



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Handläggare
T f länsarkitekt
N Häggström
785 51 45

BESLUT

Datum

1978-07-17

Ert datum

Bezeichnung

11.0821-2128-77

Er bezeichnung

07. 18.

Fastställelse av stadsplan (2 bilagor)

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun har den 24 november 1977 med visst undantag antagit förslag till stadsplan för del av Kassmyra-Vårsta industriområde, Vårsta Industriområde I i kommunen.

Planområdets utnyttjande för småindustri och upplag bestrides av A Vahtra (Vårsta 1:125 och 1:126) på uppgivet skäl att det skulle avskära sambandet med större friluftsområde och splittra tidigare tänkt sammanhängande bostadsområde.

Den för Kassmyra-Vårsta industriområde upprättade dispositionsplanen, som bl a innefattar här ifrågakvarteret delområde, innebär att en av exploatering obruten förbindelse säkras från Vårsta samhälle förbi Trollsjön i östlig riktning. En av Vahtra åsyftad obruten bostadsbebyggelse mellan Tumba och Vårsta är ej förutsatt i dispositionsplanen.

Befarade inverkningar på grundvattnet och vattenkvaliteten i Trollsjön, 600 meter sydväst om planområdet, Hästmossens ekologiska betydelse samt hänsynen till Lillmalms fritidsbebyggelse motiverar enligt V Tahlts (Vårsta 1:127 och 1:128), J Kauri (Vårsta 1:129) samt Lillmalms vägförening och Lillmalms fastighetsägareförening, att industriområdets gränser flyttas mot norr och öster. Samma värderingar framföres i kulturnämndens yttrande över planförslaget.

Grödinge hembygdsförening betonar i yttrande över "Industrilokalisering i Botkyrka kommun", som i kopia tillförts ärendet, vådorna för Trollsjöns naturvärden av ytterligare industri och upplag.

Sedan kommunfullmäktige på länsstyrelsens förslag vid samråd undantagit betydande delar av den tänkta kvartersmarken närmare Hästmossen och fritidsbebyggelsen får de anmälda intressena anses vara väsentligen tillgodosedda. Den planerade tillfartsvägen väster ifrån bör dock ge bättre anpassning till natur- och landskapsförhållandena och förläggas så att minsta möjliga ingrepp sker i Hästmossen. Länsstyrelsen förutsätter att ytterligare studier och överväganden sker i samband med planeringen av angränsande plan- delar. Med genomförande av de i beskrivningen förutsatta åtgärderna för vattenskydd anser länsstyrelsen att vattenvårdens intressen i betryggande grad är beaktade.

A Vahtra och H Talts har klargjort att de önskar bebygga sina inom planområdet belägna fastigheter med fritidshus och yrkar jämte J Kauri samt nämnda intresseföreningar i till länsstyrelsen ställda skrivelser att rådande byggnadsförbud upphäves.

Lst Sth H 29 b 1975:10 20 000 80 gr

Möjligheterna att bebygga nämnda fritidsfastigheter får behandlas i annan ordning. Frågan om fortsatt byggnadsförbud i avbidan på planändring för Lillmalms fritidsbebyggelseområde har aktualiserats genom kommunfullmäktiges framställning den 30 mars 1978. Fastighetsägarnas synpunkter kommer att beaktas vid länsstyrelsens behandling av detta ärende (11.084-671-78).

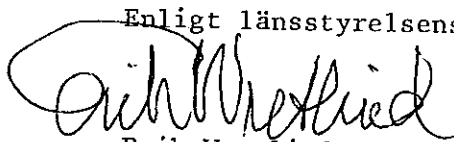
Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda förslag till stadsplan, sådant förslaget åskådliggjorts på en av stadsarkitekt Bo Wideqvist-Kull, stadsplanearkitekt Gunnar Parment och stadsplaneingenjör Elsie Frid i januari 1977 upprättad och den 1 september samma år reviderad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser enligt bilaga 1.

Till förslaget hör dessutom beskrivning (bilaga 2).

