



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
assistent
Barbro Pantzar
Tel: 785 5180

BESLUT

Datum

1984-08-27

Ert datum

Beteckning

11.082-103-84

Er beteckning

Förslag till ändring av stadsplan för kv Rotemannen m m Alby i Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen den
av kommunfullmäktige den 24 maj 1984 antagna stadsplanen.

Stadsplanen visas på en den 20 oktober 1983 daterad och den
20 februari 1984 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser.
Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Detta beslut får inte överklagas (150 § tredje stycket byggnads-
lagen).

Vid länsstyrelsens beredning av ärendet har deltagit före-
trädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen.
I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt
Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt
byråassistent Barbro Pantzar, föredragande.

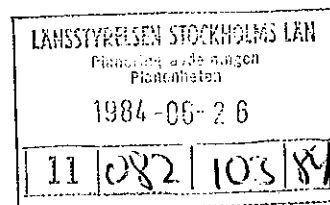
Nils Häggström
Nils Häggström

Barbro Pantzar
Barbro Pantzar

Stadsarkitektkontoret

1983-10-20
rev 1984-02-20

Arkitekt Conny Olsson

KV ROTEMANNEN m m, (P1 50-34.1-1) 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

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

1 mom Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

a) Inom med X1 betecknat område får ej vidtas anordningar som förhindrar allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av minst 2,6 m.

b) Inom med X2 betecknat område får ej inom ett 3 m brett stråk vidtas anordningar som förhindrar allmän gång- och cykeltrafik.

2 mom Ledningsområde

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

4 § MARKHÖJD

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

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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.

2 mom Byggnadshöjd

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

3 mom Taklutning

På med siffror i triangel betecknat område skall byggnads tak utformas som sadeltak och ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKTKONTORET

Bo Wideqvist-Kull
StadsarkitektGunnar Parment
Planchef

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

Stadsarkitektkontoret

1983-10-20
rev 1984-02-20

REVIDERING

Med anledning av vad som framförts under utställningstiden har stadsarkitektkontoret 1984-02-20 gjort följande ändringar av beskrivningen.

1. På sid 4 har följande ändring gjorts:

"Byggnaden bör utföras i överensstämmelse med illustrationsplanen, vilket bl a innebär att en kontorsdel i en våning byggs på gaveln mot väster". (I stället för mot Åldermannavägen).

2. På sid 5 har avsnittet om gång- och cykeltrafik kompletterats med följande mening:

Avsikten är att lösa de nuvarande problemen med gång- och cykeltrafiken i samband med planläggningen av Alby XI.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Planchef

Följande kommunfullmäktiges i Botkyrka

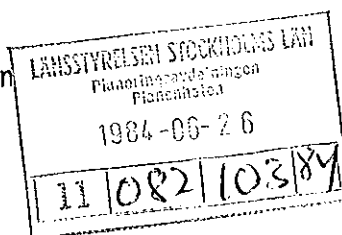
beslut den 24 maj 1984

botygar Sven Torssén

kommunfullmäktiges sekr.

KV ROTEMANNEN m m, (P1 50-34.1-1)
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, med illustrationsplan, stadsplanebestämmelser och denna beskrivning.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet omfattar Alby industriområde, vilket ligger ca 700 m öster om Alby centrum. Planområdet begränsas i söder av Albyvägen, i öster av bostadsbebyggelse bestående av sammanbyggda enbostadshus, i norr av ett skogsparti och i väster av en öppen obebyggd markyta, som enligt gällande detaljplan skall bebyggas med flerbostadshus. Gällande plan är här inaktuell och kommer att ändras.

Area

Planområdet omfattar ca 5,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Befintliga planer

Generalplan

- o I generalplanen för del av Botkyrka kommun "Tätort 90" antagen av kommunfullmäktige 1979-06-28, redovisas området som arbetsplatsområde.

Detaljplaner

- o För området gäller stadsplan för Alby XXXI, P1 50-34-1, fastställd 1975-04-10. Den anger för området i huvudsak småindustriändamål. För en tomt anger planen bostäder. Planbestämmelserna inom småindustriområdet överensstämmer inte med nuvarande och framtida utnyttjande. Det gäller bl a biltrafik på mark som skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik och byggnadsrätter som inte fått en fullständig reglering.
- o Området gränsar i väster till stadsplan för Alby XI, P1 50-14-1 fastställd 1972-03-02. Den anger bl a parkmark, kvarterslek intill industriområdet. Dessutom finns ett område utlagt för allmänt ändamål och avsett för en barnstuga.

