning. Vid kvarteret ligger stenvalvsbron som var en del av Göta landsväg. Brons närmiljö bevaras och vattenspegeln restaureras.

Kvarteret F ges en låg exploateringsgrad med begränsad våningsyta och enbart tvåvåningshus för att inte förta den bakomliggande bergsåsens rumsskapande karaktär. Här placeras bl a Albygrillen.

Kvarteret G innehåller enligt fastställd detaljplan och utöver befintlig bebyggelse en byggrätt för kontors- och hantverkshus på ca 2 000 m2 bruttoarea. Byggrätten justeras till läge och höjd för att spara värdefull vegetation och bättre anpassas till terrängen.

Stadsbyggnadskontoret

1988-11-08

Rev 1988-12-30

Totalt uppgår tillkommande våningsytan inom planområdet till ca 65 000 m².

Tillgänglighet

Tillkommande byggrätter samt gång- och cykelvägar förutsätts uppfylla gängse riktlinjer på tillgänglighet för handikappade.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Botkyrka kyrka med omgivande bebyggelse och landskapsrum har kulturhistoriskt riksintresse. Kyrkan som är från 1100-talet ligger ca 700 m väster om planområdet, medan det omgivande landskapsrummet går in i planområdet. Ny bebyggelse deltar inte till sin helhet i det kulturhistoriskt intressanta landskapsrummet, utan enbart partiellt genom sitt deltagande i horisonten sedd från kyrkan. Denna påverkan ställer speciella krav på storlek och formspråk.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsort. Beräknat skyddsrummsbehov för hotell, kontor och lättare industri är ca 30 stycken/1 000 m² våningsyta. Preciserade uppgifter om skyldighet att bygga skyddsrum erhålls genom skyddsrumsbeked.

F r i y t o r

Naturmiljö

I planområdet ingår några mindre naturområden på de lägre berg som finns i landskapet. Vegetationen har ett stort inslag av lövträd med flera äldre ekar av god kvalitet. Som strövområden torde dessa områden ha begränsad betydelse, men som miljö- och rumsbildande element har de mycket stor betydelse.

500 m sydväst om planområdet finns en skidbacke samt elbelyst motionsspår.

G a t o r o c h t r a f i k

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Hallunda trafikplats behöver idag ökad kapacitet för framför allt trafik från Stockholm mot Tumba. Idag saknas pengar för denna erforderliga ombyggnad, men nödvändiga markreservat måste göras.

Som grund för föreslagen planavgränsning och kvartersangränsningar har en förprojektering av Hallunda trafikplats gjorts.

Planområdet trafikmatas från en ny avfart från Eriksbergsvägen, som via uppsamlingsgatan blir den nya tillfarten till Kumla gårdsväg. Segersbyvägen ges en ny anslutning ner till uppsamlingsgatan. Kvarteren norr om uppsamlingsgatan trafikförsörjs med två nya lokalgator. Den östra ges en hög prioritet vad gäller gatumiljön, då den fungerar som tillfartsgata för hotellkvarteret. Gatan förses med dubbla alléträdrader samt krav på bebyggelsen i omgivande kvarter vad gäller placering och entréers placering. Vid entréer ges möjlighet att ordna angöringsfickor.

Idag går fyra gång- och cykelstråk tillhörande det övergripande nätet genom planområdet. I planområdet beskriver dessa stråk en rektangel med nordsydliga stråk vid Kumla gårdsväg och vid Eriksbergsvägen samt däremellan två östvästliga förbindelser. Utanför planområdet föreslås stråket längs Eriksbergsvägen bli förlängt mot Hallunda genom Hallunda trafikplats. Dessa stråk utgör basen för gång- och cykelvägssystemet inom planområdet. Härutöver anläggs gångbanor längs de nyanlagda vägarna.

Kollektivtrafik

Från planområdets gräns är det ca 500 m till Hallunda och Alby tunnelbanestationer.

Till området finns bussförbindelser med Tumba och Rönninge pendeltågsstationer samt Hallunda, Alby, Fittja, Skärholmen och Fruängens tunnelbanestationer. Avståndet till busshållplats överstiger inte 300 meter.

Befintliga busshållplatser på Eriksbergsvägen bibehålls. Busslinjer som idag trafikerar Segersbyvägen flyttas till uppsamlingsgatan, där nya hållplatser byggs.

Parkering, angöring

All parkering och angöring förutsätts ske på kvartersmark.

Störningar

Bebyggelsen inom kvarteret A ligger nära E3/E4 med mycket hög bullernivå. Det ställer stora krav på bullerdämpning i fasader som vetter mot E3/E4 och detta speciellt för hotellrum belägna mot denna riktning. Eventuella utomhusmiljöer inom detta kvarter, som man tänker sig som vistelsemiljöer, måste planeras ur trafikbullersynpunkt.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp

En vattenledning med Ø 500 går längs det norra östvästliga gångstråket och en med Ø 200 i områdets östra kant längs Eriksbergsvägen. Vattenledningen längs Eriksbergsvägen utgår och ersätts med en ny ledning av samma storlek centralare i området. Vattenledningen längs östvästliga gångstråket flyttas söderut till gångstråkets nya placering.

Spillvatten ansluts till befintliga ledningar i Kumla gårdsväg. Självfall från hela området går ej att få varför spillvattnet avleds till en pumpstation för att därefter via tryckledningar föras till Kumla gårdsväg.