Besvär enligt bilaga (formulär V).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit t f länsarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Gunnar Schantz, bitr överlantmätare Allan Palmqvist, byråassistent Birgitta U Larsson, antikvarie Carl-Henrik Ankarberg och förste byråingenjör Hilding Andersson, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut


Erik Wretlind

BILAGEFÖRTECKNING

Bil 1

Bil 2

SM/SM

BESTÄMMELSER
tillhörande

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra-Vårsta industriområde,
VÅRSTA INDUSTRIOMRÅDE I (Pl 70-20-01) Botkyrka kommun, Stockholms
län, upprättat i januari 1977

§ 1 BYGGNADESKVARTER

Mom 1 Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Med U betecknat område får användas endast för upplags-,
garagerings- och förrådsändamål av sådan beskaffenhet att
närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet,
brandsäkerhet och trevnad. Verksamhet såsom tillverkning
eller bearbetning får ej ske.

§ 2 SPECIALOMRÅDE

Med Es betecknat område får användas endast för transforma-
torstation.

§ 3 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS ELLER ANVÄNDAS FÖR UPPLAG

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas eller an-
vändas för upplag.

Mom 2 Upplag får ej anläggas närmare tomtgräns än 4,5 meter.

§ 4 MARK FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Inom med u betecknad del av område får ej vidtagas anordningar
som hindrar anläggning och underhåll av allmänna underjordis-
ka ledningar.

§ 5 OMRÅDES EXPLOATERINGSGRAD

Inom med Jm eller U betecknat område får högst tre fjärdedelar
av tomt, förgårdsmark oräknad, bebyggas eller användas för
upplag.

1977-01-10

§ 6 RESTRIKTIONER MED HÄNSYN TILL VATTENSKYDD

Mom 1 Inom med Jm eller U betecknat område får anordning för förvaring, hantering eller transport av brandfarlig vätska eller annat för yt- och grundvatten skadligt ämne ej utföras så att förorening kan befaras.

Mom 2 Inom med U betecknat område får ej vidtagas åtgärd som kräver att allmän eller enskild avloppsanläggning anordnas.

§ 7 BYGGNADS HÖJD

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

§ 8 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får ej anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkclar.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Stadsplanearkitekt

Elsie Frid
Stadsplaneingenjör

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra-Vårsta industriområde,
Vårsta industriområde I, upprättat i januari 1977 (Pl 70-20-01)

1 UPPDRAG

Byggnadsnämnden uppdrog 1976-01-27 § 20 åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till stadsplan för planområdet Vårsta industriområde

2 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**.1 Planområdets läge och omfattning**

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Tumba station och omfattar cirka 12 hektar inom östra delen av Kassmyra-Vårsta industriområde. I norr avslutas planområdet mot den sk Hästmossen. Det gränsar i öster och söder till Finkmossebergets branta stigning och norra Lillmalms fritidsbebyggelse och når i väster fram till fastigheten Vårsta 1:463.

.2 Planförhållanden

För planområdet gäller

Regionplan 1973 för Stockholms län, fastställd 1974-04-26. Regionplanen redovisar större delen av planområdet som rekreationsområde.

Byggnadsplan för fastigheterna Vårsta 1:20 och Vårsta 1:104 samt delar av samfälliga vägar, fastställd 1945-03-13. Byggnadsplanen gäller inom den sydvästra delen av det aktuella planområdet och innehåller byggnadskvarter för bostadsändamål, och vägområde.

Utomplansbestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan för Grödinge kommun, inom kommunens icke stads- och byggnadsplanlagda delar, fastställda 1963-02-19.

Av överordnade planutredningar kan följande nämnas i detta sammanhang

Grödinge generalplan upprättad av länsarkitektkontoret 1954 redovisar ett område för industriändamål mot Botkyrkagränsen, invid allmänna vägen mellan Tumba och Vårsta. I detta område innefattas dock ej det aktuella planområdet.

Grödinge generalplan norra delen skiss till markdisposition, upprättad 1966 av arkitekt SAR William-Olsson redovisar ett åt öster betydligt utökat industriområde, så att det aktuella planområdet innehålls (bl a dåvarande fastigheten Nölinge 3:6). Stockholmstraktens regionplanenämnd ansåg i mars 1966 att den östligaste delen av Vårsta industriområde (Nölinge 3:6) tillhörde de delar av kommunen som inom en tvåårsperiod borde detaljplanläggas.

