

# PLANBESKRIVNING

1988-04-25

## DETALJPLAN FÖR BOTKYRKA HANTVERKSBY, TULLINGE (40-21)

Botkyrka kommun, Stockholms län

### Till detaljplanen hörande handlingar:

1. Planeringsprogram
2. Grundkarta
3. Plankarta med bestämmelser
4. Planbeskrivning
5. Illustrationsplan
6. Genomförandebeskrivning
7. Samråds- och fastighetsägarförteckning
8. Samrådsredogörelse

### Planens syfte och huvuddrag

Avsikten är att tillgodose den befintliga hantverksbyn med expansionsutrymme i form av ytterligare tomtmark, parkeringsytor, upplags- och förrådsytor samt överföra Sadelmakarvägen från allmän gata till gemensamhetsyta för trafik på kvartersmark. Avsikten är även att skapa ytterligare tomtmark för att möta den efterfrågan som redan finns inom kommunen och den som kan förutses inom en snar framtid.

Planförslaget innehåller en industrigata med mark för hantverks- och industriändamål på båda sidor. Exploateringsgraden är  $e=0.7$  med undantag av tomterna närmast infarten som föreslås få exploateringsgraden 1.0 och volymsmässigt annonsera arbetsområdet utåt.

### Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger öster om bostadsområdet Römossen mellan Västerhaningevägen och kommungränsen mot Huddinge. Det begränsas i öster av en planerad ny järnvägssträckning och en diskuterad ny dragning av Västerhaningevägen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 13 ha mark.

### Markägare

All mark inom planområdet ägs av kommunen, bortsett från vägmark.

Befintlig tomtmark är upplåten med tomträtt till Botkyrka Hantverksby.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplaner

I gällande generalplan, TÄTORT 90, antagen av kommunfullmäktige 1979-06-29 anges att en viss utvidgning planeras.

I "STRATEGI FÖR BOTKYRKA - diskussionsunderlag kring Botkyrkas utveckling", 1987-04-30, förutsätts att arbetsplatsområdet vid hantverksbyn utvidgas.

#### Detaljplaner

För del av området gäller stadsplan, (PL 40-14) RÖMOSSEN III, fastställd 1975-12-05. Den visar ett område för småindustri i två våningar med en total byggnadsrätt på 10.910 kvadratmeter bruttoarea (våningsyta).

#### Program

Planeringsprogram för området är upprättat av stadsbyggnadskontoret, 1987-02-20 och godkänt av kommunstyrelsen 1987-10-05.

Programmet kan sammanfattas enligt följande:

- Planläggningen skall för befintlig del utgå från Botkyrka Hantverkshusets behov.
- Sadelmakarvägen skall överföras från allmän gata till de gemensamma samfälliga ytorna.
- Mark skall anvisas för byns behov av ytterligare parkeringsplatser och upplagsytor.
- Ytterligare tomtmark för arbetsplatser skall tillskapas.
- Tomter med varierande storlek skall kunna upplåtas med tomträtt eller friköpas.
- En ny infart till det utvidgade området skall planeras. Intern förbindelse mellan befintlig och tillkommande del skall finnas.
- Planarbetet skall sikta till byggklar mark hösten 1988.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Området består till stor del av morän underlagrat av berg. I sydöstra delen av området finns ett delvis utfyllt sankmarksområde. Marken består här av överst lös organisk jord och därunder lös lera till ett relativt stort djup.

Vid uppfyllnader inom det sankta området kommer relativt stora sättningar att uppkomma. Byggnader måste här grundläggas på stödpålar. Åtgärder kan även erfordras för ledningar och markanläggningar inom vissa delar. Ur geoteknisk synpunkt kan det vara en fördel att fylla upp sankmarksområdet till minst planerad nivå i ett tidigt skede samtidigt som området läggs sist i utbyggnadsturordning. Härvid kan sättningar till stor del utbildas. Vid uppfyllnaden måste även stabilitetsförhållandena beaktas.

Vegetationen utgöres av blandskog med övervikt för mindre lövträd. Omgivningarna utgöres av stora barrskogsområden.

### Pågående markanvändning

I områdets södra del nyttjas marken idag för upplag. Marken har där nyttjats för jordtipp fram till 1983. I norra delen har marken tidigare utnyttjats för en bergkrossanläggning och asfaltverk. Inom den befintliga hantverksbyn finns tvåvånings industrihus som rymmer hallar och kontor, i stort sett utbyggt enligt gällande plan.

