

Detaljplan för
Kv Kronan mm (10-33)
Botkyrka kommun
Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en stadsmässig bostadsbebyggelse på den öppna marken omedelbart väster om och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse på Tumba Gärde.

Planen redovisar fem sammanhängande bostadskvarter med kringbyggda gårdar och mellanliggande angöringsgator. De rymmer ca 400 lägenheter i tre- till femvåningshus. Gårdarna vetter mot en stadspark. I parken ligger ett friliggande bostadskvarter avsett för äldreboende. Här rymmer 50-60 boende.

LAGAKRAFT

den 3 december 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

[Signature]

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar västra delen av Tumba Gärde. Det gränsar i öster mot befintlig bebyggelse - kommunalhuset, ishallen mm, i söder mot stambanan, i väster mot Tumba Bruk och i norr mot befintlig radhusbebyggelse, daghemmet Tunnländsgården samt parkmark.

Planområdet omfattar ca 11 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av marken. Det med garage bebyggda kvarteret omedelbart väster om infarten från Munkhättevägen till kommunalhuset ägs av Botkyrkabyggen AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen från 1990 står *"Kommunen önskar att Tumba Centrum och Tumba Gärde utvecklas till ett attraktivt kommuncentrum där handel kultur och bostäder finns i en stadslik miljö."* Vidare att *"Norr om järnvägen vill kommunen ha en utveckling med bostäder, kontor och lättare industri, allmänna lokaler samt lokaler för utbildning."*

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller inom området:

- Centrala Tumba Gärde (10-26) fastställd 92-10-29. Planen anger område för parkering i de delar som denna detaljplan omfattar.
- Tumbadalen Väst, del 1 (10-21) fastställd 90-12-20. Planen anger i huvudsak område för bostäder och parkering och omfattas helt av denna detaljplan. Plangränsen är anpassad till den gällande planens gräns, vilket medför att del av parken/fotbollsplanen berörs. För denna del gäller dock oförändrad markanvändning.

- Detaljplan för Tumbavägen del III (20-10-01A fastställd 78-04-05. Planen anger vägmark på det mindre område som denna detaljplan omfattar.
- Tumba centrum, Gärdet IV (10-14) fastställd 76-10-11. Planen anger i huvudsak vägmark och område för bensinförsäljning. Planen omfattas helt av denna detaljplan. Plangränsen är anpassad till den gällande planens gräns, vilket medför att del av järnvägsmarken berörs. För denna del gäller dock oförändrad markanvändning
- Tumba centrum, Gärdet III (10-13-02) fastställd 1975-10-21. Planen anger vägmark, bensinförsäljning och park eller plantering och omfattas helt av denna detaljplan.

Program för planområdet

För området finns ett av kommunstyrelsen 2001-03-15 godkänt detaljplaneprogram.

I ett PM upprättat av Tekniska förvaltningen 2001-05-22 preciseras kommunens krav på exploateringen.

Dessa handlingar ligger till grund för detaljplanens innehåll och utformning.

Tidigare avtal mm

Kommunen har beslutat att teckna exploateringsavtal med PEAB som kommer att vara byggherre för största delen av exploateringsområdet. PEAB skall också ta fram detaljplanen.

Kommunen och Tumba bruk har träffat markbytesavtal. För att säkra Tumba bruks expansionsmöjligheter övergår marken närmast Tumbavägen i brukets ägo. Tumba bruk förbinder sig genom avtalet att tills vidare iordningställa marken så att den blir ett miljömässigt tillskott till den nya bebyggelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området som under förhistorisk tid var sjöbotten är idag gräsbevuxet med små dungar av björk och sälg. Nivån ligger 4-5 meter över havet. På vissa delar ligger fyllnadsmassor. I sydöstra delen finns en liten dagvattendamm.

Enligt miljökonsekvensutredningen (se avsnittet "Miljökonsekvenser") består naturvärdena i att området är öppet och extensivt nyttjat, där bl. a. rastande flyttfåglar kan finna föda i vinterståndare som står kvar. Dessa värden försvinner vid en exploatering. I övrigt konstaterar man att området saknar större naturvärden.

