

Stadsbyggnadskontoret 1989-02-21
Planarkitekt Inge Almqvist/GB Rev 1989-05-09

Kvarteret HAGSTUGAN, plan 52-52 i Eriksberg,
Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Illustrationer

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra en utbyggnad av ca 290 lägenheter i flerbostadshus. Planområdet är idag ett skogsområde och bebyggelsen kommer att ianspråka hälften av arealen. Resterande areal skall förbli skogsmark.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Eriksbergsåsen. Det begränsas i norr av Skarpbrunnsvägen, i öster av skogsmark, i söder av S:t Botvids väg och i väster av Tre Källors väg.

Planområdet är ca 6 ha stort.

Marken ägs av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Regionplan -78 anger området som arbetsplatsområde.

I kommunens antagna generalplan Tätort 90 anges planområdet som arbetsplatsområde.

Detaljplaner

Över Skarpbrunnsvägen med tillhörande slänter och gångvägar gäller stadsplaner fastställda 1971-06-10 samt 1974-09-26. I övrigt saknas detaljplaner över området.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 1987-89 redovisas området med 250 lägenheter i flerfamiljshus med byggstart 1989.

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen godkände 1987-06-01 ett planeringsprogram för planområdet. Planeringsprogrammet angav att området ska bebyggas med ca 250 lägenheter i flerfamiljshus upplåtna med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen föreslogs vara 50% två rum och kök, 20% tre rum och kök och 30% fyra rum och kök och större. HSB har erhållit markanvisning för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Mark och vegetation

Planområdet är kraftigt kuperat med smärre plåtar. Det är till sin helhet skogsbevuxet. Skogen växlar mellan eckbackar, lövsly och hållmarkstallskog. Lokalt finns andra lövträd samt rester av trädgårdar.

Det område som föreslagits som bostadskvarter har bitvis mycket goda förutsättningar för att innefatta en värdefull befintlig vegetation i bebyggelsen. Speciellt värdefull är sydsluttningen centralt i norra delen av kvarteret. Den är till stor del bevuxen med unga ekar, vilka på sikt har goda förutsättningar att anpassas till bebyggelsen. Mot Tre Källors väg finns också bitvis värdefull vegetation som bör sparas. Mot S:t Botvids väg saknar bostadskvarteret vegetation som går att spara. Här bör en nyplantering ske. Mot öster vid S:t Botvids väg finns ett för landskapsbilden värdefullt skogsbryn.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig geoteknisk sammanställning i form av en byggnadsgeologisk karta från 1968 består området dels av berg i dagen eller hållområden med mindre än 1 meters jordtäcke, dels av friktions-

Stadsbyggnadskontoret

1989-02-21

Rev 1989-05-09

material, morän, grus, sand och grovmo med god bärighet och föga sättningsbenäget. Ett mindre område vid korsningen S:t Botvids väg, Tre Källors väg består av huvudsakligen friktionsmaterial med tunna kokesions- (ler-)lager.

Geotekniska undersökningar gjorda 1972 och 1975 för väg och vatten och avloppsanläggningen längs Skarpbrunnsvägen och Tre Källors väg bekräftar den översiktliga bilden. Från S:t Botvids väg och ca 180 m norrut längs Tre Källors väg bestod marken av sikt och siltig lera (fast lagrad lera) i övrigt bestod marken av morän och berg.

Under norra delen av bostadskvarteret går tunnelbanan. Dess skyddsområde i plan framgår av grundkartan. Under berget, där tunnelbanan går i bergtunnel begränsas skyddsområdet till 42 meter över grundkartans nollplan. Sprängning i berget ovan och vid sidan av skyddsområdet göres i samråd med SL och medför krav på försiktighet, kontroll och skyddsåtgärder. I nordöstra hörnet av kvarteret, där tunnelbanan går i betongkasun, medför hänsyn till betongkasunens åtkomlighet och bärighet restriktioner för byggande och överfyllnad.

Centralt under planområdet går en dagvattentunnel. Sprängning i berget ovan denna görs i samråd med Botkyrka kommun.

Fornlämningar

Centralt i området fanns en hög (nr 320 i fornlämningsregistret). Denna indicerade en eventuell boplatz. För att bringa klarhet i denna fråga gjordes en fosfatkartering under 1987. Denna gav som resultat att en boplatz ej var tänkbar. 1988 grävdes högen ut och befanns vara en grav med enstaka brända ben. Inga ytterligare gravar påträffades. På södra sidan av Eriksbergsåsen, strax öster om kvartersmarken finns en hög som eventuellt kan vara en grav (nr 404 i fornlämningsregistret).

