



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
bitr länsarkitekt
Ingemar Jonsson
tel 08-785 54 19

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1986-01-27

11.082-163-85

Förslag till ändring av stadsplan för kv Alby Kvarn m m Alby, Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen
ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige
den 31 oktober 1985.

Stadsplanen visas på en den 20 mars 1985 upprättad karta
betecknad Pl 50-24.1-1 med därtill hörande bestämmelser.
Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av
kommunen i stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 1985-
07-23. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och
finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan all-
männa och enskilda intressen.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se
./. bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit
företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen.
I den slutliga handläggningen har deltagit bitr läns-
arkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik
Denecke samt bitr länsarkitekt Ingemar Jonsson, föredrag-
ande.

Nils Häggström

Ingemar Jonsson



Stadsarkitektkontoret

1985-03-20

Arkitekt Conny Olsson

KV ALBY KVARN m m, (P1 50-24.1-1), Alby
Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör stadsplanekarta, bestämmelser denna beskrivning samt illustrationsplan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Albysjöns västra sida och gränsar i norr till fritidsområdet med "Gulan" och intilliggande Alby Gård, i öster mot Albysjön, i söder mot parkmark och i väster mot den befintliga basebollplanen.

Areal

Planområdet omfattar ca 13 ha, varav ca 5 ha utgör vattenområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

I den av kommunfullmäktige 1979-06-28 antagna generalplanen för del av Botkyrka kommun "Tätort 90" anges det befintliga småindustriområdet som arbetsplatsområde och med båthamn norr om detta.

I den skiss till kommunplan "Botkyrka 2000", som upprättades i maj 1983, anges området innehålla samma verksamheter d v s arbetsplatsområde och småbåtshamn.

Detaljplaner

Gällande plan för området är stadsplan för Alby XXI, P1 50-24 fastställd 1981-02-03. För angränsande område mot norr och väster gäller stadsplan för Alby XX, P1 50-23-1A, fastställd 1972-08-25.

10.000 80.01 ZÅTA Å 80.4445

1985-03-20

Pågående planläggning

För området i väster föreligger ett förslag till ändring av stadsplan för Alby XX, P1 50-23.1-1, vilket har godkänts av byggnadsnämnden 1984-10-16, § 340 och antagits av kommunfullmäktige samt är översänd till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Detta planförslag innehåller i huvudsak förslag till utbyggnad av koloniträdgårdsområdet, samtidigt som det område som har tagits i anspråk för baseball och softball legaliseras till att bli idrottsområde. Dock har ett område undantagits från planförslaget. Orsaken till detta är ett ändrat exploateringsavtal för kv Alby Kvarn.

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige beslöt 1984-06-20, § 143, att godkänna ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren, Salmers Material AB för fastigheten Alby Kvarn 1 och del av fastigheten Alby 15:32.

I diskussionen om avtalet framkom önskemål från markägaren om att tillfarten till fastigheten skulle läggas om i en annan sträckning än vad gällande plan redovisar. Tillfarten föreslogs läggas utanför, väster om industriområdet.

En allmän målsättning för kommunen är att man vill satsa på arbetsplatser.

Befintliga förhållanden, markens användbarhetTerrängförhållanden och vegetation

Marken sluttar svagt ned mot Albysjön. Längs den befintliga gång- och cykelvägen står stora popplar. Dessa är i gällande plan skyddade genom att ett skyddsområde för planteringar är utlagt utmed industriområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig byggnadsgeologisk undersökning upprättad 1982-06-16 anges marken bestå av lös och organisk jord d v s lera utan genomgående torrskorpa samt torv, dy och gyttja i ytlagret. Risken för stora sättningar är stor. I samband med upprättandet av den gällande stadsplanen för området gjordes en geoteknisk bedömning av grundförhållanden av VIAK AB 1976-11-03.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom området.

I närheten finns dock bl a Alby Gård och "Gulan", som var medtagna i en inventering av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Botkyrka kommun som gjordes på uppdrag av landsantikvarien 1972.

Bebyggelse

Inom småindustriområdet finns en större hallbyggnad och ett antal mindre byggnader av skiftande kvalitet. Byggnadslov har nyligen beviljats för en lagerbyggnad med en kontorsbyggnad som skall uppföras och placeras på norra delen av industriområdet.

Salmers AB avser att flytta från sina befintliga lokaler i Alby industriområde till dessa nya lokaler.

Inom båtupplagsområdet finns tre byggnader. En klubbstuga, en vaktstuga och ett förråd. Klubbstugan är inte väl underhållen. Inom området uppställs under vinterhalvåret omkring 130 båtar. Lika många ryms under sommarhalvåret vid fem befintliga flytbryggor i vattnet.

Vägar och trafik

Tillfart till småindustriområdet sker idag via befintlig gång- och cykelväg som passerar området i nord-sydlig riktning på parkmark.

Tillfart till båtupplagsområdet sker via samma gång- och cykelväg.

Ledningssystem

Några VA-ledningar finns inte byggda till småindustriområdet. Den västra byggnaden (vaktstugan) inom båtupplagsområdet är dock anslutet till kommunens VA-ledningar. En befintlig teleledning ligger i marken och passerar området i nord-sydlig riktning strax väster om den befintliga gång- och cykelvägen.