- o I norr och öster gränsar området till stadsplan för Alby XVIII, P1 50-21-1A fastställd 1977-12-15. I norr anger denna plan parkmark och i öster sammanbyggda enbostadshus.
- o I söder gränsar området till stadsplan för Alby XII, P1 50-15-1 fastställd 1972-03-10 och till stadsplan för Alby XX, P1 50-23-1A, fastställd 1972-08-25. Stadsplanen för Alby XII innehåller sportanläggningar och Alby XX innehåller koloniträdgårdar.

Pågående planer

Stadsplanen för planområdena Alby XI och Alby XX är under bearbetning. Alby XI föreslås innehålla bostadsbebyggelse och barnstuga samt eventuellt ett arbetsplatsområde. Inom Alby XX föreslås koloniträdgårdsområdet utökas.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens planeringsberedning beslöt 1981-01-22 att en översyn av gällande planer för det aktuella området påbörjas med utgångspunkt från det 1981-01-09 utarbetade förslaget till planeringsprogram för Alby XI och Alby XXXI. Programmet föreslår en markdisposition som skiljer sig från gällande plan, barnstugetomten flyttas från områdets östra del till den västra och småindustriområdet, Alby XXXI, vidgas åt sydväst.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Området ligger i södersluttning. Marken sluttar kraftigare i norra delen av området. Det förekommer enstaka träd och trädgrupper värda att bevaras inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Följande uppgifter är hämtade ur en översiktlig byggnadsgeologisk undersökning som är utförd av Tyréns 1982-06-16.

Marken inom området består till stora delar av berg i dagen, morän, grovmo m m. Dessa delar är gynnsamma ur grundläggningssynpunkt. I västra och sydöstra delen av området består marken av lera. Här är marken inte gynnsam ur grundläggningssynpunkt.

Områdets sydöstra del består av lera i varierande tjocklek ca 1,5-2,0 m torrskorpelera. Därunder finns ett lager av silt ca 12 m. Marken är ur grundläggningssynpunkt ej gynnsam. Risk finns för stora sättningar. För hus rekommenderas grundläggning på pålar till fast botten. Ledningar grundförstärks normalt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns ett 10-tal byggnader medtagna i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen som gjordes på uppdrag av landsantikvarien 1972.

Detta gäller fabriksbyggnader verkstäder och lagerlokaler samt lusthus inom området med undantag av Ståldörrars byggnad (Rotemannen 6). Dessa byggnader är i inventeringen angivna som miljömässigt värdefulla byggnader.

I omgivningen finns Alby gård och östra trädgårdsvillan, byggnader som av landsantikvarien 1972, klassificerades som värdefulla. Några fornlämningar finns inte.

Bebyggelse

Inom området finns ett antal industribyggnader. Utöver de byggnader som tidigare nämnts finns ytterligare byggnader av varierande ålder. De senaste byggda byggnaderna intill området är gatukontorets förråd vid Albyvägen. Byggnaderna varierar också i kvalitet och underhåll. På en tomt i söder finns en villa som i gällande plan är avsedd för bostadsändamål men som nu är ombyggd till kontor. I sydöstra hörnet av området finns en avriven tomt.

Vägar och trafik

Området gränsar i söder till Albyvägen som fungerar som huvudgata. Området har två lokalgator, Rotemannavägen och Äldermannavägen. Dessa är utbyggda enligt gällande stadsplan. Tillfarterna till två fastigheter sker idag på mark som skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

Gång- och cykeltrafik

På norra sidan om Albyvägen finns en separat gång- och cykelväg. Den kommer ifrån Albystranden och löper parallellt med Albyvägen och är utbyggd fram till Rotemannavägen. Där delar den sig och fortsätter dels genom en gångtunnel söderut under Albyvägen, dels norrut. Norrut fortsätter gångvägen på trottoarer som sedan ansluter till ett gångvägsystem norr om planområdet. En annan gångförbindelse går västerut norr om fastigheten Rotemannen 6.

Ett problem inom området är att gång- och cykeltrafik på vissa sträckor blandas med angörande biltrafik som ofta är tung biltrafik.

Kollektivtrafik

Avståndet till tunnelbanestationen i Alby är ca 700 m. Närmaste busslinje är linje 701. Den trafikerar Albyvägen men svänger in på Alhagsvägen ca 300 m från Rotemannavägen. Gångavståndet till närmaste busshållplats är ca 400 m.

Ledningssystem

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom området.

