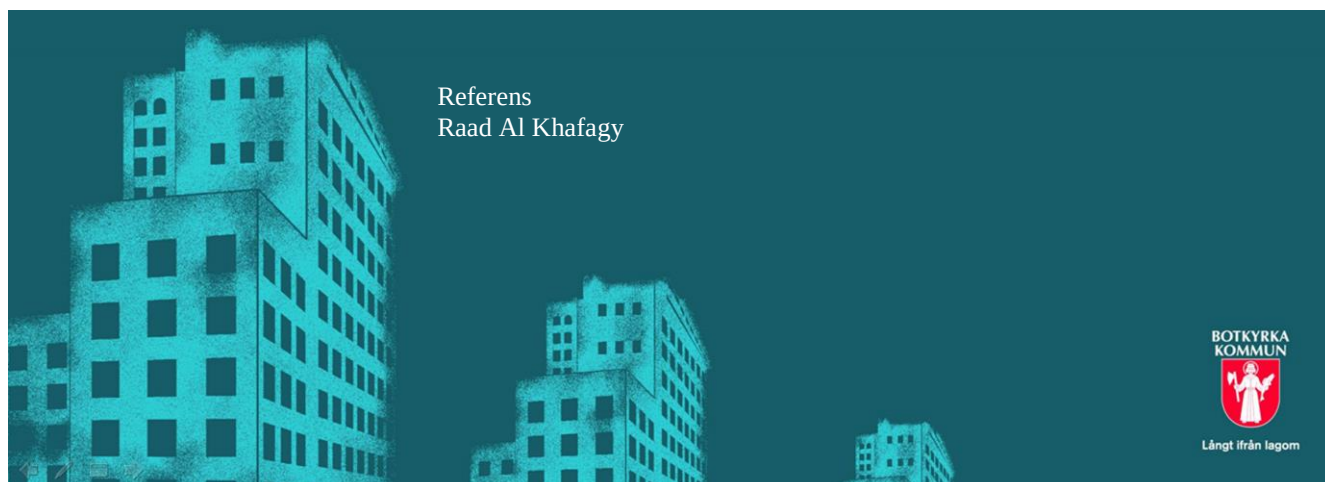




Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 Tumba, Botkyrka kommun

Planbeskrivning

LAGA KRAFT
den 2015-07-16
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten



Innehållsförteckning

Inledning	4
Handlingar	5
Sammanfattning	5
Planförslag	5
Planens syfte	5
Plandata.....	5
Planens läge och areal.....	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	7
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur	9
Mark och vegetation.....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Förorenad Mark	10
Radon	11
Fornlämningar	11
Bebyggelseområden	11
Bostäder och befintlig bebyggelse.....	11
Ny bebyggelse	11
Kommersiell service	11
Tillgänglighet.....	12
Byggnadskultur och gestaltning.....	12
Friytor	12
Naturmiljö.....	12
Gator och trafik	13
Gatunät, gång- och cykeltrafik.....	13
Kollektivtrafik.....	14
Störningar och risker	16
Transporter av farligt gods	16
Magnetfält	16
Buller.....	17
Luft.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Vatten och avlopp, dagvatten	17
Värme	18
El	18

Avfall	18
Administrativa frågor	18

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy	Planenheten
Åsa Hansson	Mark och exploateringsenheten
Natalia Kotik	VA-enheten
Anders Forsberg	Miljöenheten
Ebrahim Khajeh-Zadeh	Gata/parkenheten
Elisabet Runesten	Bygglovenheten, SBF

e-post: förnamn.efternam@botkyrka.se

Inledning

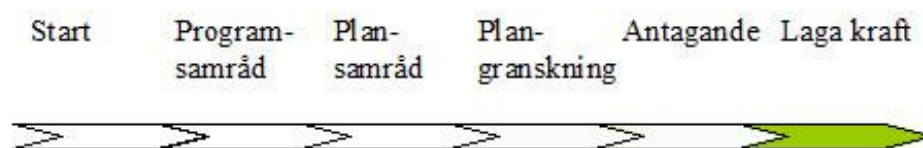
Detaljarbetet för del av Kv. Yrkesskolan genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet.

I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Denna detaljplan befinner sig just nu i antagandeskedet, se figur nedan.



*) Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen.

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Behovsbedömning
- Bullerutredning
- Riskanalys
- Trafikutredning och trafiksimuleringar
- Markvibrationer från väg- och spårtrafik
- Dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning

Sammanfattning

Kommunen har rivit husen på ABC- tomten. Tomten är cirka 14 650 kvadratmeter stor och består av fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3.

Vid ABC-tomten ligger Tumba köpcenter, fastigheten Yrkesskolan 6 och Beijer byggmaterial, fastigheten Yrkesskolan 5.

Kommunstyrelsen har den 8 juni 2009, § 149, gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för ABC-tomten (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3) i Tumba. Platsen ska främst prövas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

Planförslag

Planförslaget ger möjlighet att bygga handel, kontor, gym och idrott.

Den nya sammanlagda bruttoarean (BTA) för handel uppgår till högst 4 400 kvm samt för gym och idrott till högst 6 150 kvm.

Exploateringsområde är fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3, inte hela Yrkesskolan 3.

Kommunen anser att med tanke på det pågående detaljplanearbetet för Tumba Centrum och den höga exploatering som föreslås kan det i dagsläget vara en klar fördel att bebyggelsen på ABC-tomten dämpas i volym och karaktär.

Planens syfte

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan för att skapa byggrätter för i huvudsak handel, kontor och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

Plandata

Planens läge och areal

Området är beläget cirka 400 meter öster om Tumba station. Planområdet avgränsas i norr av järnvägen, i väster av Tumba köpcenter och i söder/öster av ett skogsparti. Planområdet omfattar cirka 3,2 ha.



