

Stadsbyggnadskontoret
Planarkitekt Cecilia Häckner/CC

1988-02-15
Rev 1988-08-30

Tullinge Centrum (40-16),
Botkyrka kommun, Stockholms län

Skiss till detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör planeringsprogram, grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, modell, genomförandebeskrivning samt samråds- och fastighetsförteckningar.

PLANENS SYFTE

Tullinge har de senaste åren genom utbyggnad av bostäder fått en större befolkning. Att behov finns av en utökning av centrum har framkommit från flera olika håll som HSB, boende och organisationer i området. Gällande stadsplan medger en utökning endast genom påbyggnad av en våning på en mindre del av befintlig centrumbyggnad. En utredning har visat att marknadsmässigt underlag finnes för en betydligt större utbyggnad.

Planförslaget syftar alltså till att möjliggöra en tillbyggnad av Tullinge centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning.

Tullinge centrum ligger längs väg 226 vid Tullinge station. Planområdet begränsas i söder av befintlig centrumbyggnad med parkering och i norr av HSB:s bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar 2,1 ha.

Markägoförhållanden

Centrumbyggnad med tillhörande parkering ägs av Fastighets AB Tullinge Centrum, ett dotterbolag till HSB Huddinge-Botkyrka.

Övrig mark är i Botkyrka kommuns ägo.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng och vegetation

Området är relativt plant. Marken faller svagt mot sydost med en nivåskillnad av ca 3 m. En trädbeväxt kulle finns i nordväst som till hälften ligger inom bostadsområdet. Söder om kullen och gång- och cykelvägen växer en ståtlig ek. I övrigt finns enbart enstaka lövträd.

Geotekniska förhållanden

I den trädbeväxta kullen i nordväst går berg i dagen. Mellan denna och befintlig centrumbyggnad beräknas fast botten, dvs morän och berg, ligga ca 3 m under markytan. Däröver finns ett finkornigt sedimentlager bestående av moig och mjällig lera. Sedimentlagret har större mäktighet öster om kullen. I östra delen av planområdet kan avståndet till fast botten vara upp till 15 m.

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tullinge centrum består idag av en långsträckt centrumbyggnad i 1 - 2 våningar. Inlastning till butikerna som ligger i bottenvåningen sker från en intern lastgata parallell med Huddingevägen. Butiksentreerna är vända mot norr. Den västra delen av byggnaden har källarvåning. Här har bl a ABF studielokaler. De butiker som finns är en pizzeria, en livsmedelsbutik samt en mindre Servusbutik, blombutik, textilaffär, radioaffär, bank, post samt frisör. Butiks- och serviceytan är ca 2 400 m². På andra våningen finns bibliotek, en mindre samlingslokal samt folktandvård.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionplan

Regionplan 78 anger Tullinge centrum som bostadsområde med högre grad av markutnyttjande.

Generalplan

28 juni 1979 antog kommunfullmäktige "Förslag till generalplan för del av Botkyrka kommun - Tätort 90". Där framgår bl a att bostadsbyggandet i Tullinge fram till 1990 koncentreras till centrala Tullinge och Tullinge Parkhem.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan för del av Tullinge centrum, 40-08-01 fastställd 1972-12-20. För en mindre del i sydväst gäller stadsplan 40-05 fastställd 1964-05-14.

Planeringsprogram för Tullinge centrum

Kommunstyrelsen godkände 1987-06-01 ett av stadsbyggnadskontoret 1987 01-09 upprättat och 1987-04-30 reviderat förslag till planeringsprogram för Tullinge centrum. Dessutom beslöts att uppdra åt fastighetsnämnden att upprätta ett lokalprogram för allmänna lokaler i centrum.

Av programmet framgår att en tillbyggnad måste ske så att en god miljö skapas och att centrum blir en naturlig mötesplats. Den begränsade tillbyggnadsmöjlighet som finns gör att dagligvaruhandeln måste prioriteras. Behov av större samlingslokaler finns och allmänna lokaler om ca 400 m² där en samlingslokal ingår föreslås tillkomma. Parkeringsbehovet skall täckas genom en utbyggnad av den östra parkeringen.