Vid exploatering av området är det viktigt att etablera ny vegetation som förutom att den ger estetiska värden även bidrar till att förbättra luftkvaliteten och i viss mån skydda mot de förhärskande västsydvästliga vindarna. Detaljplanen föreskriver trädalléer efter Munkhättevägen och den genomgående nord-sydliga kvartersgatan och att de stora parkeringsytorna i väster utformas som "parkering i park".

Geotekniska förhållanden

Tumbadalgången ligger i öst-västlig riktning och avgränsas i norr och söder av höga bergpartier. Jorden i dalgången utgörs av finsediment, huvudsakligen lera som mot djupet övergår i silt och vilar på morän. I ytan kan på sina ställen förekomma organisk jord. Grundvattenmagasinet i berggrunden och i jordlagren under sedimenten är stort. De årstidsmässiga variationerna är måttliga, sannolikt mindre än 1 m. Trycknivån ligger på sina ställen över markytan, grundvattentrycket är här artesiskt. Det ytliga grundvattenmagasinet i fyllningen och lerans torrskorpa är under vissa delar av året helt fyllt vilket medför att delar av området översvämmas

Grundläggning av byggnader skall utföras på stödpålar av betong, försedda med bergssko.

Bebyggelseområden

Enda bebyggelsen idag är garagelängorna väster om infarten till kommunalhuset och en elnätstation vid järnvägsbron över Tumbavägen.

Bostäder

Bostäderna fördelar sig på fem kvarter i form av kringbyggda gårdar. Tre sidor mot gata är slutna medan den fjärde sidan mot parken är mer eller mindre öppen för att skapa kontakt park/gård.

Hushöjden varierar från tre våningar i norr, mot befintlig radhusbebyggelse, förskola och skola till högst fem våningar mot Munkhättevägen.

Full utbyggt kommer området att innehålla ca 400 bostäder med varierande lägenhetsstorlekar med en genomsnittlig yta på ca 70m².

Vissa lägenheter kan komma att reserveras för boende med fysiska och/eller psykiska funktionshinder.

Så gott som alla lägenheter får fönster i olika väderstreck.

Trapphusen utformas med entréer från både gatu- och gårdssida.

Äldreboende

Det i parken friliggande bostadskvarteret är avsett för äldreboende. Här finns plats för 50-60 boende i egna rum, gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Övrig bebyggelse.

Planen medger uppförande av kallgarage på del av den befintliga kommunalhusparkeringen, på del av det nya parkeringsområdet söder om Munkhättevägen samt på den nya bostadsparkeringen väster om den nord-sydliga kvartersgatan.

En ny elnätstation förläggs till kommunalhusparkeringen.

Offentlig service

Norr om området ligger Tunaskolan. Den är under om- och tillbyggnad och kommer att ha kapacitet att ta emot barn från den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Norr om planområdet ligger också förskolan Tunnlandsgården som idag används av skolan. När Tunaskolan står klar återgår Tunnlandsgården till förskola som bedöms täcka den nya områdets behov. Skulle platsbrist uppstå vid någon tidpunkt får detta lösas genom s.k. lägenhetsdaghem d.v.s. lov att under en begränsad tid använda vissa lämpligt belägna lägenheter som daghem.

Tumba gymnasium ligger ca 300 meter från bostadsbebyggelsen.

På norra sidan om Prästgårdsvägen ca 400 meter bort ligger Tumba Kyrka.

I Tumba sjukhem finns vårdcentral med distriktsläkare; barnavård mm.

Omedelbart nordväst om området ligger is- och sporthallen.