Fjärrvärmeledningar och el- och teleledningar finns också utbyggda.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs till en tredjedel av Botkyrka kommun, i övrigt är det bolag och enskilda personer som äger marken. Kommunens mark är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Alby Gård, som består av ett antal småföretagare.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att fördela byggnadsrätter så att fastigheten Alby 15:32 som ligger i sydöstra hörnet av planområdet kan bebyggas. Vid utformningen av en byggnad här skall hänsyn tas till det känsliga läget. Ett annat syfte är att lösa det problem som uppstår genom att gång- och biltrafik blandas på ett olyckligt sätt. Detta problem kan knappast lösas förrän i samband med planläggningen av Alby XI, området väster om detta planområde. Fastighetsindelningen enligt gällande stadsplan är inte genomförd. Angöring och parkeringsförhållanden är andra problem som planförslaget skall lösa.

Arbetsplatser

De verksamheter som nu bedrivs i området förutsättes fortsätta. Det är således frågan om småindustriverksamheten t ex mekaniska verkstäder, tillverkning av ståldörrar, hydraulhissar m m, kommunens fastighets- och gatukontors förråd med upplag, lagring och försäljning av byggnadsmaterial, färger, elektriska delar etc samt kontor till dessa verksamheter.

Enligt FoB 80 är 120 sysselsatta i ett större område som bl a innefattar Alby industriområde. Enligt Centrala företagsregistret (CFR) i mars 1983 är 12 personer sysselsatta inom Alby gård, landstingets konvalecenthem. I barnstugan Andungen är 3 personer sysselsatta enligt samma register. Om det totala antalet sysselsatta minskas med 15 stycket blir antalet sysselsatta inom Alby industriområde ca 105 personer.

Med den föreslagna byggnadsrätten för småindustriändamål i sydöstra hörnet av planområdet kommer antalet sysselsatta inte nämnvärt att ändras. Däremot kan en ökning av antalet sysselsatta med 20-30 personer bli följden av en expansion inom fastigheterna Rotemannen 1 och 4.

Den föreslagna nya byggnaden skall utformas med hänsyn till det känsliga läget vid Albyvägen. Byggnaden bör delas upp i flera volymer för att lätta upp intrycken av en annars alltför stor byggnad. Fasadmateriel och färg förutsättes ansluta till den omkringliggande industriebyggelsen. Takutformningen skall utföras som sadeltak och med taklutningen alternativt 18° eller 27°. Byggnaden bör utföras i överensstämmelse med illustrationsplanen, vilket bl a innebär att en kontorsdel i en våning byggs på gaveln mot väster.

Området för småindustriändamål har utökats österut på befintliga terrassbyggnader.

Vägar och trafik

Rotemannavägen och Åldermannavägen behålls i nuvarande sträckning och med nuvarande gatuhöjder.

Gång- och cykeltrafik

Det område för allmän gång- och cykeltrafik som i gällande plan löper mellan fastigheterna Rotemannen 1 och 2 föreslås behållas. Den utbyggda gång- och cykelbanan skall användas för denna trafik.

Den gång- och cykelväg som löper mellan fastigheterna Rotemannen 1 och Rotemannen 6 föreslås ske på en separat gång- och cykelbana fram till Rotemannavägen. Även här föreslås det område för allmän gång- och cykeltrafik behållas som i gällande plan löper mellan fastigheterna.

Avsikten är att lösa problemen med gång- och cykeltrafiken i samband med planläggningen av Alby XI.

Parkering och angöring

Angöring till fastigheten Alby 15:32 kan antingen ske från Åldermannavägen och ut via Rotemannavägen eller tvärtom. Detta kräver en ombyggnad av befintlig internväg som lutar brant. Ombyggnaden kompliceras av träd som växer utmed denna och som bör bevaras. Befintlig backe föreslås byggas om och få en minskad lutning till högst 1:10. Angöring och inlastning till övervåningen på "stallet" inom fastigheten Rotemannen 7 är svår men skulle förbättras väsentligt om rampen till övervåningen byggs om så att den ansluter till gården norr om "stallet". Angöring till fastigheterna Rotemannen 1 och 2 bibehålls på nuvarande sätt.

Parkeringsbehovet har beräknats utifrån ett av kommunfullmäktige antaget förslag till parkeringsnormer för Botkyrka kommun. Det anger elva bilplatser (bpl) per 1000 m² (vy) för industri och 20 bpl/1000 m² (vy) för kontor. Befintliga och nyttjade parkeringsplatser inom planområdet är totalt ca 100 stycken. Planförslaget innebär möjlighet till ett tillskott på ca 40 p-platser. Trots detta saknas ett antal p-platser inom Rotemannen 2+3 och inom Rotemannen 7. Inom Rotemannen 2+3 skulle ytterligare 8 p-platser behövas enligt p-normen, men enligt angivet behov ytterligare p-platser. Detta skulle kunna lösas genom omdisponering av ytor inom fastigheten. För Rotemannen 7 däremot är problemet enklare här kan ytterligare p-platser skapas inom fastigheten på ett enklare sätt. Se nedanstående tabell.