PLANFÖRSLAG

Förslaget innebär att en påbyggnad av befintlig centrumbyggnad i upp till 3 våningar ovan mark samt en tillbyggnad i ett våningsplan möjliggörs. 2 000 m² butiksytta kan tillkomma.

Det har utformats med målsättningen att ta så stor hänsyn som möjligt till de värdefulla delarna av parkområdet norr om centrum som delvis måste tas i anspråk.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden är uppförd i två våningar med undantag av den östligaste delen som endast är en våning hög. För att få de kommunala lokalerna samlade kring samma trapphus föreslås att de 400 m² lokalyta som ska tillkomma förläggas till en påbyggnad på byggnadens västra del. Vissa omdisponeringar av övriga verksamheter, bl a ska den s k basstationen flyttas till kv Akvarellen, gör att biblioteket kan utökas med 200 m². ABF får tillgång till studierum på biblioteket. Dessutom inryms lokaler om ca 110 m² för rehabilitering av senildementa.

På bottenvåningen blir de kommersiella verksamheterna kvar, dock kommer en del omflyttningar att ske.

Tanken är att de två tillbyggnader som föreslås på norra sidan ska bindas samman med den befintliga delen genom ett uppglasat tak. Ett innestråk bildas med entreer från öst, väst och norr. I den mindre tillbyggnaden i nordväst inryms verksamheter med litet behov av inlastning, såsom frisör, skomakare m m. I den större tillbyggnaden föreslås en livsmedelsbutik, sportaffär, barnkläder samt ett konditori. Konditoriet kan få en "uteservering" i en utvidgning av gångstråket, ett uppglasat innetorg.

Skyddsrum

Centrumbyggnaden har idag 185 skyddsrumspatser. Dessa beräknas täcka dagens behov. Hemskyddsområdet i övrigt har god tillgång av platser som kan täcka det genom utbyggnaden ökade behovet. Det förutsätter dock en ändring av antalet hänvisningar från andra hemskyddsområden.

Lek och rekreation

Det parkområde som tas i anspråk för utbyggnaden består av en plan gräsyta. De områden som är av betydelse bevaras i stor utsträckning, d v s den trädbevuxna kullen samt den bollplan och lekplats som finns i norra delen av området. Den ståtliga eken söder om kullen föreslås också bevaras. Byggnadens fasad bör ej läggas närmare än 8-10 meter från stammen.

Vägar och trafik

Gatunät

Centrum har infart från Huddingevägen via Nyängsvägen till parkeringsytorna och den interna lastgatan.

Gång- och cykeltrafik

Genom att butiksgatan byggs in försvinner ett allmänt gångstråk. Den kommer troligen bara att vara öppen under butikstider. Det finns dock ett annat gång- och cykelstråk strax norr om centrum som fyller samma funktion. I samband med Huddingevägens utbyggnad kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas på södra sidan om centrum. Utredningsarbetet visar bl a behov av en mindre justering av gränser mellan butikskvarteret och vägmark i planområdets sydvästra hörn för att bereda plats för framtida vägbehov i anslutning till Nibblevägen. Markhörnet redovisas nu som park .

Gång- och cykelstråket mellan HSB:s bostadsområden och tunneln under väg 226 blir kvar efter en mindre omläggning söder om den trädbevuxna kullen.

Kollektivtrafik

Centrum har förutom pendeltågsstationen på ett avstånd av 150 m även flera bussförbindelser.

Parkering, angöring och utfarter

Centrum har idag 92 biluppställningsplatser för besökande på tomtmark. En av de stora fördelarna med centrum idag är den mycket enkla in- och utfarten via Nyängsvägen till markparkeringen. I mindre omfattning sker angöring även från Nibblevägen. Dagens behov täckes av de befintliga p-platserna. Genom en utökning av markparkeringen kan 119

platser för besökande samt 26 platser för personal anordnas; en ökning med 53 platser. Tillkommande butiker och samlingslokaler beräknas kräva ett tillskott av 85 platser. Under en övergångstid, fram till dess att Nibblevägens anslutning mot väg 226 är utbyggd finns möjlighet för besökande till centrum att nyttja en del av tillfartsparkeringen väster om Nibblevägen. Parkeringsmöjlighet finns också öster om Nyängsvägen på mark som ägs av Fastighets AB Tullinge Centrum. Skulle denna möjlighet försvinna finns möjlighet att uppföra ett parkeringsdäck. Ett sådant beräknas ge ett tillskott av 40 - 50 p-platser.

