

DEL 2 av TUMBA CENTRUM, plan 10-25 i Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Samrådsredogörelse
Illustrationer

PLANENS SYFTE

Att möjliggöra en utbyggnad av Tumba centrum med ca 12 000 m² för handel och service, ca 12 000 m² för kontor och/eller bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Tumba centrum och omfattar området mellan Gröndalsvägen och järnvägen exklusive område för bussterminal.

Planområdet är ca 3,5 ha stort.

Marken ägs av Tumba centrum AB (TUCAB), Botkyrka kommun, Botkyrkabyggen AB samt Pingstkyrkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1991 anges området som område där en ändrad markanvändning kan förväntas och kommunens avsikt är att Tumba centrum och Tumba gårde utvecklas till ett attraktivt kommuncentrum där handel, kultur och bostäder finns i en stadslik miljö.

Kommunstyrelsen antog 1990-10-01 § 214 ett ramprogram för utveckling av Tumba centrum.

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen godkände 1991-09-02 ett planeringsprogram för planområdet.

Avtal

Kommunen har träffat ett huvudavtal som reglerar utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar i TUMBA CENTRUM med SJ, Banverket och SL och en principöverenskommelse med huvudintressenterna TUCAB och Botkyrkabyggen för utbyggnad av TUMBA CENTRUM.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 511026, 610210, 630513, 640720, 690411 och 770929 samt detaljplaner med laga kraftdatum 1991-11-07 och 1993-04-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARN a t u rMark och vegetation

Marken i planområdet är i huvudsak ianspråktagen för byggnader, parkering, gata, torg etc. På gården till Handelsmannen 1 finns några delar kvar av den ursprungliga naturmarken. Denna bevaras intakt.

Träd på Köpmanplan och vid KP Arnoldssons väg försvinner och ersätts med nya träd i de nyanlagda gårdarna och gångytorna.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns lös jord i norr och väster, fast jord och berg i dagen mot Gröndalsvägen i sydöst.

AIB har 1990-08-30 gjort en inventering och sammanställning av tidigare geotekniska undersökningar, med ett program för fortsatta undersökningar.

Huvuddelen av planområdet utgöres av ett upp till 2 meter tjockt lager av fyllning som vilar på 2-15 meter relativt fast siltig lera på friktionsjord. Kompletterande grundundersökningar krävs för detta område.

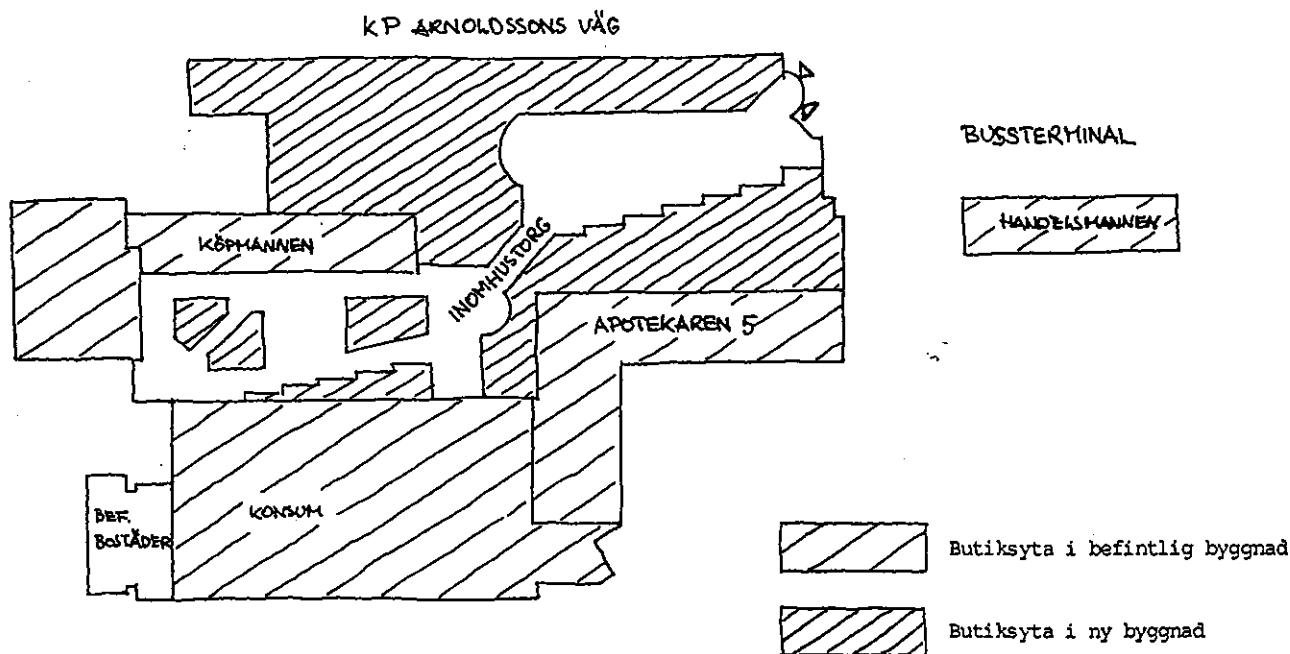
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

