



Handläggare: Alvin Törnblom

2002-05-22

Fastighetsförvaltningen

AO Egendom

Tel: 508 264 19

alvin.tornblom@gfk.stockholm.se

Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus

Till

Region Ytterstad

Gatu- och fastighetsnämnden

Tel: 508 281 08

Översiktsplan för Botkyrka kommun. Remiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till Botkyrka kommun som svar på remissen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Botkyrka kommuns förslag till Översiktsplan 2002 (ÖP) är utställt 19 april – 20 juni. I detta utlåtande behandlas ÖP:s inverkan på dels stadens lantegendomar, vilka förvaltas av Fastighetsförvaltningen, dels stadens tomträttsfastigheter, vilka förvaltas av Region Ytterstad. Kontorets anser generellt att på grund av ökande bostadsbrist i Stockholmsregionen bör fortsatt planarbete inriktas på fler bostadsområden, både vad gäller ÖP och detaljplaner.

Lantegendomarna

För planområdet Tumba anser kontoret att förändringsområdet Kassmyra, som gränsar till stadens mark och som föreslås för bostadsbebyggelse, bör utökas till att omfatta lämpliga delar av stadens mark. Inom Tullinge redovisar ÖP förändringsområdet Riksten friluftstad, som inom en tidsperiod av ca 10-15 år föreslås bebyggas med den nya stadsdelen Riksten med upp till ca 2 500 bostäder och ett tusental arbetsplatser. Riksten ligger delvis inom stadens fastighet Riksten 11:1 och kontoret anser att stadsdelen bör utökas till att omfatta även stadens mark öster om Västerhaningevägen.

W:\gfk.yourvoice.se\work\2002-06-11\Tjut\45.doc

Bilagor: 1. Förslag till ÖP, utdrag 2. Karta, stadens mark 3. Karta, Tumba
4. Karta, Tullinge 5. Karta, Vårsta 6. Karta, Grödingebygden
7. Karta, Norra Botkyrka

Kontoret har ingen erinran mot att del av stadens mark inom Vårsta ingår i Lida bevarandeområde och är i övrigt positiv till förändringsområdet Slättmalm, som till största delen ligger inom stadens mark och beräknas rymma totalt ca 400 bostäder. Grödingebygden, där huvudelen av stadens mark ligger, definieras som landsbygd och några stora exploateringar eller förändringar föreslås ej. Kontoret förordar inom delområdet Ensta-Tyttinge-Malmsjö av miljöskäl alternativet med vägkorridor söder om järnvägen, eftersom alternativet norr om densamma ligger i anslutning till fritidsbyn (Hulthstugebyn) Ribacken.

Tomträttsfastigheterna

De fem stadsdelarna Hallunda, Norsborg, Eriksberg, Fittja och Alby i Norra Botkyrka byggdes ut under åren 1965-1976. Staden ägde stora markområden i de fyra förstnämnda stadsdelarna, som exploaterades i huvudsak för bostäder (flerbostadshus och småhus som gruppbebyggelse) och stadsdelscentra. Övrig mark för allmänt ändamål samt för skolor, barnstugor och sportanläggningar överlämnades till Botkyrka kommun. ÖP ger inga förslag till ändring av denna bebyggelse.

Planen föreslår en försiktig utveckling av de mest centrala lägena som vid E4/E20 mellan Hallunda och Fittja för kontor och lättare industri. Slagsta Strand föreslås få en blandad stadsmiljö med bostäder, handels- och arbetsområden samt natur- och rekreationsområden. Vid Hallunda Gård och Karlberg vid Norsborgs vattenverk föreslås en mindre småhusbebyggelse i gammal kulturmiljö.