Kommersiell service

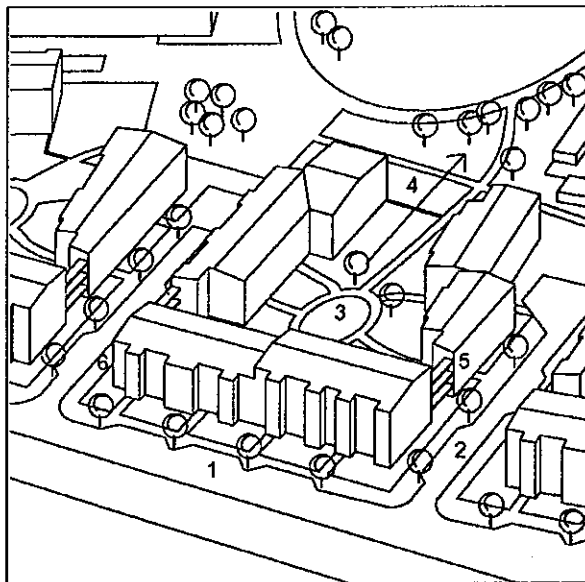
I Tumba centrum på andra sidan järnvägen på ett gångavstånd mellan 200 och 600m från bostadsentréerna finns ett komplett utbud av kommersiell service. Strax norr om området ligger det mindre Tuna centrum med ett visst utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

Området och bebyggelsen utformas för full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Avstånd mellan bostadsentré och angöringsplats blir mellan 5 och 10 m. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga kan reserveras inom 15 m från entré.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadskvarteren utformas enligt nedanstående principillustration.
Solstudier redovisas i bil 1.



ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

1. Sluten stadskarakter mot Munkhättvägen i söder och parkeringen i väster.
2. Gatukarakter med rumslig variation för kvartersgator.
3. Tyst gård.
4. Öppenhet mot park
5. Sol- och ljusgenomsläppliga , ljudavskiljande balkongrum.
6. Varierande hushöjder i 3- 5 våningar med hänsyn till solinfall från väster och öster och med hänsyn till radhusområdet norr om Kv Kronan.

Området skall vidare utformas med sikte på minskad brottslighet och ökad trygghet enligt principerna i "Bo tryggt 01" som är en handbok med samlade råd som grundar sig på erfarenhet och sunt förnuft tillkommen på initiativ av bl.a. polismyndigheten i Stockholms län.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplatser för de minsta barnen anordnas på de bilfria gårdarna.

Norr om området finns ett öppet gräsbevuxet område som används av Tunaskolan för utomhusaktiviteter. Här ges möjlighet för de lite större barnens utelek och rekreation.

Parken i nordost utformas som anlagd park/trädgård för närboende och de som arbetar i närheten.

Naturmiljö

Naturmark för vandring, skidåkning etc finns väster om Tumba Bruk, ca 1 km från bostadsbebyggelsen.

Gator och trafik

Gatunät.

Området trafikmatas från Munkhättvägen och Tumbavägen. Korsningen mellan de båda vägarna utförs som cirkulationsplats. Härigenom kan korsningen och västra delen av Munkhättvägen flyttas närmare järnvägen utan att trafiksäkerheten försämrats. Mark som erfordras för parkering frigörs.

Även Sedelvägens korsning med Tumbavägen utformas som cirkulationsplats. Sedelvägen förlängs mot öster och avslutas med en vändplan vid förskolan Tunnländsgården. Härifrån trafikmatas äldreboendet och skapas förutsättningar för en bättre trafikmatning av förskolan än dagens som sker norrifrån.

Trafiksiffror för Munkhättvägen och Tumbavägen idag och inom överskådlig framtid visar att deras bredd kan minskas. Tumbavägens till 7,5 m och Munkhättvägens till 7,5 m i västra delen och 7,0 m plus kantstensparkering i fickor med 2,5 m bredd framför bostadskvarteren.

Ovanstående gator utgör det allmänna gatunätet inom området. Övriga

gator som behövs för att försörja bostadsbebyggelsen ligger på kvartersmark. De benämns "kvartersgator" och utformas med separerade kör- och gångbanor för att ge ett visuellt intryck av stadsgator. Genom sin utformning, beläggning, avsaknad av konventionella kantstenar etc klargörs ändå att biltrafiken har att ta hänsyn till och underordna sig andra aktiviteter som kan förekomma på dessa kvartersgator.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Det friliggande öst-västliga huvudstråket söder om Munkhättevägen ersätts av ett stråk integrerat med gatan. Trafikrörelserna samlas mot bebyggelsen och dess entréer för att skapa en livfullare och mer "stadsmässig" miljö. Stråket ansluter till befintligt nord-sydligt stråk väster om Tumbavägen.