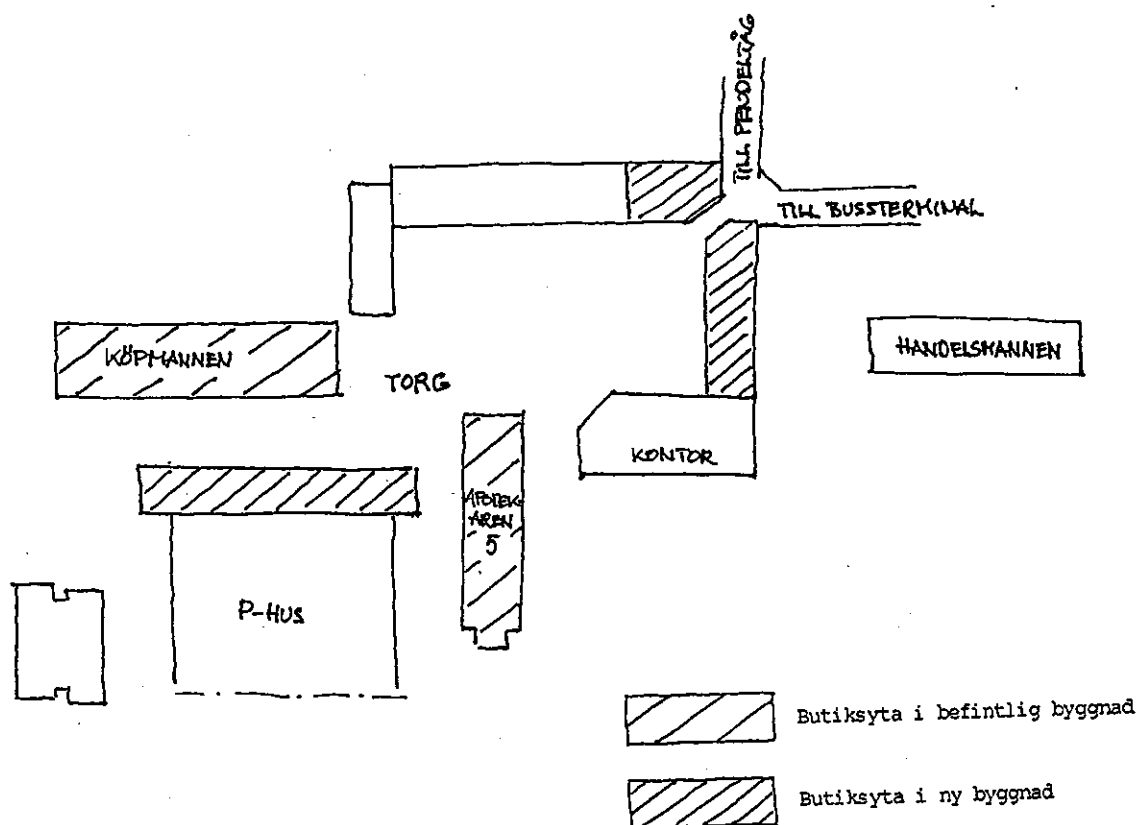
Denna detaljplan utgör etapp 2 i en utbyggnad av Tumba centrum, där etapp 1 omfattar de allmänna anläggningar i form av gator, gångvägar, bussterminal och pendeltågsstation. Utbyggnad av etapp 1 är en förutsättning för själva centrumutbyggnaden.