Inlastning ska för de befintliga butikerna och post, som tidigare ske söderifrån. För tillbyggnaden ska inlastning främst ske via den interna lastgatan, besöksparkeringen och till en ny lastkaj öster om tillbyggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett större ledningsstråk med vatten, avlopp och regnvatten löper under butiksgatan. Ett nord-sydligt ledningsstråk går strax öster om nybyggnaden.

En omläggning av VA-ledningar under butiksgatan måste ske. De föreslås dras om i ett läge norr om den nya centrumbbyggnaden och kullen, delvis på kvartersmark.

Regnvattenledningen bedöms kunna ligga kvar.

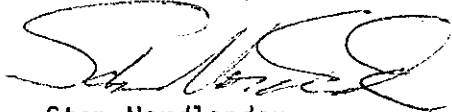
Värme

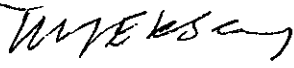
Centrumanläggningen är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

Administrativa frågor

Planförslaget föreslås få en genomförandetid t o m 30 juni 1998. Planens ekonomiska konsekvenser redovisas i genomförandebeskrivningen.

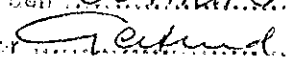
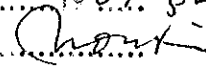
STADSBYGGNADSKONTORET


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 30 mars 1989. § 46

beslutar  

kommunfullmäktiges sekre

Stadsbyggnadskontoret

Planarkitekt Cecilia Häckner/boe

1988-02-15

Tullinge Centrum (40-16)
Botkyrka kommun; Stockholms län

Skiss till detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan för planprocessen

Efter beslut i byggnadsnämnden 15 september kan planförslaget bli föremål för remiss och samråd 22 september till 2 november 1987.

Efter sammanställning av inkomna synpunkter och eventuella ändringar beräknas planförslaget kunna ställas ut under januari - februari 1988. Byggnadsnämnden kan då godkänna och kommunfullmäktige antaga planen under våren. Målsättningen är att bygglov skall kunna ges vid byggnadsnämndens junisammanträde.

Tidplan för genomförandet

Efter att bygglov erhållits, kommer HSB att arbeta vidare med förfrågningsunderlaget och begära in anbud vecka 21 - 32 1988. En uppgörelse kan då komma till stånd vecka 40 och byggstart ske vecka 46. Slutbesiktning väntas ske vecka 37 1989; inflyttning vecka 38 - 41 och invigning av det nya centralt vecka 42 1989.

Förutsättningen för att denna tidplan ska kunna följas är att igångsättningstillstånd erhålles.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Botkyrka kommun och HSB.

Fastighetsbildning

Mark kommer att överföras från Botkyrka kommun till HSB för utvidgning av centralt. Därför erfordras fastighetsbildning efter fastställelsen av planen.

En ledningsrätt kommer att behövas på HSB:s BRF Slättens mark när VA-ledningarna flyttas.

Stadsbyggnadskontoret

Planarkitekt Cecilia Häckner/boe

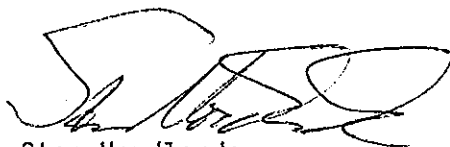
1988-02-15

Tekniska frågor

En kompletterande grundundersökning bör göras i östra delen av planområdet.

Vid bygglovsansökan krävs nybyggnadskarta.

STADSBYGGNADSKONTORET



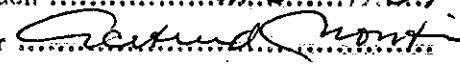
Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 30 mars 1989 § 46

betygar 

kommunfullmäktiges sekr.