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industriområde, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(Pl 70-20-01)

Vårsta industriområde dispositionsplan, upprättad 1966 av arkitekt SAR William-Olsson, tillkom som led mellan generalplan och en av byggnadsnämnden beställd detaljplaneutredning för den östra delen av industriområdet. I planförslaget skisserades det lokala vägnätet, vars huvuddrag legat till grund vid senare bearbetningar.

Som anvisat för industriändamål har sedan planområdet redovisats i bl a

Grödinge generalplan norra delen skiss till markdisposition, upprättad 1968 av arkitekt SAR William-Olsson.

Uttran - Vårsta Grödinge kommun skiss till dispositionsplan, upprättad 1968 av arkitekt SAR William-Olsson.

Tumbaområdet förslag till generalplan, upprättat 1968 av Wehlin & Carlsson arkitektkontor AB.

Förslag till generalplan för Tumba och Tullinge, upprättat 1973 av Wehlin & Carlsson arkitektkontor AB.

I februari 1974 uppdrog kommunstyrelsens planeringsberedning åt planeringskontoret att i samråd med berörda förvaltningar upprätta förslag till målsättning för det fortsatta planeringsarbetet. För att klargöra det aktuella planområdets tekniska samband med kringliggande områden framstod det härvid som nödvändigt att upprätta förslag till dispositionsplan för hela arbetsområdet Kassmyra - Vårsta. Arbetsområdet måste betraktas som en enhet och lämplig plandisposition skisseras med sikte på verksamhet efter avslutad grustäkt.

Förslag till dispositionsplan för Kassmyra-Vårsta industriområde upprättades av stadsarkitektkontoret i augusti 1974 och reviderades senast i mars 1976. Dispositionsplanens syfte är att utifrån överordnade och lokala förutsättningar ge riktlinjer för detaljplanläggning inom området. Som grund för förslaget ligger dels fastställda detaljplaner inom Kassmyraområdet och dels förslag enligt ovan.

.3 Tillstånd och förbud

Förbud mot bebyggelse i avbidan på planläggning, jämlikt 109 § byggnadslagen, gäller till och med 1977-02-23 inom sydvästra delen av planområdet. (Del av Lillmalm akt nr 316-70-1)

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industriområde, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(Pl 70-20-01)

Förbud mot bebyggelse innan vägar och avlopp ordnats, jämlikt 110 § byggnadslagen, gäller från och med 1949-07-22 inom sydvästra delen av planområdet. (Del av Lillmalm akt nr 316-70)

Förbud mot bebyggelse till hinder för försvaret, luftfarten m m, jämlikt 81, 82 §§ byggnadslagen gäller inom hela planområdet.

. 4 Verksamheter

Inom planområdets nordvästra del pågår sedan ett flertal år upplags- och förrådsverksamhet. Större delen av området är emellertid oexploaterad.

. 5 Bebyggelse

I nordväst finns ett tiotal förrådsbyggnader i en våning. För övrigt är planområdet obebyggt.

. 6 Vägar, vatten och avlopp

I planområdets östligaste del löper i nord - sydlig riktning en grusväg, Finkmossevägen, som i norr ansluter till Skäcklingevägen. Planområdet har idag tillfart från detta håll med korta anslutningsvägar till upplagstomterna. Längst i söder berörs området av en gångväg från Storkärrsvägen österut mot Bovallen. För övrigt saknas vägar.

Vatten och avloppsanläggning finns ej byggd inom planområdet.

. 7 Markägare

Större delen av planområdet äges av Botkyrka kommun. Fullständiga markägoförhållanden framgår av till planförslaget hörande markägarförteckning.

. 8 Topografi och vegetation

Planområdet är förhållandevis plant, det sluttar endast svagt mot väster. Marknivån varierar inom intervallet +37 och +43. I norr och väster är området huvudsakligen skogbevuxet, för övrigt dominerar ängsmark delvis med sly.

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industriområde, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(Pl 70-20-01)

.9 Markförhållanden, geoteknik

Planområdets markegenskaper har undersökts och dokumenterats i följande utredningar

- 1964 GEO Översiktlig geoteknisk undersökning för Bovallen - Hästmossen, ärende nr 4437
- 1966 AIB Botkyrka kommun Bovallen - Hästmossen Geologisk - geoteknisk undersökning, ärende nr 026 739
- 1974 AIB Geologisk - geoteknisk utredning för Bovallen - Hästmossen Botkyrka kommun, ärende 026 739
- 1975 AIB Stadsplan för Vårsta industriområde I Botkyrka kommun Yttrande angående geotekniska förutsättningar, ärende 026 739
- 1975 AIB Botkyrka kommun Bovallen - Hästmossen PM ang grundförhållanden för planerade ledningar i centrala delen av området, ärende nr 026 739.