Planområdets läge i Tumba

Markägförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 och 6, Tumba 7:157, 8:57, 8:58; 8:523 och 8:535. Tumba 7:157 som är Huddingevägen och området mot järnvägen ägs av Statens Trafikverk, Yrkesskolan 6 av Startplattan 157308 AB och resterande fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den 22 maj 2014 antog kommunfullmäktige förslag till ny översiktplan för Botkyrka kommun med sikte på 2040.

Området omfattas av förslag till en ny bebyggelse med handel, kontor, tjänster, bostäder och produktion. Planområdet används idag för allmänt ändamål, men enligt översiktsplanen bör centralt belägen mark användas för bebyggelse. En bebyggelse med blandade verksamheter som handel och idrott i området bedöms ej stå i konflikt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kv. Yrkesskolan (10-18), som fastställdes 1981-09-03. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har den 8 juni 2009, § 149, gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för ABC-tomten (huvudsakligen fastigheterna Yrkesskolan 2 och 3) i Tumba. Platsen ska främst provas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i 2009-10-21 § 248 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplanen Kv. Yrkesskolan m m (10-38x) i Tumba med normalt planförfarande. Platsen ska främst provas för handel, kontor och annat verksamhetsändamål.

Tekniska nämnden beslutade i 2010-09-27 § 45 att ABC-husen rivs enligt den av samhällsbyggnadsförvaltningen redovisade planen.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet har gjort en behovsbedömning 2011-03-11 och den sammanfattande bedömningen är:

Det finns ett antal miljöaspekter som är viktiga att beakta i den fortsatta planprocessen. När det gäller omgivningens miljöpåverkan på planområdet är det främst buller från väg och järnväg, risk från transporter av farligt gods samt ljusförhållandena som måste hanteras. När det gäller planens miljöpåverkan bedöms de ökade dagvattenutsläppen vara den viktigaste frågan. Gång- och cykelvägarna mot Tumba centrum och Harbrostugan behöver bli gena, trygga och säkra.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att uppnå hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Genom utbyggnad av ABC-tomten bidrar vi till nya arbetstillfällen inom området inom handel, idrott eller annan service. För att skapa långsiktiga arbetsplatser är det viktigt att verksamheten är väl genomtänkt. Verksamheten bör

ta till vara på Botkyrkabornas kompetens. Även själva byggprocessen kommer att skapa jobb.

Botkyrkaborna känner sig hemma

En exploatering av området med attraktiva verksamheter bidrar till att stärka serviceutbudet i Tumba centrum/Tumba köpcenter och befolkas fler tider på dygnet samt fungerar som mötesplats för Tumbaborna. Där kan man mötas, trivas och känna trygghet. En komplettering av det som saknas i Tumba skapar möjligheter att känna sig än mer hemma.

Området är även en entré till Tumba, det är viktigt att denna är inbjudande och får Tumbaborna att känna sig hemma.

Botkyrka har de bästa skolorna

Planen verkar för att förstärka kopplingarna genom att komplettera befintliga stråk i området.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Planarbetet ska bidra till att utveckla Tumba köpcentersområdet och komplettera samt stärka Tumba centrum.

Det ska finnas goda gång- och cykelförbindelser till området och mot Tumba C och Tullinge, samt cykelparkeringar kan anordnas.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringarna

En utmaning är att skapa nya energieffektiva byggnader och våga pröva ny teknik i detta avseende. Energiförsörjning ska ske så att miljöfördelar uppnås. Planeringsarbete för gång- och cykelförbindelsen mellan Tumba C och Tullinge pågår i samarbete mellan kommunen och Trafikverket i projektet "SATSA 2".

En målsättning ska vara att de som besöker den nya etableringen ska gå och cykla. Till exempel ska det vara möjligt att låsa fast sin cykel/cykelkärra utanför. Området ligger också nära mycket god kollektivtrafik.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Projektmålet är att området skapar fler möten mellan människor. Så som planprocessen är utformad idag ges möjlighet att påverka och komma med synpunkter på förslaget. Exempelvis kan kontakt med Barn- och ungdomsförvaltningen, Brottsförebygganderådet och dialogforum skapa en bredare plattform för att ta reda på hur Tumbaborna vill utveckla de centrala delarna av stadsdelen.

Sammanfattningsvis bedöms projektet främja de sex utmaningarna. Platsen är väl lämpad för en utökning av småskaliga verksamheter ur en social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetsaspekt.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

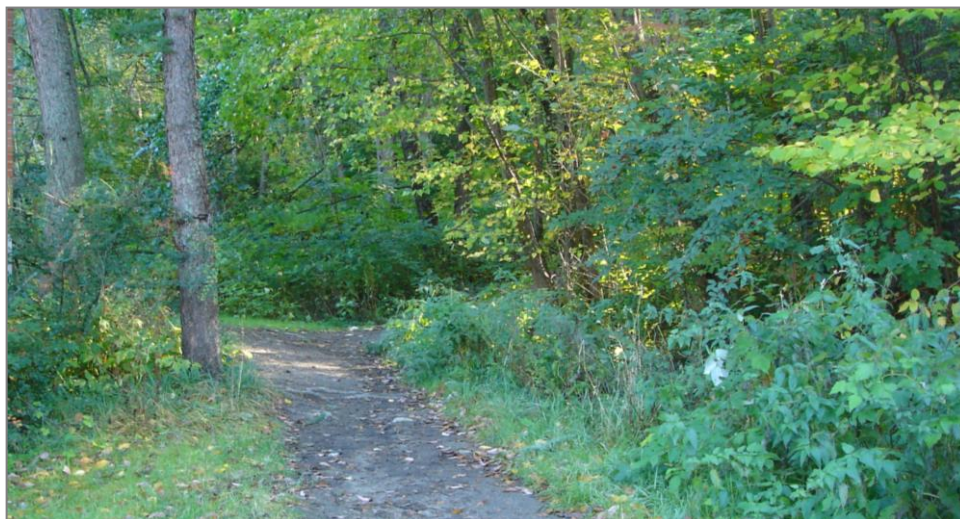
Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av plan mark. Marken i södra delen är dock kuperad med en höjdskillnad på ca 40 meter, skogsbevuxen norrsluttning. Vegetationen består till största del av tall- och granskog.