Gång- och cykeltrafik från norr leds ned genom parken och vidare österut i parkstråk norr och söder om kommunalhusparkeringen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken nås i första hand från Tumba pendeltåg- och busstation.

Bussar mot Norra Botkyrka till Fruängen alt. Salem går på Prästgårdsvägen.

Parkering

Parkeringen i bostadskvarterets västra del rymmer fullt utbyggt ca 355 platser. Här medger detaljplanen uppförande av kallgarage. Tillsammans med ca 60 platser i form av kantstensparkering i anslutning till bostadsentréerna betyder det en parkeringsplats per lägenhet.

Parkeringen utefter Tumbavägen är avsedd för Tumba bruks framtida behov. Tumba bruk förbinder sig i avtal med kommunen att iordningställa marken så att den blir ett miljömässigt tillskott till den nya bebyggelsen. Ingen bebyggelse är tillåten.

Söder om Munkhättevägen skapas en ny parkeringsyta med ca 85 platser som delvis kan inrymmas i kallgarage. Vidare möjliggörs uppförande av kallgarage för 40 bilar på kommunalhusparkeringen. Härigenom skapas ersättning för de garage och parkeringsplatser som försvinner vid planens genomförande.

Äldreboendets parkering handlar mest om platser för anställda och besökare och förutsätts kunna lösas delvis på egen mark och delvis på kommunalhusets parkering.

Teknisk försörjning

Värme

Området kommer att försörjas med fjärrvärme. Befintlig fjärrvärmekulvert passerar genom området. Sträckningen säkras genom ledningsområde i planen. På en kortare sträcka där kulverten passerar den nord-sydliga kvartersgatan och intilliggande bostadskvarter krävs en justering av kulvertens läge i både plan- och höjdd.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar kan ligga kvar och den nya bebyggelsen ansluts till dessa. Ledningsområden läggs ut i planen.

Dagvatten

En särskild planbestämmelse anger att området skall utformas för lokalt omhändertagande av dagvatten på park- och kvarteremark. Principerna för hur detta skall åstadkommas redovisas i utredningen "Tumba Park, lokalt omhändertagande av dagvatten" utarbetad av Proterra Markprojektering AB.

Tumbaåns kulvert som korsar området i väst-östlig riktning skall ligga kvar.

El

Området kommer att matas med el dels från två befintliga elnätstationer, den vid Tunnländsgårdens förskola och den vid järnvägsbron över Tumbavägen, dels från en ny station på kommunalhusparkeringen.

Avfall

I varje trapphus finns soprum för hushållssopor. Dessa hämtas av sopbil som kräver en vändplats med diameter 15 m för att slippa backning. Kvartersgatorna utformas med hänsyn till detta.

Idag finns en återvinningsstation norr om Sedelvägen. Fullt utbyggt utgör området tillräckligt underlag för en ny station. Den föreslås ligga söder om Munkhättevägen mitt för den nord-sydliga kvartersgatan. Här placeras också containrar för grovsopor.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensutredning

Miljöförvaltningens enhet för miljöövervakning har på uppdrag av Tekniska förvaltningen utrett miljöförhållandena på Tumba Gärde mellan kommunalhuset och Tumba Bruk inför detaljplanläggningen av området. Resultatet redovisas i "Miljökonsekvenser vid en etablering av bostäder/småindustrier på Tumba gärde", daterad 2000-08-07.

Tyngdpunkten i utredningen ligger på buller- och luftfrågor. Rekreations-, vatten-, kultur- och naturvärden berörs översiktligt. Miljöförvaltningens synpunkter redovisas i respektive avsnitt nedan under benämningen "Miljökonsekvensutredningen".