Tumba centrum föreslås byggas ut i två plan. Nedre planet byggs som ett inomhuscentrum och har nivån +11, liksom nuvarande Köpmanplan, butiker runt torget samt butiker i kv Apotekaren 5.



Tumba centrum, +11-nivån

Det övre planet har nivån +15, vilket är detsamma som posten i kv Apotekaren 5, korsningen Gröndalsvägen-Grödingevägen samt gångbron över järnvägen. Denna nivå innehåller ett utomhustorg med gångstråk genom centrum som anknyts till västra gångbron. Runt torggångstråket planeras butiker i kv Köpmannen, i kv Apotekaren samt i bottenvåningen på de planerade bostadshusen och parkeringshuset ovanpå nuvarande Konsumaffär.



Tumba centrum +15-nivån

Centrums huvudentré ligger i nordost mot pendeltågsstation och bussterminal. Övriga entréer är våningen över från gångbron ner i centrum samt väster vid angöringsplats ner till inomhuscentrat. Dessutom finns direkta entréer från P-huset.

Ovanpå inomhuscentrat, norr om befintlig bebyggelse byggs bostadshus. Dessa byggnader är viktiga i centrumbebyggelsen för att bryta upp den stora skalan, skapa variation och spänning gentemot i centrum befintliga hus. Bostadshusen utformas så att alla böningsrummen ligger mot bullerfri sida. Till bostadshusen hör en gård med godkända bullervärden.

Centrumbebyggelsen annonserar sig från Huddingevägen liksom från vägen från Salem som en fond på långt avstånd. Det är viktigt att centrum från långt avstånd liksom närmiljön blir intresseväckande och harmoniskt utformande.

Befintliga hus inom planområdet är idag putsade i grå toner. Nya och befintliga hus föreslås få en varmare färgskala t ex puts i jordfärger kombinerat med socklar av tegel.

Inom planområdet finns idag ett parkeringsdäck och i samband med detta ett parkeringstorg på nuvarande Konsumbutik.

Ovanpå Konsumbutiken föreslås ett parkeringshus sammanbyggt med befintligt parkeringsdäck. Detta nås via en ny infart strax norr om huset i Apotekaren 3. P-huset bör ges representativa fasader med hänsyn till att befintliga bostadshus delvis får sin utsikt mot det.

Förutom parkeringshuset anläggs en parkering på centrumbebyggelsen norr om kv Köpmannen. Parkeringen nås från korsningen Gröndalsvägen-Grödingevägen. Dessutom ges befintligt p-däck vid Gröndalsvägen en påbyggnadsmöjlighet med en våning.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagens 32 § (1983:334) ska den, som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området, söka skyddsrumsbeked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgift om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt.

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

Omgivande gatunät, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät regleras även i detaljplan för del 1 av Tumba centrum.

