

Stadsbyggnadskontoret
Planark I Almqvist/GB

1990-05-29
Reviderad 1990-10-16

Del av kv ÄLGEN m fl plan 10-19 i Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län

Förslag till detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Illustrationer
Utställningsredogörelse

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra en utbyggnad av ca 60 lägenheter i flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget längs södra sidan av Grödingevägen i Tumbas centrala del. Det begränsas av Grödingevägen, Kungsvägen, enbostadshustomter och flerfamiljshusen i kv Sågaren.

Planområdet är ca 2,8 ha stort.

Marken för Arndts konditori är privatägd. För övrigt ägs marken av Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 61-02-10, 65-06-30, 69-04-11 och 70-07-14. Dessa planer redovisar en exploatering med trevånings flerfamiljshus längs Grödingevägen.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

Reviderad 1990-10-16

Bostadsförsörjningsprogram

I förslag till bostadsförsörjningsprogram 1990-95 redovisas området med 60 lägenheter i flerfamiljshus med byggstart 1990.

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen godkände 1987-03-02 ett planeringsprogram för del av kvarteren Älgen och Orrén. Det angav en utbyggnad av ca 150 lägenheter.

1989-10-02 godkände kommunstyrelsen ett reviderat planeringsprogram för del av kv Älgen. Revideringen innebar att utbyggnadsnivån minskade från ca 100 till 60 lägenheter. Lägenhetsfördelningen föreslogs vara ca hälften 2 rok och mindre och hälften 3 rok och större.

Botkyrkabyggen har erhållit markanvisning för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARN a t u rMark och vegetation

Planområdet ligger i en norrsluttning med upp till 28 meter nivåskillnad. Området är i huvudsak skogsbevuxet med blandskog där lövträden domineras av triviala trädslag som asp, björk, med inslag av ädla trädslag som lönn och ek. Området närmast Grödingevägen där bebyggelsen föreslås placeras, har även tidigare varit bebyggt, och har därmed mindre vegetation.

Planförslaget innebär att merparten av den befintliga naturliga skogsmarken kan bevaras och utgöra ett värdefullt inslag i boendemiljön. Norrsluttningen medför att framförallt barrträden, behöver gallras för att släppa ner mera ljus vintertid.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta från 1968 består området av fasta och halvfasta jordarter samt berg i dagen i de övre delarna av sluttningen. Det nedre av flerbostadshusen norr om Grödingevägen är grundlagt på pålar med ca 5 meter tjockt lager lösa jordarter.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

Reviderad 1990-10-16

Bebyggelseområden

Bostäder

Kvarteret bebyggs med ca 60 lägenheter i två flerbostadshus. Husen läggs längs Grödingevägen med fasadliv parallellt med befintliga hus. Mot Grödingevägen är husen tre våningar plus en souterrängvåning. Det nedre huset byggs i vinkel in mot kvarteret. Denna vinkel som är vänd mot söder ger gården avskildhet och gott lokalklimat. Vinkeln mot kvarteret är ett par våningar högre än mot Grödingevägen.

Husen ges genomgående entréer med huvudentré från Grödingevägen samt en gårdsentré på den en trappa upp belägna gårdssidan. Husens souterrängvåningar kan till en del utnyttjas för kommersiella lokaler inom ramen för syftet bostadsändamål. Bostadsrum accepteras i souterrängplanet, som en del av en större etagelägenhet eller i ett par fall som en mindre enkelsidig lägenhet.

I området inryms ett gruppboende för landstinget.

Lägenhetsfördelningen i kvarteret är hälften 2 rok och hälften 3 rok och större.

Detta stämmer väl med planeringsprogrammet.

Offentlig och kommersiell service

I närbelägna barnstugor och skola finns tillräcklig kapacitet. Barnstugor finns inom 400 m avstånd dels i Kungstäppan bredvid Allégården, dels i Hemgården vid Högbrinksvägen/Grödingevägen. LMH-skolan Björkhaga ligger på 300 m avstånd.

I Tumba centrum, 100 m från området finns övrig kommunal och kommersiell service.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter nås handikappanpassat.