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Bostäder

kvarteret har ett mycket strategiskt läge i Norra Botkyrkastaden och skall med sin bebyggelse vara ett positivt tillskott för stadsbilden.

Kvarteret inrymmer ca 290 lägenheter i flerbostadshus. Mot norr är planområdet exponerat mot E3/E4, Hallunda och Norsborg. Väster om planområdet längs Eriksbergsåsens norrsida finns en rad skivhus i 8 våningar. Som avslutning av denna

Stadsbyggnadskontoret

1989-02-21

Rev 1989-05-09

bebyggelseskärm läggs ett bågformat hus mot norr med varierad höjd och utformning. Huset fungerar som frontfasad när man närmar sig området på Skarpbrunnsvägen från väster och från öster. Det utgör även områdets ansikte utåt mot E3/E4 och Hallunda och Norsborg. Husets placering ställer stora krav på utformning för att upplevas som ett positivt tillskott i stadsbilden. Huset byggs i 7-9 våningar, bitvis med en markvåning mot norr. Nära hälften av kvarterets lägenheter planeras i denna huskropp. De boende i detta hus får en attraktiv utsikt mot norr och en gårdsmiljö mot söder med den sparade ekdungen. Den västligaste byggnadsdelen av huset inrymmer ca 30 servicebostäder samt en basstation.

Den mittre delen av huset inrymmer en barnstuga i bottenvåningen.

Kvarteret i övrigt innehåller ytterligare tre hus, ett hus liknande det bågformiga men hälften så långt, som utgör en fortsättning och en sammanbindning av kvarteret mot nordost, samt två 4-våningshus som formar mindre gårdar.



Vy av området från nordost

Gården i 4-våningshusen liksom gårdarna i de större husen öppnar sig mot naturmarken så att i stort sett varje lägenhet har visuell kontakt med omgivande natur.

Lägenhetsfördelningen i kvarteret är ca 49% 2 rok och mindre, 24% 2,5 och 3 rok samt 27% 3,5-5 rok. Detta stämmer väl med planeringsprogrammet.

Stadsbyggnadskontoret

1989-02-21
Rev 1989-05-09Offentlig och kommersiell service

En barnstuga byggs i bottenvåningen på det bågformade huset som täcker kvarterets behov av barnomsorg.

I omgivande skolor finns ledig kapacitet som räcker för områdets behov.

I Hallunda centrum som ligger på ett gångavstånd av 400 m från området finns vårdcentral, försäkringskassa, pastorsexpedition, polisstation, arbetsförmedling, post och systembolag. Här finns även ett stort utbud av butiker för dagligvaror, liksom specialvaror samt restaurang och kaféer.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter över markplanet förses med hiss dimensionerad för rullstolsbundna. Entréerna är möjliga att nå med handikappfordon. Då området ligger inom kuperad terräng kan man inte inom området röra sig fritt som handikappad, utan i bland betydande omvägar. Den förbindelse som prioriterats ur handikappsynpunkt är den mot Hallunda centrum och tunnelbanan. Den ligger utanför planområdet och har idag en ur handikappsynpunkt otillfredsställande lösning. Den byggs om till godtagbar handikappstandard i samband med exploateringen genom att den befintliga snedhissen ges ett nytt stannplan i nivå med Tre Källors väg.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Botkyrka kyrka med omgivande bebyggelse och landskapsrum är av kulturhistoriskt riksintresse. Eriksbergsskolan som ligger vid S:t Botvids väg, 80 meter väst om planområdet, är en del av denna kulturhistoriska miljö. Skolan byggdes 1849 och var den första skolbyggnaden i Botkyrka socken. 1925 gjordes en om- och tillbyggnad.

Kvarterets fasad mot S:t Botvids väg anpassas till skala och placering till Eriksbergsskolan för att underordna sig helhetsintrycket i den kulturhistoriska miljön.

Skyddsrum

Kvarterets behov av skyddsrumspplatser är ca 550 skyddsrumspplatser. Området ligger inte inom riskområde i 1986 års skyddsrumspan. Om skyddsrum behöver byggas eller ej avgörs av tillgången på skyddsrumspengar vid det tillfälle då skyddsrumsbeked sökes.