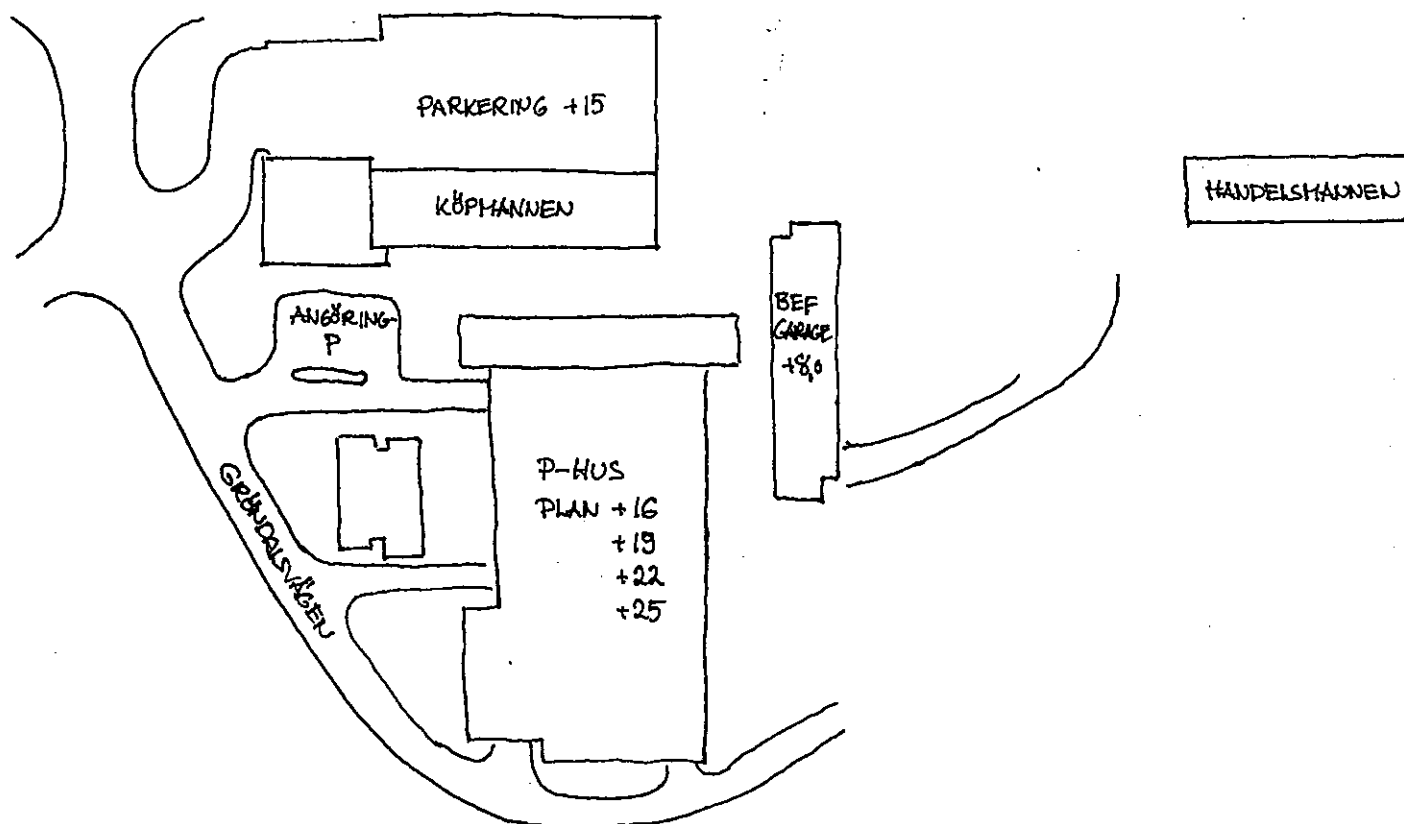
Efter samrådet har planförslaget utvidgats över korsningarna KP Arnoldssons väg - Gröndalsvägen och Gröndalsvägen - Grödingevägen. Detta område ingår i planetapp 1 men har ändrats efter etapp 1 varit utställt, då parkeringsgaraget under centrum ersatts med parkering på centrum. De förändrade tillfartsförhållandena till denna parkering har medfört ett behov av att flytta korsningarna västerut.

