

1992-08-11

Förslag till detaljplan för CENTRALA TUMBA GÄRDE
(10-26), i Tumba Centrum, Botkyrka kommun, Stock-
holms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- * Genomförandebeskrivning
- * Denna planbeskrivning
- * Illustrationsplan i skala 1:1000
- * Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder enligt bostadsförsörjningsprogrammet. Bebyggelse bör vara tät, relativt låg och variationsrik och "ta hand om" den västra gångbron till pendeltågsstation och centrum och de huvudgångstråk som har gångbron som målpunkt.

Planen redovisar fyra bostadsgårdar som åtskiljs av genomgående gångstråk. Området innehåller ca 120 lägenheter fördelade på 3-5 våningshus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneförslaget avgränsas i väster av lokal-
gatan till det framtida bostadsområdet Tumbadalen i
norr av ishuset, idrottshuset och Tumba Gymnasium i
öster av Grafiskt Centrum samt i söder av Munkhätte-
vägen.

Areal

Området är totalt ca 6 ha varav bostadskvarteret
omfattar ca 1,1 ha, parkering 1,3 ha, park 1,5 ha,
kontorsområde ca 0,5 ha och övrig mark såsom gator
med gångbanor och plantering ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen är markägare. En mindre del av tomten för
Grafiskt Centrum blir berörd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan 1990 antagen av Kommunfullmäktige januari 1991 har området markerats som "ändrad markanvändning" med beteckning 2:5 som anger:

"Kommunens avsikter

Kommunen önskar att Tumba centrum och Tumba gärde utvecklas till ett attraktivt kommuncentrum där handel, kultur och bostäder finns i en stadslik miljö.

Norr om järnvägen vill kommunen ha en utveckling med bostäder, kontor och lättare industri, allmänna lokaler samt lokaler för utbildning. Söder om järnvägen utvecklas det kommersiella centrum med inslag av kontor och bostäder.

Förbindelse mellan norra och södra delarna ordnas med bro över järnvägen för Eriksbergsleden och med en ny järnvägsstation och dess gångbroar över spåren.

Riktlinjerna talar om tre utbyggnadsetapper med sammanlagt 500-600 bostadslägenheter och ca 50 000 kvadratmeter kontor och andra arbetslokaler.

Rekommendationer

För de olika utbyggnadsområdena skall nya detaljplaner upprättas.

Eftersom utbyggnaden av centrala Tumba är en av kommunens viktigaste planläggningsuppgifter under översiktsplanens period bör den utgå från en helhetslösning. Utformning och gestaltning behöver ges hög kvalité i varje utbyggnadsetapp."

Detaljplaner

Två gällande detaljplaner berörs direkt av planförslaget. Dessa är Tumba Centrum, Gärdet II (10-9) från 1972 och Gärdet IV (10-14) från 1976. Gällande planer redovisar kommunalhuset och kv. Hälsan samt där bostäder nu föreslås

- bussterminal och där stadsparken redovisas
- allmänt ändamål (skola).

Där planförslaget redovisar parkering finns idag ingen detaljplan.

I övrigt gränsar planförslaget till detaljplan Tumba Dalen I-bostäder (10-21) från 1991 samt Grafikst Centrum (10-22) från 1990.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet för 1992 - 1997 anger 120 lgh med byggstart 1993 på Tumba Gärde.

Program för planområdet

Planeringsprogram för bostäder på centrala Tumba gärde godkändes av Kommunstyrelsen 1991-09-02. Programmet har legat till grund för detaljplane-förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Området består idag av öppen gräsmark med enstaka träd och buskplanteringar huvudsakligen utefter befintliga byggnader. Lokalklimatet består av en kalluftssjö med vissa tider på året försämrade ventilation. Den öppna ytan och det höga kommunalhuset bidrar till att området upplevs blåsig.

* Geotekniska förhållanden

Öster om kommunalhuset består stora delar av fyllnadsmassor av skilda kvaliteter upp till en mäktighet av 2 m. Där under förekommer lerjordar på 10-15 m mäktighet. Samma som ovan gäller tro- ligen också för befintlig parkeringsplats sydväst om kommunalhuset. Området mellan ishuset och parkeringen består av torv därunder av lerjordar. Risken är stor för sättningar. För byggnader er- fordras pålning. Även ledningar bör grundför- stärkas.

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Fornlämningar och byggnadsminnen finns inte inom området.

Bebyggelseområden

Planförslaget redovisar ca 120 lgh uppdelade på fyra bostadsgårdar utefter ett torg och ett vinklat öst-västligt samt ett nord-sydligt gångstråk.

På så sätt får de fyra bostadsområdena en "offentlig" hårdgjord sida mot gångstråken och en "privat" grön yta inne på gårdarna. För att bryta den rätlinjiga och storskaliga miljön på gårdet har en tät relativt låg och variationsrik bostadsmiljö skapats. Husen föreslås bli 3 till 5 våningar höga.