Skogsbevuxen i söder av planområdet

Genom området går några välanvända stigar från bostadsområdet Storvreten. Stigarna används troligtvis av närboende på väg till skola, buss, station, centrum eller för att rasta hunden. Stigar genom området ska i möjligaste mån finnas kvar efter en exploatering.



Stigar i området

Norr om området finns en 3-10 meter bred remsa naturmark som löper längs med Huddingevägen. Naturmarken består av gräsväxt med bl a några exemplar av björk.



En remsa naturmark mellan området och Huddingevägen

Områdets nordläge och skogspartiet i söder kan verka så att en del av området blir skuggat. Det är viktigt att byggnaden och utrymmen gestaltas omsorgsfullt för att skapa en fungerande miljö i området.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av glaciala leror i de plana belägna delarna samt av partier med berg i dagen och morän i söder.

Äldre översiktliga geotekniska utredningar har gjorts för delar av området under 1960- och 1970-talet. Grundläggning av bebyggelsen måste pålas och ytterligare utredning göras innan marken bebyggs.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

Planområdet är inte utpekad i den översiktliga skredriskkartering som gjordes i Botkyrka av Statens Räddningsverket 1995. Inte heller i Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Botkyrka (IVL, 2010) har planområdet pekats ut som ett riskområde för ras, skred och höga vattenstånd.

Förorenad Mark

Planområdet ligger inte på förorenad mark.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder och befintlig bebyggelse

Området är ett expanderat område för Tumba centrum. Närmaste bostadsområde är i Störvreten som ligger söder om planområdet ca 150-200 meter.

I området finns ett antal verksamheter som varierar från handel i Tumba köpcenter till småindustri och lager i övriga delar. Byggnaderna är dels i plåt och dels i fasad med putskaraktär.



Tumba köpcentersområdet

Ny bebyggelse

Planområdet (fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3) avses bebyggas med handel och idrott.

Planförslaget ger möjlighet att bebygga området med en sammanlagd bruttoarea (BTA) på cirka 11 000 kvm.

Utformning, skala, färgsättning och materialval för ny bebyggelse på tomten måste väljas med stor omsorg. Den nya byggnaden ska komplettera befintlig stadsmiljö och tillföra stadsbilden något positivt. Byggnaden ska utformas i en modern stil och vara estetisk tilltalande.

Ett gestaltungsprogram för byggnaden och allmänna anläggningar har gjorts i samband med framtagandet av utställningshandlingar.

Kommersiell service

Inom Tumba köpcenterområde finns både livsmedelshandel och sällanköps-handel samt ett par snabbmatsrestaurang. Övrig kommersiell service med fullständigt utbud finns närmast i Tumba centrum som ligger på cirka 500 meters gångavstånd.

Tillgänglighet

Kommersiella lokaler ligger i markplan med tillgänglighet för personer med rörelsehinder. Lokaler på övre plan ska vara tillgängliga genom hissar och trappor. Särskilda parkeringsplatser för handikapp ska finnas nära entréerna.

Gång- och cykelbanan, som flyttats parallellt med tomtgräns till fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av 3, ska ha god belysning. Bänkar ska finnas på lämpliga ställen längs vägens nya sträckning.

Tillgänglighet i och till enskilda byggnader behandlas i bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsmiljön runt Tumba köpcenter, pendeltågsstationen och spårområdet är ganska gles. Miljön är svåröverskådlig och det är bitvis svårt att ta sig fram till fots. En exploatering av området med attraktiva verksamheter kommer att förstärka Tumba centrum och köpcenter samt entrén till Tumba från Tullinge. Det är också angeläget att verka för att planområdet bidrar till en hållbar samhällsutveckling och att genom områdets gestaltning skapa en bättre mötesplats för Tumbaborna.

Byggnadsteknik

Luftintag och nödtrappor ska finnas och kan placeras antingen på södra eller östra sida av byggnaden så att de inte vetter mot järnvägen. Central nödavgångning av ventilationen ska finnas med möjlig åtkomst för räddningstjänst och fastighetsskötare.

Skyddsrum

Planen ligger inte inom område med krav på skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre lekplats finns söder om planområdet på cirka 200 meters gångavståndet. Större lekplatser finns vid Odlingssvägen; Storstadsparken. I de höjderna på berget finns goda förutsättningar för rekreation.

Naturmiljö

Den södra delen av planområdet utgörs av naturmark (planlagd som *Natur*) och är en del av det naturområde som omger verksamhetsområdet. En gång-

och cykelväg passerar igenom planområdet mot Tullinge, en annan ansluts till Bryggarvägen och naturliga stigar går i riktning mot Storstretens område.