Angöring sker från Grödingevägen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns Arndts konditori kvar från gamla Tumba, medan biografen samt några bostadshus är rivna. Strax utanför planområdet på andra sidan Grödingevägen ligger det kulturhistoriskt intressanta området kring gamla kommunalhuset som är den enda bevarade närmiljön från municipalsamhällets centrala del.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

Reviderad 1990-10-16

Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen är i huvudsak från 1920-talet och omfattar förutom kommunalhuset, ett bankhus, ett par enbostadshus samt den s k "doktorsvillan".

Angränsande bebyggelse i kvarteret Sågaren samverkar med det kulturhistoriska området. Planområdets bebyggelse skall kännas som ett naturligt tillägg från vår tid till denna miljö.

Skyddsrum

Skyddsrumskravet hänvisas till i området befintliga skyddsrum.

F r i y t o r

Lek och rekreation

Disponibel friyta inom 50 m från entré finns i tillfredsställande mängd. Friytan består i huvudsak av en norrvänd skogsbacke. Friytans solvärden är avhängiga av vegetationens skuggverkan. En strategisk gallring av skogen bör göras för att höja solvärdet och därmed användbarheten.

Närmast husen anläggs mindre uteplatser och lekplatser med plats för mindre bollspel. På Björkhaga skola, ca 200 m från planområdet finns en bollplan.

G a t o r o c h t r a f i k

Gatunät

Inom planområdet finns idag tre gator, Grödingevägen, Kungsvägen och Prästhagsvägen. Grödingevägen är en uppsamlingsgata som tjänar som tillfart till Seger-sjöområdet samt även har en del genomfartstrafik mot Dalvägen. Behovet av genomfartstrafik kommer att minska när Eriksbergsleden är utbyggd, men den nuvarande trafikmängden på ca 5 000 fordon/ÅMD kommer att bestå. Trafiksäkerheten behöver förbättras på Grödingevägen. På norra sidan anläggs en gång- och cykelbana. Angörande bilar hänvisas till speciella angöringsfickor. Busshållplatserna förses med hållplatsficka.

Kungsvägen och Prästhagsvägen är lokalgator med ringa trafik. Prästhagsvägen, som idag har en förbrant anslutning till Grödingevägen stängs av och förses med vändplan. Trafiken hänvisas till Kungsvägen som därmed blir enda tillfart till området söder om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

Reviderad 1990-10-16

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet bibehålls till sin struktur och förbättras. Längs Grödingevägen ges cykeltrafiken en egen bana på vägens norra sida. gång- och cykelvägen från Storvreten via Prästhagsvägen och ner under järnvägen mot Tuna flyttas inom planområdet. Samtidigt förbättras profilen så långt som möjligt. Vid dess korsning av Grödingevägen anläggs ett övergångsställe.

Kollektivtrafik

Från området är det ca 400 m gångavstånd till pendeltåg och bussterminal. På Grödingevägen finns en busshållplats. Den flyttas något närmare Tumba centrum.

Parkering, angöring

All parkering sker som markparkering, eventuellt i carport eller radgarage. Gångavstånd från entré till parkeringsplats överstiger inte 70 m.

Parkering som är synlig mot omgivande gata ges en vacker fasad mot gatan i form av mur, garage o dyl.

Angöring sker från Grödingevägen där särskilda angöringsfickor anläggs. Maximalt angöringsavstånd är 20 meter.

S t ö r n i n g a rBuller

Bullernivån vid fasaden mot Grödingevägen uppgår till ca 59 dB(A). Denna fasad bör därför dämpa 30 dB(A). Dessutom bör hälften av boningsrummen i lägenheterna orienteras mot den tysta gårdssidan.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n gVatten, avlopp, el

Bebyggelsen ansluts till befintligt nät som har tillräcklig kapacitet.

Värme

Bebyggelsen ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

Reviderad 1990-10-16

Avfall

Bebyggelsen planeras för källsortering av hushållssopor, vilket innebär att sopinkast byggs på bottenvåningen i varje trapphus, för varje sopslag. Inga sopnedkast byggs.