Lägenhetsfördelningen föreslås bli ca 53% 2 rok eller mindre 29% (2)-3 rok och 18% (3)-4 rok. Till vissa lägenheter på 2 rok och 3 rok finns totalt ca 25 "uthyrningsrum" kopplade. Dessa "uthyrningsrum" har egen entré, dusch/wc och eget pentry och kan antingen kopplas till annan lägenhet, alternativt hyras ut separat.

* Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet ligger kommunalhuset. Ett 10 våningar högt kontorshus med 250-300 anställda samt kv. Hälsan, ett tre våningar högt kontorshus med försäkringskassa, arbetsförmedling samt miljöförvaltningen.

* Kommersiell service

Tumba Centrum finns på andra sidan järnvägen 100-150 m från det föreslagna bostadsområdet. I Tumba Centrum finns livsmedleshallar, post, banker, systembolag samt diverse specialbutiker.

* Offentlig service

Planområdet gränsar i norr till Tumba Gymnasium, idrottshus och ishall. Närmaste lågstadieskola är Tunaskolan som ligger på ett avstånd av ca 600 m. Tunaskolan nås från föreslaget bostadsområde utan att någon körväg behöver passeras. På samma sätt är det med daghemmen Tunagården och Tunnländsgården som ligger på ett avstånd av 700 m resp. 500 m. Närmaste högstadieskola är Björkhaga skola på ett gångavstånd på knappt en kilometer.

* Tillgänglighet

Planområdet är i sin helhet plant och såväl föreslagen som befintlig bebyggelse är lätt tillgänglig. Samtliga entreér går att nå från angöringspunkter inom ca 25 m. Torget får en lutning på 1:20 fram till trappan till gångbron mot pendeltågsstationen och Tumba Centrum. Gångbron nås också med hiss.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagen 32 § ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Skyddsrumsbesked ska begäras av sökande före bygglovprövning.

Friytor

* Stadsparken

Parken är tänkt bestå av två delar. En öppen del med gräs för lek och idrott och en vegetationsrik del för vistelse och kommunikation. Husen runt parken ska upplevas ligga i parken utan störande biltrafik. Med den myckna vegetationen som är föreslagen uppnås ett förbättrat klimat, vinden slås sönder av träden.

I delen med "parkdungarna" föreslås ett varierat växtmaterial, höjdvariationer, sittmöjligheter.

Vatten som element i parken förselås vid entréen till Tumbascenen. Allt dagvatten tas om hand i parken. Vattnet kan ledas till lågpunkter där typ stenkistor finns.

Befintliga träd, flaggstänger och skulpturen häcklöparen utnyttjas i förslaget. Förslaget bygger på en flexibilitet i skötsel och underhåll. Den stora öppna gräsytan klipps kontinuerligt. Den övriga gröna delen av parken kan ha en mer extensiv skötsel. Gräset kan klippas eller slås med längre intervall. Eventuellt kan en blomsteräng utvecklas i denna del. Val av markbeläggning har gjorts bl a för att underlätta lokalt omhändertagande av vatten. I de mest frekventerade gångsträckorna föreslås betongsten i övrigt är beläggningen grus, som lättare tar emot vatten.

* Lek och rekreation

På varje bostadsgård finnas utrymme för en mindre lekplats. Lekplatsen bör placeras så att den får 5 timmar sol vid höst- och vårdagjämning.

* Natur

Stora friluftss- och naturområden kan nås inom 1 km gångavstånd. Genom att passera Tumba gårde norr om gymnasiet kan man genom gångtunneln under Eriksbergsvägen nå skogs- och jordbruksområden runt Vretarna och sjön Aspen. Utnyttjar man den blivande gångtunnel under Hågelbyleden kommer man till stora områden runt Hamra och Tullingesjön.

Gator och trafik

* Gator

Munkhättevägen - som ingår i huvudvägnätet - utgör planområdets södra gräns. För att möjliggöra en framtida bebyggelse mellan järnvägen och Munkhättevägen, föreslås Munkhättevägen flyttad 5-10 m norrut på en sträcka av ca 600 meter. Munkhättevägen föreslås få en körbanebredd på 7,5 m.

Tre entrégator ingår i planområdet och ansluter till Munkhättevägen. Längst i väster mot "kommunparkerings" leder en gata med en körbanebredd på 5,5 m upp till det blivande bostadsområdet Tumbadalen. Åt öster ansluter denna gata också mot befintlig och nytt parkeringsområde.

Befintlig infart mot kommunalhuset behålls med en körbanebredd på 7,5 m. Väster om kommunalhuset mot ishallen förskjuts gatan ca 10 m åt väster och får en bredd av 4,5 m. Detta för att på ett naturligt sätt hålla ner hastigheten för trafiken.