Parkering, angöring

Inom planområdet finns idag ca 470 p-platser. AIB har 901208 gjort en parkeringsutredning för Tumba centrum. Området omfattade även kringliggande fastigheter med totalt 793 p-platser. Undersökningen visar att antalet p-platser är tillfyllest tack vare att ett dubbelutnyttjande sker mellan olika kategorier av parkerare.

Av de 470 p-platserna inom planområdet försvinner ca 150 platser vid exploateringen.

Planförslaget ger en utbyggnadsmöjlighet på ca 300 nya parkeringsplatser; 100 på parkeringen norr om Köpmannen och ca 200 i p-hus på Konsumbutiken och påbyggnad av befintligt p-däck. Detta täcker behovet för föreslagna utbyggnader med de behovsriktlinjer som kommunen använder. Parkeringsplatserna kommer att gentemot dagens situation vara mera samlade och därmed lättöverskådligare. Detta gynnar ett effektivare utnyttjande.



Parkeringsplatser i Tumba centrum

Centrum angöres förutom via parkeringsanläggningarna via en angöringsplats vid Gröndalsvägen. Här finns även taxiplatser. Taxi har dessutom markerade platser vid entrén mot bussterminalen.

Planförslaget innehåller möjlighet att genom en överdäckning av lastgården bakom kv Apotekaren 5 erhålla ännu en angöringsplats till centrum som även kan fungera som en angöringsplats till pendeltågsstationen.

Gång- och cykeltrafik

Genom centrum går gångstråk från Grödingevägen och Länsmansvägen över järnvägen. I norr längs KP Arnoldssons väg går en ost-västlig gång- och cykelväg. Dessa gångstråk och deras sammanhang finns utförligare redovisat i detaljplan för del 1 av Tumba centrum.

Cykelparkeringar anordnas vid centrumentréerna. Cykeltrafik är inte tillåten via gångbron över järnvägsspåren. Dock blir det tillåtet att ta med cykeln över bron och till pendeltågsstationen.

Störningar

Inom planområdet finns störningar från biltrafik och tågtrafik. Utanför planområdet finns dessutom utsläpp från grafisk industri, från Tumba bruk och grafiskt centrum.

Som underlag för nödvändiga åtgärder som skydd för dessa störningar finns en miljökonsekvensbeskrivning som innehåller en buller- och vibrationsutredning, en dagvattenbelastningsberedning samt en luftföroreningsutredning. Den senare omfattar hela Tumbadalen.

Ingemanssons har för bostadsbebyggelsen; mot KP Arnoldssons väg utfört buller och avgasutredningar.

Dessa utredningar anger att de problem som finns kan lösas med kända tekniska lösningar inom rimliga kostnader.

För att kunna lokalisera bostäder ovanpå centrum närmast KP Arnoldssons väg, skall följande åtgärder vidtas: Alla boningsrummen skall lokaliseras mot den tysta sidan, fasaden skall dämpa minst 45 dB(A), samt balkonger och uteplatser lokaliseras mot den tysta sidan.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns såväl väster som öster om planområdet. Allt dagvatten tas omhand med konventionellt system.

Värme

All bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärme-system.

Tekniska förvaltningen

1993-06-01

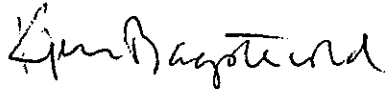
El

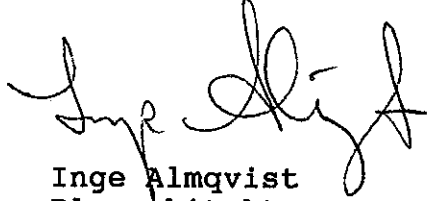
El ansluts till befintligt elnät. En ny transformator byggs söder om befintligt p-däck vid Gröndalsvägen.

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

Genomförandetiden slutar 2006-12-31.