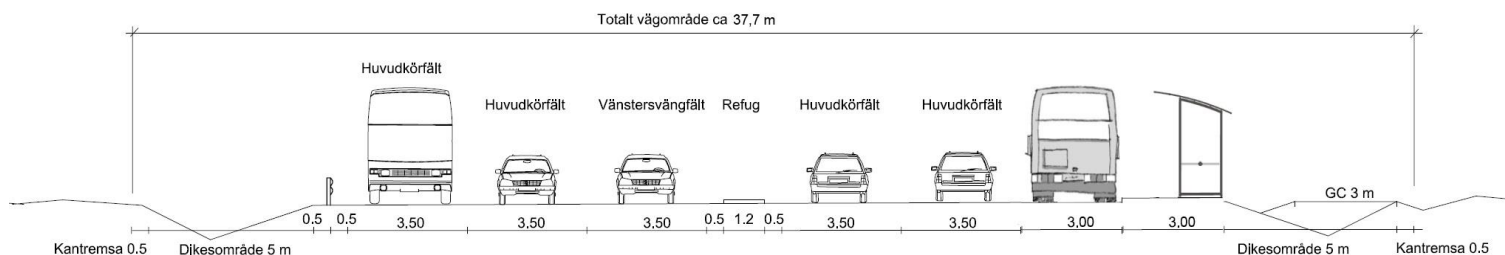
Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Västra stambana som går norr om planområdet är av riksintresse.

Trafikmängden på Huddingevägen är för närvarande ca 17775 fordon per dygn och bedöms öka med 1,5 % per år. ABC-tomten beräknas vara fullt utbyggd år 2016, och då är trafikmängden på Huddingevägen ca 18313 fordon per dygn.

Planen ska reservera det markbehov som kan uppstå för Huddingevägen i framtiden och för ev. gång- och cykelväg öster om Bryggarvägen. Ett genomförande av planen innebär en flyttning till del av gång- och cykelväg som passerar igenom området i riktning mot Tullinge och som kommer att förprojekteras tillsammans med korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen.



En sektion genom Huddingevägen, bussplatsen och gc-vägen illustrerar det reserverade utrymme som allmänmark.

Mark för gc-väg öster om Bryggarvägen har redan reserverats i plankartan som allmän mark inom utrymmet av Bryggarvägen och kommer att förprojekteras tillsammans med Bryggarvägen.

Den befintliga gc-väg som förbinder Storstreten med Tumba köpcenter hamnar idag i parkeringen av Tumba köpcentrum, vilket försvårar säkerhet och orienteringstydighet för gående.

Planen ska möjliggöra en förlängning av den befintliga gc-väg som ligger bakom köpcentrumet. Denna gc-väg ska förlängas till det nya planområdet och bindas med den nya gång- och cykelvägen öster om Bryggarvägen vilket skapar bättre gc-vägstruktur på området och bättre tillgänglighet för både det befintliga och det nya köpområdet.

Kollektivtrafik

Det är gångavstånd (ca 400-500 m) från ABC-tomten till Tumba station som har täta avgångar i kollektivtrafiken (pendeltåg och buss). På Huddingevägen finns en busshållplats som trafikeras av linjen 713 från Tumba till Visättra och tvärtom, linje 726 från Tumba till Fridhemsplan morgon och em./kväll samt linje 791 som är en nattrafiklinje mellan Sergels torg-Tumba-Södertälje.

Utfarter, Trafikkapacitet, parkering

Tillfarten till tomten sker idag från Bryggarvägen som ansluter till Huddingevägen. Tillkommande verksamheter bidrar till ökade trafikflöden på tillfarten och Huddingevägen. En strategi för hantering av trafiken och infartsparkeringar i området är en viktig fråga för planeringsarbetet.

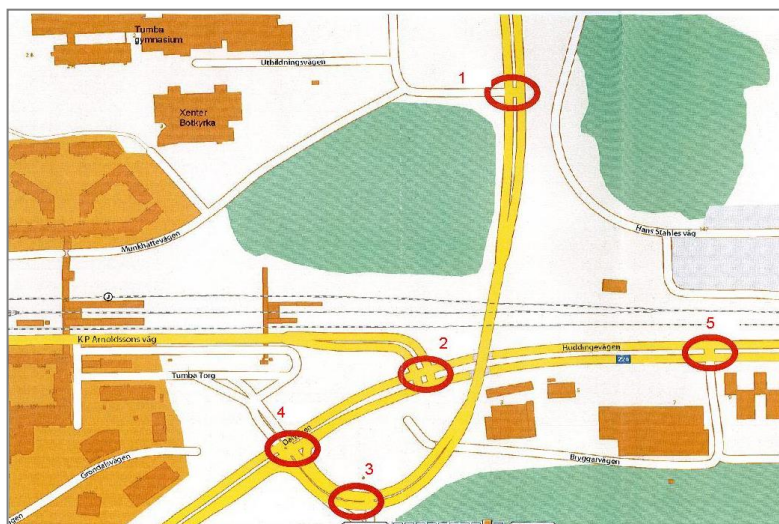
En ny trafikutredning inklusive trafiksimulering som tar hänsyn till de nya verksamheterna har gjorts.

Utredningen visar stora kapacitetsproblem på eftermiddagar 2030, även utan den nya exploateringen av planområdet. En generellt ökad trafikmängd i samverkan med den trafik som planområdet alstrar efter utbyggnad innebär att belastningen gradvis ökar. Därav följer att korsningen Bryggarvägen - Huddingevägen är i behov av en ny utformning för att öka kapaciteten. Den befintliga korsningen bör byggas om för att klara större trafikmängder. Bryggarvägen breddas 3,5 m på en sträcka av cirka 20 m för att skapa utrymme för högersvängfält. Huddingevägen öster om korsningen breddas 3,5 m på en sträcka av cirka 100 m och blir tvåfilig förbi busshållplatsen. Den södra tillfarten på Huddingevägen väster om korsningen målas om och blir ett körfält för både högersväng och rakt framfarannde fordon.

Kapacitetsberäkningen för den befintliga korsningen med ny utformning inklusive trafik alstrad av planområdet år 2030 visar att belastningsgraden blir jämnare i alla tillfarter.