T-banan har i dag ändhållplats vid Norsborg, vilket medverkar till att Norra Botkyrka blivit ett ”återvändsområde”. Ett förbättrat samband dels med huvudorten Tumba dels mot Skärholmen-Kungens Kurva vore positivt för den ekonomiska utvecklingen av området och även fastighetsvärdena. I ÖP redovisas bl a ett förslag med en snabbspårväg mellan huvudorten Tumba och Hallunda. Utvecklingen av Slagsta Strand kan få stor betydelse för att sammanbinda områdena Norra Botkyrka i Botkyrka kommun, Vårby och Kungens Kurva i Huddinge samt Skärholmen i Stockholm till en ekonomisk stark och attraktiv region. En samtidig satsning på regionen erfordras av de tre kommunerna samt ökad koordination av bl a arbets- och säkerhetsfrågor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Botkyrka kommun har till gatu- och fastighetskontoret översänt remiss av förslag till översiktsplan 2002 (ÖP). Förslaget är utställt under tiden 19 april – 20 juni 2002. Inledningsvis konstateras i ÖP (utdrag bilaga 1) att Stockholmsregionen sedan snart tio år är inne i en utvecklings- och förändringsfas med kraftig befolkningsökning vilket lett till bostadsbrist även i Botkyrka kommun. Allt fler företag frågar efter etableringsmöjligheter i kommunen. Den planlagda industrimarken i attraktiva lägen är snart ianspråktagen och det blir allt svårare att hitta förtätningsmöjligheter inom tätorterna för såväl bostäder som andra verksamheter.

I detta utlåtande behandlas ÖP:s inverkan på dels stadens markinnehav av lantegendomar, vilka förvaltas av Fastighetsförvaltningen, dels stadens tomträttsfastigheter, vilka förvaltas av Region Ytterstad (huvudsakligt markinnehav, karta bilaga 2).

Botkyrka kommun är uppdelad i fem planområden: Norra Botkyrka, Tumba, Tullinge, Vårsta samt Grödingebygden, som i sin tur är uppdelad i sju delområden. Inom Norra Botkyrka har staden inga lantegendomar. Kontorets generella uppfattning är att beroende på den ökande bostadsbristen i Stockholmsregionen är det önskvärt att fortsatt planarbete inriktas på fler bostadsområden, både vad gäller ÖP och framtida detaljplanläggning.

A. LANTEGENDOMARNA

Tumba

Staden äger mark, huvudsakligen skog, som föreslås ingå i bevarandeområdet Himmelsboda (karta bilaga 3). Med bevarandeområde menas bl a att bebyggelse, som är förenlig med bevarandeintressen skall tillåtas. Viss del av stadens mark är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Kontoret har ingen erinran mot förslaget därvidlag. Kontoret anser dock att förändringsområdet Kassmyra, som utgör norra delen av Kassmyra grustag och som gränsar till stadens mark och som föreslås för bostäder, bör utökas till att omfatta även lämpliga delar av stadens mark.

Tullinge.

Del av stadens fastighet Riksten 11:1 ligger inom förändringsområde Riksten, som innehåller det nedlagda flygflottiljområdet F 18 med omgivande mark och som redovisas som den nya stadsdelen Riksten, med bostäder och verksamheter (karta bilaga 4). Under en period av 10-15 år föreslås en modern friluftstad byggas med upp till ca 2 500 marknära bostäder och ett tusental arbetsplatser. Kontoret är positivt till förslaget, som upprättats i samarbete mellan Botkyrka kommun och F 18 Vasallen AB, men anser att förändringsområdet Riksten bör utökas till att även omfatta stadens mark öster om Västerhaningevägen.

Del av Riksten 11:1 ligger även inom förändringsområde "Öster om Västerhaningevägen". Stadens område utgörs av skogsmark och staden har ett nyttjanderättsavtal för bergtäkt och schaktdeponi med ett företag. Verksamheten har dock ännu ej medgetts av Länsstyrelsen. Utanför stadens mark finns det skjutbana, motorbana samt krossanläggning, vilka verksamheter Botkyrka kommun har för avsikt att verka för att avveckla eftersom störningar från dem uppges påverka planerad bebyggelse inom Riksten. Kontoret anser för sin del, som ovan nämnts, att stadsdelen Riksten bör utökas till att även omfatta stadens mark inom området.

Del av stadens mark ligger inom bevarandeområde Lida, innebärande att bebyggelse som är förenlig med bevarandeintressen skall tillåtas. Området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Kontoret har ingen erinran mot förslaget.