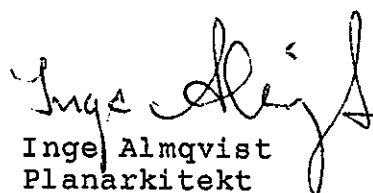
A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Planens genomförandetid utgår 2000-12-31.

STADSBYGGNADSKONTORET



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Inge Almqvist
Planarkitekt

För kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 31 januari 1991

beslutet

kommunfullmäktiges saml.

Stadsbyggnadskontoret
Markingenjör Pia Ström

1990-05-29
reviderad 1990-10-16

Detaljplan för del av kv ÄLGEN i Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län (10-19)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss och samråd	6 veckor	februari - mars	1990
Utställning	6 veckor	juli - augusti	1990
Godkännande byggnadsnämnden		oktober	1990
Antagande kommunfullm		november	1990

Tidplan bebyggelse

Projektering	januari - juni	1990
Bygglov	februari	1991
Produktion	april	1991
Inflyttning	juni	1992

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen ska vara huvudman för gatan och de övriga allmänna platserna.

Som byggherre för exploateringsområdet har utsetts AB Botkyrkabyggen.

Lägenheterna förmedlas genom kommunens bostadsförmedling och Botkyrkabyggens interna byteskö.

Markägare är dels en enskild fastighetsägare till konditoriet, och dels kommunen som äger resterande kvartersmark och allmän plats.

Kommunen avser att upprätta ett exploateringsavtal för att överlåta mark till byggherren och reglera utbyggnaden. Kommunen behöver även förvärva en del av konditoriets mark för att anlägga en parkeringsficka.

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår 2000-12-31.

2. TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av gator och ledningar enligt planförslaget ska vara klar senast till utställningen.

Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

reviderad 1990-10-16

Förutom ombyggnader inom planområdet kommer GC-väg att anläggas längs hela Grödingevägen mellan Gröndalsvägen och Högbrinksvägen. Kungsvägen förbättras och förses med gångbana på vissa sträckor.

Befintlig fjärrvärmekulvert måste skyddas särskilt under byggnadsarbetena. Eventuellt påverkas en befintlig teleledning.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gång- och cykelvägen genom kvarteret Älgen och vändplanen vid Prästhagsvägen bekostas av byggherren. Betalningen och summan regleras i exploateringsavtal.

Eftersom Grödingevägen är en huvudgata är det skäligt att inte låta hela kostnaden för gång- och cykelbana och bussficka längs gatan belasta planområdet.

Parkeringsfickorna utanför flerbostadshusen och konditoriet utförs uteslutande för dessa fastigheters behov och bekostas av respektive fastighetsägare. Det innebär alla kostnader, som anläggningsarbeten, marklösen och ev intrångsersättningar. (Alternativet är att all parkering hänvisas till respektive tomt). Gatukostnaderna för konditoriet (Älgen 3) tas ut efter beslut i kommunfullmäktige enligt 6 kap 32 § PBL.

Förbättringen av Kungsvägen kan göras inom befintligt gatumarksområde och kräver ingen planändring. Eftersom de ändrade förhållandena är en följd av exploateringen bekostas ombyggnaden av exploatören.

Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning finns i områdets närhet, och anslutningsavgifter utgår enligt normal taxa.

Finansiering

Exploateringen ska finansieras med statliga bostadslån.

4. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

X-området i planen, som markerar allmän gång- och cykeltrafik, ska säkerställas med servitut. U-området, som markerar plats för ledningar, ska säkerställas med ledningsrätt.

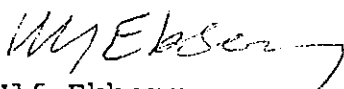
Stadsbyggnadskontoret

1990-05-29

reviderad 1990-10-16

Befintlig fastighetsplan från 1947-05-06 upphör att gälla i de delar som omfattas av planområdet.

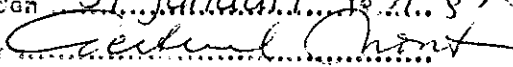
STADSBYGGNADSKONTORET


Ulf Ekberg
Exploateringschef


Pia Ström
Markingenjör

Tillhör kommunföreläggas i Botkyrka

berätt den 31 januari 1991

bemyndigad 

kommunföreläggas sekr.