Trafiksimuleringen med olika scenarier omfattar: (se bild nedan):

1. Munkhättevägen/Hågelbyleden
2. Huddingevägen/KP Arnoldssons väg
3. Hågelbyleden/Storvretsvägen
4. Huddingevägen/Hågelbyleden
5. Huddingevägen/Bryggarvägen



Berörda korsningar i trafiksimuleringen. Den tilltänkta nya korsningen till exploateringsområdet finns inte med på bilden.

Trafiksimuleringen visar att exploatering av planområdet inte innebär några kapacitetsproblem på förmiddagarna år 2013 respektive 2030. Utredningen visar också stora kapacitetsproblem på eftermiddagarna 2030, även utan ABC-exploateringen.

I trafikutredningen finns en bedömning över ytanspråk för parkeringsplatser som tillsammans med områdets närhet till kollektivtrafik ligger till grund för valet av parkeringstalet 0,025 p-plats per kvm handelsyta för den nya handelsetableringen. Detta parkeringstal är det samma för det befintliga handelsområdet väster om tomten.

Det framräknade behovet av parkeringsplatser baserat på valda parkeringstal är totalt 170 parkeringsplatser varav 110 för handel och 60 för idrott. I detaljplanen finns 205 parkeringsplatser inritade.

Rörelseanalys

En rörelsestudie för området har gjorts av förvaltningen under januari 2010 för att studera hur folk tar sig med fot till och från området.

Observationerna gjordes vid fyra olika platser:

1. Vid Mc Donalds
2. Vid ABC-huset, korsningen Bryggarvägen-Huddingevägen (väg 226)
3. Bakom ABC-huset
4. Gångbanan från Storrötsvägen

Mätplats 1

Totalt 286 personer passerade mätningpunkten. Ca 90 % av de gående från Tumba centrum svängde av till Tumba köpcenter vid Mc Donalds och tog samma väg tillbaka mot Tumba centrum. 10 % av de gående från Tumba centrum fortsätter mot Tullinge.

Mätplats 2

Total 94 personer passerade denna mätpunkt. 44 % rörde sig till och från köpcentret och ABC-huset. Av de övriga 56 %, valde ca 32 % att gå mot Tumba centrum och ca 24 % mot busshållplatsen Bryggarvägen och Tullinge.

Mätplats 3

Total 31 personer passerade denna punkt. 45 % av dessa gick mot ABC-huset och stigen mot Harbrovägen, medan 55 % gick från ABC-huset köpcentret.

Mätplats 4

Total 27 personer passerade denna punkt. 44 % gick mot Störvretsvägen och 56 % från Störvretsvägen till köpcentret.

Gångförbindelsen mellan gångbanan längs Huddingevägen in till köpcentret är inte bra. Kunderna passerar en stor parkeringsplats för att ta sig till köpcentrets entré. Parkeringsplatsens ojämna asfaltytor har gett upphov till svårigheter för bilar och gående att samsas inom området. Dessutom saknas handikappanpassning vid infarterna till området.

För att uppmuntra gående att ta sig till och från den nya verksamheten vid ABC-tomten krävs en väl inbjudande gångentré från Huddingevägen till området.

Störningar och risker

Transporter av farligt gods

Förbi planområdet går väg 226, Huddingevägen som är sekundärled för transport av farligt gods. Förbi planområdet går även Västra Stambanan som också är transportled av farligt gods.

En fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods har utförts av konsult 2010-08-27. En reviderad riskanalys som tar hänsyn till den nya etableringen på planområdet gjordes 2013-09-25.

Utredningen visar att riskerna i samband med transporter av farligt gods på järnvägen är acceptabla. Även riskerna med transporter av brandfarliga vätskor på väg 226 längs planområdet är acceptabla.

Då risknivåerna inom planområdet bedöms vara acceptabla krävs inga riskreducerande åtgärder.

Magnetfält

Socialstyrelsen, Boverket m.fl. har utarbetat en vägledning för att minimera risker av elektromagnetiska fält som uppkommer vid bl a kraftledningar och järnvägar. Detta innebär att nya byggnader bör förläggas från närmaste ledare så att magnetfältsnivån understiger 0,4 mikrotelsla. Stockholms stad har tidi-

gare angett att årsmedelvärdet 0,2 mikrotelsla ska vara vägledande vid bedömning av tillstånd.

Ett skyddsavstånd på minst 50 meter mot järnvägen har hållits så att inga byggnader där människor stadigvarande vistas kan tillkomma inom detta avstånd.

Buller

Tomten är i första hand exponerad för buller från biltrafik på Huddingevägen samt från spårbunden trafik på järnvägen mellan Tullinge och Tumba. Båda dessa bullerkällor befinner sig strax norr om fastigheterna.

En trafikbullerutredning har genomförts av konsult 2010-07-05. Eftersom användningsalternativ av bostäder togs bort från planförslaget behövs inte enligt utredningen några särskilda bullerskyddsåtgärder för handel. Riktvärdet inomhus för handel/kontor som utfärdats av Boverket kommer att klaras med normala treglasfönster.

En bestämmelse som säkerställer att riktvärdena för buller inomhus inte ska överskridas har införts i plankartan.

Vibration

En mätning av markvibrationer från väg- och spårtrafik har gjorts av en konsult 2013-09-12. Utredningen visar att aktuellt planområde har goda förutsättningar för nyetablering inom handel, sport och även bostäder som uppfyller normala krav på komfortvibrationer. Utredningen utgör ett underlag för vidare projektering gällande byggnadernas placering, grundläggning och byggnadsutformning med hänsyn till komfortvibrationer.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer med största sannolikhet klaras på platsen som är välventilerad och som inte är utsatt för några direkta luftföroreningsutsläpp av vare sig punktkällor eller trafik. (Tidigare mätningar som Miljöförvaltningen utfört visar att MKN klaras i Tumba centrum). Enligt de spridningssimuleringar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund gjort över Botkyrka klaras även MKN för partiklar på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Den nya anläggningen ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopssystemet.