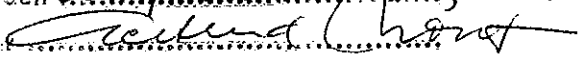
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt


Inge Almqvist
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges : Botkyrka

beslut den 30 september 1993. 6 113

beryggs 
kommunfullmäktiges sekr.

Detaljplan för del 2 av Tumba centrum (pl 110-25) i Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Förslaget till detaljplan ställs ut under sommaren 1993. Antagandeprövningen beräknas ske under augusti med målsättningen att kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av planen i september 1993.

För detaljplanens genomförande erforderliga utbyggnader av allmänna anläggningar regleras i detaljplan för del 1 av Tumba Centrum. Utbyggnaden har påbörjats med omläggning av KP Arnoldssons väg inkl va-anläggningar på denna sträcka, ombyggnad av Dalvägen, utbyggnad av bussterminal samt utbyggnad av den nya lokaltågsstationen.

Utbyggnad av KP Arnoldssons väg, delen väster om befintlig gångtunnel avses samordnas med utbyggnaden av centrumbebyggelsen. Tidplan för detta arbete kommer att regleras mellan TUCAB och kommunen.

Utbyggnaden på kvartersmark inom centrumområdet beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Utbyggnaden kommer att samordnas med utbyggnaden inom kvartersmark.

Huvudman för utbyggnad inom det egentliga centrumområdet, i detaljplanen betecknat med CB, är Tumba centrumfastigheter AB, TUCAB.

Övrig kvartersmark inom detaljplanen befäster i huvudsak nuvarande användning.

Avtal

För att reglera förutsättningarna för planarbetet och också översiktligt genomförande av planerna har mellan kommunen och berörda markägare, TUCAB och Botkyrkabyggen AB, träffats en principöverenskommelse.

Avsikten är att denna överenskommelse skall avlösas med exploateringsavtal som godkännes av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antages.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen har utformats på ett sådant sätt att det är möjligt att bilda en fastighet av hela det egentliga centrumområdet, betecknat CB.

Fastighetsbildningsservitut erfordras för att trygga

- * allmäntillgängligheten inom de områden som i detaljplanen betecknats med X, X1 och X2,
- * tillfart till fastigheten Handelsmannen 1,

För att säkra erforderligt markutrymme för framdragande av ledningar för fjärrvärme, el och tele, va inom kvartersmark krävs förrättning enligt ledningsrättslagen.

Behovet av förrättningar enligt anläggningslagen blir beroende av i vilken omfattning fastigheterna inom centrumkvarteret sammanlägges. Förrättning krävs dock för att säkra va-försörjning för fastigheterna Apotekaren 3.

Marköverföringar som krävs för genomförande av detaljplanen avses genomföras i form av fastighetsregleringar. De ekonomiska villkoren för dessa överföringar regleras i exploateringsavtal.

Apotekaren 3:s parkeringsbehov skall beredas utrymme i parkeringsanläggningar inom centrumområdet. Dessa rättigheter säkras genom servitut eller förrättning enligt anläggningslagen.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga ekonomiska frågor som sammanhänger med genomförandet av planen, ävensom ersättning för kommunens kostnader för planläggning etc, skall enligt principöverenskommelsen regleras i exploateringsavtal. Här regleras också villkoren för markförvärv. Kostnaderna och ansvaret för skötsel och underhåll av allmäntillgängliga ytor på kvartersmark skall också regleras i exploateringsavtal.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelsen skall anslutas till befintligt fjärrvärmenät. VA-försörjning sker från förbindelsepunkter som anvisas av kommunen. Dessa skall förläggas såväl väster som öster om centrumbebyggelsen.

5. MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Tekniska förvaltningen i samråd med Tumba centrumfastigheter AB (TUCAB).

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Ulf Ekberg

Ulf Ekberg
Exploateringschef

30 september 1993 § 113
[Signature]