Markägoförhållanden

Fastigheten inom småindustriområdet är i enskild ägo. Parkmarken, marken inom fritidsområdet, idrottsområdet och båtupplagsområdet ägs av kommunen. Båtupplagsområdet arrenderas av Botkyrka Båtklubb.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att lägga ut gata som förlängning av Albyvägen i ny sträckning och att möjliggöra andra tillfarter till fastigheten Alby Kvarn 1 än vad gällande plan anger.

Planförslaget syftar också till en ombyggnad av befintlig vändplan till parkeringsplatser och att lösa problemet med tillfart till området för båtupplag.

Båtupplagsområdets gränser föreslås justeras med hänsyn till faktiska gränser. Antalet båtupplägningsplatser på land föreslås maximeras så att området samtidigt rymmer det egna parkeringsbehovet.

Byggnadsrätt för befintlig yaktstuga föreslås till en byggnadsarea om högst 120 m² för att möjliggöra en till- och ombyggnad till klubbstuga. Den nuvarande klubbstugan i östra delen av området föreslås inte legaliseras.

Dessutom föreslås ett ledningsområde läggas ut inom småindustriområdet och idrottsområdet.

Parkeringsområdet föreslås utgå.

I övrigt ändras i princip inte innehållet i gällande planer.

Arbetsplatser

Byggnadsrätten för småindustriområdet föreslås uppdelad och justerad med hänsyn till beviljat byggnadslov för den första utbyggnadsetappen.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde I 7S. Inget befintligt eller planerat skyddsrum nås inom förvarningstid. Om skyddsrumskravet skall tillgodoses behöver skyddsrum byggas inom området.

Då det är brist på skyddsrum i intilliggande bostadsbebyggelse bör eventuellt skyddsrum lokaliseras till kvarterets sydvästra del för att kunna samutnyttjas. Behovet har med utgångspunkt från byggnadsrätten, planerad bebyggelse och angränsande bostadsbebyggelse bedömts till 60 platser.

Friytor

Natur

Det i gällande plan utlagda planterade skyddsbältet inom småindustriområdet har öppnats på tre ställen för att möjliggöra tillfarter till området. I övrigt har det behållits för att bevara de stora popplarna och för att utgöra visuellt skydd för bostadsbebyggelsen i sydväst. Strandområdet avses bli upprepansat och därmed allmänt tillgängligt.

Strandskydd

Strandskydd avses inte gälla för markområdet längs Albysjöns strand. Strandskydd avses inte heller gälla inom specialområdet för vattenområde med bryggor (Vb) utan endast inom vattenområdet (V).

Vägar och trafik

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelvägen får på g a föreslagen gatuutbyggnad passera denna på fyra ställen. Detta utgör dock ur trafiksäkerhetssynpunkt inga problem, med hänsyn till den ringa trafiken.

En gångstig föreslås genom parkområdet längs Albysjöns strand från grönområdet i söder längs Albysjön och med anslutning till befintlig gångväg i norr.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 500 meter söderut på Kvarnhagsvägen.

Parkering och angöring

Principen för att tillgodose parkeringsbehovet är att detta skall ordnas inom respektive fastighet eller område.

22 parkeringsplatser har illustrerats inom småindustriområdets första etapp, vilket överensstämmer med beviljat byggnadslov. Överslagsmässigt har parkeringsbehovet för båtupplagsområdet beräknats till 25 parkeringsplatser, vilka också har illustrerats i områdets västra del intill befintligt stängsel.

För båtupplagsområdet har parkeringsbehovet överslagsmässigt beräknats till 25 parkeringsplatser vilka har illustrerats i västra delen av området.

Sju parkeringsplatser föreslås tillskapas genom en ombyggnad av den befintliga vändplanen. Dessa avses fylla behovet för de som vill ströva i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar föreslås byggas ut för att möjliggöra anslutning av småindustriområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Utbyggnad av småindustriområdet avses ske i privat regi. Utbyggnad av gångstigen öster om industriområdet skall också ske i privat regi. Utbyggnad av gata och tillfarter samt ombyggnad av befintlig vändplan avses ske i kommunal regi. Ett exploateringsavtal är tecknat och till detta kan senare ett tilläggsavtal komma att erfordras.

Utbyggnad av VA-ledningar står kommunen för.

SAMRÅD

En skiss till planändring har varit utsänd på remiss och samråd med markägarna. Framförda synpunkter har sammanställts och kommenterats i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1985-03-20, som bifogas utställningshandlingarna.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Planchef



KV ALBY KVARN m m (P1 50-24.1-1), Alby
Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- b) Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

2 mom Specialområden

- a) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.
- b) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- d) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus och dylikt.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med p1 och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

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

1 mom Inom med x betecknad del av fritidsområde får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.

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

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Byggnadsarea

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. På tomt får byggnadsarean ej överstiga den proportionella andelen därav.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

Byggnadshöjd

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Planchef

Anm: Vid tolkning och beräkning av begreppet byggnadsarea skall användas den definition som framgår av SVENSK STANDARD SS 02 10 50.