För att kompensera den flödesökning som planerad exploatering bedöms ge upphov till föreslås utjämning av dagvatten.

Fördröjningsanordningar föreslås anläggas för utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering inte överskrider naturmarksavrinning, ca 21 l/s.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas så nära källan som möjligt.

Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, ska följas och anläggande av hårdgjorda ytor föreslås undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Förslagna anläggningar för dagvattenhantering föreslås i enlighet med önskemål från Botkyrka kommun vara belägna på kvartersmark.

I södra sidan av planområdet föreslås ett avskärande dike för att fånga upp det vatten som kan komma från ovanliggande naturmark.

Värme

Nya verksamheter kommer att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsstråk för fjärrvärme finns i området. Ledningen kommer eventuellt att beröras av en ny bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planarbetets gång.

El

Det finns god möjlighet att området kan anslutas till befintliga elnät i fastighetsgräns.

Befintlig transformatorstation vid Huddingevägen med tillhörande elledningar bör flyttas till område bakom kvarteret.

Avfall

Utrymme för hantering och hämtning av avfall ska finnas på kvartersmark. Avfallshanteringen ska ske enligt renhållningsordningen och arbetsmiljölagsstiftningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 7 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt



Referens
Åsa Hansson

LAGA KRAFT
den 2015-07-16
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

DETALJPLAN FÖR Yrkesskolan 2 och del av 3 m.fl. Tumba, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Placering.....	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning.....	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning	4
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Projektekonomi	5
VA- kostnad	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar.....	5
Markföroreningar	5
Vibrationsutredning	5
Geoteknisk utredning	5
Rasriskutredning	5
Trafikutredning	6
Riskanalys.....	6
Tekniska anläggningar	6
Vatten och avlopp	7
El, Tele, Fjärrvärme.....	7
Avfall.....	7
Underlag för projektering	7

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan
- Riskutredning avseende transport av farligt gods, Norconsult rev 2013-09-25
- Trafikutredning del av kv Yrkesskolan, Ramböll 2013-09-17
- Dagvattenutredning, Norconsult 2013-08-30
- Markvibrationer från väg-och spårtrafik, 2013-09-12
- Bullerutredning, Norconsult 2010-08-27

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Placering

Området är beläget i centrala Tumba, öster om Tumba köpcentrum och söder om Huddingevägen.

Syfte

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan för att skapa byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

Tidplan

- SBN beslutar om utställning augusti 2014
- Utställningstid: september 2014
- Kommunfullmäktige beslut om antagande: april 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen och planarbetet sker genom normalt planförfarande.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och blivande exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom gator, VA anläggningar och naturmark.

Avtal

Ett köpeavtal kommer att upprättas för exploatörens förvärv och genomförandet av området.

Ett avtal om fastighetsreglering avseende mark för allmän gång och cykelbana har träffats med fastighetsägaren till Yrkeskolan 6.

Ett avtal har tecknats med Trafikverket avseende ombyggnaden av korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och trafikverket innan byggstart.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Planområdet berör fastigheterna Yrkesskolan 2, 3 och 6, Tumba 7:157, 8:57, 8:58, 8:523 och 8:535. Yrkesskolan 6 ägs av Startplattan 157308 AB, Tumba 7:157 ägs av Trafikverket och resterande fastigheter ägs av Botkyrka kommun.

Rättigheter

Fastigheten Yrkesskolan 6 belastas av ledningsrätt avseende vatten och fjärrvärme. Ledningsrätt ska bildas för vatten, spill- och dagvattenledningar på fastigheten Yrkesskolan 2.

Fastighetsbildning

Utbyggnaden kommer att ske på fastigheterna Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3. Mark från Yrkesskolan 3 kommer att genom fastighetsreglering överföras till Yrkesskolan 2. Mark från Tumba 8:58, som planläggs som kvartersmark, ska regleras till Yrkesskolan 2. Från Yrkesskolan 2 kommer mark, som planläggs för allmän plats, att överföras till fastigheten Tumba 8:523 eller annan lämplig fastighet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Byggnaden på fastigheten ska vara möjlig att dela i fler fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Dock kräver detta att erforderliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar bildas.

Inlösen

Del av fastigheten Yrkesskolan 6, som planläggs som allmän plats, ska regleras över till kommunens fastighet Tumba 8:523 för att kunna bredda del av Bryggarvägen med en gång-och cykelbana. Ersättning ges enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Kommunen har kostnader för att bygga ut och bygga om allmänna anläggningar. Kommunen får en intäkt genom markförsäljning.

VA- kostnad

Debitering av anslutningskostnader för VA skall ske i enlighet med gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Enligt miljöenhetens behovsbedömning daterad 2011-03-11, anses planen inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Dagvattenutredningar

En dagvattenutredning har tagits fram för att redogöra för befintliga dagvattenförhållande och presentera en systemlösning för att få till stånd erforderlig rening, fördröjning och avledning av dagvattnet efter exploateringen. Dagvatten förslås omhändertas lokalt på kvartersmark med olika fördröjningslösningar så att avrinningen inte ska överstiga naturmarksavrinningen. Dagvattnet ska också renas så att ämnesomsättningen hos utgående dagvatten inte förorenar nedströms närbelägna recipienter genom att t ex oljeavskiljningen eller brunnfilter.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns.

Vibrationsutredning

En vibrationsutredning har tagits fram som har mätt vibrationer i mark från väg och spårtrafik. Mätningarna visar på goda förutsättningar för en god vibrationsmiljö inom planområdet genom att välja lämplig placering, grundläggning och byggnadsutformning.

Geoteknisk utredning

Äldre översiktliga geotekniska utredningar har gjorts för delar av området under 1960- och 1970-talet. Grundläggning av bebyggelsen måste pålas.