Sammanfattningsvis karaktäriseras aktuell mark som ett ler- och torvområde. I områdets östligaste del går berget i dagen. Mot väster sjunker berggrunden tämligen brant, vid slagsonderingar omkring områdets mitt ner till nivån +10 har fast botten av berg eller morän ej påträffats. Jordlagren består av mo av varierande mäktighet, varpå vilar lösare lerlager. Ytskiktet består i östra delen av torrskorpelera och sand, och övergår mot väster i ett upp till 2,5 m mäktigt torvlager. I nordost har dessutom utfyllning med schaktmassor skett upp till en tjocklek av 1 m, för att möjliggöra viss upplagsverksamhet.

Planområdet kan således sägas ha tämligen svåra grundförutsättningar och från geoteknisk synpunkt bör i första hand områdets östra del ifrågakomma vid exploatering.

.10 Grundvatten och avvattnings

Av undersökningarna nämnda under 2.9 framgår även att grundvattennivån är tämligen hög inom området.

Strax söder om Kassmyra - Vårsta industriområde finns en grundvattentäkt som för närvarande ingår i Tumbaområdets system för försörjning med dricksvatten. För täkten finns ej av länsstyrelsen fastställt skyddsområde. I Grödinge lokala hälsovårdsordning från 1962 anges dock skyddsområden för vattentäkter, som för närvarande ligger till grund för byggnadsnämndens och hälsovårdsnämndens tillsyn i vattenskyddsärenden. På regional nivå har emellertid diskuterats att i samband med en framtida större bebyggelseexploatering i Tumbaområdet ansluta delar av kommundelens tätbebyggelse till Norsborgs vattenverk, varvid man skulle göra sig mindre beroende av lokala vattentäkter.

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industriområde, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(P 70-20-01)

Hälsovårdskontoret har vid flera undersökningar av Vårstatäkten konstaterat låg vattenkvalitet ur kemisk synpunkt, varför avveckling av täkten på längre sikt har diskuterats. För närvarande bedöms emellertid Vårstatäkten behöva brukas under minst en 10-årsperiod framöver, varför täktens existens måste beaktas vid den aktuella detaljplanläggningen.

Av hälsovårdsordningens redovisning av vattenskyddsområden framgår att planområdet ingår i Vårstatäktens "yttre skyddszon". I analogi med bestämmelser i vattendom beträffande vattentäkt vid Pålalm innebär detta att för att föroreningsrisk ej skall föreligga måste bl a anordning för förvaring, hantering och transport av brandfarlig vätska vara utförd så att risken för läckage och spill är obetydlig och så att det snabbt upptäcks om vätskan kommer lös. Liknande försiktighetsmått måste iakttagas vad gäller andra för grundvattnet skadliga ämnen såsom smörj- och transformatorolja, tjärprodukter, fenoler, organiska lösningsmedel, gödsel, gifter för skadedjursbekämpning och växtutrotning, dammbindningsmedel samt industriella råvaror.

Byggnadsnämnden och hälsovårdsnämnden utövar tillsyn inom respektive kompetensområde.

I planområdets mitt löper ett öppet dike som avvattnar området mot väster. Utanför planområdet föres ytvattnet sedan söderut till Trollsjön. Sjön saknar ytvattenavlopp och bildar med sitt nederbördsområde en sluten hydrologisk enhet. Avrinningen sker som grundvattenavrinning till grusåsen vid vattentäkten.