Söder om Grafiskt centrum föreslås den tredje gatan. Den fungerar dels som angöring till Grafiskt centrums entré med besöksparkering dels för angöring till det nya bostadsområdet. Mot Munkhättevägen har anslutningspunkten förskjutits åt öster i jämförelse med detaljplanen för Grafiskt centrum.

* Brandvägar_m_m

Utryckningsfordon ska kunna nå samtliga bostäder från Munkhättevägen och de redovisade gångstråken. I parken omedelbart norr om bostadshuset föreslås en gräsbevuxen brandväg som delvis ligger på kvartersmark delvis i "stadsparken".

* Gång_ och cykelstråk

Utefter Munkhättevägens norra sida föreslås en gång och cykelväg. Då området söder om Munkhättevägen bebyggs ska det finnas utrymme för en gångyta även på denna sida.

Planförslagets bebyggelse har bl a byggts upp utifrån ambitionen att få naturliga gångstråk på gårdet. Den största målpunkten i området blir "entrén" till gångbron som leder till pendeltågsstationen, bussterminalen och Tumba centrum. Gångbron "landar" på en mindre torgyta omgärdad av 4 och 5-våningshus. Åt nordost vinklar sedan ett gångstråk som leder mot Grafiskt centrums entré och vidare mot Tumba Gymnasiums entré.

Det andra gångstråket vinklar åt nordväst mot kommunalhuset och vidare norrut genom parken mot Tumba sjukhus och bostadsbebyggelsen i Tuna-Nackdala alternativt västerut mot planerad bostadsbebyggelse - Tumbadalen. Dessa båda gångstråk avgränsas med bostadsbebyggelse i 3 till 4 våningar.

För gångbron redovisas mellan Munkhätttevägen och järnvägsområdet också en byggnad som innehåller hiss och trappa.

* Kollektivtrafik

Busshållplatser föreslås utefter Munkhätttevägen på ömse sidor om gångbron. Här föreslås också en anföringsplats för taxi.

* Parkering, anföring och utfart

För det nya bostadsområdet föreslås två parkeringsområden. Ett område har placerats omedelbart öster om bostäderna och nås från entregatan som leder till Grafiskt centrums entré.

Området rymmer ca 30 p-platser i "öppen" markparkering. Från samma gata når man också 12 p-platser på Grafiskt centrums tomt. Resterande bostadsparkering föreslås på nuvarande kommunparkeringen väster om kv. Hälsan. Här ger planen möjlighet till att bygga garage.

För att ersätta de parkeringsplatser som försvinner från "kommunparkeringen" föreslås ett nytt parkeringsområde söder om ishuset. För att få en stadspark fri från trafik föreslås att parkeringsplatserna för handikappade vid kommunalhusets entré flyttas till andra sidan kommunalhuset och att en ny entré öppnas även åt väster, så som det ursprungligen var tänkt.

Korttidsparkeringen flyttas också till viss del hit för att möjliggöra att parken fortsätter fram mot kommunalhusets gavlar. På så sätt ges utrymme för trädplantering runt kommunalhuset, vilket bör förbättra klimatet och bryta de vindar som idag förstärks runt denna höga fasad.

Den stora parkeringsytan ska kunna samnyttjas av besökande till idrottsanläggningarna, bostäderna och de som är verksamma på Tumba gårde. För att bryta ner de stora asfaltytorna och för att få en bra dagvattenhantering fordras att ett stort antal träd och buskar planteras runt och i parkeringsområdena.

För att kunna ordna angöring till bostadsentreérna inom ca 25 m avstånd föreslås ett antal angöringsfickor utefter Munkhättevägen. Dessutom måste viss biltrafik tillåtas på gångstråken. Det är därför mycket angeläget att dessa utformas på ett trafiksäkert sätt där bilarna får tillträde på de gåendes villkor.

En förutsättning för att angöringen ska bli tillfredsställande utan att biltrafik släpps in på bostadsgårdarna är att flertalet entréer görs genomgående. Detta har reglerats med en planbestämmelse "entréer₂". Bostadsbebyggelsen mot Tumba park har fått planbestämmelsen "entréer₁". Här får entréerna inte göras genomgående, för att inte locka in biltrafik i parken.

Utöver de angivna gatorna är inga utfarter tillåtna mot Munkhättevägen.

Störningar

Området är lågriskområde vad avser radon.

Bostadsområdet är bullerstört från både Munkhättevägen och järnvägen. Bullerförhållanden finns utredda dels i en "studie av miljö- och hälsoaspekter" utarbetad av miljöförvaltningen dels av Ingemanssons akustik. Utomhusvärdena 55 dBA kan inte uppnås i fasaderna närmast Munkhättevägen. Planbestämmelserna är så utformade att maxnivåer inomhus på kvälls- och nattetid inte får överstiga 45 dB(A). Dessutom förutsätts här att hälften av bostadsrummen i lägenhet ska placeras mot tyst sida (den s k Stockholmsmodellen.)