TABELL (Inom parentes anges "p-normen" beräknat på hela byggradsrätten enl planförslaget.)

Fastighet	Antal p-platser enligt p-normen	Antaget p-behov enligt marklagarna	Befintliga p-platser	Förslag till antal p-platser enligt illustrationsplan
Rotemannen 1	24 (30)	36+12=48	24	36
-1- 2	24 (43)	20-30	16+13 *	16+8**
-2- 3	9 (17)	25	8	13
-3- 4	13 (14)	14	14	14
-4- 5	14 (20)	-	15	15
-5- 6	43 (48)	20-25 (endast skild)	17	35+8**
-6- 7	2*** (17)	5 (i reserv)	-	5 (inom Roten 5)
Alby 15:32				
Summa	129 (189)		94	134

* Används till upplag mm istället för parkering.

** Saknas för att klara normen.

*** Har reducerats pga lagerverksamhet

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde I 7 S i gällande skyddsrumspan. Förslag till reviderad skyddsrumspan är under arbete.

Inom industriområdet beräknas det framtida behovet för sysselsätta till 115 skyddsrumspatser under dagtid.

Angränsande småhusområde i öster saknar skyddsrum. Behovet beräknas till 105 skyddsrumspatser på natt och 42 platser på dag. De boende i området kan nå skyddsrum i industriområdets östra del inom förvarningstiden. I industriområdets nordöstra del finns ett befintligt skyddsrum med 25 platser.

Väster om industriområdet planeras tillkommande bostadsbebyggelse i direkt anslutning. I gällande KBP är projektet upptaget med 200 lgh 1986.

För att tillgodose skyddsrumshovet föreslås ett skyddsrum med 80 platser i tillkommande nybyggnad i industriområdets sydöstra del. Hela nattbehovet för bostadsbebyggelsen täcks på så sätt. För att tillgodose dagbehovet krävs ytterligare ca 50 platser. Uppförs den planerade bostadsbebyggelsen med skyddsrum för eget behov kommer det att finnas tillräckligt antal lediga skyddsrumspatser för industriområdet under dagtid.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden kan innebära problem för den föreslagna lagerbyggnaden. Här bör därför en grundundersökning göras.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och värme

Den föreslagna lagerbyggnaden avses anslutas till befintliga ledningar.

Planförslagets u-områden har anpassats till befintliga ledningsdragningar.

PLANGENOMFÖRANDE

Byggandet av den föreslagna lagerbyggnaden och ombyggnaden av den interna bilvägen för den aktuella fastigheten genomförs av de enskilda fastighetsägarna.

SAMRÅD

Planförslaget har upprättats i samråd med den intressent (Ensto El AB) som ämnar bygga den föreslagna lagerbyggnaden i hörnet Albyvägen/Åldermannavägen och med övriga markägare inom industriområdet, samt med kommunens tekniska förvaltningar och Södertörns Fjärrvärme AB.

Ett informationsmöte har hållits i april 1983 för berörda markägare inom planområdet.

En skiss har varit utsänt på remiss under juni till september 1983 till statliga och regionala myndigheter samt kommunala nämnder och förvaltningar m fl. De synpunkter som har inkommit på skissen har endast lett till mindre justeringar, bl a har den föreslagna byggnadsrätten för lagerbyggnaden modifierats något.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Planchef

Stadsarkitektkontoret

1983-10-20
rev 1984-02-20

REVIDERING

Med anledning av vad som framförts under utställningstiden har stadsarkitektkontoret 1984-02-20 gjort följande ändringar av beskrivningen.

1. På sid 4 har följande ändring gjorts:

"Byggnaden bör utföras i överensstämmelse med illustrationsplanen, vilket bl a innebär att en kontorsdel i en våning byggs på gaveln mot väster". (I stället för mot Åldermannavägen).

2. På sid 5 har avsnittet om gång- och cykeltrafik kompletterats med följande mening:

Avsikten är att lösa de nuvarande problemen med gång- och cykeltrafiken i samband med planläggningen av Alby XI.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Planchef

1984. Kommunfullmäktiges 1. Botkyrka

beslutet den 24 maj 1984 84/8105

betygar Sören Jönsson

kommunfullmäktiges sekr.