Buller

Översiktlig tågbullerberäkning har utförts av Bernström akustik HB, daterad 2001-10-11. För att uppnå 55dBA utomhus vid fasad, som är kvalitetsmålet enligt rapporten Trafikbuller och planering, Länsstyrelsen, Miljöförvaltningen och Stockholms Stadsbyggnadskontor, januari 2000, skulle krävas ett skydd mot järnvägen med 4,5m höjd över rälsöverkant på en sträcka av 500m. Av ekonomiska och inte minst estetiska skäl har detta bedömts ogörligt. Istället införs i planen en bestämmelse om att bostadsbebyggelsen skall utformas så att kraven i de s.k. avstegsfallen för byggande i befintlig miljö uppfylls. Ekvivalent ljudnivå 30dBA inomhus, maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07, minst hälften av bostadsrummen och uteplats mot tyst sida.

Vibrationer

Mätning av vibrationer från pendeltågstrafiken och trafiken på Munkhättevägen har utförts av Nitro Consult AB, rapport 2001-10-15. Här konstateras att de största vibrationerna kommer från enstaka godståg. Med pålgrundläggning och betongstomme bedöms det inte troligt att markvibrationerna skulle överföras till byggnaderna. I vissa lägen kan dock resonans uppstå i bjälklag om de inkommande vibrationernas frekvens överensstämmer med bjälklagens. Detta skall beaktas i den kommande projekteringen.

I planbestämmelserna anges att vibrationsnivån inte får överstiga 0,4 mm/s.

Mark

Nyligen tagna prover visar att marken kan klassificeras som normalradonmark.

Några markföroreningar har ej påträffats bortsett från lokalt nedpressad fyllning med oljelukt i den gamla sträckningen för Tumbaån. Detta kan komma från den nedlagda Q8-macken. Utredning och sanering pågår.

Ett område vid järnvägen närmast Tumbavägen har använts som tipp för massor från gatusopning. Sopsand klassas som avfall och skall omhändertas på lämpligt sätt innan området tas i anspråk.

Luft

Enligt Miljökonsekvensutredningen är utsläppen av lättflyktiga kolväten från Tumba bruk mindre än vad villkoren tillåter. Dock kan störningar inte uteslutas vid ogynnsamma väderleksförhållanden i form av t.ex. lukt. Vidare konstateras att det inte finns skäl att befara att trafiken kommer att leda till att miljökvalitetsnormerna för kväveoxid överskrids i området.

Ishallen har en ammoniakbaserad kylanläggning. För att minimera riskerna och olägenheterna vid ett eventuellt läckage bör anläggningen byggas om enligt anvisningarna i en utredning utförd av Ammonia Partnership. När dessa åtgärder utförts kan bebyggelse placeras intill 50 m från ishallens kylmaskinrum.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft..

Övriga administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av PEAB AB genom Engstrand och Speek Arkitekter AB (underlag och illustrationer) samt PG Carlsson Arkitekt AB (plankarta och planbeskrivning)

Övriga medverkande och tekniska utredningar som utförts under planarbetets gång anges i genomförandebeskrivningen.

Tekniska Förvaltningen

PG Carlsson Arkitekt AB

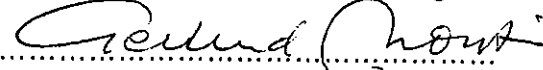

Kristina Adolfsson
Stadsarkitekt


Lars G Håkansson
Planarkitekt


P G Carlsson
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

... 31 oktober 2002. §. 136

intygar 
kommunfullmäktiges sekr.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- *Genomförandebeskrivning*
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Samråd över förslag till detaljplan har skett under perioden jan – mars 2002.

Planen ställs därefter ut under juni – augusti 2002.

Antagande av detaljplan beräknas ske av kommunfullmäktige under november 2002.
Detta beslut kan vinna laga kraft ca 4 veckor senare under december 2002.

Exploateringsavtal upprättas parallellt med detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige samtidigt med planen.

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

1.2 Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Exploatören utför allmänna anläggningar i enlighet med Exploateringsavtal.

1.3 Avtal

Ramavtal avseende planläggning är upprättat med Peab Sverige AB.

Samarbets- och markbytesavtal är upprättat med AB Tumba Bruk, numera Crane AB.