Vad gäller luftkvaliteten och vibrationsrisken har även här planbestämmelser införts som bör garantera en god boendemiljö.

Teknisk försörjning

Föreslagen bostadsbebyggelse förutsätter att en del befintliga ledningar flyttas.

* Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns utbyggda för området. Dagvattnet för nya områden ska infiltreras.

Stadsbyggnadskontoret

1992-08-11

* Värme

Fjärrvärmeledning finns omedelbart nordöst om kommunalhuset.

* El

Ny transformator föreslås inom planområdet.

* Avfall

För varje byggnadskvarter finns ett soprum-miljöstation. Dessutom föreslås två inbyggda utrymmen för grovsopor (container).

Administrativa frågor

Administrativa frågor redovisas i särskild skrivelse GENOMFÖRANDEBESKRIVNING. Genomförandetiden föreslås sluta 2000-01-01.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlaget till detaljplan vad gäller bostadsområdet har tagits fram av Brunnberg Forsheds arkitektkontorkontor genom Linda Marend.

På Stadsbyggnadskontoret svarar
Jörgen Bengtsson för trafikfrågor
Ann-Sofi Bergman för landskap-parkfrågor
Agneta Engver för genomförande- och avtalsfrågor
Åke Eriksson för VA-frågor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Eva Kamph

Eva Kamph
Planarkitekt

Antaget kommunfullmäktiges i Botkyrka

beviljat den 29 oktober 1992. § 117.

beredd deländ mon
kommunfullmäktiges sek.

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör A Engver

1992-08-10

CENTRALA TUMBA GÄRDE, plan (10-26), Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till detaljplan

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Utställning	sept	1992
Godkännande byggnadsnämnden	okt	1992
Antagande kommunfullmäktige	nov	1992

Tidplan genomförandet

Projektering	-dec	1992
Exploateringsavtal	maj-nov	1992
Bygglov	dec	1992
Byggstart	dec	1992
Inflyttning		94/95

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för gator och allmänna platser.

Som byggherre har utsetts AB Botkyrkabyggen.

Lägenheterna förmedlas dels genom kommunens bostadsförmedling dels av Botkyrkabyggens egen förmedling.

Planområdet omfattar såväl kommunalägd tomträttsupplåten mark som privatägd mark. Förslag till avtal avseende kvartersmarken för bostäder skall upprättas och föreligga undertecknat senast i samband med kommunstyrelsens behandling av ärendet efter utställning. Överenskommelser med privata fastighetsägare och tomträttsinnehavare om markregleringar skall om möjligt upprättas och föreligga undertecknade då kommunstyrelsen behandlar ärendet efter utställning.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Viss ombyggnad och komplettering av befintligt ledningsnät erfordras.

För samtliga nytillkommande områden ska dagvattnet infiltreras.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse skall ske genom fjärrvärme.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2000-01-01.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inför planläggning av området. Byggherren svarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

Va

Projektering, om- och utbyggnad av vatten- och avloppsnätet görs genom kommunens försorg.

Gator

Munkhättevägen inkl stickgator inom planområdet utbygges genom kommunens försorg.

Park

Erforderliga åtgärder på parkytor projekteras och utbygges genom kommunens försorg.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnader kommer att belasta bostadsbebyggelsen och kommer att ingå i avtalet som upprättas med byggherren.

Teknisk försörjning

Anläggningsavgifter för va-anslutning utgår enligt gällande taxa.

Finansiering

Exploateringen skall finansieras med statliga kreditgarantier.

1992-08-10

4. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Rätten till underjordiska ledningar i u-område skall säkerställas genom ledningsrätt.

Rätten till allmän gångtrafik inom x-markerat område skall säkerställas genom servitut.

Gemensamhetsanläggningar för parkering skall till-
skapas inom de områden som framgår av detalj-
planeförslaget. Ingående fastigheter i den norra
gemensamhetsanläggningen är Kunskapen 1 och 2 samt
Hälsan 1 och den blivande bostadsbebyggelsen inom
detaljplan beträffande gästparkeringsbehovet.
Ingående fastigheter i den södra gemensamhetsan-
läggningen kan vara de fastigheter som bildas vid
en senare exploatering av området omedelbart
väster om planområdet. Gemensamhetsanläggningen
avser att täcka det behov av parkeringsytor som ej
kan erhållas på egen fastighet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ulf Ekberg
Ulf Ekberg
Exploateringschef

Agneta Engver
Agneta Engver
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 29 oktober 1992 5117

bemyndigat *Anders Östberg*

kommunfullmäktiges sekr.