F r i y t o r

Lek och rekreation

Alla entréer är genomgående, med en fordonsangöringssida och en gårdssida, vilket ger en sammanhängande trafikfri lekmiljö i de inre delarna av kvarteret.

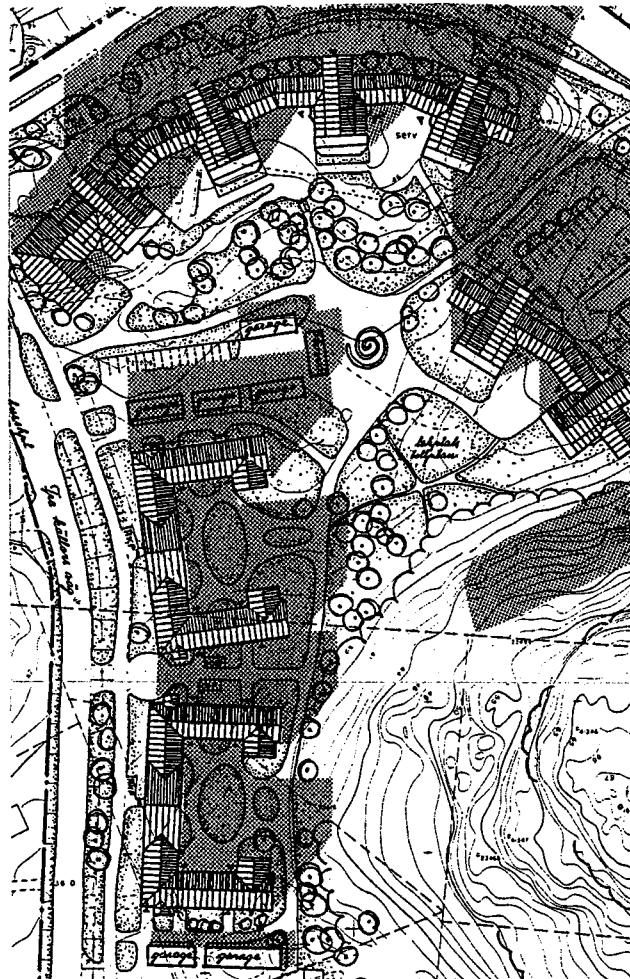
Disponibel friyta inom 50 m från bostadsentré är ungefär 50 m² per lägenhet. I närområdet, 150 m från bostadsentré finns god tillgång till naturmark med goda möjligheter för lek och rekreation.

På varje gårdsbildning anläggs en småbarnslekplats. Den bör lokaliseras så att bästa möjliga solbelysningen nås. För de norra bostadshuset finns inga problem med solbelysningen, men på de lägre gårdarna är det endast en mindre del av gården som uppfyller kravet 5 soltimmar per dag under höst- och vårdagjämning. Småbarnslekplatsbör anläggas i denna del av gården.

Centralt i området planeras en kvarterslekplats. Denna utrustas bland annat med en mindre plan för bollspel. Behovet av större bollplaner hänvisas till befintliga planer i omgivningen.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett värdefullt utsiktsberg med en jämn och kal hjässa, vilket ger fri utsikt åt alla håll. Kvarteret bör utformas så att utomstående enkelt kan hitta sin väg hit även om någon särskild stig eller väganvisning inte görs. De uppdelade byggnaderna ger goda förutsättningar för sådana vägval genom kvarteret. För skogspromenader, skidturer etc finns goda förutsättningar i Eriksbergsåsens förlängning västerut, liksom vid Botkyrkabacken en kilometer söder om planområdet.



Gårdsyta solbelyst mindre än 5 tim vår- och höstdagjämning

Stadsbyggnadskontoret

1989-02-21
Rev 1989-05-09

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

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret trafikförsörjs från de befintliga uppsamlingsgatorna Skarpbrunnsvägen och Tre Källors väg. Från Tre Källors väg görs tre avfarter och från Skarpbrunnsvägen två avfarter till kvarteret. Den östra avfarten från Skarpbrunnsvägen skall förberedas för att även tjäna en eventuell tillkommande bebyggelse öster om planområdet.

Idag går två gång- och cykelstråk tillhörigt det övergripande nätet genom planområdet från Hallunda centrum och tunnelbanan. Ett går ner till Brunna och ett längs Tre Källors väg över E3/E4 mot Eriksbergs industriområde. Den sistnämnda gång- och cykelvägen ligger kvar medan den förstnämnda flyttas in i kvarteret där den förläggs i ett x-område.