Avtalen godkändes av kommunstyrelsen den 2 april 2001.

LAGAKRAFT

Kommunen träffar överenskommelse med Botkyrkabyggen om markbyte och flytt av garage till nytt läge intill järnvägen alternativt till kommunalhusparkeringen.

den 3 december 2002

Exploateringsavtal kommer bland annat att reglera försäljning av mark, utbyggnad av allmänna anläggningar, avgifter till kommunen, tidsplan för utbyggnad m.m. Bostadsbebyggelsen avses bebyggas i bostadsrättsform.

2. Fastighetsrättsliga åtgärder

2.1 Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheten Kronan och del av fastigheterna kulturen 1, Tumba 7:157 och 7:238 inom Botkyrka kommun.

Exploateringsfastighet kommer att bildas genom fastighetsreglering.

Bostadsbyggnadskvarteren kan därefter avstyckas för att bilda enskilda bostadsrättsföreningar.

Kulturen 1 (garage) flyttas till nytt läge intill järnvägen genom fastighetsreglering alternativt till kommunalhusparkeringen.

Mark överförs till Crane AB genom fastighetsreglering.

2.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte erforderlig.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen inrättas för kvartersgator, gångväg, grönytor, parkering, sophantering och va-ledningar.

2.4 Servitut och ledningsrätter

Särskilda villkor behöver inskrivas om tillgänglighet och övriga restriktioner för

- Allmänhetens tillgång till vissa områden enligt detaljplan
- Servituts- eller ledningsrätt för allmänna ledningar och kablar som föreslås ingå på kvartersmark.

Även utrymmen för teknikstationer (pump- och el-) säkerställs med ledningsrätt.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Planavgift

Exploatören erlägger avgifter till Kommunen i enlighet med ramavtal.

3.2 Allmänna anläggningar

Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnader regleras i exploateringsavtal.

3.3 Gatukostnad

Gatukostnadsersättning regleras i exploateringsavtalet.

3.4 VA-avgifter
Avgifter för anslutning av VA utgår enligt kommunens taxa.

3.5 Förrättningskostnader
Kostnad för fastighetsbildning regleras i exploateringsavtal.

3.6 Markförsäljning
Ersättning för marken regleras i exploateringsavtal.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

Genomförda utredningar:

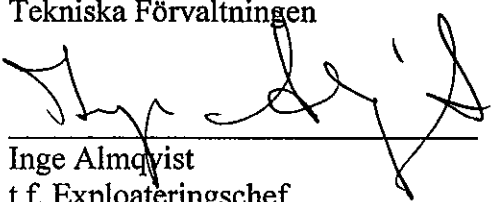
- Geoteknisk utredning med markradonundersökning genomförd av G M Consult.
- Översiktlig tågbullerberäkning utförd av Bernströms akustik.
- Beräkning av trafikbuller utförd av Bernströms akustik.
- Beräkning av Tåg vibrationer utförd av Nitro Consult.
- Översiktlig va-plan upprättad av Proterra Markprojektering.
- Gatusektioner utförda av Engstrand & Speak.
- Modell utförd av Engstrand & Speak.
- Solstudie utförd av Engstrand & Speak.
- Riskanalys m.a.p. ammoniak i ishall utförd av Ammonia Partnership.

4.2 Särskilda tekniska åtgärder

Förstärkning av Tumbaåns kulvert måste göras vid lokalgata och byggnader.

Åtgärder för att minska skadeverkningar vid ammoniakutsläpp måste vidtas vid kylanläggning i ishuset inför byggande av äldreboendet.

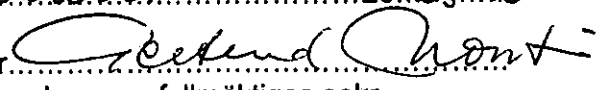
Botkyrka Kommun
Tekniska Förvaltningen


Inge Almqvist
t.f. Exploateringschef


Per Andersson
Projektledare Exploatering

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

31 oktober.....2002 s. 136

intygar 
kommunfullmäktiges sekr.