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelsen

Industri- och hantverkshus/kontor i 2-4 våningar föreslås utmed en ny industrigata. Vid infarten till området föreslås något högre bebyggelse för att annonsera området utåt och ge utrymme för kontorsliknande verksamheter typ lätt elektronisk industri.

Förslaget rymmer ca 61.000 m<sup>2</sup> tillkommande enskild tomtmark. Med förslaget exploateringsstal 0.7 och i några fall 1,0 fås totalt ca 45.000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Det bedöms ge ca 1.000 arbetstillfällen. Tillsammans med befintlig bebyggelse fås följande data.

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Tomtmark         | ca 84.000 m <sup>2</sup>            |
| Lokaler          | ca 57.000 m <sup>2</sup> bruttoarea |
| Arbetstillfällen | ca 1400 personer                    |

### Gestaltning

Ett arbetsområde av aktuellt slag har som regel låga byggnadsvolymer, breda gator och stora asfalterade ytor mellan byggnader för lastbilstrafik. Detta medför svårigheter att gestalta en trivsam yttre miljö. Det i stort sett enda stadsbyggnadselement som står till buds är "gatan".

I denna plan föreslås en planteringszon på tomtmark mellan gata och område för bebyggelse. Avsikten är att skapa en alléplantering som blir områdets strukturbildande element. Dessutom föreskrivs att byggnader skall läggas utmed förgårdsmarken av gestaltungs-mässiga skäl.

På grund av områdets kuperade beskaffenhet krävs stora terrasseringsarbeten för att åstadkomma ändamålsenliga tomter. I några fall förutsätts souterränglösningar. Plushöjder på tomtmarken illustreras med hänsyn till gatans lutning.

### Områdesservice

Inom hantverksbyn finns ett av SHIO-företagens lokalförening ägt förvaltnings- och marknadsföringsbolag, Expo Botkyrka AB. Dessutom finns en matservering. Utvidgningen av arbetsområdet bedöms ge underlag för minst en fördubbling av områdesservicen. Lämplig placering är tomterna vid infarten från Västerhaningevägen liksom tomten nordväst om korsningen Sadelmakarvägen/industrigatan.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort och skyddsrum skall ordnas för den tillkommande delen.

### Friytor

Inom planområdet sparas en kulle med vegetation mellan det gamla och nya arbetsområdet. Avsikten är bl.a. att ge plats för rekreation under lunchraster och liknande. Denna kulle har idag ung vegetation som kräver viss gallring/skötsel för att bli attraktiv vistelseyta.

### Trafik

Västerhaningevägen är tillfarten till arbetsplatsområdet i södra Tullinge. Vägens framtida läge och standard beror bl.a. av planerna på en civil inrikesflygplats i Tullinge.

Antingen förbättras vägen i sitt nuvarande läge eller via ny trafikplats vid väg 226 i kommungränsen.

Västerhaningevägen skulle då dras öster om planområdet parallellt med planerad järnvägssträckning. Områdets avgränsning har styrts av båda de tänkbara alternativen.

Planområdet matas via en ny industrigata med anknytning till Västerhaningevägen. Den befintliga Sadelmakarvägen föreslås bli förlängd till den nya industrigatan och överförd till gemensam kvartersmark för den befintliga byn. Behov föreligger att kunna stänga av gatan för allmän trafik under nätter och helger.

Gångtrafik inom området hänvisas till trottoar utmed industrigatan i den nya delen. I den befintliga byn krävs någon form av markerade gångytor för huvudströmmarna genom området. Dessa markeringar kan med fördel samordnas med planteringsytor/rutor för att "höja" den yttre miljön.

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark. I den befintliga hantverksbyn har en parkeringsyta för ca 70 bilar föreslagits för att täcka nuvarande behov.

Cykeltrafik hänvisas till industrigatan.

Kollektivtrafik finns idag på Banslättsvägen - Västerhaningevägen - Södra Parkhemsvägen. I framtiden kan också trafik på Västerhaningevägen och Skogshemsvägen bli aktuell.

Diskuterade alternativa sträckningar av nytt dubbelspår för järnväg mellan Flemingsberg och Järna påverkar inte planområdet.

#### Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät för VA vid Västerhaningevägen. Dagvatten bör tas om hand lokalt. Förorenat dagvatten kan dock avledas i befintligt ledningssystem. Föreslagen utvidgning medför en mindre omläggning av befintligt system vid infarten mot tippområdet.