Anslutningen till Hallunda centrum och tunnelbana upprustas och kompletteras med ett nytt stannplan för hissen.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns Hallunda tunnelbanestation samt busshållplats för bussar till Hallunda centrum och Rönninge.

Parkering, angöring

Parkering hänvisas till tre parkeringstomter; två markparkeringar vid Tre Källors väg samt ett parkeringsdäck vid Skarpbrunnsvägen. Markparkeringarna ges möjligheten att delvis förses med radgarage.

Parkeringsdäckets utformning bör ägnas särskild omsorg vad gäller fasaden, då denna utgör en entré för de bilburna besökarna till området.

Angöring sker från parkeringsplatser eller särskilda angöringsvägar. Vid angöringspunkterna anordnas parkeringsplats för handikappade. Angöringsavstånden är normalt under 20 m. Två entréer i 4-våningshusen har angöringsavstånd på 30 m.

Störningar

Kvarteret störs av buller från de omgivande vägarna och av stomljud från tunnelbanan. Ingmanssons har 1988-10-17 gjort en bullerutredning som beräknat bullret samt föreslår åtgärder.

Stadsbyggnadskontoret

1989-02-21
Rev 1989-05-09

För att skydda mot vägtrafikbullret och få god ljudmiljö inomhus föreslås ljudisolerande fönster och lämplig planlösning av lägenheterna. Huset ovan tunnelbanan byggs på en stomljuddämpande matta.

På gårdarna får man godkänd bullernivå utan speciella åtgärder. Balkonger som ligger ut mot vägarna utförs med täta räcken och ljudabsorbenter i taken.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp

Vatten, spillvatten och dagvatten ansluts till befintliga ledningar i Skarpbrunnsvägen och Tre Källors väg.

Värme

Kvarteret uppvärms med fjärrvärme från befintliga ledningar i Skarpbrunnsvägen och Tre Källors väg.

El och tele

El och tele ansluts till befintligt ledningsnät.

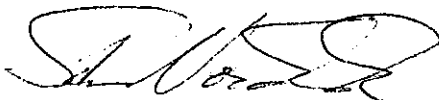
Avfall

Sophämtning sker vid angöringsvägarna, från där belägna soprum. De boende tar själva sina sopor till dessa soprum.

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

Planens genomförandetid utgår 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 21 juni 1989

berysat 

kommunfullmäktiges sekre.

Stadsbyggnadskontoret
Planarkitekt Inge Almqvist/GB

1989-02-21

52-52

Förslag till detaljplan för kvarteret HAGSTUGAN
(plan 52-52) i Eriksberg, Botkyrka kommun,
Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan för planprocessen

Planförslaget antages i kommunfullmäktige i maj 1989.

Tidplan för genomförandet

Byggstart är planerat enligt bostadsförsörjningsprogrammet till andra halvan av 1989. Planområdet genomförs i ett sammanhang med samtliga anslutningar och eventuella flyttningar av allmänna ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden kan utgående från objektets odelbarhet sättas kort. Den utgår 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmarken har byggherren HSB, hela genomförandeansvaret. På allmän platsmark och för ett nytt stannplan för snedhissen svarar byggherren för genomförandet enligt med kommunen upprättat nyttjanderättsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken delas i lämpligt antal fastigheter. Marken upplåts med tomträtt.

Ekonomiska frågor

De kalkyler som gjorts och de underhandskontakter som varit med länsbostadsnämnden visar på att projektet är genomförbart med statliga bostadslån.

Tomträttsavgälden beräknas enligt gängse praxis i kommunen.

Stadsbyggnadskontoret

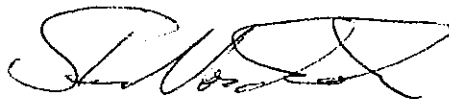
1989-02-21

T e k n i s k a f r å g o r

Till planförslaget fogas en bullerutredning med
åtgärdsförslag.

I nyttjanderättsavtalet regleras åtgärder och viten
för att under genomförandeprocessen skydda befintlig
vegetation som skall sparas.

STADSBYGGNADSKONTORET



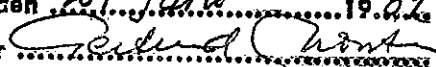
Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 21 juni 1989 § 108

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.