Vårsta

Slättmalm förändringsområde ligger huvudsakligen inom stadens mark och området ingår i fördjupad översiktsplan för Vårsta och kan rymma totalt ca 400 bostäder (karta bilaga 5). Föreslagen vägdragning för väg 226 öster om Vårsta på stadens mark utgör en nödvändig förutsättning för utbyggnad av Slättmalm och föreslås utredas vidare i ÖP. Del av stadens mark ingår i Lida bevarandeområde (jfr ovan Tullinge). Kontoret har ingen erinran mot förslaget utan vill i stället framhålla sin positiva inställning till planerad bostadsbyggelse inom Slättmalm.

Grödingebygden

Större delen av stadens mark inom Botkyrka kommun ligger inom området, som definieras som landsbygd (karta bilaga 6). Inga stora exploateringar eller förändringar föreslås. Några bevarandeområden redovisas inte heller, till skillnad från tätortsdelarna. Landsbygdsmiljön med sina karaktärsdrag som odlingsbygd, skogsområden, bybildning och större gårdar är som helhet bevarandevärd. Staden äger mark inom nedan redovisade fem delområden.

Ensta-Tyttinge-Malmsjö

Kontoret förordar alternativet med vägkorridor för väg 225 söder om järnvägen gentemot alternativet norr om densamma. Orsaken är framför allt att det norra alternativet ligger i anslutning till den på stadens mark belägna fritidsbyn (Hulthstugebyn) Ribacken, varför det södra är att föredraga ur bullersynpunkt och andra miljöaspekter. Kontoret anser i övrigt att det är positivt att grupper av ny bebyggelse kan tillåtas, om de ingår som del i en långsiktig disponering av området.

Rosenhill-Långängen

Inom området föreslås stor restriktivitet för nykommande bebyggelse. Den utförda anslutningen av tätorterna Rosenhill och Långängen till kommunalt VA-system, vilka ligger i anslutning till stadens mark, ger emellertid förutsättningar för en försiktig expansion av nybebyggelse, vilken även enligt kontorets uppfattning bör komma stadens mark till godo. Delar av den kulturhistoriskt värdefulla Iselsta by ligger på stadens mark och Botkyrka kommun vill särskilt värna om bevarandet av byn. Kontoret har ingen erinran därvidlag.

Uringe-Bröta- Pålamalm

Stor restriktivitet föreslås för nytillkommande bebyggelse. I området mellan sjön Getaren och Stora och Lilla Skogssjön tillåts i princip ingen nybebyggelse. Ett naturreservat eller annat skydd kan vara motiverat för att behålla naturvärden och områdets karaktär av "vildmark". Något naturreservat är dock ej angivet på ÖP:s markanvändningskarta. Kontoret har ingen erinran mot förslaget.

Näslandet

Staden äger större delen av området. Delar av detsamma är värdefullt för friluftslivet och området ingår i Södermanlandskustens riksintresse för turism och friluftsliv. I princip skall ingen ny bebyggelse tillåtas, annat än om den sker i anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga friluftsområden föreslår behållas som sådana. Kontoret har ingen erinran mot förslaget.

Grödinge-Berga-Snäckstavik

Staden äger större delen av området, med undantag av framför allt området kring Grödinge kyrka. Botkyrka kommun vill bevara befintliga förhållanden inom större delen av området för att skydda natur- och kulturmiljön i dalgången från Grödinge kyrka och söderut. En försiktig nybyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse kan tillåtas närmast väg 569.

De västra delarna av området föreslås i princip behållas obebyggda. Bebyggelse för jordbrukets behov samt bebyggelse, som är förenlig med bevarandeintressen, skall tillåtas.

Kontoret har ingen erinran mot förslaget, men vill framhålla det angelägna i att förslag till nytillkommande bebyggelse på stadens mark bör prövas i positiv anda av Botkyrka kommun, speciellt vad gäller mark, som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vid bl a väg 569.