Dagvatten avleds idag österut via öppet dike och vidare i kulvert under Eriksbergsvägen. Kulverten ligger dessvärre för högt för att kunna användas för ett dagvattensystem för området. Dagvattnet leds istället västerut och ansluts till befintligt system i Kumla gårdsväg.

Värme

Området uppvärms med fjärrvärme från befintliga ledningar i Kumla gårdsväg.

El och tele

El och tele ansluts till befintligt ledningsnät. Området elförsörjs via tre transformatorstationer. Två stationer läggs i E₂-områden, en station läggs i hotellkvarteret med servitutsrätt.

Stadsbyggnadskontoret

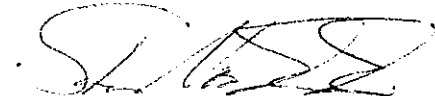
1988-11-08

Rev 1988-12-30

A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Planens genomförandetid utgår 15 år efter det att
planen vunnit laga kraft.

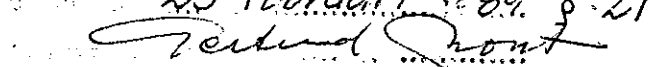
STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

23 februari 1989 § 21


Skiss till detaljplan för delar av kvarteren Kumla Hage och Kumla Gård "ERIKSHUS", plan 52-51, i Eriksberg, Botkyrka kommun, Stockholms län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

O r g a n i s a t o r i s k a f r å g o r

Tidplan för planprocessen

Formell utställning under december 1988. Kommunfullmäktige antar planen i januari 1989, varefter planen vinner laga kraft i februari. Bygglov lämnas i februari.

Tidplan för genomförandet

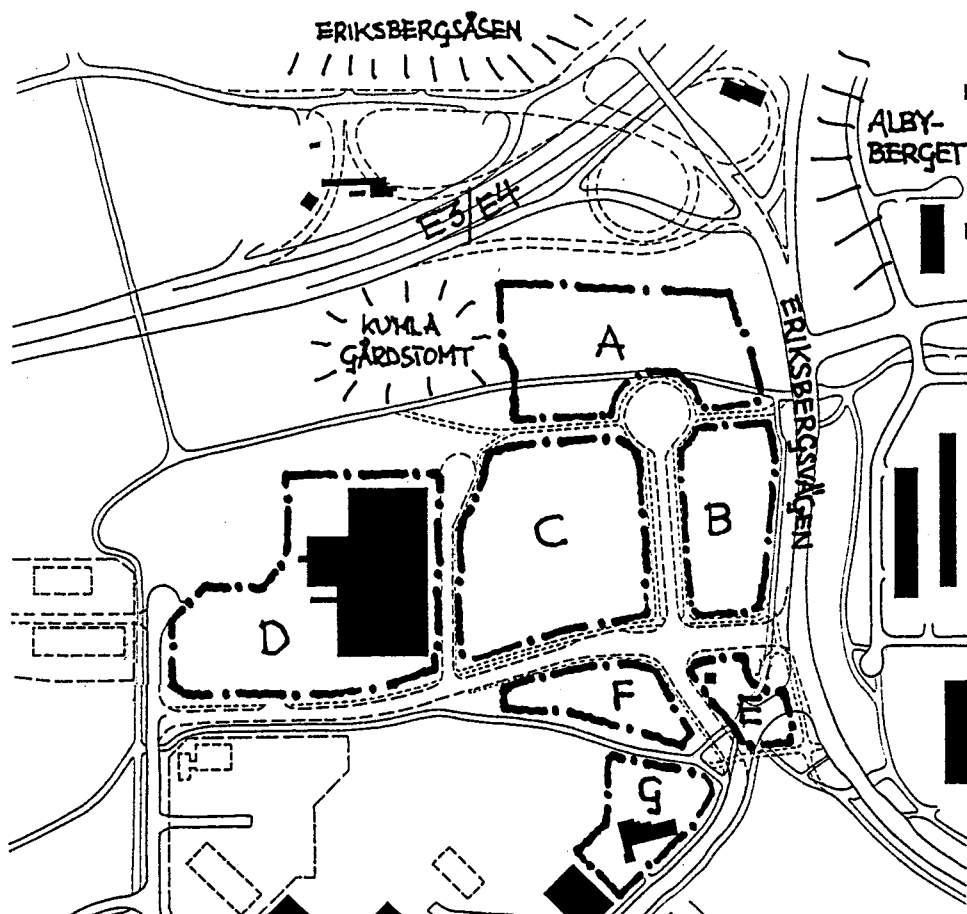
Byggstart för hotellet planeras till 1 mars 1989. Igångsättningstillstånd finns. Samtidigt avser kommunen starta utbyggnad av va och gator.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen har i avtal med Häggmark & Johansson AB reserverat mark till bolaget t o m 1993-12-31 för delar av planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet på allmän platsmark. För kvarter D svarar Hesselman AB för genomförandet. För kvartersmarken i övrigt gäller att: genomförandet delas mellan Häggmark & Johansson och kommunen enligt exploateringsavtal.



F a s t i g h e t s r ä t t s l i g a f r å g o r

Kvarteren indelas i för verksamheten lämpligt antal tomter.

E k o n o m i s k a f r å g o r

Kommunen utför och bekostar anläggningar på allmänna platsmarken. Tomtmarken försäljs alternativt upplåts med tomträtt.

T e k n i s k a f r å g o r

Kompletterande grundundersökningar har gjorts för de allmänna anläggningarna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sten Nordlander
Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Överingenjör

23 februari 89 § 21
Gerund Cronst