Rasriskutredning

Planområdet har inte utpekats i den översiktliga skredriskkartering i Botkyrka upprättat av Statens Räddningsverket 1995.

Trafikutredning

En uppdaterad trafikutredning har genomförts av Ramböll och redovisas i rapport 2013-09-17. Trafikutredningen beskriver planområdets kapacitetspåverkan på korsningen Huddinge/ Bryggarvägen och ge förslag på åtgärder.

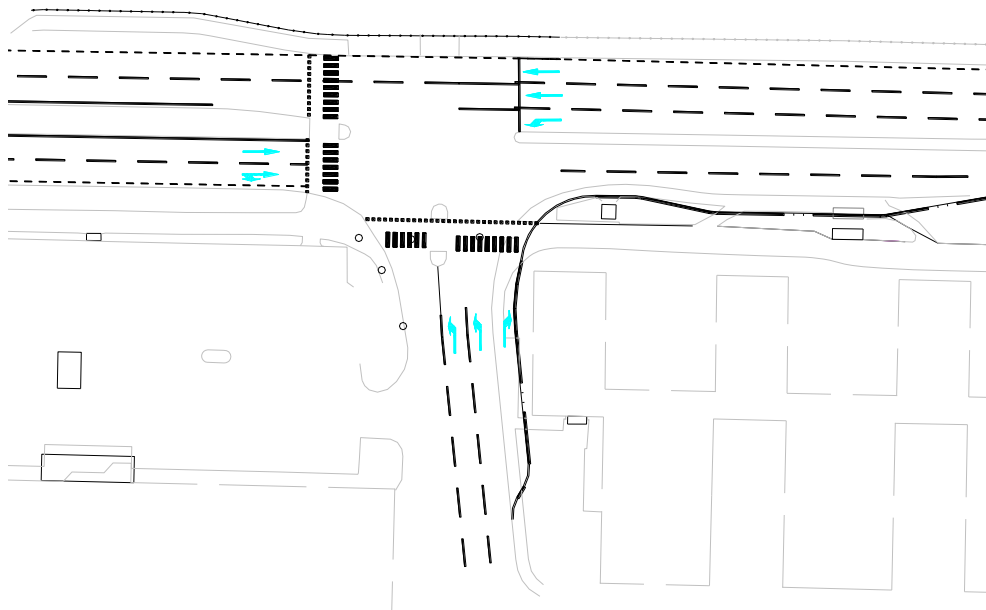
Riskanalys

En uppdaterad riskanalys har genomförts av Norconsult och redovisas i rapport 2013-09-25. Utredningen visar att riskerna med farligt gods på Västra stambanan och Huddingevägen är acceptabla och inga riskreducerande åtgärder krävs.

Tekniska anläggningar

Gata

För att få en fungerande trafiksituation med den ökade trafiken, som utbyggnaden för handel och idrott bidrar till, ska korsningen Huddingevägen/Bryggarvägen byggas om. Bryggarvägen ska breddas och för att få plats med ytterligare ett körfält för högersväng. Huddingevägen ska breddas ca 100 m öster om korsningen för att vägen ska bli tvåfilig. Den södra tillfarten målas om och blir ett körfält för både högersvängande och rakt framfarande fordon.



Förslag på utformning befintlig korsning

En ny gata ska anläggas i södra delarna av området. En gång och cykelväg ska anläggas vid Bryggarvägen.

Vatten och avlopp

Det finns befintliga anslutningspunkter för vatten- och avlopp i fastighetsgräns med god kapacitet.

Botkyrka kommuns dagvattenstrategi skall tillämpas. Det innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas.

El, Tele, Fjärrvärme

Befintlig transformatorstation vid Huddingevägen med tillhörande elledningar bör flyttas. Fjärrvärme och elledningar inom kvartersmark behöver anpassas till den kommande bebyggelsen då de idag är utbyggda för att tillgodose de tidigare byggnaderna.

I samband med ombyggnad av allmänna anläggningar, ska hänsyn tas till befintliga ledningar, så att flytt av möjligaste mån undviks.

Avfall

Hantering av avfall sker på kvartersmark

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till planläggning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Agneta Engver Lindquist
Gruppchef Mark och Exploatering

Åsa Hansson
Projektledare

LÅNGT
IFRÅN LAGOM

Detaljplan för Yrkesskolan 2 och del av Yrkesskolan 3 Tumba, Botkyrka kommun

Gestaltningsprogram

LAGA KRAFT

den 2015-07-16

Botkyrka kommun

Stadsbyggnadsenheten



Referens
Raad Al Khafagy

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Långt ifrån lagom

Syftet med planen och syftet med gestaltningsprogrammet

Planen syftar till att upprätta förslag till detaljplan som skapar byggrätter för i huvudsak handel och idrott i de mest centrala delarna av Tumba.

Avsikten med gestaltningsprogrammet är att lägga fast en kvalitetsnivå, som kommunen och exploatören gemensamt enats om. Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Detta program ska utgöra ett för kommunen och exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningsprogrammet ska ingå som en bilaga i köpeavtalet. Exploatören ska vid projekteringen, upphandlingen och uppförandet av bebyggelsen på fastigheten verka för att följa detta programs riktlinjer och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Utformning av byggnaden

Byggnaden utformas för handel samt en tennishall. Utformningen av byggnadens relativt stora volym syftar till att ge en intressant och levande upplevelse både för förbipasserande bilister och cyklister på Huddingevägen, och för besökare och passerande fotgängare som rör sig i dess närhet.