B. TOMTRÄTTSFÄSTIGHETERNA

Norra Botkyrka

År 1965 undertecknade Stockholms och Botkyrka kommuner ett konsortialavtal angående riktlinjer för exploatering av Norra Botkyrka. Ramavtal angående fördelning av mark- exploaterings- och grundläggningskostnader träffades år 1973. De fem stadsdelarna Hallunda, Norsborg, Eriksberg, Fittja och Alby byggdes ut under åren 1965-1976. Stockholms stads markinnehav låg i de fyra förstnämnda stadsdelarna samt i Slagstadelen. Exploateringsavtal träffades med Botkyrka kommun om överlåtelse av den mark som planlades för allmänt ändamål som gator, park, barnstugor, skolor, bad- och idrottsanläggningar samt småbåtshamnar.

Stockholms stad upplät marken för centrumanläggningar, flerbostadshus och småhus med tomträtt. Dessutom uppläts viss mark för kommersiella anläggningar som telestation, vårdshus och bensinstation. De mindre centrumanläggningarna samt flerbostadsfastigheterna är till större delen fortfarande i Stockholms kommuns ägo medan många småhusfastigheter friköpts under senare år.

I ÖP har fyra förändringsområden samt ett bevarandeområde redovisats gränsande till Stockholms stads bebyggelseområden (karta bilaga 7). Totalt 800 nya bostäder föreslås som nya bostadsprojekt samt som förtätning. Stockholms stad äger ej någon mark i Norra Botkyrka som berörs av förslagen i ÖP.

Slagsta strand

Området ligger i nordöstra delen mot Mälaren och Huddinge-Stockholm. Området används i dag för stormarknader, kontors- och industribyggnader, marina och fjärrvärmeverk.

ÖP anger att det finns förutsättningar att förändra området till en attraktiv stadsdel med nya bostäder och en vidareutveckling av verksamhetsområdena. Vattenkontakten och det goda trafikläget vid E4/E20 och T-banan gör att området kan utvecklas som en blandmiljö för boende och arbetande samt för rekreation.

Hallunda gård

Den gamla gårdsmiljön föreslås kompletteras med ca 100 bostäder med bevarande av de kulturhistoriska värdena.

Norsborgs vattenverk

Området vid Karlberg föreslås kompletteras med en småskalig bebyggelse. Marken ägs av Stockholm Vatten. Hänsyn skall tas till att området klassas som riksintresse för kulturminnesvården.

Centralt vid E4/E20

Området ligger på ömse sidor om E4/E20 mellan Hallunda och Fittja. Området används i dag för sport- och idrottsändamål. Stor del är parkmark.

Verksamhetsetableringar föreslås som binder samman de olika stadsdelarna och förstärker karaktären i kommundelen. Platsen beräknas vara attraktiv för företag med krav på bra skyltläge och goda kommunikationer. Bebyggelse kan också vara bullerdämpande för intilliggande befintlig bebyggelse.

Mälarstranden

ÖP föreslår vidare att mälarstranden norr om bebyggelseområdena, från Slagstabadet till Norsborgs vattenverk, blir bevarandeområden. Inom området finns det bl a flera värdefulla fornminnen.

Kontorets synpunkter angående Norra Botkyrka

Kontoret anser att förslagen i ÖP för utveckling, ökade aktiviteter, flera arbetstillfällen och bostäder i attraktiva lägen kan ge positiva effekter på området som helhet samt ha en positiv betydelse för närområdena Vårby och Skärholmen-Kungens Kurva. Förslaget stärker tätorts- och verksamhetsregionen som löper från Bredäng-Smista, Skärholmen-Kungens Kurva till Hallunda-Alby med E4/E20 och T-banan som nav i området.

Den snabbspårvägssträckning som visas i ÖP från Tumba till Hallunda kan vara en av flera möjligheter för att förbättra tillgängligheten till och samhörigheten med huvudorten Tumba och minska effekten på Norra Botkyrka som "återvändsområde", som T-banans slutstation i Norsborg bidrar till.

I dag ihopflätas tre kommuner inom ett mycket litet område som innebär skild administrativ styrning för regionen, vilket även här gett effekter så att kommungränserna i alla tre kommunerna skapat närliggande "återvändsområden". Kommunindelningen följs även av andra myndigheter och administrativa enheter som bl a polisdistrikten, vilket innebär informationstapp och hinder för åtgärder utanför ansvarsområdet. Utökade samarbetsformer bör därför tillskapas för utveckling, arbete, trygghet och säkerhet i regionen.

SLUT