Enligt ENERGIPLAN 84 ingår området i fjärrvärmeområde. Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i området. Tillkommande ledningar läggs i industrigatan.

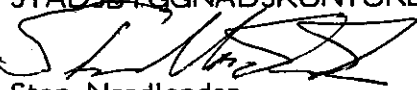
Elförsörjning sker via ledningar i Västerhaningevägen. Ett område för transformator planeras i den nya delen. En befintlig mindre transformator vid infarten till nuvarande upplagsområde flyttas något norrut.

Avfallshantering sker på traditionellt sätt med sophämtning av Södertörns renhållning.

### Planarbetets organisation

Föreliggande detaljplan har utarbetats av en projekteringsgrupp inom stadsbyggnadskontoret under ledning av Anders Biberg. Som konsulter har VIAK och Höjer-Ljungqvist Arkitekter AB medverkat.

#### STADSBYGGNADSKONTORET - HÖJER LJUNGQVIST ARKITEKTER

  
Sten Nordlander  
Stadsbyggnadsdirektör

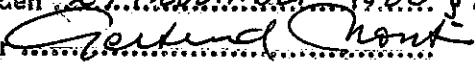
  
Ulf Ekberg  
Överingenjör

  
Harry Edström  
Arkitekt SAR

Efter utställningstiden har två stycken minsta markhöjder + 48,5 resp + 49,0 tillförts planen på u-området i sydvästra kvarteret för att säkerställa tillräcklig jordtäckning av ledningarna.

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 24 november 1988 § 178

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1988-04-25

DETALJPLAN FÖR  
BOTKYRKA HANTVERKSBY, TULLINGE (40-21)  
Botkyrka kommun, Stockholms län

### Tidplan

Efter beslut i BN, december 1987, kunde planskissen sändas på remiss och samråd, december 1987 - januari 1988. Planförslaget beräknas bli utställt under maj - juni för att därefter antas av kommunfullmäktige hösten 1988.

Byggstart för exploateringsanläggningar kan ske hösten 1988. För hus beräknas byggstart till första halvåret 1989.

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår för befintlig hantverksby 1994.06.30 och för den tillkommande delen 2004.06.30.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för utbyggnad av gator och teknisk försörjning. Grovplanering av den enskilda tomtmarken erfordras för ianspråktagande för byggnation. Stora samordningsvinster kan göras genom balansering av schaktmassor inom området.

### Avtal

Marken ianspråktagas av respektive nyttjare genom köpeavtal eller tomträttsavtal. Däri skall anges trädsort och stamdiameter på alléträd som den enskilde tomtägaren skall plantera.

### Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Fastighetsbildningen tänkes ske genom successiva avstyckningar i takt med etableringarna.

Den befintliga Sadelmakarvägen föreslås övergå från gatumark till kvartersmark. Drift och underhåll av denna tänkes ske i form av gemensamhetsanläggning.

Ett område i södra delen av vägreservatet är tänkt att nyttjas temporärt som upplag och får sin trafikmatning via allmän gata. Vid utbyggnad av ett industriområde på angränsande mark inom Huddinge kommun kan denna gata bli trafikmatning till Huddingesidan.

Ledningar på tomtmark säkerställs genom ledningsrätt.

### Fastighetsplan

Planutformningen förutsätter viss styrning av plushöjder på kvartersmark. Avsikten är att försöka genomföra denna styrning utan att låsa upp tomtindelningen på förhand och i stället ha frihet till anpassning av tomtstorlek beroende på kommande efterfrågan.

### Nybyggnadskarta

Vid bygglovansökan krävs nybyggnadskarta

### Planekonomi

Alternativa kostnadskalkyler har upprättats för området med avsikt att belysa kostnader för områdets exploatering. Härvid har kostnadsberäkningar utförts för utbyggnad av gatu- och va-anläggningar, erforderliga omläggningar av va- och värmeanläggningar samt erforderlig masshantering. Området bedöms kunna exploateras med full kostnadstäckning.

STADSBYGGNADSKONTORET - HÖJER LJUNGQVIST ARKITEKTER



Sten Nordlander  
Stadsbyggnadsdirektör



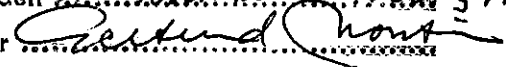
Ulf Ekberg  
Överingenjör



Harry Edström  
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 24 november 1988 § 178

betyger 

kommunfullmäktiges sekr.