Trollsjön har stor betydelse som badsjö och för det rörliga friluftslivet, med direkt anknytning till Sörmlandsleden. Det regionala friluftslivets intressen kräver därmed att sjön ej förorenas i samband med exploatering inom industriområdet. Om ytvattnet från nederbördsområdet i jämnhöjd med det aktuella planområdet och norr därom avledes till annan recipient blir konsekvenserna förmodligen stora för Trollsjöns vattenförsörjning. Nederbördsområdet skulle minska med drygt hälften. För att ej riskera sjöns utseende och användning som badsjö bör därför ytvattnet från naturmarken öster om planområdet uppsamlas och ledas förbi planområdet till Trollsjön. En slutlig lösning vad gäller "industridagvattnet" är troligen att det uppsamlas och ledes förbi Trollsjön mot Malmsjön, där rening av dagvattnet planeras före utsläppet i sjön. En sådan lösning har gatukontoret föreslagit i PM av 1974-08-07. Projektet är dock förenat med stora investeringar och torde inte vara aktuellt förrän exploatering inom Kassmyra - Vårsta industriområde planeras i större omfattning än vad som nu är aktuellt.

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industriområde, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(Pl 70-20-01)

Det enda alternativ som därmed återstår för att lösa dagvattenproblemet i förslaget är att så höga renhetskrav ställs på verksamheten inom området, att även industridagvattnet kan avledas mot Trollsjön. Även med hänsyn till ytvattnet bör således de restriktioner gälla som ovan nämnts som villkor för att vattentäktens renhet ej skall riskeras. Den mängd ytvatten som direkt avledes till sjön bör dessutom hållas nere genom att absorptionen i mark underlättas.

Med hänsyn till olycksrisken kan en enkel spärr i form av en läns eller liknande anordning i diket vid televerkets förråd vara motiverad.

.11 Fasta fornlämningar

Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet.

3 PLANFÖRSLAGET

.1 Syfte

Planförslagets syfte är att utifrån förutsättningarna ge riktlinjer för upplagsverksamhet, samt att inom en del av området med högre vva-standard möjliggöra etablering av småindustri på sikt.

.2 Huvuddrag

Längst i väster anslutes planområdet till planerad sekundärled genom södra delen av industriområdet. Till denna anslutes en matargata mot sydost. Till matargatan ansluter en lokalgata som möjliggör rundkörning. Den befintliga Finkmossevägen bedöms ej som helhet vara användbar i samband med utökad verksamhet inom området, utan redovisas som parkväg i östra delen av planområdet.

För Televerkets förråd har tillfartsväg från Lillmalmsvägen och vatten och avloppsledningar dragits fram till fastigheten Vårsta 1:462. I den planerade matargatan är vatten och avloppsledningar tänkta dragas fram från anläggningen vid Televerket. Härmed va-försörjes kvarteren närmast matargatan, vilka är tänkta för småindustriändamål. För de inre kvarteren, tänkta som upplagsmark, föreslås ingen va-försörjning. Detta gör att sådana krav måste ställas på verksamheten här att avloppsanläggning ej blir nödvändig. En avloppspumpstation förlägges på parkmark vid matargatan i västra delen av området.

Ytvatten från naturområdet öster om planområdet avleds mot Trollsjön i ett öppet diké med ny sträckning söder om byggnadskvarteret för småindustri.

Förslag till stadsplan för del av Kassmyra - Vårsta industri-
område, Vårsta industriområde I upprättat i januari 1977.
(Pl 70-20-01)

Förslaget till stadsplan följer riktlinjerna i aktuellt för-
slag till dispositionsplan för Kassmyra - Vårsta industri-
område.

.3 Särskilda frågor

Vattenskydd

Vid lämplighetsprövning av etableringar inom planområdet bör
särskilt bevakas att anordning för förvaring, hantering och
transport av brandfarlig vätska eller annat för grundvattnet
eller det från området avledda ytvattnet skadligt ämne ej
utföres, så att risk för förorening behöver befaras.

För att underlätta markabsorbtion av ytvattnet bör fyllning
ske med väl genomsläppligt material och gator och tomtytor ej
permanentbeläggas.

Grundläggning

Med hänsyn till de tämligen svåra geotekniska förutsättningarna
skall vid projektering särskild hänsyn tagas till grundläggnings-
frågor och sättningsrisker.

.4 Samråd

Vid upprättande av stadsplaneförslaget har stadsarkitektkontoret
samrått med planeringskontoret, fastighetskontoret, gatukontoret
och hälsovårdskontoret.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Gunnar Parment
Stadsplanearkitekt

Elsie Frid
Stadsplaneingenjör

Stadsplaneförslaget har efter utställning på plankartan kompletterats
med ytterligare ett område för allmänna ledningar.

Bo Wideqvist-Kull
Stadsarkitekt

Elsie Frid
Stadsplaneingenjör