Byggnaden får två huvudentréer, där det nord-västra hörnet bildar en front och entré för butiken i entréplanet, och en volym på norra fasaden som utgör entré för tennishallen. Båda entréerna förses med betydande glaspartier och även hissen/trapphuset får glaspartier mot Huddingevägen. Det är även önskvärt att det finns glaspartier på den delen av fasaden som är belägen mellan paddeltennisbanorna. Hur de placeras behöver studeras närmare så att de på ett bra sätt kan förenas med funktionen i tennishallen.

Den norra delen av byggnaden och fasaden har en lägre byggnadshöjd än övriga huset för att ta ned byggnadens skala mot Huddingevägen. Fasaden delas av med olika fasadmateriell för att ge byggnaden ett intressant och tilltalande uttryck och förses med glaspartier mot Huddingevägen som visar på byggnadens funktioner och innehåll.

Då byggnaden kommer att fungera som entré till Tumba från Stockholm är även gestaltning av det östra hörnet av byggnaden viktig. Detta kan göras med belysning som är en viktig del i gestaltningen av byggnaden. Det är också angeläget att bryta ner den kubiska formen av byggnaden. Även för att göra detta kan en spännande belysning av byggnaden användas, som bryter av byggnadsform. Detta är speciellt

angeläget på den norra fasaden, men även del av den östra och västra fasaden, som är belägen närmast Huddingevägen.

Tennishallens höga volym tonas ned i väst och öst med lägre byggnadsvolym framför. I hallens gavlar finns plats för fönster, i övrigt önskar man inte dagsljusinfall i tennishallen.

Utrymningstrappor placeras på fasadsidorna i väster och öster.

Inlastning och varumottagning sker från södra delen av byggnaden.



Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.

Placering och den arkitektoniska utformningen

Byggnaden placeras på tomten längs med Huddingevägen, med en parkeringsyta mot handelskvarteret i väster, och plats i söder för en väg för inlastning och genomfart till tomtens östra del.

Parkeringsytorna är uppdelade så att besökare till butiken parkerar på västsidan, med butiksentrén väl synlig i fonden, medan besöks trafik till tennishall leds österut till entrén. Vid utfart från de östra p-platserna leds trafiken medsols runt byggnaden, vilket skapar en levande miljö på alla sidor, och motverkar att otrygga och skräpiga baksidor bildas.

Byggnadens innehåll

Butiken utgör byggnadens entréplan. Dess front och skyltsida är framför allt mot norr och väster, där fönsterpartier och entréutbyggnaden annonserar verksamheten. I byggnadens södra del finns varuhantering, med ett nedsänkt inlastningsfar med lastkaj i byggnadens sydöstra hörn.

Tennishallen, huserar i de två översta planen. Entré sker från norrsidan, vidare upp till översta planet där tennisklubbens reception och café finns. I anslutning till caféet finns kansli och klubblokaler. Stora fönsterpartier ger ljus åt caféet och signalerar tennishallen mot Huddingevägen. På nedre plan finns förutom de fyra tennisbanorna två planer för paddeltennis och omklädningsrum.

Material och form

Byggnadens fasadmateriäl ska framhäva exteriörens skarpskurna volymer, med finish både i yta och i detaljer. Fasaden kan vara plåtkassetter med tunna skarvar, eller fasadskivor av kompositmaterial. Fasadkulören kan vara ljus eller mörk. Fasaden kan kompletteras med perforerade plåtkassetter, för att skapa skiktning i fasadytorna och ytterligare tona ned de stora fasadpartierna. Glaspartierna är få men stora, och utgör en viktig del av byggnadens samlade uttryck. De är strategiskt placerade för att annonsera de olika verksamheterna i byggnaden.



Förslagskiss över den tilltänkta handel- och idrottbyggnaden.

Utemiljö

Byggnadens utemiljö och området omkring byggnaden ska få en god arkitektonisk standard. Kvartersgator och parkeringsplatser ska utformas och belysas.

Ljussättning av tomt, fasad och inne i byggnaden formar också en anslutande trygg miljö omkring och ett positivt intryck av byggnaden.

Vegetation

De öppna ytorna kring byggnaden ska framhäva byggnaden positivt med hjälp av växter och belysning. På den norra delen av tomten och längs gång- och cykelvägen ska ett par mindre grupper av färgstarka solitärbuskar planteras. Dessutom ska en rad av träd på högstam planteras längs denna gång och cykelväg för god sikt. De ska ha ett smalt växtsätt med smal trädkrona, karaktärsfulla blad som gärna skiftar i färg till hösten. Träden tillsammans bildar en ensidig allé mot Huddingevägen.

Inga stängsel eller murar ska finnas i direkt anslutning mot gång- och cykelvägen.



Solitärbuske som ger en höstfärg

Dagvatten

Dagvattenanläggningen utförs enligt den gällande dagvattenutredning för fastigheten. Fördröjningsmagasin anordnas för att reducera avrinningen från

byggnaden och hårdgjorda ytor. Genomsläppliga material används i största möjligaste mån.



*Parkeringsyta med
genomsläpplig beläggning*

Tillgänglighet

Byggnaden ska utformas med god tillgänglighet beträffande såväl utomhus- som inomhusmiljön och Boverkets föreskrifter för tillgänglighet till byggnad gäller.

Skyltning

Alla skyltar är bygglovspliktiga. Att sätta upp en skylt eller ljusanordning eller väsentligt ändra sådana kräver bygglov.

Skyltar ska bara vara med friliggande bokstäver och siffror som sticker ut från fasaden.

Botkyrka kommun har tagit fram *Policy och riktlinjer för SKYLTNING*. Syftet med policyn är att ge underlag såväl för byggnadsnämnden som tekniska nämndens beslut när det gäller skyltar och reklamanordningar i kommunen och bör följas. Enligt Botkyrka kommuns skyltpolicy framgår det att skyltar vid vägmiljöer ska bedömas med hänsyn till trafiksäkerhet och ur estetisk synpunkt.